

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第46號

上訴人 黃世茂

訴訟代理人 吳玉豐律師

被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 盧世欽律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國111年1月30日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第447號第一審判決提起上訴，本院於113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人前於民國97年間購入座落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（權利範圍69040分之529），及其上443建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路0號3樓之2，權利範圍2分之1，下稱系爭建物）。經上訴人至高雄市政府工務局（下稱工務局）調閱系爭建物原始圖說（下稱系爭圖說）後，發現系爭圖說上明確劃有室內直通樓梯（下稱系爭樓梯）可供系爭建物直接通行至一樓，並自設於○○路上之大門口出入，且該樓梯為門牌號碼高雄市○○區○○路0號（下稱8號房屋）之一、二、三樓所專用，惟系爭樓梯卻遭被上訴人私自改建作為被上訴人所有座落同區段439、441建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路0號、8號2樓之2，下稱系爭439建物、441建物）即被上訴人北高雄分行之櫃檯、辦公室使用，致上訴人無法經由系爭樓梯通行。被上訴人上開行為已嚴重危害公共安全，及違背建築法規，侵害系爭建物所在大樓共有人權益，並將導致系爭建物欠缺

01 消防逃生樓梯，日後如發生火災或地震等天然災害，勢必衍
02 生嚴重安全逃生問題，經上訴人向工務局陳情後，該局承辦
03 人員亦稱系爭樓梯之打除，未經申請許可、與系爭圖說不符
04 等語，工務局亦已發函命被上訴人回復原狀，然被上訴人卻
05 置之不理。被上訴人擅自變更系爭圖說之設計，拆除屬於共
06 用部分之系爭樓梯，顯已違反建築法第73條第2項、第91條
07 第1項、刑法第189條之2規定，上訴人自得本於所有權人之
08 地位，請求被上訴人將系爭樓梯回復原狀供8號房屋一、
09 二、三樓專用通行使用，復因上訴人有通行起訴狀附圖1所
10 示編號A部分、附圖2所示編號B部分（面積各約15平方公
11 尺，以實測為準）之必要，被上訴人亦負有容忍上訴人通行
12 且不得妨礙之義務。為此，依民法第820條、第767條第1項
13 前段、中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被上訴人
14 應將附圖1所示A部分面積約15平方公尺（以實測為準）之櫃
15 檯、附圖2所示B部分約15平方公尺（以實測為準）之辦公室
16 拆除，將室內直通梯回復原狀供上訴人及全體共有人通行使
17 用。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被上訴人則以：被上訴人於84年起向訴外人尚光建設企業股
19 份有限公司（下稱尚光公司）承租系爭439、441建物，作為
20 被上訴人北高雄分行營業位址時，該建物內僅有一樓通行至
21 二樓之樓梯，並無上訴人所稱直通三樓部分之系爭樓梯，縱
22 系爭圖說上有系爭樓梯之設計，但事實上是否曾有該直通三
23 樓之系爭樓梯存在乙情，被上訴人並不知悉，也未曾見過，
24 尚光公司亦無告知過相關情事。被上訴人於90年9月3日向尚
25 光公司購入系爭439、441建物時，建物內之樓梯仍是維持前
26 開使用狀態，被上訴人迄今未曾就建物內樓梯之狀態有為任
27 何異動或改建。又上訴人於97年間向訴外人吳美芳、吳黛麗
28 購入系爭建物時，系爭建物內即無直通三樓之系爭樓梯存
29 在，且上訴人是親至現場實地看屋後，始同意以現狀購屋，
30 則系爭樓梯顯非上訴人買屋契約標的物之一部，上訴人從未
31 取得過系爭樓梯之所有權，則其以民法第767條第1項及第82

