

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第16號

上訴人

即反訴被告 吳明星企業有限公司

上訴人 銘星企業股份有限公司

兼上二人之

法定代理人 吳銘達

上訴人 吳儼宸

吳楷立

吳素芳

黃翠芳

上四人共同

訴訟代理人 吳銘達

被上訴人即

反訴原告 華慶國際投資有限公司

被上訴人兼上一

人法定代理人 陳彥博

被上訴人 陳依楓

吳惠珠

陳駿洋

上五人共同

訴訟代理人 許正次律師

複代理人 張雅雯律師

上列當事人間請求確認法定地上權存在等事件，上訴人對於中華民國112年8月29日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第340號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用(含追加部分)由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人於原審主張上訴人即反訴被告吳明星企業有限公司(下稱吳明星公司)為門牌號碼花蓮縣○○市0○○0○○街0000號0樓未辦保存登記建物(下稱系爭0樓)之事實上處分權人,系爭0樓得類推適用民法第876條第2項規定,合法占用被上訴人即反訴原告華慶國際投資有限公司(下稱華慶公司)所有同市○○段000000地號土地(下稱系爭地)及附表二編號1至11所示建物(下合稱系爭大樓,與系爭地合稱系爭房地),業經本院109年度重上字第18號民事判決認定在案(下稱前案)。詎被上訴人於109年3月31日至109年10月26日,妨害上訴人吳銘達、吳儼宸、吳楷立、吳素芳、黃翠芳(下稱吳銘達5人)進出系爭大樓之自由,又拆除吳明星公司設置於系爭0樓之監視器,改裝被上訴人之監視器而侵害吳銘達5人之隱私,致吳明星公司及吳銘達5人受有損害。爰類推適用民法第876條第2項,及依民法第851、852、854條、第800條之1準用第774、787、800條、第767條、第184、185、193、195條規定,為如附表一「變更前聲明」欄所示之聲明(原審卷二第195至197頁、卷三第307頁)。經原審判決上訴人敗訴,上訴人提起上訴後,基於相同基礎事實,補充、追加、變更請求權基礎及聲明如附表一「變更後聲明-請求權基礎」欄所示,華慶公司於程序上未予爭執(本院卷三第33頁),依民事訴訟法(下稱民訴法)第446條第1項本文規定,應予准許。

二、華慶公司以吳明星公司為反訴被告,就該公司請求確認地上權、通行權及管線安設權部分,提起預備反訴,吳明星公司於程序上未予爭執(本院卷一第358頁),依民訴法第446條第2項本文規定,應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

01 (一)緣系爭大樓興建之初，訴外人即系爭地所有權人張榮如與上訴
02 人銘星企業股份有限公司(下稱銘星公司)協議，以屋頂加蓋
03 0、0樓供住家及0樓部分留為公共設施門廳、電梯間使用為合
04 建條件，因而發生地上權關係。嗣系爭0樓與系爭房地移轉為
05 吳明星公司所有，上開權利義務應由吳明星公司繼受。系爭房
06 地後由訴外人海灣三二股份有限公司(下稱海灣公司)經拍賣程
07 序取得並轉售華慶公司，華慶公司亦知悉上開合建條件，系爭
08 0樓得類推適用民法第876條第2項規定，對系爭房地有法定地
09 上權，業經前案認定在案，本案應受前案爭點效拘束。系爭0
10 樓既對系爭房地有法定地上權，自有合法通行系爭大樓電梯、
11 樓梯、大門及安設管線之不動產役權等權利。

12 (二)詎被上訴人利用吳銘達於109年3月31日下午至臺灣花蓮地方檢
13 察署(下稱花蓮地檢署)開庭之際，封鎖系爭大樓之0樓大門，
14 故意妨害吳銘達5人權利之行使，嗣法院裁定准予定暫時狀態
15 假處分，伊等於109年10月26日始得返回系爭0樓。被上訴人於
16 109年3月31日至109年10月26日阻止吳銘達5人進出系爭0樓，
17 於109年3月31日至109年4月6日，私行拘禁吳素芳於系爭0樓，
18 侵害吳銘達5人通行自由；被上訴人另毀損吳明星公司所有放
19 置於系爭0樓物品(明細詳原審卷二第253至269頁)，及拆除吳
20 明星公司設於系爭0樓之監視器，於109年10月26日改裝自有監
21 視器，侵害吳銘達5人隱私。被上訴人上開侵害行為，致吳明
22 星公司受有財物損失，吳銘達5人則受有精神上及在外住宿損
23 害，被上訴人應負連帶責任。爰依附表一所示變更後請求權基
24 礎，求為判命如上表所示變更後之聲明。

