

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第316號

原告 群法廣告企業有限公司

法定代理人 吳幸燁

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 洪侑毅

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應移除設置於苗栗縣○○市○○路○段0○○號之S7店鋪後方空地木門上之鎖頭。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意者、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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1至3款及第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明：「（一）被告應移除設置於苗栗縣○○市○○路○段0○○號（下稱系爭建物）之店面S7店鋪（即苗栗縣○○市○○段000○號）後方空地之鎖頭，並將該空地遷讓返還予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）14萬元及法定遲延利息。（三）被告應自民國113年4月20日起至遷讓返還上開空地之日止，按月給付原告6000元。」等語（見本院卷第13頁）；嗣於114年4月15日本院言詞辯論期中當庭變更聲明為：「被告應移除設置於系爭建物之S7店鋪後方空地木門（下稱系爭木門）上之鎖頭（下稱系爭鎖頭）。」等語，並當庭撤回上開原聲明第1項後段、第2項及第3項部分之請求（見本院卷第485頁）。此核屬減縮應受判決事項之聲明及

01 更正部分事實上之陳述，且請求基礎事實同一，並得被告同  
02 意（見本院卷第487頁），揆諸前揭規定，當於法相合，應  
03 准許之。

04 二、原告主張：原告於108年3月12日向訴外人即起造人群悅建設  
05 股份有限公司（下稱群悅公司）購買位於苗栗縣○○市○○  
06 路0段0○○號愛侶安縵社區（下稱系爭社區）1樓之S7店鋪  
07 （下稱S7店鋪），並簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契  
08 約），且就S7店鋪後方之空地（下稱系爭空地）約定為原告  
09 專用，而系爭買賣契約及系爭社區規約皆明確記載上開專用  
10 之約定，是原告已取得系爭空地之專用權。而被告於111  
11 年、112年間擔任系爭社區管理委員會（下稱管委會）之主  
12 委時，曾以管委會名義向苗栗縣政府函詢系爭空地之專用約  
13 定是否合法，業經苗栗縣政府於111年6月27日以府商使字第  
14 1110120832號函覆系爭空地為法定空地（下稱系爭A函）。  
15 而公寓大廈之土地分為「公寓大廈本身所占之地面」及「法  
16 定空地」，依公寓大廈管理條例第7條第1款「公寓大廈本身  
17 所占之地面不得為約定專用部分」，其反面解釋，「法定空  
18 地」即得約定作為約定專用部分（臺灣高等法院93年度上字  
19 第429號民事判決、85年12月4日台（85）內營字第8582176  
20 號函），是系爭空地並非公寓大廈管理條例第7條後段所指  
21 不能為約定專用之部分。又原告與群悅公司間就系爭空地所  
22 為之專用約定業已載明於系爭買賣契約及系爭社區規約，是  
23 應無不合法之處。而系爭空地位於S7店鋪後方與系爭社區後  
24 院之中間，在系爭社區後院側設有一木門即系爭木門作為通  
25 行之用，是原告先前均由系爭木門通行至系爭空地，並曾將  
26 系爭木門上鎖以排除他人使用。詎料，原告於112年6月13日  
27 發現被告將原告所安裝之鎖頭拆除並更換新鎖（下稱系爭鎖  
28 頭），致原告無法進入系爭空地，前經原告委請訴訟代理人  
29 寄發律師函要求被告應於113年4月19日前將系爭鎖頭移除，  
30 然未獲置理。系爭空地既約定為原告專用，依公寓大廈管理  
31 條例第4條第1項規定，原告自得自由使用、收益、處分，並

