

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第13號

原告 李秋梅

訴訟代理人 蔡聰明律師

複代理人 黃怡潔律師

被告 陳妍臻

蔡淑美

訴訟代理人 魏千峯律師

姚妤嬻律師

被告 黃鈺恬

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原係聲明：(一)被告應容忍原告就基隆市○○區○○路00號底層外空地之占有使用權利，不得為任何妨礙或阻擋。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟進行中，本院囑託基隆市地政事務所測量上開空地之面積，並製繪112年5月25日基地所測

字第1120202001號土地複丈成果圖(下稱附圖)，原告乃於112年11月13日具狀變更訴之聲明第1項為被告應容忍原告就基隆市○○區○○路00號一樓屋前空地(下稱系爭空地)，如附圖即基隆市○○區○○段000地號複丈成果圖B部分(面積10.34平方公尺)所示之占有使用權利，不得為任何妨礙或阻擋。經核原告前揭聲明之變更，為依附圖修正其請求被告容忍原告占有使用空地之具體位置、範圍，而係基於原告主張排除所有土地之侵害之同一基礎事實，而為事實上之更正，應予准許。

二、被告黃鈺恬經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告為門牌號碼基隆市○○區○○路00號1樓房屋(下稱系爭房屋)之所有權人，系爭房屋所在之門牌號碼基隆市○○區○○路00號1-5樓建物為5層樓公寓(下稱系爭55號公寓)，與隔鄰之門牌號碼基隆市○○區○○路00號1-5樓建物(下稱系爭57號公寓，與系爭55號公寓合稱系爭公寓)，均為訴外人泉聯建設有限公司(下稱泉聯建設公司)於民國76年間建造完工。泉聯建設公司出售上開公寓時，曾要求系爭55號、57號公寓買受人就各該公寓5樓及底層空地之使用，簽立同意書，約定公寓頂樓平台由5樓之所有權人管理使用、底層空地由1樓所有權人管理使用，系爭55號公寓所有權人簽立之同意書雖已遺失，惟由系爭57號公寓5名所有權人簽立之同意書(下稱系爭同意書)內容，足證系爭公寓之10名所有權人對屋頂平台歸5樓所有權人使用及加蓋、底層空地歸1樓所有權人使用，已有分管契約之約定，並與當時之社會交易習慣相符。故自76年以來，如附圖B部分所示之系爭空地均由原告前手即證人張聰明(下逕稱其名)作為停車位使用；原告於89年3月向張聰明購買系爭房屋後亦繼續作為自

己之停車位使用，三十餘年間均無爭議。詎近來系爭55號公寓2樓所有權人即被告陳妍臻、4樓所有權人即被告蔡淑美、5樓所有權人即被告黃鈺恬竟主張系爭空地應供系爭55號公寓之全體住戶輪流停車，並召集系爭公寓各樓層之所有權人開會。惟原告依分管契約就系爭空地有約定專用之占有權利，被告等有容忍之義務，為此爰依分管契約之約定，請求判決被告應容忍原告就基隆市○○區○○路00號1樓屋前空地即底層空地，如附圖即基隆市○○區○○段000地號複丈成果圖B部分（面積10.34平方公尺）所示之占有使用權利，不得為任何妨礙或阻擋。

(二)依台灣高等法院93年度上字第429號判決、88年度上字第340號判決意旨，系爭空地可約定為專用，另系爭公寓係75年建築完成，依公寓大廈管理條例第55條（舊法第43條）之規定，不受同條例第7條各款所定不得約定專用部分之限制。

(三)證人余淑芬、蔡泉榮、張聰明、賴榮棠均證稱系爭公寓之10名所有權人均已簽立同意1樓房屋所有權人使用底層空地之同意書；又證人賴榮棠曾與其他住戶因樓下空地之使用而至仁愛區公所調解委員會調解，業經其證述在卷，足證其個人因有停車需求之利益關係，對於系爭55號公寓之買受人是否簽立同意書、同意書之內容、簽立過程之證詞，與其他三名證人不同，顯係基於個人利害關係而為迴護之詞；而證人張聰明為系爭房屋之第一手所有權人，賣出系爭房屋已二十餘年，對系爭房屋已無利害關係，其證稱系爭55號公寓所有權人均簽立同意1樓房屋所有權人使用底層空地之同意書之證言，自然較為中立可信。