25 二、被上訴人則以：系爭0樓為未辦保存登記之違法建物，未曾與
26 系爭房地一同設定抵押權，吳明星公司僅有事實上處分權，性
27 質與民法第876條第2項法定地上權、第767條所有權，均不相
28 同，無類推適用之餘地。該違法樓層之存在，影響消防安全，
29 亦無保護必要，故前案認定系爭0樓得類推適用民法第876條第
30 2項規定，判決違反法令，不生爭點效之效力。系爭0樓既無法
31 定地上權，亦非袋地，自無通行權及管線安設權。系爭大樓

(含9樓機房)為華慶公司所有，自得基於所有權人地位，拒絕上訴人進入及使用。被上訴人並未阻止吳素芳離開系爭0樓。亦未拆除吳明星公司之監視器，係因安全考量，於系爭0樓及其他樓層裝設監視器，僅有攝錄電梯口之公共空間，非針對上訴人，難謂侵害上訴人之隱私，上訴人復未證明財物損害，請求均無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，全部上訴，並聲明：原判決廢棄，請判准如附表一「變更後聲明」欄所示之聲明。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

被上訴人對吳明星公司提起預備反訴，反訴聲明：

(一)核定吳明星公司因在系爭地及○○街0-00號0樓大門及0至0樓建物電梯梯間及樓梯梯間通行及安設管線應支付之償金，自華慶公司113年7月2日民事更正聲明暨陳報狀繕本送達吳明星公司之翌日即113年7月4日起，為每月1萬5,000元。

(二)核定吳明星公司就其為事實上處分權人之系爭0樓，於系爭地及附表二編號2至11所示建物之地上權地租，自法定地上權發生時起，每月為12萬1,000元。

(三)吳明星公司應給付華慶公司726萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即113年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(四)吳明星公司應自反訴起訴狀繕本送達翌日起至系爭0樓法定地上權消滅之日止，按月給付華慶公司12萬1,000元之地上權租金，及自華慶公司113年7月2日民事更正聲明暨陳報狀繕本送達吳明星公司之翌日即113年7月4日起，至不再使用反訴聲明第一項所示土地及建物之日止，按月給付華慶公司1萬5,000元之通行償金。

吳明星公司反訴答辯聲明：反訴駁回。

四、兩造不爭執事項(本院卷一第159、231至236頁，並考量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

(一)坐落系爭地及其上同段如附表二所示建物(下逕以建號稱之)，除附表二編號12所示系爭0樓房屋外，其餘均為華慶公

司所有，相關資訊如下

1.系爭地：

(1)77年8月9日以買賣為原因登記為訴外人張榮如所有，權利範圍全部。

(2)78年2月15日以買賣為原因登記為銘星公司所有，權利範圍全部。

(3)銘星公司於78年4月3日設定最高限額抵押權與訴外人彰化商業銀行股份有限公司，權利範圍全部。

(4)81年8月7日以買賣為原因登記為訴外人全喬建設股份有限公司所有，權利範圍2分之1。

(5)81年10月30日以買賣為原因登記為銘星公司所有，權利範圍全部。

(6)銘星公司於82年8月24日設定最高限額抵押權與訴外人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行），權利範圍全部。

(7)90年3月20日以買賣為原因登記為吳素芳所有，權利範圍萬分之50。

(8)92年6月5日以買賣為原因登記為吳明星公司所有，權利範圍萬分之9950。

(9)100年2月18日以拍賣為原因登記為海灣公司所有，並於同年2月8日核發不動產權利移轉證書，權利範圍全部。

(10)103年9月5日以買賣為原因登記為華慶公司，權利範圍全部。

2.建物部分：

(1)附表二編號1至11所示建物(即系爭大樓)均為78年2月20日建築完成、同年4月11日為第一次登記，均於103年9月5日以買賣為原因登記為華慶公司所有。

(2)0000臨時建號建物(即系爭0樓)：時任銘星公司負責人即訴外人吳錶於78年1月23日申請門牌編訂。

(3)0000建號建物(即附表二編號11所示0-00號0樓)：

①78年4月11日為建物第一次登記，所有權人為銘星公司，權利範圍全部。

②81年8月7日以買賣為原因登記為訴外人全喬建設股份有限公司

所有，權利範圍2分之1。

③81年10月30日以買賣為原因登記為銘星公司所有，權利範圍全部。

④82年8月24日併同系爭地設定抵押權與土地銀行(下稱82年抵押權)。

⑤92年6月5日以買賣為原因登記為吳明星公司所有。

⑥100年2月18日以拍賣為原因登記為海灣公司所有。

⑦103年9月5日以買賣為原因登記為華慶公司所有。

(二)系爭房地為地主張榮如與銘星公司合建。

(三)銘星公司於設定82年抵押權予土地銀行時，系爭0樓已經存在(原審卷一第325、598頁)，與系爭房地同屬於銘星公司所有。

(四)訴外人兆豐資產管理股份有限公司於97年12月24日持82年抵押權拍賣抵押物裁定(臺灣花蓮地方法院《下稱花蓮地院》93年度拍字第85號)，向花蓮地院聲請強制執行，由同院以97年度執字第20876號執行如下：