01 排除他人干涉，而被告私自於系爭木門上安裝系爭鎖頭之行  
02 為，已妨害原告對於系爭空地之專用權，是爰依民法第767  
03 條中段規定，請求被告移除系爭鎖頭，應屬有據。至被告雖  
04 辯稱其係因系爭木門屬於違建而安裝系爭鎖頭，且其所為乃  
05 經系爭社區管委會授權，非其個人行為云云；然而，管委  
06 會、群悅公司及太古機電公司（下稱太古公司）三方曾於11  
07 1年7月23日就系爭社區之公共區域進行點交，太古公司雖於  
08 初勘時，認系爭木門與使用執照竣工圖（下稱使用執照圖）  
09 有不符之處，然於111年8月30日複驗時，業已推翻前開不符  
10 之認定，是系爭木門非屬違建。又即使群悅公司於起造時所  
11 安裝之系爭木門屬於違建；然被告亦應向苗栗縣政府檢舉或  
12 向法院起訴請求群悅公司拆除該木門，而非逕行上鎖。又系  
13 爭社區112年9月30日112年第2次區分所有權人會議（下稱區  
14 權人會議）之討論事項議案一「提告毀損及竊盜一事，應更  
15 正S7區權人對洪侑毅（即被告）個人提告，與管委會無  
16 關。」；並於討論事項議案三中說明「區權會無授權由被告  
17 作為系爭社區之民、刑事之訴訟代理人」，是區權人會議並  
18 無同意被告安裝系爭鎖頭，縱認管委會曾同意被告安裝系爭  
19 鎖頭，然該決議亦因牴觸上開區權人會議決議事項而屬無  
20 效。況且，管委會亦於113年1月3日以安縵函字第113010300  
21 1號函認定被告安裝系爭鎖頭所支出之費用為其個人支出，  
22 而要求被告應將該費用返還於管委會，是足證管委會並無授  
23 權被告為安裝系爭鎖頭之行為，是被告辯稱上情，顯無理  
24 由，則原告請求被告移除系爭鎖頭，應屬有據等語。並聲  
25 明：被告應移除設置於系爭木門上之系爭鎖頭。

26 三、被告則以：下列情詞，以資抗辯。

27 （一）其於110年10月2日至112年9月30日擔任系爭社區之主任委員，  
28 任職期間發現系爭社區之使用執照圖與購屋合約之附  
29 件圖間存有眾多差異。其中就使用執照圖之一層平面圖部  
30 分，在建築橫梁下會標示「過梁投影計入建築面積」，陽  
31 台處則有「陽台」或「陽台（法定空地）」之標示，是法

01 定空地及建築投影部分均會標示在使用執照圖，而系爭空地  
02 中有一部分面積在使用執照圖乃標示為「陽台」（以下  
03 稱此部分為A區域），而非建築投影或法定空地，故此區  
04 域應屬建築基地。又A區域在覆土下方貼有磁磚，更足認A  
05 區域應為系爭社區大廈之建築基地，是依公寓大廈管理條  
06 例第7條規定，應屬不能約定為專用之區域，是原告與群  
07 悅公司就系爭空地為專用之約定，違反上開規定，應屬無  
08 效，則原告私自占用A區域之行為，顯然涉及竊占。

09 (二) 又系爭木門對應在使用執照圖之一層平面圖，其所在位置  
10 應為用以區隔系爭社區共用區域與專有戶間之共用牆面，  
11 然因系爭木門未曾出現在使用執照圖中，而與圖面不符，  
12 應屬違建。又系爭鎖頭及系爭木門門把之開啟方向皆設置  
13 在系爭社區後院一側，顯見系爭木門之管理權限應歸於管  
14 委會，而非原告。另其係出於管委會之授權，方就屬於違  
15 建之系爭木門安裝系爭鎖頭以進行封閉，是其在系爭木門  
16 上安裝系爭鎖頭之行為，非屬其個人行為，其當無權拆除  
17 系爭鎖頭。況且，S7店鋪之後方原與系爭空地相接連，且  
18 兩者間原有一道門可供通行（下稱乙門），然係原告自行  
19 將乙門封閉（現為一面牆），以致原告無法再經由乙門通  
20 行至系爭空地，是即便原告就爭空地有專用權，然並無約  
21 定管委會應開放系爭木門供原告通行，是管委會並不負有  
22 提供系爭木門予原告使用之義務。