(四)對被告抗辯所為之陳述：

1. 對被告陳妍臻抗辯之陳述：

(1)露台、陽台等均係建物之一部分，為各樓房屋之附屬建物，並無集體協議之必要，故系爭同意書所同意1樓所有權人使用者為空地，並非被告所稱之露台。

(2)被告陳妍臻一方面稱系爭55號公寓3樓、4樓房屋之第一手所

有權人均表示手上沒有同意書，一方面卻又稱其等亦表示同意書中之樓下空地指1樓前之露臺及1樓廚房後之空地，顯然前後矛盾。

2. 對被告蔡淑美抗辯所為之陳述：

(1) 依證人賴榮棠、余淑芬之證言，系爭公寓分別出售予10名買受人，並由系爭55號、57號公寓住戶分別就系爭55號、57號公寓之頂樓平台、底層空地簽訂同意書，亦即系爭公寓之共有人同意系爭55號、57號公寓各自管理，系爭55號、57號公寓之共有人再各自簽立同意書，將共有之底層空地由1樓之住戶使用，可見系爭公寓之全體住戶已經同意1樓房屋區分所有權人就底層空地有使用權。

(2) 系爭公寓各所有權人簽署同意書後，無論原所有權人或後來接手之其他所有權人，數十年來即依此協議之方式履行，故原所有權人張聰明、原告均在系爭空地上停車逾三十年，足見其他接手之所有權人亦遵守此項協議。

(五) 並聲明：被告應容忍原告就基隆市○○區○○路00號一樓屋前空地，如附圖即基隆市○○區○○段000地號複丈成果圖B部分（面積10.34平方公尺）所示之占有使用權利，不得為任何妨礙或阻擋，另陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告黃鈺恬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未為答辯聲明，僅提出書狀陳稱基於鄰里關係，尊重本院裁判云云。被告陳妍臻、蔡淑美則均聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行之宣告，其等答辯分別略以：

(一) 被告陳妍臻部分：

1. 系爭57號公寓第一手住戶對於當時簽署之系爭同意書，表示其中記載之樓下空地，指1樓前之露臺及1樓廚房後之空地，如此約定係因1樓前之露臺及1樓後之空地僅1樓之住戶方便使用。至於系爭55號公寓第一手住戶即訴外人鄭瓊瑩及被告蔡淑美，均表示手上並無同意書或年代久遠已不記得，惟亦表示系爭同意書中之樓下空地，係指1樓前露臺及1樓廚房後

01 空地，並非底層空地。

02 2. 系爭55號公寓1至5樓、系爭57號公寓1至5樓共用同一出入
03 口，且高度相當於一般公寓2至6樓，系爭同意書中之空地為
04 1樓房屋前之露台，為平行他樓2樓的高度，並非底層外牆外
05 之空地。

06 3. 被告陳妍臻因與原告間之停車糾紛，已依公寓大廈管理條例
07 規章流程作業於111年9月1日召開系爭公寓區分所有權人會
08 議。依最高法院105年度台上字第1677號民事判決意旨，共
09 有物之用益及管理應回復原來共有關係之狀態，原告應遵循
10 111年9月1日依公寓大廈管理條例所召開區分所有權人大會
11 之決議，將系爭空地交由系爭55號公寓1至5樓有停車需求之
12 所有權人輪流停車。

13 (二)被告蔡淑美部分：

14 1. 被告蔡淑美於76年間買受門牌號碼基隆市○○區○○路00號
15 4樓公寓預售屋，系爭55號公寓及系爭57號公寓為同棟公
16 寓，基地地號原為基隆市○○區○○段000地號土地，後於1
17 02年間經逕為分割後增加268-1地號（與基隆市○○區○○
18 段000地號土地合稱系爭土地）。系爭公寓之建築結構為一
19 層兩戶，共建5層10戶，系爭55號公寓底層尚建有一防空避
20 難室。系爭土地即系爭公寓坐落之基地及其前、後方未經建
21 築之土地，為系爭公寓10戶所有權人所共有，應為全體所有
22 權人共同使用。

23 2. 原告主張建商於系爭公寓完工出售時，即與10名所有權人全
24 體達成協議，其等均同意5樓之所有權人對系爭公寓屋頂平
25 台有管理使用權、1樓所有權人對系爭公寓前空地有管理使
26 用權利云云，惟被告購買系爭55號公寓4樓房屋時，並未曾
27 與建商簽署如系爭同意書之同意書，亦無存有相同或相類似
28 文件。系爭同意書簽署之緣由及經過，係因系爭57號公寓樓
29 及57號1樓之住戶欲分別在頂樓及屋後空地加蓋，遂由工地
30 主任即訴外人許謙一（下逕稱其名）出面與系爭57號公寓之
31 住戶協商，委請其等簽署系爭同意書，此有證人賴榮棠之證

言可證，故系爭同意書無法證明系爭55號公寓之住戶亦曾簽署類似之文件。且系爭同意書內所稱「樓下空地」，為系爭公寓10戶所共有之土地，依最高法院105年度台上字第1677號民事判決見解，自應由系爭土地之10名全體共有人共同訂定，原告主張之同意書既未經系爭土地全體共有人簽立，依法即不生效力。

