臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3255號

原　　告　蘇鬆
訴訟代理人　曾朝誠律師
複代理人　　單祥麟律師
被　　告　朱季隆
000000000000000000
訴訟代理人　林佳樺
被　　告　林素雲
上二人共同
訴訟代理人　林志賢律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告朱季隆應將坐落新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分面積43.37平方公尺建物拆除。

被告林素雲應將坐落新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分面積43.37平方公尺建物拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告朱季隆、林素雲負擔二分之一　，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣451,000元為被告朱季隆供擔保後，得假執行。但被告朱季隆以新臺幣1,353,000元為原告供擔保後，得免假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣451,000元為被告林素雲供擔保後，得假執行。但被告林素雲以新臺幣1,353,000元為原告供擔保後，得免假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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、或不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款定有明文。經查，原告起訴時原聲明：㈠被告二人應將坐落於新北市○○區○○○路00巷00號1、2樓（右、後）方所建造之兩層樓磚造房屋拆除並將系爭房屋坐落之土地返還於全體區分所有權人。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國113年12月24日以民事變更訴之聲明暨言詞辯論意旨狀變更聲明：㈠被告朱季隆應將新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖（即新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖，下稱附圖）所示編號A部分增建物（面積43.37平方公尺）（下稱系爭1樓房屋）拆除並將系爭房屋坐落之土地返還於全體區分所有權人。㈡被告林素雲應將新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分增建物（面積43.37平方公尺）（下稱系爭2樓房屋）拆除並將系爭房屋所座落之土地返還於全體區分所有權人。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第403至427頁）。經查原告係依本院現場履勘及本院囑託新北市板橋地政事務所測量之結果，變更聲明第一項所指地上物占用位置、面積，其就上開訴之聲明所為之變更，於變更前後所主張之基礎事實相同，被告朱季隆、林素雲等2人（以下2人合稱被告，分稱姓名）對於原告訴之變更亦無異議，而為本案之言詞辯論，核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告（下逕稱姓名）主張：伊於100年12月30日購入新北市○○區○○○路00巷00號3樓房屋（下稱11號3樓房屋），被告分別為同址1、2樓（下稱11號1、2樓房屋）之住戶，兩造同為向陽山莊公寓大廈（下稱系爭公寓大廈）之區分所有權人。然被告未經全體區分所有權人同意，擅自於系爭公寓大廈預留用以供日照、通風、採光及防火等法定空地（下稱系爭土地）興建如附圖所示A部分1樓增建物（即系爭1樓房

屋）、B部分2樓增建物（即系爭2樓房屋），原告多次異議均未獲改善。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條第1項等規定，提起本訴等語，並聲明：㈠朱季隆應將系爭1樓房屋拆除並將系爭房屋坐落之系爭土地返還於全體區分所有權人。㈡林素雲應將系爭2樓房屋拆除並將系爭房坐落之系爭土地返還於全體區分所有權人。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭1、2樓房屋原為訴外人陸衛民按82年10月3日作成之系爭公寓大廈地下室分管使用協議書（下稱系爭分管契約）取得系爭土地管理使用權後所建，林素雲於86年間買受11號1、2樓房屋，於100年間出賣11號1樓房屋並移轉系爭1樓房屋事實上處分權予朱季隆，朱季隆亦同意林素雲使用系爭空地。又系爭分管契約書載有「出售人應告知於買受人須繼受本分管使用之事實及狀態而不得異議」、「地面空地之使用權歸地面層所有人管理使用」等語，是以蘇鬆於購買房屋時已可得知系爭分管契約及系爭1、2樓房屋之存在，且應受系爭分管契約拘束。嗣於99年8月7日，系爭公寓大廈全體區分所有權人第2次會議第3案，同意系爭土地為11號1樓約定其專用。故被告雖違法使用系爭土地，惟其係本於系爭分管契約有效存在期間，其他區分所有權人不得請求返還系爭土地，原告主張無理由，並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行聲請。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第377頁至第378頁、第437頁至第439頁，並依判決格式修正或刪減文句整理內容）：

㈠蘇鬆於100年12月30日購買11號3樓房屋；林素雲於86年6月24日因買賣自訴外人陸衛民處取得11號1、2樓房屋之所有權；朱季隆則於100年7月7日因買賣自林素雲處取得11號1樓之所有權。

