

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第839號

原告 林金龍

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

被告 余麗容

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年1月17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

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段0000○0地號土地（下稱系爭土地）上建造1棟5層樓公寓，每層左右各有1戶，門牌號碼分別為同區○○街00號、00號，共10戶之區分所有建物（下稱系爭建物）。原告係門牌號碼同街00號（下稱00號0樓）所有權人，被告為門牌號碼同街00號0樓（下稱00號0樓）所有權人。被告未經全體區分所有人同意，在00號0樓上方之屋頂平臺（下稱系爭頂樓平臺）加蓋如附圖編號A所示違章建物（下稱系爭增建物）。被告無權占用系爭頂樓平臺，侵害原告及其他區分所有人之權利。爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，提起本件訴訟等情。並聲明求為命被告應將系爭增建物拆除，並將系爭頂樓平臺返還原告及其他全體區分所有權人；暨願供擔保請准宣告假執行之判決。

二、被告則以：被告自民國73年購屋迄今已近40年，購屋時建商與各住戶簽約表明0樓住戶有系爭頂樓平臺之管理使用權，價格比2、3、4樓高甚多，並在5樓電箱預留通往系爭頂樓平臺之電線管路（非明管），且在系爭頂樓平臺留有連接0樓住戶之自來水管含水龍頭，及房屋結構之各梁柱。嗣00號0樓與同街00號0樓於81年間一同增建頂樓迄今，並逐年繳交

01 頂樓增建部分之房屋稅，仍留有大面積可供其他2至4樓住戶
02 使用，電梯機房、2至5樓自來水表都設在系爭頂樓平臺，各
03 樓層住戶相安居住近30多年均無異議。00號0樓之進出與同
04 號2至5樓互不相干，也不需使用電梯。系爭建物設有廣大地
05 下室，除有1大水庫儲水，再以馬達抽至系爭頂樓平臺之水
06 塔，供2至5樓住戶使用，尚有相當空間供2至5樓住戶停放機
07 車，00號0樓及00號0樓住戶每月繳納管理費均為同棟公寓
08 2、3、4樓住戶之兩倍，0樓住戶則未曾支付任何管理費。原
09 告因00號0樓前方之停車爭議，挾怨提訴，為無理由等語，
10 資為抗辯。並聲明：(一)駁回原告之訴。(二)如受不利之判決，
11 願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造間之不爭執事項：

13 (一)原告為00號0樓之所有權人，被告則為同棟00號0樓之所有權
14 人。兩造均為系爭土地之共有人。

15 (二)被告在00號0樓上面之系爭頂樓平臺增建系爭增建物。系爭
16 建物為10戶有電梯之公寓（區分所有建物）。

17 四、本院判斷：

18 (一)兩造同為系爭區分所有建物之特定專有部分之所有人，被告
19 在系爭建物之00樓0樓上面之系爭頂樓平臺增建系爭增建物
20 等情，為兩造所不爭執。系爭增建物經本院會同兩造及地政
21 機關測量員勘驗在系爭頂樓平臺如附圖編號A所示之範圍及
22 面積132.11平方公尺，系爭增建物可分為：一為神明廳、書
23 櫃牆暨和室房間、一為工作室、一為未設置門之共用空間等
24 三部分；系爭頂樓平臺須由系爭建物內部設置共同使用之電
25 梯上至第5層，再以樓梯間內既有樓梯直接通往，並設置可
26 由內部直接開啟之鐵門暨門鎖；系爭頂樓平臺除系爭增建物
27 外，尚有建商原始興建之兩處屋頂突出物即樓梯間及0至0樓
28 自來水錶等各情，有111年10月19日本院勘驗筆錄、照片及
29 高雄市政府地政局新興地政事務所111年12月21日函送之土
30 地複丈成果圖等在卷可稽（訴卷頁123至125、219至379、38
31 9至391）。

01 (二)原告主張：被告未經全體區分所有人同意，在系爭頂樓平臺
02 加蓋如附圖編號A所示系爭增建物。被告無權占用系爭頂樓
03 平臺，侵害原告及其他區分所有人之權利云云，為被告所否
04 認。查興建系爭建物之建商於72年間左右，將系爭建物之各
05 該樓層出售予各該住戶，建商則居住在00號0樓等情，業據
06 同街00號0樓住○○○○○○街00號0樓住○○○○○○○○
07 ○○○○○○○○○街00號0樓住○○○○○○○○○○
08 ○○○○○○○○○街00號0樓住○○○○○○街00號0樓住戶
09 陳婉卿（以其與配偶名義簽約）等人證述明確（訴卷頁126
10 至127、129至130、133至134、137、140、143至144）。該
11 建商係以定型化契約方式與預購各該樓層之買受人簽訂翠堤
12 名園合約書——「訂購房屋地合約書」乙事，已據證人郭淑
13 玲、汪福中等人證述綦詳（訴卷頁127、129），並有證人郭
14 淑玲提供之翠堤名園合約書——「訂購房屋地合約書」為證
15 （訴卷頁115至119），證人張樹財雖證稱：沒有保留購屋合
16 約書，合約書內容也沒有印象等語（訴卷頁133）；證人李
17 清琴亦證稱：不記得有無保留合約書，也不記得合約內容等
18 語（訴卷頁137）；證人陳婉卿證稱：合約書應有保留，但
19 還要找，不記得合約內容等語（訴卷頁140），核無影響前
20 開該建商以定型化契約方式與預購各該樓層之買受人簽訂翠
21 堤名園合約書——「訂購房屋地合約書」之認定。而依翠堤
22 名園合約書——「訂購房屋地合約書」第9條約定：「本房
23 屋壹樓空地歸壹樓住戶管理使用，伍樓屋頂歸伍樓住戶管理
24 使用」（訴卷頁118），足徵系爭建物之各該樓層住戶間，
25 由興建系爭建物建商於72年間左右與各該樓層住戶所簽訂上
26 開合約之約定，就系爭建物所坐落基地之空地歸1樓住戶管
27 理使用，5樓屋頂則歸5樓住戶管理使用等情形，至少於各該
28 樓層住戶各自買受其專有部分及系爭建物共用部分時，即與
29 居住00號0樓之建商有默示分管之意思表示存在。

