

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第870號

原告 王秀美

訴訟代理人 黃敬唐律師

複代理人 劉尹惠律師

被告 黃麗香

訴訟代理人 徐建雄

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國110年4月30日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○○○○號之地下一層建物如附圖所示a部分、面積四十四平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾柒萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾貳萬參仟陸佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，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2、7款、第256條分別定有明文。查原告起訴時，其訴之聲明第1項原為：被告應將坐落於門牌號碼新竹市○區○○路○段000號並位處新竹市○○段0000○號建物內地下1層如民事起訴狀附圖一（見本院竹簡調字卷第23頁）編號「A1」所示之鐵柵門予以拆除，並將附圖一編號「A1」、「A2」所示占用面積合計93.80平方公尺騰空返還予原告及其他全體共有人（見本院竹簡調字卷第9頁）。嗣經本院會同兩造及新竹市地政事務所勘測原告所請求被告拆除占用區域之位置、面積

01 後，原告於民國110年4月30日當庭具狀並以言詞補充更正聲
02 明第1項為：被告應將坐落於新竹市○○段0000○號（下逕
03 稱6093建號）之地下1層建物如修正後附圖（即新竹市地政
04 事務所110年3月2日竹圖土第17800號土地複丈成果圖）標示
05 「a」部分所示面積44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將
06 上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人（見本院訴
07 字卷第171頁）。核原告所為係屬因測量而確定欲請求被告
08 拆除並返還之位置、面積後，所為補充及更正事實上之陳
09 述，且其請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟
10 之終結，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)原告為新竹市○○段0000○號（門牌號碼：新竹市○○路00
14 巷0弄00號）建物及所坐落同段1140-38地號土地（下合稱原
15 告房地）之單獨所有權人；被告為新竹市○○段0000○號
16 （門牌號碼：新竹市○○路○段000號）建物及所座落同段1
17 140-1地號土地（下合稱被告房地）之單獨所有權人，而兩
18 造均為世紀莊園公寓大廈（下稱世紀莊園社區）之住戶，並
19 均為6093建號建物之共有人，權利範圍各為79分之1，6093
20 建號建物主要用途係作為世紀莊園社區住戶之車庫使用，為
21 世紀莊園社區全體區分所有權人之共用部分。又6093建號建
22 物位於被告房地下方之區域，為世紀莊園社區之消防機房、
23 電信機房、蓄水池、電錶等安全設備之裝設所在（下稱系爭
24 機房），且被告房地並無獨立通往系爭機房之通道，可知系
25 爭機房非屬世紀莊園社區共用部分中約定專用部分。詎被告
26 主張其擁有系爭機房區域之所有權及專用權，進而未經世紀
27 莊園社區全體區分所有權人之同意即私設柵欄門圍起系爭機
28 房供作其私人車庫使用，致原告及其他世紀莊園社區住戶均
29 無法順利進入系爭機房管理及維護，已影響原告及其他世紀
30 莊園社區住戶之居住安全。為此，世紀莊園社區曾召開區分
31 所有權人大會，其中決議不同意將系爭機房作為停車用途，

其後數次經社區管理委員會勸說，均遭被告拒絕回復原狀。

(二)被告辯稱其有6093建號建物79分之1之應有部分等語，本件原告所有之建物所有權權狀登記範圍即包含地下1層車庫部分，可知原告購買6073建號建物時即包含6093建號建物之約定專用部分。然被告所有被告房地之所有權權狀則未包含地下1層部分，僅有6093建號建物之應有部分，然遭被告迄今均誤認為其具有6093建號建物之約定專用部分。且被告占用之系爭機房為消防機房等設施之位置，依公寓大廈管理條例第7條第5款規定，本不得約定為專用部分使用，是被告此部分所辯，顯不可採。

(三)況目前世紀莊園社區針對6093建號建物較空曠之位置有規畫停車位供來賓使用，並依世紀莊園社區管理委員會會議之決議，就上開來賓車位中，其中3號車位已供被告以給付租金承租之方式優先使用，故被告亦非完全無停車位使用。