㈡系爭土地上之系爭1、2樓房屋，係由訴外人陸衛民於83年間所出資興建。

㈢系爭分管契約係於82年10月3日作成，其中第8條記載：「地面空地之使用權，除綠化設施及廣場走道外，歸地面層所有人管理使用」；99年8月7日區分所有權人會議記錄之決議欄中，已記載系爭分管協議第1至7條無異議通過，又特別記載系爭分管協議第8條之內容。

四、得心證之理由：

㈠系爭土地有分管契約存在，兩造應受本院板橋簡易庭108年度板簡字第1534號民事判決既判力、爭點效之拘束：

1.按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，就判決主文所判斷之訴訟標的發生。次按當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出，或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，此係既判力積極作用之「遮斷效」。再按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1、2、4項、第401條第1項定有明文。本件朱季隆於本院108年度板簡字第1534號判決確定後繼受取得系爭1樓房屋處分權及系爭系爭土地使用權（專用權詳述如後），揆諸前開法律規定說明，就本院108年度板簡字第1534號確定判決之訴訟標的即朱季隆之前手林素雲就系爭土地、系爭1樓房屋、系爭2樓房屋及系爭2樓房屋平台有處分權，蘇鬆未經其同意無權使用，林素雲得基於占有人之權利請求排除蘇鬆占用之訴訟標的有既判力。繼受人即朱季隆及蘇鬆均受既判力之拘束。

2.按若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一

次解決之目的（106年台上字第2321號判決意旨參照）。本件林素雲前以其為系爭2樓房屋平台之管理使用權人，係其前手即訴外人陸衛民依據82年10月3日之地下室分管使用協議書取得系爭土地使用權而興建完成，並因買賣移轉處分權予伊。依系爭分管契約書第六、八點：「共同使用建物應隨同主建物一併移轉」、「地面空地之使用權，歸地面所有人管理使用」等語，及系爭公寓大廈於99年8月7日召開區分所有權人第2次會議決議再次確認系爭土地使用權人為林素雲。本院108年板簡字第1534號判決理由中載明：本件應審酌為系爭分管契約是否拘束蘇鬆？並認系爭公寓大廈區分所有權人全體於83年間已合意成立分管契約。蘇鬆之前手既均於上開同意書上用印，且系爭2樓房屋平台既然於83年間即已存在，蘇鬆於100年間登記為其房地所有人時，已處於可得知悉系爭2樓房屋平台之存在，且不動產價值不斐，衡諸常情，買受人於購買前當亦就系爭建物狀況詳加檢視，系爭2樓房屋平台又存在已久，客觀上有「可得知悉」系爭2樓房屋平台歸林素雲管理使用之分管契約存在的情事。蘇鬆對於前揭有關系爭2樓房屋平台之約定專用權分管契約存在，亦屬有可得而知情形，而應受分管契約之拘束。從而林素雲、蘇鬆既為本院108年板簡字第1534號排除侵害等事件與本件之同一當事人，則前案業已將「系爭土地有無分管契約存在」之爭點，列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，極盡其攻擊、防禦之能事，並使兩造適當而完全之辯論，由法院為實質上審理判斷如下：系爭土地有分管契約存在等情，即應於本件發生爭點效之拘束力。蘇鬆應就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之本件訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則。故本件關於「系爭土地有分管契約存在」之爭點，即應受前案確定判決爭點效所及。本院板橋簡易庭108年度板簡字第1534號民事判決就向系爭公寓大廈區分所有權102年第4次及99年第2次會議決議紀錄，系爭土地為系爭公寓大廈全體區分所有權人共有，並

依分管協議由朱季隆之前手林素雲分管之事實，蘇鬆及林素雲均應受本院板橋簡易庭108年度板簡字第1534號民事確定判決爭點效之拘束。

3.基上，系爭土地為朱季隆之前手林素雲依分管契約管理使用，朱季隆自林素雲繼受取得依分管契約之專用權。林素雲保留系爭2樓房屋使用權未移轉予朱季隆，則蘇鬆、朱季隆及林素雲均應受本院板橋簡易庭108年度板簡字第1534號民事確定判決既判力、爭點效之拘束，朱季隆及林素雲依系爭分管契約均為有權使用系爭土地之人，應堪認定。