1.系爭地與附表二編號1至11、13及同段0000建號，由海灣公司以1億零11萬拍定買受。

2.系爭0樓有相當經濟上之價值，因系爭房地拍賣結果，致系爭房地與系爭0樓各異其所有人。

(五)系爭0樓房屋為獨立建物，非82年抵押權效力所及，業經本院98年度重上字第4號民事判決、最高法院99年度台上字第469號判決認定在案，故花蓮地院97年度執字第20876號執行事件未併付拍賣。

(六)華慶公司與海灣公司於103年6月19日就系爭房地簽訂不動產買賣契約(買方：華慶公司、賣方：海灣公司)：

1.契約特約事項第2項記載：賣方應協助買方就買賣標的物0樓(未辦保存登記，屬於吳明星公司起造)請求起造人將0樓出賣予買方及0樓現占有人遷移。

2.華慶公司於買受系爭房地時知悉有系爭0樓存在。

(七)系爭0樓由吳明星公司於92年6月5日因買賣而取得事實上處分權，迄今未再移轉，現該屋之事實上處分權人僅吳明星公司，

別無其他，現由上訴人占有使用。

(八)華慶公司前以上訴人為被告，請求拆除系爭0樓並返還占用土地及給付不當得利，經本院以109年度重上字第18號(即前案)判決認定吳明星公司所有系爭0樓經類推適用民法第876條第2項規定，得合法占用華慶公司所有系爭地，而駁回華慶公司之訴確定。

(九)兩造於109年3月31日有如對話原審卷二第57至96頁所示對話。

(十)相關刑事案件：

1.吳銘達、吳素芳、吳儼宸、黃翠芳與吳明星公司指訴被上訴人陳依楓、陳彥博、吳惠珠阻止伊等進入系爭大樓及毀損系爭0樓監視器，涉嫌刑法妨害自由、毀棄損壞罪，經花蓮地檢署檢察官以109年度偵字第2524號為不起訴處分，吳銘達等人先後聲請再議、交付審判，分別經臺灣高等檢察署花蓮檢察分署(下稱花蓮高分檢)以109年度上聲議字第303號、花蓮地院以109年度聲判字第13號裁定，駁回聲請在案。

2.吳儼宸指訴陳彥博、陳依楓、訴外人吳濬明、陳元康於000年00月00、00日凌晨時許，刻意將系爭大樓之0樓大門、側門上鎖，致吳儼宸無法進入，涉嫌強制罪，迭經花蓮地檢署檢察官以110年度偵字第467號為不起訴處分、花蓮高分檢以110年度上聲議字第96號駁回再議聲請確定。

3.吳銘達前未經訴外人黃忠偵同意，擅自進入○○街0-00號0樓，經花蓮地院以109年度易字第306號刑事判決判處拘役00日確定在案。

(十一)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

(一)附表一「變更後聲明」項次(一)部分：

1.物權除依法律或習慣外，不得創設。民法第757條定有明文。所稱「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言。實務上為緩和物權法定主義以應社會實際所需，於個案中雖曾類推適用物權法規定(最高法院79年度第二次民事庭會議決議(二)參照)，惟所謂類推適用，係就法律未

規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則將該法律規定，類推及於該未經法律規範之事項（最高法院114年度台抗字第607號民事裁定）。其次，（第1項）設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。（第2項）設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定。民法第876條定有明文。

2.經查：

(1)系爭房地為地主張榮如與銘星公司合建，於78年完成第一次建物登記，於82年設定抵押權予土地銀行時，系爭房地及系爭0樓同屬銘星公司所有，嗣由吳明星公司於92年6月以買賣為原因，取得系爭房地所有權及系爭0樓事實上處分權，為兩造所是認（見不爭執事項(一)至(三)、(七)）。張榮如與銘星公司約定：張榮如願提供系爭地供銘星公司興建系爭大樓，由張榮如分得0、0、0樓，銘星公司分得0至0樓，銘星公司並同意張榮如於0樓屋頂加蓋0、0樓供住家使用，有張榮如與銘星公司於77年9月8日簽訂之合建協議書可參（本院卷二第185頁）；系爭大樓屋頂平台原屬區分所有權人共有，上開協議書於公寓大廈管理條例公布前簽訂，關於屋頂加蓋部分，性質為共有部分約定專用之分管契約，仍應依該共有部分之性質、構造使用，且不得有害區分所有建物之安全，自屬當然。且專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔（公寓大廈管理條例第4條第2項參照）。吳明星公司雖曾取得系爭大樓所有權，然現已非系爭大樓區分所有權人，自不得再主張華慶公司應受前開屋頂平台專