3. 證人張聰明雖證稱系爭55號公寓之所有權人亦曾簽立同意書、同意書所稱「樓下空地」係指屋前搭雨遮範圍之底層空地云云，惟證人張聰明關於簽署同意書之狀況，與證人余淑芬有所矛盾，且其既稱系爭55號公寓每位住戶均簽立並取得同意書，為何迄今無法提出該同意書，後來取得系爭55號公寓房屋所有權之住戶亦均不知有同意書之存在，顯然張聰明上開證言並非事實，其僅是因當時社會普遍法律知識不足，誤以為1樓住戶有權單獨使用底層空地。系爭55號公寓前之系爭空地既屬系爭公寓全體所有權人所共有，原告未經其餘共有人全體同意，即逕行主張可單獨占用，於法無據，原告訴請被告容忍其占有系爭空地，並無理由。

4. 被告否認系爭空地存有默示分管契約，依民事訴訟法第277條本文規定，原告應就其主張存有默示分管契約該積極事實負舉證責任。又關於系爭空地之是否存在默示分管約定，需視土地共有人間就系爭空地是否各有使用範圍，各共有人對各自占有管領之部分互相容忍，未干涉其他共有人使用、收益各自占有之土地，並且行之有年，才得認為系爭空地有默示分管契約之存在。本件系爭公寓10戶住戶均為系爭空地之土地共有人，惟被告蔡淑美、陳妍臻、黃鈺恬及其餘住戶間實際上並未就系爭空地有劃分範圍而各自占有使用，且原告係欲單獨占有管領系爭空地，始訴請排除被告使用系爭空地之權利，張聰明更證述除1樓所有權人外，系爭55號公寓2至5樓之所有權人不能使用基地之其他空地，顯然不符合共有人各自劃定使用範圍之概念，自無各共有人對各自占有管領之部分互相容忍、未予干涉，而存在默示分管契約之情事，

兩造就系爭空地顯不存在默示同意之分管契約。又被告等土地共有人對原告占用系爭空地一事僅係單純沉默，不得以此推論被告有同意原告單獨使用之意思，亦不應僅以原告占用屋前空地多年，逕認原告得要求被告就其占用屋前空地應予容忍且不得為任何妨礙或阻擋，原告就其占有系爭空地合法權源，仍應負舉證責任。

三、經查，原告為門牌號碼基隆市○○區○○路00號1樓房屋之所有權人，系爭房屋所在之門牌號碼基隆市○○區○○路00號1-5樓建物為5層樓公寓，與隔鄰之門牌號碼基隆市○○區○○路00號1-5樓建物，均為訴外人泉聯建設公司於76年間建造完工，並均坐落於基隆市○○區○○段○○地號土地，如附圖B部分所示之系爭空地則為系爭土地之一部，而原告、被告陳妍臻、訴外人鄭瓊瑩、被告蔡淑美、黃鈺恬、訴外人游翊均、李玉英、高李新、魏麗月、劉秀玉，依序為基隆市○○區○○路00號1至5樓、57號1至5樓房屋之所有權人及系爭土地之共有人，又原告係於89年間向張聰明買受基隆市○○區○○路00號1樓房屋及系爭土地應有部分所有權等事實，有本院112年5月3日勘驗測量筆錄、現場相片、基隆市地政事務以112年5月25日以基地所測字第1120202001號函檢附之複丈成果圖即附圖、土地建物查詢資料在卷可稽，並有被告陳妍臻提出之建物登記第二類謄本附卷足憑，復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、原告主張系爭空地業經共有人成立分管契約，約定由原告專用云云，惟為被告陳妍臻、蔡淑美所否認，並以前揭情詞置辯。按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。又所謂按其「應有部分」對於共有物之全部有使用收益之權，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分；如各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院57年台上字

第2387號判例、99年度台上字第1553號判決意旨參照）。本件原告既主張其與其他系爭公寓區分所有權人共有之系爭空地應由其專用，揆諸上開說明，自應就系爭土地之全體共有人業已就系爭空地成立由原告專用之分管契約乙節，舉證以實其說。經查：

(一)原告雖以系爭同意書及證人張聰明之證言為證，主張系爭55號公寓共有人亦曾簽立相同內容之同意書，成立分管契約約定系爭空地由系爭房屋所有權人專用云云，惟查，系爭空地為系爭土地之一部，而係由系爭公寓10名區分所有權人所共有之事實，既如前述，則系爭55號公寓所有權人縱曾簽立與系爭同意書內容相同之同意書，約定系爭空地由系爭房屋所有權人專用，該同意書既非系爭土地全體共有人簽立，揆諸前揭規定及說明，自非共有人就共有物管理方法所成立之協議，而無從成立分管契約，自不生分管約定之效力，原告上開主張，要非足取。