(四)綜上，爰依民法第767條第1項、第821條規定提起本件訴訟，並聲明：

1.被告應將6093建號之地下1層建物如修正後附圖（即新竹市地政事務所110年3月2日竹圖土字第17800號土地複丈成果圖，下稱附圖）標示a部分所示面積44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)6093建號建物為世紀莊園社區全體79戶之地下室建物，而依6093建號建物之地籍圖謄本記載，該建號建物內之區域劃分，係依照世紀莊園社區全體79戶住宅所坐落基地之地界線進行劃分。本件被告於6093建號建物本身具有79分之1之所有權登記，被告自有權利使用系爭機房，據此被告與世紀莊園社區之建商即國軒建設股份有限公司（下稱國軒公司）間尚有房屋買賣糾紛，故本件非屬原告所主張被告無6093建號

01 建物之所有權。

02 (二)實際上世紀莊園社區全體住戶住宅之地下空間均得停放2輛
03 汽車，惟被告房地地下之系爭機房因放置消防水池等設施，
04 僅能停放1輛汽車，為此前於98年間經世紀莊園社區管理委
05 員會會議決議每季給予被告管理費之優惠，且日後如需車
06 位，由世紀莊園社區再自劃車位等情。原告自不得無故違反
07 上開決議內容提起本件訴訟，是本件原告之主張為無理由。

08 (三)至原告主張系爭機房放置消防設施，不得設為專用部分等
09 語，惟被告自93年3月交屋時起即停車於該處迄今逾17年，
10 世紀莊園社區每年進行消防安全檢查均未存在法規上之問
11 題，況被告為1140-1地號土地之所有權人，依民法第773條
12 規定，上開地號土地下方之區域亦屬被告之產權，任何人包
13 含世紀莊園社區管理委員會之委員均需經被告同意始得使
14 用，是原告此部分主張，實不足採。

15 (四)況本件被告自93年3月起即停放汽車於系爭機房，然原告迄
16 至109年8月25日提起本件訴訟，已逾16年5個月，依民法第1
17 25條規定，原告之請求亦已逾15年時效。

18 (五)綜上，爰答辯聲明：

19 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2.訴訟費用由原告負擔。

21 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 原告為原告房地之所有權人；被告則為被告房地之所有權
24 人；兩造均為世紀莊園社區之住戶。而世紀莊園社區地下1
25 層為停車場，並登記為6093建號建物，且為世紀莊園社區全
26 體區分所有權人所共有，兩造均為該建物共有人之一，權利
27 範圍各為79分之1，有原告提出被告房地建物及土地登記第
28 二類謄本、6093建號建物登記第二類謄本、原告所有6073建
29 號建物所有權狀、被告所有6029建號建物所有權狀等件在卷
30 足憑（見本院竹簡調字卷第25至32頁、本院訴字卷第65至67
31 頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。而原告主張就6093建

01 號建物位於被告房地下方之系爭機房非屬被告之專用部分或
02 約定專用部分，被告自不得擅自設立柵欄門圍起系爭機房供
03 作其私人車庫使用，請求被告將6093建號之地下1層建物如
04 附圖標示a部分所示、面積44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除
05 除，並將上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人等
06 語。為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點在於：(一)被
07 告占有使用6093建號地下1層建物之特定部分有無法律上之
08 正當權源？(二)原告依民法第767條第1項、第821條之規定，
09 請求被告將6093建號地下1層建物如附圖標示a部分所示面積
10 44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將上開占用範圍騰空返
11 還予原告及其他全體共有人，有無理由？若有理由，該請求
12 權是否已罹於時效？茲論述如下：

13 (一)被告占有使用6093建號地下1層建物之特定部分有無法律上
14 之正當權源？

15 1.按專有部分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
16 性，且為區分所有之標的者；共用部分，係指公寓大廈專有
17 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
18 用者；約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定
19 區分所有權人使用者，公寓大廈管理條例第3條第1項第3、
20 4、5款分別定有明文。次按地下室如依建築藍圖及使用執照
21 之記載，倘係供全體區分所有人防空避難或停車之用，為區
22 分所有建築物公共設施之一，於構造上及使用上又無獨立
23 性，自屬共同使用部分，該地下室在性質上即不得單獨為所
24 有權之客體，應屬全體區分所有人共有（最高法院88年度台
25 上字第1553號判決意旨參照）。