01 用部分分管契約之拘束。

02 (2)系爭大樓之0至0樓各樓層面積為614.72平方公尺，系爭0樓面
03 積為510.55平方公尺，有建物謄本及花蓮地政事務所建物測量
04 成果圖可參(本院卷二第149至159頁、卷一第471頁)；參之系
05 爭大樓外觀照片及建築圖說(本院卷一第215、217頁)，足知系
06 爭0樓乃建蓋於圖說所示屋頂突出物旁之屋頂平台，面積幾已
07 涵蓋全部屋頂平台。

08 (3)系爭大樓坐落花蓮市商業區，現由華慶公司出租公司行號作為
09 商業辦公使用，業經華慶公司陳報在案(本院卷一第375頁)，
10 上訴人並未爭執，可知系爭大樓應有相當進出使用人數。系爭
11 0樓未取得建築執照，屬違章建築，花蓮縣政府於100年、109
12 年曾函發違章建築拆除通知書(本院卷三第73頁)，該樓違反建
13 築法令應無疑義。經送中華民國消防設備師(士)協會鑑定結
14 果，亦認系爭0樓未依規定設置火警自動警報設備、緊急廣播
15 設備、自動滅火設備及排煙設備，致火災初期無早期偵測機
16 制，亦無可協助控制火勢之自動滅火設備，容易延誤初期滅火
17 黃金時間，加大失火範圍及人員傷亡風險。原設計作為消防救
18 援與緊急避難動線的屋頂平台已被系爭0樓全面覆蓋，該樓層
19 改變原建築空間配置，未依規定設置適當的防火避難空間，可
20 能侵占公共通道或原有屋頂避難空間，導致緊急疏散路線受
21 阻，將影響居住人員在火災或其他緊急事故發生時的逃生避難
22 效率。該樓層未依規定設置消防安全設備，亦無法與大樓現有
23 消防系統有效連結，又因位處相對高處樓層，消防人員救援通
24 道可能受限，無法順利進入滅火或救援，對住戶生命安全構成
25 重大威脅。此外，屋頂防火時效強度無法認定，對疏散、救災
26 人員亦有安全上疑慮。系爭0樓降低系爭大樓的防火安全，對
27 公共安全造成一定程度的風險，有該協會鑑定報告可參(外
28 放)。而消防主管機關歷年例行性檢查，亦因系爭0樓未載明於
29 系爭大樓使用執照，非屬華慶公司管理範圍，消防安檢人員檢
30 查時，系爭0樓門鎖緊閉且無法聯絡使用人，而無法進入檢
31 查，系爭0樓之存在確實有妨害消防安全，有花蓮縣消防局000

01 年0月00日○○○字第0000000000號函可參(本院卷二第347至
02 348頁)。

03 (4)大樓屋頂平台用途應為曬衣、逃生、設置大樓機電設備、天
04 線、避雷針等，而系爭0樓乃面積達500多平方公尺之建物，以
05 此搭建於系爭大樓屋頂平台，顯已變更其使用目的，未經主管
06 機關審核建造合法性，建造圖說亦無此部分設計，實有造成系
07 爭大樓鋼樑水泥結構過度承載，危及建物結構安全及減少耐用
08 年限之高度可能。

09 3.審諸上情，系爭房地於82年設定抵押權予土地銀行，嗣由海灣
10 公司拍賣取得，抵押權範圍未包括系爭0樓(見不爭執事項(一)