30 (三)縱認系爭建物之各該樓層住戶之登記所有人，嗣因買賣（00
31 號0樓法拍後出售，證人陳婉卿證詞，訴卷頁144；00號0樓

01 出售）、繼承（00號0樓；00號0樓）或贈與（00號0樓，證
02 人陳婉卿證詞，訴卷頁140）等法律關係而有所更迭，復有
03 原告提出系爭土地之土地登記第二類謄本（地號全部）、00
04 號0樓之建物登記第一類謄本（建號全部），及依職權調查0
05 0號0樓之建物登記公務用謄本（所有權個人全部）、系爭土
06 地（原告部分）之土地登記公務用謄本（所有權人個人全
07 部）、地籍異動索引公務用（原告部分之系爭土地、00號0
08 樓部分）、土地建物異動清冊等附卷足憑（審訴卷頁23至3
09 0、77至80、89至94），仍應受系爭頂樓平臺歸0樓住戶即被
10 告管理使用之既有默示分管法效意思拘束。

11 (四)據證人郭淑玲結證稱：建商告訴我，頂樓由0樓住戶管理使
12 用，還徵詢要幫我蓋頂樓等語（訴卷頁126）；暨證人汪福
13 中結證稱：我們買的時候講好使用範圍只有0樓，0樓增建時
14 沒有問過我們，我們也不想管，平常沒有使用頂樓，沒有用
15 處等語（訴卷頁131至132）；暨證人張樹財結證稱：沒有使
16 用頂樓之必要，就沒有特別上去，也沒特別注意0樓增建，
17 沒聽講住戶有反對0樓住戶在頂樓增建等語（訴卷頁134、13
18 6），益徵系爭建物之區分所有人對於系爭頂樓平臺歸被告
19 使用管理乙事，確有默示分管之法效意思存在。是故原告主
20 張：被告未經全體區分所有人同意，在系爭頂樓平臺加蓋系
21 爭增建物，為無權占用系爭頂樓平臺云云，要無可採；而被
22 告所辯：其在系爭頂樓平臺加蓋系爭增建物，非無權占用系
23 爭頂樓平臺等語，尚屬可信。

24 (五)至證人李清琴雖證稱：建商有說可以使用頂樓曬被子，因頂
25 樓增建無法到頂樓曬被子，0樓增建時，曾要求0樓住戶不要
26 蓋等語（訴卷頁137至139）；暨證人陳婉卿證稱：建商說我
27 們可以使用0樓頂樓空間，0樓增建時沒有詢問我們，其他住
28 戶有表示抗議，後來大家認為鄰居和樂相處，也很少使用頂
29 樓，我曾經在頂樓曬魚乾1次2天等語（訴卷頁140至141、14
30 3）。惟證人李清琴、陳婉卿均係直接向建商購買預售屋之
31 住戶，已如前述，應係分別與建商簽訂翠堤名園合約書——

01 「訂購房屋地合約書」之定型化契約，自應受前揭認定已確
02 實存在之系爭頂樓平臺歸被告使用管理之默示分管法效意思
03 拘束，故其等2人所為此部分證述內容，不能認為不利被告
04 事實之認定。

05 (六)原告援用臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）臺南簡易庭10
06 7年度南簡字第1651號、臺南地院109年度簡上字第8號、臺
07 灣新北地方法院103年度建字第125號、106年度訴字第1630
08 號及臺灣基隆地方法院109年度訴字第177號等民事判決，主
09 張：被告未與其他共有人系爭頂樓平臺使用達成分管協議，
10 加蓋系爭增建物違反法令云云。惟上開民事判決並非判例，
11 本無拘束各該個案以外其他法院之效力，且各該個案民事判
12 決之原因事實，核與本件原因事實不盡相同，要不得比附援
13 引之，故上訴人此部分主張云云，殊有誤會，洵難憑採。

14 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，
15 請求被告應將系爭增建物拆除，並將系爭頂樓平臺返還原告
16 及其他全體區分所有權人，並無理由，應予駁回。原告之訴
17 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。本
18 件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻擊防禦方法及卷
19 附其他之證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，
20 均毋庸再予一一論述，附此敘明。

21 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
24 民事第一庭 法 官 劉定安

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
27 出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 2 月 13 日
30 書記官 陳鈺甯