26 2.次按公寓大廈所附設之停車位，其所有權或使用權之登記或
27 取得方式並非一致，約略可區分為3種形態：

28 (1)單獨編定建號：

29 即在其他共用部分（即俗稱公共設施）外另再單獨編定建號
30 之方式為登記（土地登記規則第81條第1項參照），而由有
31 購買停車位者依共有方式登記取得所有權（含使用權），未

01 購買停車位者則未登記取得此部分權利。亦即該公寓大廈之
02 共用部分係編定2個建號，分別將停車位空間及停車位空間
03 以外之一般公共設施所編建號之應有部分外，尚有停車位所
04 屬單獨建號之應有部分；至未購停車位者，則僅有一般公共
05 設施所編建號之應有部分，並無停車位所屬單獨建號之應有
06 部分。此種情形，停車位雖原係公共設施之一部分，但因已
07 單獨編定建號供特定區分所有權人使用，故其性質屬公寓大
08 廈管理條例第3條第5款所稱之「約定專用部分」，且因已編
09 定單獨建號，依公寓大廈管理條例第4條第2項「專有部分不
10 得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地
11 上權之應有部分分離而移轉或設定負擔」及土地登記規則第
12 94條「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外（例如
13 單獨轉讓予其他區分所有權人），應隨同各相關專有部分及
14 其基地權利為移轉、設定或限制登記」之規定，其所有權之
15 變更，自應隨同辦理登記，且依民法第758條規定，原則上
16 非經辦畢移轉登記，不生取得所有權之效力。又若係將停車
17 位空間單獨以專有方式辦理登記者（例如將地下1樓或地上1
18 樓全部空間供停車位使用），且將樓層視為專有部分而與其
19 他樓層之主建物相同，均單獨編定建號同時附有共同部分之
20 應有部分，此時，該停車位已非公共設施之一部分，而單獨
21 為主建物，其權利之得喪變更即與一般區分所有之專有部分
22 相同，併予說明。

23 (2)附屬於共同部分之建號，但應有部分比例較多：

24 即將停車位空間與一般公共設施合併編定1個建號，但有購
25 買停車位者，在共用部分建號所登記之應有部分比例較未購
26 買停車位者為多，其多出之應有部分比例，即係表彰停車位
27 之權利。此時，停車位所使用之空間雖為公共設施之一部
28 分，但因已藉由登記應有部分比例增加之方式為一定程度之
29 表彰，並由有購買停車位者取得使用之權利，未購買停車位
30 者則不得使用停車位，故其性質乃屬上開條例第3條第5款所
31 稱之「約定專用部分」，且因此項停車位之權利在所有權登

01 記時有一定比例之增加（共用部分之應有部分屬所有權之性
02 質），則其使用權之權源即非單純依附於分管契約之約定，
03 而係同時根基於其在共用部分所登記之所有權之權能，且具
04 有物權之效力，並得據以對抗第三人。就此登記及其表彰之
05 形態而言，分管契約約定由該購買停車位者使用，僅係在上
06 開登記形態下確認其具有使用權之權能而已，並無創設或形
07 成有使用權之權源依據（此與下列第3種形態不同，詳後
08 述）。故因登記取得該共用部分及其依附之專有部分（即所
09 謂主建物）之所有權者，自應一併取得此停車位之所有權及
10 使用權，而自專有部分所有權人單純受讓取得停車位使用權
11 者，如未經就此表彰停車位所增加之應有部分為移轉登記
12 時，即無從取得此部分之所有權，其所受讓取得之停車位使
13 用權，僅係與原專有部分所有權人間之債權契約，亦不得據
14 此受讓契約所謂分管契約而對抗取得專有部分及共用部分
15 （含停車位）之所有權人。否則，購買停車位者在公共設施
16 之應有部分增加比例之登記即失其意義而無實益。至該表彰
17 部分能否詳細計算則屬地政機關登記作業事宜，而非產權之
18 歸屬問題，況既可登記所增加之比例，基本上即無不能計算
19 之問題。