23 (三) 並聲明：原告之訴駁回。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一) 查原告主張兩造均為系爭社區之區分所有權人（下稱區權  
26 人），原告並為S7店鋪之所有權人，S7店鋪後方與系爭社  
27 區後院間存有系爭空地，系爭空地為系爭社區之共有部  
28 分，而原告於購買S7店鋪時，確與群悅公司就系爭空地約  
29 定為原告專用，並於系爭買賣契約及系爭社區規約中均載  
30 明約定專用之條款等情，業據原告提出S7店鋪之建物登記  
31 第一類謄本、系爭買賣契約、系爭社區規約及共有約定專

01 用部分之使用者名冊等為證（見本院卷第23頁至第25頁、  
02 第39頁至第121頁、第199頁至第224頁），此等部分亦未  
03 為被告所爭執，是本院依調查證據之結果，堪信原告上開  
04 部分之主張，洵屬真實。

05 （二）至原告主張系爭社區後院與系爭空地間設有系爭木門相  
06 連，伊先前即均由系爭木門通往至系爭空地，然被告於11  
07 1年、112年間在系爭木門上安裝系爭鎖頭之行為，以致伊  
08 無法通往系爭空地，而已妨害伊對於系爭空地專用權之行  
09 使，為此請求被告拆除系爭鎖頭，當屬有據等情，則為被  
10 告所否認，且辯稱系爭空地中有一部分面積為建築基地面  
11 積即A區域，依公寓大廈管理條例第7條但書規定，A區域  
12 應不能為專用之約定，故原告與群悅公司就系爭空地之專  
13 用約定為無效，A區域仍屬系爭社區之共用部分，管委會  
14 對該區域仍有管理權限，另系爭木門之管理、使用權為管  
15 委會所有，而該門屬於違建，被告於任職管委會主委之期  
16 間，係經管委會授權而於系爭木門上安裝系爭鎖頭，該行  
17 為非其個人行為，故原告請求其拆除系爭鎖頭為無理由等  
18 情。是本院應審酌者，厥為：（1）系爭空地有無約定為  
19 原告專用？該約定是否合法？此涉及被告辯稱系爭空地應  
20 屬建築基地，依法不能約定為專用，是否可採？（2）原  
21 告請求被告拆除系爭鎖頭，有無理由？

22 （三）按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其  
23 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬  
24 物之共同部分共有之建築物；而共有部分除法律另有規定  
25 外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使  
26 用，民法第799條第1項、第3項後段定有明文。又公寓大  
27 廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專  
28 用部分，公寓大廈管理條例第3條第5款亦定有明文。次  
29 按，「契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所  
30 謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三  
31 人媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表

01 示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商  
02 與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之  
03 空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間  
04 已合意成立分管契約。」、「公寓大廈之法定空地，如經  
05 區分所有權人同意由特定區分所有權人專用，尚非無  
06 效。」，此有最高法院103年度台上字第282號、108年度  
07 台上字第2040號判決參照。經查，系爭空地為系爭社區之  
08 共有部分，乃為兩造所不爭執；又系爭空地前經苗栗縣政  
09 府以A函認定係屬系爭社區大廈之法定空地（見本院卷第1  
10 29頁；至被告辯稱此部分非法定空地云云，委無可採，詳  
11 見後述），已如前述，則依上開說明，自尚非不可由區分  
12 所有權人同意由特定區分所有權人專用甚明。而查，原告  
13 於108年3月12日向建商群悅公司購買S7店鋪時，既已約定  
14 位於店鋪後方之系爭空地為原告專用，並於系爭買賣契約  
15 第18條第2項第3款記載「一層店鋪S7戶後面之空地，約定  
16 專用為店鋪S7戶使用（詳如附件15：一層約定專用標示  
17 圖）」之約定，此有系爭買賣契約在卷可參（見本院卷第  
18 56頁），又被告對於系爭買賣契約上開記載亦未為爭執，  
19 則依前揭最高法院見解，佐以「公寓大廈區分所有人向建  
20 商買受停車位，核其性質，係全體區分所有人（含建商本  
21 身）間各別透過與建商訂立買賣停車位契約之方式，達成  
22 共用部分供特定區分所有人使用之專用約定（公寓大廈管  
23 理條例第3條第5款），全體區分所有權人間，自應受此項  
24 專用約定之拘束。」（參臺中地院96年度簡上字第128號  
25 判決）等實務見解，當足認原告業已與系爭社區之全體區  
26 權人間就系爭空地達成由原告專用之分管契約，系爭社區  
27 之全體區分所有權人間均應受此項專用約定之拘束至明。  
28 又者，參諸系爭社區規約第2條第3款第1目乃載明「公寓  
29 大廈共有部分經約定供特定區權人使用者，使用者名冊由  
30 管理委員會造冊保存」等情，而系爭社區共有約定專用部  
31 分之使用者名冊第4條第1項第3款則記載「一層店鋪S7戶