11 1.(6)、2(3)(4)、(五))，該樓係建造於系爭大樓屋頂平台，非直接
12 坐落系爭地，涉及公寓大廈管理條例相關規定，與民法第876
13 條所欲規範之對象不同，不可直接適用，應無疑義。其次，系
14 爭0樓現另案經法務部行政執行署花蓮分署執行拍賣，最低拍
15 賣價格定為2,750萬元(本院卷二第345頁)，雖具相當經濟價
16 值，然財產權、自由權或適足居住權之憲法位階，並未優於生
17 命身體法益，物權法追求財產權保障及社會經濟發展之同時，
18 是否不計公眾安全等一切代價，容非無疑。系爭大樓供商業使
19 用，進出人數非少，該樓層之存在對消防逃生、緊急避難及救
20 援，構成重大妨礙，影響系爭大樓結構安全，致生危害公共安
21 全之高度風險，已完全逸脫大樓屋頂平台使用目的。其位於高
22 樓層，違反屋頂平台使用目的，嚴重危害公共安全，區分所有
23 權人本得基於系爭地所有權人地位，請求除去妨害，顯非民法
24 第876條所欲規範保護之財產權客體，難認性質有相似之處，
25 應無類推適用民法第876條之餘地。而於公寓大廈屋頂平台違
26 法建築，乃少數個案之違法，難認係慣行之事實及具備法之確
27 信，非屬習慣物權，自不待言。

28 4.本院109年度重上字第18號民事判決(前案)關於系爭0樓得類推
29 適用民法第876條第2項規定，於本案相同當事人間，無爭點效
30 之效力：

31 (1)學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴

01 訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論所
02 為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料
03 足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同
04 一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之
05 主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信
06 原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除
07 理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及
08 「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須
09 該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭
10 點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦
11 之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審
12 理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該
13 事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，
14 以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年度台上字第2162
15 號民事判決意旨參照）。

16 (2)華慶公司前案起訴主張系爭0樓為違章建築，無權占用系爭房
17 地，依民法第767條第1項、第179條、第184條第1項規定，請
18 求上訴人拆除並騰空返還屋頂平台及給付相當於租金之不當得
19 利，經前案判決華慶公司敗訴確定。華慶公司與上訴人同為前
20 案與本案之當事人，上訴人得否類推適用民法第876條第2項規
21 定作為系爭0樓占有系爭地之權源，為前案爭點之一，雖經前
22 案確定判決認定：系爭0樓有相當經濟價值，為避免無法利用
23 系爭地致生拆除結果，有害社會經濟發展，認吳明星公司得類
24 推適用民法第876條第2項規定作為系爭0樓之合法占有權源，
25 有前案判決可參(原審卷二第11至32頁)。惟物權對標的物具有
26 完全及永久之直接支配性，不因產權移轉而受影響；尤以不動
27 產價值不菲，不動產新物權秩序之形成，常具重大利益性，本
28 於逐利之人性，必使眾人趨之若鶩。物權法對財產權及社會經
29 濟發展之保障，不應完全無視公共安全之高度危害性。是以，
30 倘容認公寓大廈屋頂平台違法建築與所坐落基地間，得類推適
31 用法定地上權而具合法占有權源，進而得依民法第800條之1擴

張「事實上處分權」權能而具對世效力，屆時其市場交易價值必將水漲船高，容有變相獎勵投機之人挺而走險，想方設法違法增建之疑慮，形成私法(區分所有權人無法請求拆除)、公法(主管機關依建築法令得予拆除)之法秩序不一致性。循此，當認系爭0樓與系爭房地之關係，與民法第876條法定地上權性質並非類似，且其存在與所生危害，已逾越民法第876條法定地上權所欲保障之核心範圍，則前案認定系爭0樓得類推適用民法第876條第2項作為合法占有權源，容有判決顯然違背法令之疑慮。況上開消防鑑定報告，認定系爭0樓對住戶生命安全構成重大威脅，屬前案判決確定後之新訴訟資料，應得作為本件個案事實涵攝法律適用之重要參考，足以推翻前案確定判決就上開爭點之認定，從而，本件不受前案判決爭點效之拘束，應屬明悉。

5.基上，吳明星公司主張系爭0樓得適用或類推適用民法第876條規定，請求確認系爭0樓對系爭地有地上權，於法未合，應無理由。

(二)附表一「變更後聲明」項次(二)、(六)部分：

按受讓未辦保存登記之違章建築，固取得該違章建築之事實上處分權，然該事實上處分權究非法律明文保護之物權，且基於公法與私法之法秩序一致性要求，違反建築法令之違章建築物，縱因社會上交易之現實狀況而可認有事實上處分權，然究與物權性質不同，無民法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘地(最高法院103年度台上字第2241號、110年度台上字第3279號民事判決意旨參照)。經查：

1.花蓮市○○段0000○號建物為系爭大樓區分所有權人共同使用部分，有建物登記謄本可參(本院卷一第139頁)。然系爭0樓為未辦保存登記之違章建築，不得適用或類推適用民法767條第1項規定，則上訴人依上開規定，請求確認吳明星公司對「花蓮市○○段0000○號」共同使用部分具有使用與通行權，及請求被上訴人不得對系爭0樓樓頂地板為任何妨害上訴人使用、修繕、管理行為，於法未合，均無理由。