㈡蘇鬆請求朱季隆應將系爭1樓房屋拆除及林素雲應將系爭2樓房屋拆除，為有理由：

1.按法定空地以維護建築之安全與外觀，或係供作系爭公寓大廈逃生避難之用，或作為維護建築之安全，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係大樓各區分所有人之共有部分（最高法院78年度台上字第1229號、84年度台上字第2683號民事判決意旨參照）。次按公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，為共用部分；公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有人使用者，為約定專用部分，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第4款、第5款分別定有明文。且依公寓條例第55條第2項規定，公寓條例於84年6月30日施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有人就公寓大廈共有部分約定專用，並不受公寓條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。經查：系爭公寓大廈係於82年間建築完成，有建物登記簿謄本上記載之使用執照字號：82使字第503號可資佐證，此有系爭公寓建物登記謄本存卷可考（見本院112年度板調字第49號卷第67頁），可知系爭公寓係於84年6月30日公寓條例施行前已取得建造執照並完成登記之公寓大廈，系爭土地不受公寓條例第7條規定不得為約定專用部分之限制，得約定供區分所有人中之特定人使用而為約定專用權之客體。

2.按所有人對於對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項中段、第821條前段分別定有明文。次按物之使用，乃指依物之用法，不毀損其物體或變更其性質，以供吾人需要而言，而大樓之空地用途，一般作為系爭公寓大廈逃生避難之用，或作為維護建築之安全，已如前述，果若住戶於法定空地加蓋建物，實有影響系爭公寓大廈建築物之景觀及住戶之安全，已達變更法定空地之用途或性質，自非適當，共有人為全體共有人之利益，自得本於所有權請求除去之（最高法院92年度台上字第41號民事判決意旨參照）。本件被告分別為系爭1樓、系爭2樓房屋之處分權人，依分管契約就系爭土地享有約定專用權，固得管理使用系爭土地，惟依上開最高法院判決意旨，系爭土地仍應保持空地之原狀而為使用，始得謂本於共有物本來之用法，依其性質、構造而為使用。又附圖所示系爭1樓房屋、系爭2樓房屋為朱季隆、林素雲使用全部，成為獨立使用之空間等情，有本院勘驗筆錄及現場照片為證（見本院卷第329至331、357至361頁），顯見朱季隆、林素雲及其前手在系爭土地上興建附圖所示未登記增建物部分，已違反系爭土地之使用目的，並已對系爭公寓之原始設計、整體景觀及逃生消防避難均造成嚴重影響，即屬侵害其他區分所有人之權利，從而蘇鬆既為系爭公寓大廈區分所有人，自得本於所有權請求除去其妨害。朱季隆、林素雲雖抗辯三樓到二樓部分是15號居住者將窗戶封堵，故系爭1樓房屋、系爭2樓房屋不會影響區分所有權人，無妨礙逃生消防避難云云（見本院卷第329頁），尚不足取。

3.基上，朱季隆為系爭1樓建物之事實上處分權人，林素雲為系爭土地上系爭2樓建物之事實上處分權人，此部分增建物（即系爭1樓建物、系爭2樓建物）就系爭土地已逾越約定專用之目的而為目的外之使用，則蘇鬆依民法第767條第1項中段及第821條前段規定，請求具處分權之朱季隆、林素雲將

此部分增建物拆除，自屬有據，為有理由。

㈢朱季隆對系爭土地有約定專用權，蘇鬆請求朱季隆、林素雲將系爭土地返還蘇鬆及全體共有人，為無理由：

1.已如前述，林素雲於86年間買受11號1、2樓房屋，於100年間出賣11號1樓房屋並隨同移轉系爭1樓房屋事實上處分權予朱季隆，朱季隆亦同意林素雲使用系爭空地。系爭公寓大廈全體區分所有權人於99年8月7日第2次會議同意系爭土地為11號1樓房屋所有人約定其專用。朱季隆、林素雲雖違法使用系爭土地，惟其係本於系爭分管契約有效存在期間使用系爭土地，其他區分所有權人自不得請求返還系爭土地，原告此部分之主張為無理由，不應准許。

2.朱季隆、林素雲占有使用系爭土地，有合法占有使用權源非無法律上之原因，朱季隆、林素雲雖違法使用系爭土地，惟系爭分管契約既非因朱季隆、林素雲違法使用而無效，則朱季隆、林素雲基於有效之分管契約，仍為系爭土地之占有人，有合法之占有權利，蘇鬆請求被告將系爭土地返還原告及其共有人全體，依法不合，洵屬無據，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第821條前段、第767條第1項中段規定，請求被告應各將系爭1樓房屋、系爭2樓房屋拆除，為有理由，應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰各酌定相當擔保金額予以准許。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　18　　日

民事第一庭　　法　官　朱慧真

以上正本係照原本作成

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。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　　4　　月　　21　　日

書記官　劉芷寧