01 後面之空地（即系爭空地），約定專用為店舖S7戶使用」  
02 等語，亦有系爭社區規約及使用者名冊在卷可參（見本院  
03 卷第199頁至第201頁、第217頁、第221頁），此部分書證  
04 之真正亦未為被告所否認，是益徵系爭社區之住戶規約確  
05 亦已明確約定就系爭空地部分乃為S7店舖所有權人即原告  
06 專用者無疑。基上，當認原告主張伊已依系爭買賣契約及  
07 系爭社區規約取得系爭空地之約定專用權源等語，核屬真  
08 實可採。

09 （四）至被告雖仍辯稱系爭社區使用執照圖之一樓平面圖既將系  
10 爭空地中之A區域標示為陽台，足認A區域應為建築基地之  
11 一部，而屬公寓大廈本身所占之地面，依公寓大廈管理條  
12 例第7條第1款規定，當不得約定為專用云云；然則，依苗  
13 栗縣頭份市地政事務所（下稱頭份地政）就系爭空地所為  
14 施測之結果，既可見A區域（即橘色區塊標示為陽台部  
15 分，見本院卷第345頁）之面積為9.69平方公尺；而系爭  
16 空地扣除A區域部分（下稱B區域）之面積則為17.1平方公  
17 尺，此有頭份地政114年1月21日土地複丈成果圖在卷可稽  
18 （見本院卷第395頁）；又審之苗栗縣政府114年3月3日府  
19 商建字第114004361號函覆（下稱B函）說明乃稱：「一：  
20 系爭社區使用執照圖之一樓平面圖所標示之陽台位置（橘  
21 色區塊，即A區域）係屬二樓建築面積之投影。二、內政  
22 部國土管理署100年8月24日台內營字第1000806661號令  
23 （下稱國土管理署函釋）釋示（1）按建築技術規則建築  
24 設計施工編第1條第20款已定義『直上方有遮蓋物者稱為  
25 陽臺』，陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心  
26 線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺  
27 具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設  
28 計施工編第38條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下  
29 方地面（含人工地盤）達1.2公尺以上者，得標示為『陽  
30 臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達1.  
31 2公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，

01 得標示為『陽臺（法定空地）』。（2）前揭「陽臺（法  
02 定空地）」如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規  
03 定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專  
04 用。三、因說明一之橘色區塊處（即A區域）上方具有遮  
05 蓋物，尚符該函釋所述之情形，故得標示為陽台。四、經  
06 本府工商發展處（使用管理科）查告，依據公寓大廈管理  
07 條例第7條規定，法定空地非不得為約定專用部分；依上  
08 開說明二之函釋所述，依據同條例第58條規定，計入法定  
09 空地之陽臺應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以  
10 約定專用。」等語（見本院卷第399頁至第400頁），可見  
11 被告所指A區域之平臺並未設置欄桿扶手，亦無平臺版上  
12 緣距直下方地面（含人工地盤）1.2公尺以上，依上開說  
13 明，應為設置於法定空地之陽台，僅係因其上方有遮蔽物  
14 即該建物2樓之陽台，故方以「陽台」標示之，而該標示  
15 實僅為該建物2樓建築面積之投影，並非指A區域即為陽台  
16 而屬公寓大廈本身所占之地面甚明。承上，參以苗栗縣政  
17 府前業以B函表示「系爭空地為法定空地，且法定空地係  
18 得以規約為專用約定之區域」等語詳實，已如前述，自堪  
19 認被告猶仍辯稱A區域應屬系爭社區大廈之建築基地之一  
20 部，依公寓大廈管理條例第7條第1款規定，當不得為專用  
21 約定云云，顯非有據，無從採信。綜上，益徵原告主張系  
22 爭買賣契約及系爭社區規約既已約定系爭空地為伊所專  
23 用，可見伊已合法取得系爭空地之專用權等語，當於法有  
24 據，堪可採信。