20 (3)附屬於共用部分之建號，但應有部分比例並未增加：

21 即將停車位空間與一般公共設施合併編定1個建號，但不論
22 有無購買停車位者，在共用部分建號所登記之應有部分比例
23 均相同（或與其主建物大小按比例登記應有部分，與有無購
24 買停車位無關）。此時，停車位所使用之範圍係公共設施之
25 一部分，但其使用權之有無則可藉由分管契約之約定為處理
26 （例如依有無購買使用權或依登記使用順序之先後或依抽籤
27 等方式）。此時，停車位部分因無所有權表彰問題（因登記
28 之應有部分均相同或均按其主建物面積比例共有），即可藉
29 由區分所有權人間之協議（即分管契約或住戶規約）以創設
30 並確認使用權之歸屬，故其性質雖仍屬上開條例第3條第5款
31 所稱之「約定專用部分」，但因此項停車位之權利在所有權

01 登記時並無因有無停車位而為一定比例之增加，則在區分所
02 有權人均享有相同權源之情形下，其使用權之權源即係單純
03 基於分管契約之約定，該分管契約即有創設或形成停車位使
04 用權之權源，而非僅屬確認具有使用權之權能而已，此與上
05 開第2種形態即有所不同（第2種形態之登記方式具有表彰所
06 有權之效果，第3種形態之登記方式則無此效果）。就此登
07 記及其表彰之形態而言，因登記取得該共用部分及其依附之
08 專有部分（即所謂主建物）之所有權者，在客觀上並無足以
09 表彰停車位之象徵，則受讓該停車位使用權，若已經依分管
10 契約辦理相關之權利變動程序（例如向管理委員會為登
11 記），其所受讓取得之使用權，依公寓大廈管理條例第24條
12 規定（如分管契約或住戶規約有明文約定，亦得成為權
13 源），即得據以對抗嗣後取得專有部分及共用部分之所有權
14 人。亦即原專有部分之所有權人縱有依購買其他方式取得停
15 車位之使用權，但既已在所有權變動前將其停車位使用權讓
16 與第三人，則其專有部分所有權嗣後在變動時已無附隨有停
17 車位使用權之狀態，該受讓專有部分所有權之第三人自亦無
18 從享有停車位之使用權，此即單純依分管契約就共用部分所
19 生之準物權效果。

20 3.經查，6093建號建物為世紀莊園社區全體區分所有權人共
21 有，權利範圍各為79分之1，此為兩造所不爭執，前已敘
22 明。而依原告提出6093建號建物之建物登記第二類謄本所示
23 （見本院竹簡調字卷第29至32頁），世紀莊園社區就區分所
24 有建物之共用部分係編定為1個建號，即地下1層停車空間之
25 6093建號建物。又世紀莊園社區全戶為79戶，此亦經被告陳
26 明在卷（見本院訴字卷第29頁）。足見6093建號建物於世紀
27 莊園社區建造後辦理第一次所有權登記及出售時，無論購買
28 之主建物有無附屬地下1層之停車空間，其共用部分建號所
29 登記之應有部分係依其主建物79戶之數量依比例登記應有部
30 分，而與主建物有無附屬地下1層停車空間無關，堪予認
31 定。是依前揭說明，本件世紀莊園社區區分所有權人就6093

01 建號建物之所有權登記及使用權取得方式，即屬上開第3種
02 「附屬於共用部分之建號，但應有部分比例並未增加」之型
03 態，故世紀莊園社區區分所有權人有無6093建號建物之約定
04 專用部分，並不附隨於原有房屋，亦即被告所取得或受讓之
05 房屋下，有無約定專用部分之停車空間，仍需視其有無以創
06 設或形成停車位使用權權源之分管契約存在而定。