01 1條規定，依所有權人地位主張被上訴人應將系爭樓梯回復
02 原狀云云，實屬無據。另工務局函文內容僅係認定8號房屋
03 一至三樓建築物內現無系爭樓梯，與原始圖說之記載不符，
04 並未認定系爭樓梯事實上是否曾經存在，亦未認定被上訴人
05 是否有違法占用乙情。又依高雄市政府地政局楠梓地政事務
06 所（下稱楠梓地政）函表示，8號房屋之一樓與二樓間及二
07 樓與三樓間室內連通之樓梯並無另編獨立建號，而依卷內高
08 雄市○○區○○段○○段000建號建物（面積8283.71平方公
09 尺，下稱系爭589建物）登記第二類謄本顯示此建號為「○○
10 ○路6號等153戶公共設施」；範圍為：「一層、二層、三
11 層、二十四層、屋頂突出物、騎樓、地下層」；附屬建物用
12 途為：「平台」，是以系爭589建物應為各樓層之平台，並
13 不包括系爭439建物與441建物間（即一樓與二樓間）及系爭44
14 1建物與系爭建物間（即二樓與三樓間）之室內連通樓梯，上
15 訴人所指之櫃檯、辦公室乃位於被上訴人自己所有之建物範
16 圍內，被上訴人合法使用自己所有之建物，上訴人請求被上
17 訴人拆除櫃檯、辦公室，並將系爭樓梯回復原狀供其通行云
18 云，並無理由等語為辯。

19 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲
20 明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將民事聲明上訴狀附圖1
21 所示A部分面積約15平方公尺（以實測為準）之櫃檯（下稱A
22 櫃檯）、附圖2所示B部分約15平方公尺（以實測為準）之辦
23 公室（下稱B辦公室）拆除，將室內直通梯回復原狀供上訴
24 人及全體共有人通行使用。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項：

26 （一）系爭439、441建物為被上訴人所有，系爭建物為上訴人與他
27 人共有。上開三個建號建物為「○○○○」公寓大廈（下稱
28 系爭大廈）之區分所有建物，系爭大廈領有(81)高市工建築
29 使字第01564號使用執照（下稱系爭使用執照）。

30 （二）依系爭使用執照圖說所示8號房屋（一樓）、8號2樓之2（二
31 樓）及8號3樓之2（三樓）原設計有室內直通樓梯，該樓梯

01 為8號2樓之2及3樓之2之逃生梯。

02 (三)上開二至三樓之直通樓梯業遭人打除，而與系爭使用執照核
03 准圖說不符。

04 五、上訴人主張系爭樓梯位於系爭大廈之公共設施即系爭589建
05 物範圍內，被上訴人拆除系爭樓梯架設A櫃檯、B辦公室占用
06 系爭589建物（本院卷第92-93頁），應予拆除回復原狀云
07 云。被上訴人則否認有拆除系爭樓梯，且以A櫃檯、B辦公室
08 占用系爭589建物。是本件爭點在於：A櫃檯、B辦公室有無
09 占用系爭589建物？上訴人依民法第820條、第767條第1項前
10 段、中段規定請求被上訴人拆除A櫃檯、B辦公室回復系爭樓
11 梯原狀，有無理由？茲說明如下：

12 (一)系爭589建物為系爭大廈之公共設施部分，為兩造所不爭
13 執。而系爭大廈係於公寓大廈管理條例84年6月28日公布施
14 行前之建築物，故並無公寓大廈管理條例第56條第1項所規
15 定有專有、共用部分標示之詳細圖說可參，需依建築物測量
16 成果圖及使用執照判斷，有工務局函文可參（本院卷第389
17 頁）。

18 (二)本件經本院會同兩造及楠梓地政人員依系爭建物第一次保存
19 登記圖、竣工圖現場比對，地政人員在場表示系爭樓梯位置
20 應在私人產權保存登記範圍內，本院乃請上訴人指出所欲量
21 測範圍請地政人員實際測量該部分是否在系爭439、441建號
22 範圍內，如有未落在上開建號範圍內者，請另行標示面積及
23 所座落之建號，有勘驗筆錄可憑（本院卷第181頁）。楠梓
24 地政測量後覆以112年8月7日楠法土字第162號複丈成果圖
25 （本院卷第199頁，下稱A圖），依該圖顯示，上訴人指述遭
26 占用之範圍實際上均落在系爭439、441建號範圍內，亦即均
27 在被上訴人私有之建物範圍內。