25 （五）次按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返  
26 還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所  
27 有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明  
28 文。按住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、  
29 約定專用部分，不得擅自變更，公寓大廈管理條例第15條  
30 第1項亦有明定。一般而言，附屬設施等屬各區分所有人  
31 共有之共同部分，應由區分所有人全體按照物之一般使用

01 方法為非排他性的利用；不過藉由專用使用權的設定，共  
02 同部分之一部亦得由特定之區分所有人作排他、獨占之使  
03 用收益。查原告確已依系爭社區規約取得系爭空地之專用  
04 權，既經本院審認如前，則依上開規定，原告自得藉由該  
05 專用權之設定而作排他、獨占之使用，且全體區權人均應  
06 受該專用約定之拘束，允無疑義。而查，系爭空地之出入  
07 口乃為系爭木門，原告現僅可藉由系爭木門通行進入使用  
08 系爭空地，且原告於專用權設定之初皆已經由系爭木門進  
09 出系爭空地，而系爭木門早已於建造時即存在該處，乃為  
10 被告所不爭執，足見原告現倘欲進出使用系爭空地，僅得  
11 由系爭木門進出無疑，從而，堪認被告於系爭木門上私自  
12 安裝系爭鎖頭之行為，確已不當限制原告就系爭空地之專  
13 用權甚明。至被告雖仍以系爭木門屬於公共物，管理權應  
14 歸於管委會，且其於系爭木門上安裝系爭鎖頭之行為係經  
15 管委會授權，非其個人行為，其自無權拆除系爭鎖頭等情  
16 為辯，並提出經系爭社區第1任、第2任監察委員及財務委  
17 員113年10月24、25日簽名之證明書為證（見本院卷第307  
18 頁）；然而，觀諸系爭社區規約第11條第7項乃約明「管  
19 理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽  
20 名，於會後15日內公告之。」，是以，果若被告所為安裝  
21 系爭鎖頭之行為確係經管委會決議並授權之事項，則被告  
22 理當提出管委會業已公告之相關會議紀錄以資為證。惟  
23 則，被告就此既僅提出上開證明書為證，且依該證明書以  
24 觀，雖可見被告安裝系爭鎖頭之行為業獲其餘2名主委事  
25 後追認同意無訛；然此既非事前決議，亦即被告自始均未  
26 能證明其上開所為僅係踐行經管委會討論後作成會議紀錄  
27 之決議，且該決議已依系爭社區規約而公告予全體區權人  
28 知悉，則依上開規定，自難認被告在系爭木門上安裝系爭  
29 鎖頭之行為確屬管委會決議並授權被告處理之事項。況  
30 且，安裝系爭鎖頭乃係對於原告依系爭社區規約取得系爭  
31 空地專用權造成妨害之行為，已如前述，當亦非屬管委會

01 所得執行之事項，更顯無從授權予被告為之之餘地。依  
02 此，堪認被告在系爭木門上安裝系爭鎖頭乃係其個人行  
03 為，且該行為業已妨害原告就系爭空地之專用權，至甚明  
04 確，準此，被告以上情置辯，均非可採，而原告依民法第  
05 767條第1項中段規定，請求被告拆除系爭木門上之系爭鎖  
06 頭，為有理由，當予准許。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條中段規定，請求被告拆除系  
08 爭木門上之系爭鎖頭，為有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。至被告辯稱  
11 系爭木門應屬違建，且原告並非起造人，當屬管委會之權  
12 責，原告對於系爭木門並無管理使用權，如何主張系爭木門  
13 究應開啟或關閉云云，亦顯無礙於本院上開認定，且與本案  
14 無涉，附此說明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日  
17 民事第一庭 法 官 許惠瑜

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須  
20 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日  
22 書記官 劉碧雯