(二)至原告固另主張依證人賴榮棠、余淑芬之證言，系爭公寓之共有人同意系爭55號、57號公寓各自管理，系爭55號、57號公寓之共有人再各自簽立同意書，將共有之底層空地由1樓之住戶使用云云，惟查，證人賴榮棠雖於本院言詞辯論期日到庭證稱「我沒有去管55號住戶如何使用空地，因為我覺得55號、57號是各管各的事情。」，惟其於同日亦證稱：

「(問：當時建商是否有說55號、57號屋前空地給一樓住戶使用？住戶彼此間是否有此約定？)建商沒有說，住戶彼此間也沒有系爭約定。」、「我搬過去時就知道系爭268地號土地是大家共有的。」、「(問：若是如此，證人為何認為55號、57號房屋是各管各的？)因為許謙一當初給我的訊息就是持有的坪數比較大，但是55號、57號各管各的。」、

「(問：證人購屋時建商是否說過房屋一樓前空地由誰使用？)許謙一說由住戶共同使用。」等語(均見本院112年12月7日言詞辯論筆錄)，觀諸證人賴榮棠上開證言，其既已明確證稱系爭空地應有共有人共同使用，共有人間亦未約定系

01 爭空地由特定共有人專用，足見其所謂「各管各的事情」，
02 與原告所主張「系爭55號、57號公寓全體區分所有權人於向
03 泉聯建設公司買受房屋時，先約定『系爭55號、57號公寓各
04 自管理』，系爭55號、57號公寓之共有人再各自簽立同意
05 書」等情，係屬二事，自無從證明原告前揭主張。又查，證
06 人即辦理泉聯建設公司出售系爭55號、57號公寓事宜之代書
07 余淑芬雖於本院言詞辯論期日證稱「這是那棟大樓之分管同
08 意書，所謂的那棟大樓是指55號與57號各自一棟，當初沒有
09 管委會。」、「(問：當初57號與55號是否各寫一張同意
10 書？)這是當初新建好時建商要求如此寫的...」、「(問：
11 同意書中「樓下空地」為何意？)應是法定空地之意，當初
12 建商說要這樣寫，樓下的法定空地給一樓住戶用，依建商與
13 共有人告訴我之法定空地範圍應是指建築基地裡未蓋房子的
14 部分，但現場範圍如何我不瞭解。」、「(問：當時既然是
15 同一塊基地，為何非兩棟共有人一起簽同意書？)我忘記
16 了。」等語(見本院112年10月30日言詞辯論筆錄)，惟證人
17 上開證言至多僅能證明其依建商指示草擬兩份同意書，而與
18 系爭55號、57號公寓之共有人是否已先約定「各自管理底層
19 空地」乙節，毫無相涉，自亦不足以證明原告前揭主張，是
20 系爭土地之分管契約，仍應由全體共有人共同協議訂定之，
21 原告所稱之同意書縱令存在，亦因未經系爭土地全體共有人
22 簽署，而不生任何分管契約之法律效果。

23 五、原告雖又主張系爭空地作為其停車位使用，三十餘年間均無
24 爭議，應已成立默示分管契約云云，惟亦為被告所否認。按
25 共有物之分管契約，應由全體共有人共同協議之，其約定雖
26 不以訂立書面為要件，惟仍須共有人間實際劃定使用範圍，
27 對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收
28 益，各自占有之土地，未予干涉。至單純之沈默與默示之
29 意思表示不同，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思
30 表示者外，不得即認係默示之意思表示。倘共有人對於他共
31 有人占用共有物不曾異議，充其量僅係單純沉默，並非成立默

示分管協議，最高法院107年度台上字第1514號裁定意旨參照。參以一般老舊公寓多未設有管理組織，住戶共有權利意識淡薄，對於鄰居多予以容忍，共有人或基於敦親睦鄰情誼與人為善，或礙於處置能力之不足，而未予以反對，自不能解釋為有成立分管契約之默示意思表示。是被告及兩造以外其他共有人就系爭空地遭原告獨占而歷時多年未異議，亦僅為單純沈默而已，尚難據以推論系爭土地全體共有人間有默示成立系爭空地分管契約之意，且系爭土地之共有人又未各自占有系爭土地，此外，原告復未能舉證證明系爭土地其他共有人均曾以舉動或其他情事，足以間接推知有同意原告使用系爭空地之效果意思，自難認有默許同意其分管之協議。是原告主張兩造間就系爭空地僅供原告專用存在默示分管協議云云，亦非可採。

六、綜上所述，原告既未能舉證證明系爭空地經全體共有人簽立分管契約約定為其專用，復未能舉證全體共有人間有默示分管契約存在，則原告請求被告應容忍原告就基隆市○○區○○路00號一樓屋前空地，如附圖B部分所示（面積10.34平方公尺）之占有使用權利，不得為任何妨礙或阻擋，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事庭法 官 姚貴美

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
02 書記官 林萱恩