28 (三)本院再依上訴人聲請，請楠梓地政將系爭589建物之騎樓、
29 門廳及其一至三層位置、範圍標示在A圖上，經楠梓地政提
30 出112年11月10日楠法土字第239號複丈成果圖（本院卷第26
31 1頁，下稱B圖），本院並詢問承辦之地政人員李○芹，系爭

01 439、441建物與系爭589建物範圍有無重疊，李○芹表示：
02 同一樓層專用部分不可能會跟大公部分有重疊等語，有本院
03 電話查詢紀錄單可證（本院卷第265頁）。李○芹並於本院
04 結證稱：系爭441、439建物專有部分以同樓層來看不可能跟
05 系爭589建物重疊；上訴人當日現場指界測量的範圍都在系
06 爭439、441建物範圍內；我們只是按照圖面轉繪，沒有辦法
07 確定各建號在實體建物內的確切位置，現場有很多隔間，沒
08 有辦法直接測量；比對A、B圖可以看出系爭439建物跟系爭5
09 89建物一樓並沒有重疊，系爭441建物的保存登記範圍跟系
10 爭589建物二、三樓也沒有重疊等語（本院卷第292-293
11 頁）。

12 (四)本院復依上訴人聲請會同兩造，並委請中華民國內政部國土
13 測繪中心至現場鑑測系爭589建物範圍，再據以量測系爭43
14 9、441建物有無占用系爭589建物，惟該中心技士邱○豪到
15 場表示：建號是依據使用執照設計圖或竣工平面圖轉繪計
16 算，現場無法進去B圖所標示之A、B、C、D、E外圍部分，故
17 無法測量，除非拆除進入每個點才能指界測量；建物測量成
18 果圖屬於相對位置，並沒有座標，所以無法比較原來設計圖
19 位置，除非拆除牆面後指出每個點，還要讓儀器進去，要有
20 東西可以比對，不然無法比較系爭589建物有無被其他建號
21 占用，以目前狀況應該沒有人可以測量；用竣工圖上尺寸比
22 例亦無法套繪等語（本院卷第341-342頁）。

23 (五)是依現場比對圖面及實際量測結果，上訴人所指占用系爭58
24 9建物範圍之A櫃檯、B辦公室實際上係座落在被上訴人自有
25 之系爭439、441建號範圍內；楠梓地政人員並指出系爭44
26 1、439建物專有部分以同樓層來看不可能跟系爭589建物重
27 疊；上訴人亦無法舉證證明系爭439、441建物與系爭589建
28 物一、二、三樓部分有重疊，且被上訴人有占用公共設施情
29 事，則其主張被上訴人設置之A櫃檯、B辦公室占用系爭589
30 建物云云，即乏依據。至上開建物現況雖無系爭樓梯而與系
31 爭使用執照圖說不符，然此為建物所有人是否違反相關建築

01 法規而應受主管機關糾舉、處罰之問題，尚無從憑此遽認被
02 上訴人即有拆除樓梯、占用系爭589建物情事。上訴人既無
03 法舉證證明被上訴人設置之A櫃檯、B辦公室占用系爭589建
04 物範圍，自無從依民法第820條、第767條規定，請求被上訴
05 人拆除A櫃檯、B辦公室以回復系爭樓梯原狀供通行使用。

06 六、綜上所述，上訴人依民法第820條、第767條規定，請求被上
07 訴人拆除A櫃檯、B辦公室回復系爭樓梯原狀供通行使用，為
08 無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不
09 同，結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不
10 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

16 民事第五庭

17 審判長法 官 蘇姿月

18 法 官 劉定安

19 法 官 郭宜芳

20 以上正本證明與原本無異。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

23 書記官 吳新貞