01 2.上訴人雖稱：被上訴人於000年0月00日至同年00月00日，故意
02 毀損系爭0樓屋頂，造成房屋漏水，又將鐵門上鎖，阻止上訴
03 人進入0樓以修繕0樓屋頂，應命被上訴人即刻拆除相關障礙，
04 恢復上訴人通行使用等語。惟系爭大樓（含0樓）均屬於華慶
05 公司所有，0樓乃系爭大樓機房所在，華慶公司為維護大樓安
06 全及管線機械正常運作，基於所有權人之身分，拒絕第三人
07 （含上訴人）擅自進入，乃權利之正當行使，難謂有何侵害上訴
08 人之權利；至上訴人所稱系爭0樓漏水等語，並無證據證明與
09 被上訴人有何關聯性，則其請求被上訴人不得妨害上訴人就系
10 爭0樓樓頂地板之使用、修繕及管理，亦難認有據。

11 (三)附表一「變更後聲明」項次(三)、(四)部分：

12 1.土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地
13 所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公
14 路；土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦
15 斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地
16 之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應
17 支付償金；第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不
18 動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作
19 物利用人準用之；土地所有權，除法令有限制外，於其行使有
20 利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有
21 權之行使者，不得排除之；土地所有人經營事業或行使其所有
22 權，應注意防免鄰地之損害；第799條情形，其專有部分之所
23 有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用
24 之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣，民法第787
25 條第1項、第786條第1項、第800條之1、第773條、第774條、
26 第800條分別定有明文。

27 2.稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、
28 採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權；不動產
29 役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。不動產役權人因
30 行使或維持其權利，得為必要之附隨行為。但應擇於供役不動
31 產損害最少之處所及方法為之。民法第851條、第852條第1

01 項、第854條分別定有明文。又以所有之意思，20年間和平、
02 公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有
03 人。以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記
04 之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所
05 有人。前5條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。
06 於已登記之不動產，亦同。民法第769條、第770條、第772條
07 固有明文。惟因時效取得地上權登記請求權者，不過有此請求
08 權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地
09 所有人，而謂其係有權占有。又占有人之占有，縱已具備時效
10 取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法第
11 767條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴
12 法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實
13 體上裁判（最高法院88年度台上字第1729號民事判決意旨參
14 照）。經查，上訴人主張系爭0樓對系爭房地有不動產役權，
15 依上開說明，不動產役權與地上權均係所有權以外之財產權，
16 基於相同法理，上訴人既尚未登記為系爭房地之不動產役權
17 人，自不得執此為合法占有依據。再者，系爭房地與系爭0樓
18 原同屬吳明星公司所有，海灣公司於100年2月18日始因拍賣取
19 得系爭房地所有權（見不爭執事項(一)），當自斯時起，因所有權
20 人各異，方得起算不動產役權時效。華慶公司取得系爭房地所
21 有權後，於109年間認系爭0樓無權占用系爭房地而起爭執，上
22 訴人因而提起刑事告訴（見不爭執事項(十)），足認上訴人顯未合
23 於民法第769條、第770條所規定以「和平」占有達10年之要
24 件，則其主張時效取得不動產役權，亦無理由。

25 3. 系爭0樓既不得適用或類推適用民法第767條第1項、民法第876
26 條法定地上權規定，復與所有權性質不同，亦未取得不動產役
27 權，且其存在具有公共安全之高度危害性，自無民法第800條
28 之1、第774條、第787條、第800條等關於地上權、不動產役權
29 準用所有權，及民法第854條不動產役權人之必要附隨行為權
30 等規定之適用或類推適用之餘地。況系爭0樓並非土地，而係
31 坐落於系爭房地的「違章建築物」，既無合法占有系爭房地之

正當性，自無類推適用民法第787條規定，賦予袋地通行權之必要。則上訴人請求華慶公司應容忍系爭0樓之電線、水管及電信管線使用通行，及系爭房地之大門、側門、電梯、電梯與樓梯之梯間應容任上訴人使用及通行，並均不得妨礙，俱無理由。

(四)附表一「變更後聲明」項次(五)部分：

1.上訴人主張：陳彥博、陳駿洋(下稱陳彥博2人)於109年3月31日拆除、毀壞上訴人裝設於系爭0樓門口監視設備，應予回復；又其等於109年10月26日，在系爭0樓改裝自有監視設備，侵害上訴人隱私權等語。然為陳彥博2人否認，辯以：伊等未拆除、破壞吳明星公司監視設備；伊等安裝於0樓電梯口之監視器係為維護人員進出電梯安全，避免他人破壞，所為大樓管理之必要措施，非以監視上訴人為目的，並無侵害上訴人隱私權等語。