07 4.經查，本院會同兩造及新竹市地政事務所人員到場勘驗測
08 量，經本院請地政人員指出6093建號建物地下1層之範圍，
09 經地政人員提出6093建號建物測量成果圖（見本院訴字卷第
10 185頁）對照現場實際狀況後稱：6093建號建物地下1層的範
11 圍為世紀莊園社區地下1層的走道及西南方三角區域部分，
12 均為世紀莊園社區之公共設施，亦即測量成果圖上標示
13 「×」記號之範圍非屬於6093建號建物，係屬於各區分所有
14 權人單獨所有之部分等情，有本院110年3月8日勘驗測量筆
15 錄附卷供參（見本院訴字卷第121頁），又本件原告所指遭
16 被告占用之部分，現況為有設置活動鐵柵門，未上鎖，拉開
17 鐵柵門進入後，內部為世紀莊園社區機電室及消防發電機設
18 置之區域，空地現為被告停車使用一節，有現場照片在卷為
19 憑（見本院竹簡調字卷第35至37頁，本院訴字卷第137至141
20 頁），復經地政人員測量後被告占用部分所在位置即為6093
21 建號建物地下1層西南方三角區域，並製有複丈成果圖存卷
22 可查，是被告占有使用部分係6093建號建物地下1層之共用
23 部分，堪以認定。換言之，若被告未經全體區分所有權人同
24 意或另有分管契約或依住戶規約之約定，尚不得就6093建號
25 建物地下1層之特定部分占有使用。

26 5.再者，觀諸原告所提兩造各自所有之建物所有權狀、建物測
27 量成果圖詳為勾稽（見本院訴字卷第65至67頁、第181至183
28 頁），其中原告就其所有6073建號建物權利範圍為1分之1，
29 測量及登記建物層數為1至4層及地下1層；被告就其所有602
30 9建號建物權利範圍為1分之1，測量及登記建物層數則僅有1
31 至4層及騎樓。是比對上開兩造之建物所有權狀、建物測量

01 成果圖可知，原告購買原告房地時，其建物之所有權尚包含
02 地下1層；另參酌卷附世紀莊園地籍圖（見本院訴字卷第35
03 頁）互核以觀，可知原告就其房地建物地下1層所有權之區
04 域即係該地上層建物之下方地下1層之位置作為停車空間使
05 用，且該地下1層之停車空間係屬原告6073建號建物之所有
06 權範圍，而被告購買被告房地時，並無地下1層建物之單獨
07 所有權，其權利範圍雖包含6093建號建物地下1層應有部分7
08 9分之1，惟該權利之應有部分係屬共有部分，非得就特定部
09 分為占有使用。

10 6.另參以原告所提世紀莊園社區之建商即國軒公司於94年1月7
11 日之函文陳明：「世紀莊園地下室規劃為停車空間，故在申
12 請建案時，即依各主管機關所訂之法令，設置台電受電室、
13 集中錶箱、消防機房、電信機房、污水機房」、「店1、店1
14 5（即被告房地）兩戶地下室因規劃為台電受電室、消防機
15 房及電信機房，且在銷售時，兩戶皆已清楚明瞭其地下室建
16 物為公設，故店1、店15兩戶建物權狀中，即無地下室的建
17 物權狀」等語（見本院竹簡調字卷第33頁）互核以觀，可知
18 世紀莊園社區於建造後申請建物所有權第一次登記及出售
19 時，即已將6093建號建物地下1層設置台電受電室等機房部
20 分，為全體區分所有權人共有，而該地下1層劃設停車區域
21 部分則分別由各建物所有權人中併同購買各該建物地下1層
22 建物所有權之區分所有權人取得，是堪認購買世紀莊園社區
23 房地之區分所有權人，於買受時已承認上開分管約定，即除
24 6093建號建物地下1層為設置台電受電室等機房之住戶外，
25 其餘住戶均得就上開地籍圖（即本院訴字卷第35頁）所劃設
26 之各建物地下1層之位置及範圍停放車輛，此亦與本院訴字
27 卷第185頁所附6093建號建物測量成果圖標示「×」記號之範
28 圍一致，至於劃設為停車區域以外之空間，因屬非登記為世
29 紀莊園社區專用部分或約定專用部分之共同使用部分，其性
30 質仍屬構成世紀莊園社區區分所有建物標的之一部分，應由
31 全體區分所有權人共同使用。是被告房地下方位置之系爭機

房，既規劃為台電受電室、消防機房及電信機房，並非作為停車之用，亦未在建物測量成果圖上標示「×」記號之範圍，自非上開所述之停車區域，足見系爭機房於世紀莊園社區建造後辦理第一次所有權登記及出售時，自始即非專用部分或約定專用部分，而屬世紀莊園社區之全體區分所有權人之共用部分。益徵被告購買被告房地時，並無就6093建號建物另約定分管協議，亦即被告於購買被告房地時，自始就世紀莊園社區地下1層之停車空間並無協議約定專有使用部分，是被告占有使用6093建號建物地下1層如附圖所示a部分、面積44平方公尺，並設置鐵捲門等節，自無法律上之正當權源，被告辯稱其有權使用6093建號建物地下1層如附圖所示a部分、面積44平方公尺作為停車空間使用云云，尚乏所據，無足憑採。