2.經查，依陳彥博2人提出之系爭0樓監視器拍攝畫面，均僅有攝及電梯口，其他樓層亦有裝設（原審卷三第127至129頁），並無任何得窺見個人隱私之情事。電梯為華慶公司所管理，電梯口應屬公共空間；陳彥博為華慶公司負責人，基於管理者維護系爭大樓安全之目的，在各樓層裝設監視器設備，非針對上訴人所為，未逾越管理正當性，行為欠缺不法性，難認有何侵害或妨害上訴人隱私。上訴人所提證據復無法證明陳彥博2人拆除吳明星公司所有監視器(詳下述)，則其主張陳彥博2人上開侵權事實，均屬無據，此部分請求俱無理由。

(五)附表一「變更後聲明」項次(七)部分：

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償之責任，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民訴法第277條前段定有明文。依民法第184條規定，侵權行為之成立，須行為人因故意、過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，故主張侵權行為損害賠償請求權

之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。本件上訴人主張被上訴人於000年0月00日至000年00月00日阻止其等進出系爭0樓，於000年0月00日至000年0月0日對吳素芳私行拘禁於系爭0樓，及於000年00月00日在系爭0樓裝設監視器侵害吳銘達5人隱私，致其等受有精神上及在外住宿損害；另毀損吳明星公司所有放置於系爭0樓物品等語，為被上訴人所否認，即應由上訴人就侵權行為要件負舉證責任。

2.經查：

(1)上訴人指訴陳依楓、陳彥博、吳惠珠於109年3月31日，拒絕伊等進入系爭0樓，涉嫌妨害自由、毀損等罪，經花蓮地檢署檢察官以109年度偵字第2524號為不起訴處分，嗣分別經花蓮高分檢、花蓮地院駁回再議、交付審判之聲請在案(見不爭執事項(十)1，下稱刑案)。

(2)兩造同意引用之刑案證據，有如下事證可參(同意引用範圍見本院卷一第229、241頁)：

①吳銘達證稱：伊於109年3月31日接獲通知系爭大樓被封鎖，伊到場時，黃翠芳已在現場，陳依楓站在警察的後面，等於是指揮官，吳惠珠、陳彥博各站在警察後面及門口，不讓伊等進入，說房子是他們的，我們只有和警察接觸等語(花蓮地檢署109年度他字第574號卷《下稱他574卷》二第20頁)。

②黃翠芳證稱：當日我被擋在0樓大門，吳銘達等人回家時，外面已經被擋住，警察也已經到場；陳依楓、吳惠珠是後來才到場，對方說系爭房地是他們的，不能從他們的房地過，要過就用飛的。沒有發生肢體衝突，他們也不敢碰我等語(他574卷一第8頁、卷二第24頁)。

③吳素芳證稱：我於109年3月31日下午2時許回到系爭0樓，只有我在家，突然斷電，透過電話聯繫得知其他上訴人無法進到0樓，我從陽台看到有人在1樓，但距離太遠看不清楚。他們有我一直對我說隨時讓我下去，但我知道一下去就進不來，所以就一直待在0樓，沒有聽他們的話等語(他574卷二第23頁)。

④吳儼宸指稱：伊於109年3月31日回家，華慶公司人員阻擋我們

01 入內，伊不知道對方姓名、年籍，只知道陳彥博、吳惠珠，陳
02 依楓坐在裡面，有一些人我不認識等語(花蓮地檢署109年度他
03 字第572號卷第5頁)。

04 ⑤經檢察官勘驗上訴人於刑案所提錄音(影)檔案，亦未發現被上
05 訴人涉嫌妨害自由或私行拘禁之事證，有檢察官勘驗筆錄可參
06 (花蓮地檢署109年度偵字第2524號卷第59頁)。

07 (3)另觀上訴人於原審所提出「109年3月31日警方密錄器譯文及影
08 像截圖」(原審卷二第57至131頁)，亦查無被上訴人涉嫌強
09 制、妨害自由或私行拘禁之事證；再經本院當庭勘驗，亦復如
10 是，有勘驗筆錄可參(本院卷二第38至40頁)。基上，實難認定
11 被上訴人於上開時、地，對吳銘達5人施以強暴、脅迫之行
12 為。又依吳素芳指訴，其係自忖倘離開系爭0樓即可能無法返
13 回而不願離去，難認被上訴人有施以私行拘禁之行為。

14 (4)系爭0樓係違章建築，無權占用系爭房地，華慶公司於前案以
15 系爭0樓妨害其所有權，訴請上訴人遷讓房屋及返還不當得
16 利，迄至109年3月31日止，仍由原法院以108年度訴字第159號
17 審理中；且系爭0樓經花蓮縣政府以000年0月00日○○○字第
18 0000000000號函附違章建築通知書予華慶公司及吳明星公司，
19 華慶公司因此通知吳明星公司遷移室內物品，有華慶公司於
20 000年0月00日寄發之○○○○郵局第000號存證信函、花蓮縣
21 政府000年0月0日○○○字第0000000000號函在卷可參(原審卷
22 一第101至108頁)。華慶公司因遭列花蓮縣政府拆除通知受處
23 分人，故而計畫排定拆除，派使陳彥博等人拒絕上訴人入內，
24 乃基於系爭房地所有權人地位所為正當權利之行使及履行拆除
25 處分之公法義務，行為難認具有不法性，故上訴人依侵權行為
26 法律關係請求賠償，並無理由。

27 (5)上訴人主張系爭0樓監視器、鐵捲門及鐵捲門箱毀損等語。惟
28 吳銘達於刑案偵查證稱：我不知道0樓門口監視器設置是被誰
29 敲掉；鐵捲門是0樓房屋大門，吳素芳將鐵捲門照片經由黃翠
30 芳轉交給我持至地檢署申告，相片中，鐵捲門是凹凸不平，我
31 都只是看照片等語(他574卷二第22頁)。黃翠芳於刑案偵查證

01 稱：我去警察局提告毀損時，只知道0樓監視器被拆掉，但沒
02 看到是誰拆的，因為斷電，監視器沒拍到。我跟警察說鐵捲箱
03 的蓋子被拿掉，但我不知道有無損壞等語(他574卷二第24至25
04 頁)；是依吳銘達、黃翠芳所證內容，均無具體指明上開物品
05 遭毀損之時、地、方式，且無從證明上開物品自始完好。另上
06 訴人於刑案所提供109年3月31日前之系爭0樓監視紀錄，並無
07 被上訴人拆除、毀損監視器畫面(他574卷一第285至287頁)；
08 再觀刑案現場照片(他574卷二第289至299頁)，只見藍色鐵捲
09 門外觀並非新穎，縱有凹凸不平情事，亦難認定係以外力故意
10 破壞所致；照片所示鐵捲箱固未以板材遮蓋而有鐵鍊外露，惟
11 鐵捲箱是否本有以板材遮蓋、其遮蓋情形為何，均無相關證據
12 佐證，無從確認鐵捲門、鐵捲箱門板之毀損情形，則上訴人主
13 張被上訴人拆除、毀損監視器、鐵捲門及鐵捲箱等語，尚屬無
14 據。

15 (6)吳明星公司主張於上訴人無法進入系爭0樓期間，致吳明星公
16 司所有如原審卷二第253至269頁所示物品損害等語，然為被上
17 訴人所否認。審酌被上訴人於109年3月31日至同年10月26日拒
18 絕上訴人進出系爭0樓之行為欠缺不法性，與侵權行為要件已
19 有未合；況吳明星公司所提證據無法證明前揭損害之存在，亦
20 無從證明係被上訴人所為，及損害與行為間之相當因果關係，
21 則吳明星公司請求被上訴人賠償此部分損害，尚屬無據。

22 (六)吳明星公司本訴請求為無理由，本院即毋庸就華慶公司預備反
23 訴為裁判，併予敘明。

24 六、綜上所述，上訴人依附表一「變更後請求權基礎」欄所示法律
25 關係，為如附表一「變更後聲明」欄所示請求，俱無理由，不
26 應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，
27 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，及所提
28 追加之訴，均為無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
30 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
31 一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 114 年 11 月 26 日

民事第二庭審判長法官 廖曉萍(主筆)

法官 詹駿鴻

法官 林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 11 月 26 日

書記官 廖子絮

附表一：(詳後附)

附表二：(建號均為○○縣○○市○○段)

編號	建號	門牌號碼（均為○○縣○○市○○街）	拍賣時登記所有人
1	0000	0-00號	吳素芳
2	0000	0-00號	吳明星公司
3	0000	0-00號	
4	0000	0-00號	
5	0000	0-00號	吳素芳
6	0000	0-00號地下樓	吳明星公司
7	0000	0-00號0樓	
8	0000	0-00號0樓	
9	0000	0-00號0樓	
10	0000	0-00號0樓	
11	0000	0-00號0樓	

(續上頁)

01

12	0000	0-00號0樓	未辦理保存登記
13	0000	0-00號0樓	
14	0000	0-00號	
註：編號1至11所示建物權利範圍含共同使用同段建號0000建物			

02

附 註：

03

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

04

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05

06

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

07

08