- 7.此外，世紀莊園社區於108年4月20日召開第16屆區分所有權人大會，其中臨時動議第2項決議：『S15地下室（發電設備等公共設施）空間使用，是否同意作為停車用途…同意：0人、不同意：40人…住戶討論表決，「S15地下室（發電設備等公共設施）空間使用，不同意作為停車用途，相關管理使用條例請16屆再行擬定並執行」』等語；嗣於109年12月16日召開世紀莊園社區第17屆管理委員會之例行月會議，其中決議被告因無停車位得優先承租社區額外劃設之來賓停車位，且須支付租金一節，有原告提出會議紀錄可憑（見本院竹簡調字卷第45至46頁、本院訴字卷第93頁）。堪認世紀莊園社區之全體區分所有權人就被告之停車空間一事，並未達成協議同意被告將其汽車停放於系爭機房所在區域，僅嗣後經世紀莊園社區管理委員會同意被告以支付租金之方式租用社區之來賓停車位使用，足見被告嗣後亦未與世紀莊園社區全體區分所有權人達成將系爭機房所在區域約定由被告專用之分管協議，是原告主張被告無正當合法權源占用6093建號建物地下1層如附圖所示a部分、面積44平方公尺等節，尚非全然無稽，應堪信採。

- 01 8.據此，本件被告購買被告房地時，自始就其主建物即6029建
02 號建物之地下1層並未取得所有權，嗣後亦未與世紀莊園社
03 區全體區分所有權人達成就6093建號建物地下1層系爭機房
04 所在區域約定由被告專用之分管協議，則被告於6093建號建
05 物地下1層如附圖所示a部分、面積44平方公尺之範圍設置鐵
06 捲門及作為停車空間使用，自屬無權占有，洵屬明確。
- 07 9.被告雖辯稱其為6093建號建物之共有人，權利範圍79分之
08 1，本得基於共有人之地位使用6093建號建物之特定部分等
09 語。惟世紀莊園社區區分所有權人有無6093建號建物之約定
10 專用部分，並不附隨於原有房屋，亦即被告所取得或受讓之
11 房屋下，有無約定專用部分之停車空間，仍需視其有無以創
12 設或形成停車位使用權權源之分管契約存在而定，而本件被
13 告購買被告房地時，自始就其主建物即6029建號建物之地下
14 1層並未取得所有權，嗣後亦未與世紀莊園社區全體區分所
15 有權人達成就6093建號建物地下1層系爭機房所在區域約定
16 由被告專用之分管協議，前已經本院論述甚詳。揆之上開說
17 明，被告自不得僅憑其為6093建號建物之共有人，即認其具
18 有占有使用該建物特定部分即系爭機房所在區域，有正當之
19 權源，被告上開所辯，即屬無據，不足憑採。
- 20 10.被告另辯稱其曾經世紀莊園社區管理委員會會議決議通過得
21 使用系爭機房空間停放汽車等語，雖據其提出委員會議程紀
22 錄為證（見本院訴字卷第47頁）。惟觀之上開議程紀錄之記
23 載，無非係世紀莊園社區管理委員會於98年12月4日經管理
24 委員會會議決議：「S15黃麗香（即被告）地下室有部分用
25 於發電機電表用地，予與每季優惠1,000元，地下室3號車位
26 有優先使用權（事前先與守衛室聯絡）」等情，或係當時之
27 世紀莊園社區管理委員會誤認被告就其房地主建物即6029建
28 號建物之地下1層有所有權而為前開優惠每季管理費之決
29 議，而被告既未就其主建物之地下1層取得所有權，已據本
30 院認定如前，則上開會議紀錄縱使決議被告就地下室3號車
31 位有優先使用權乙情，亦難執為被告有權使用6093建號建物

01 地下1層之特定部分之合法依據，是被告以上開決議內容，
02 作為其有權占有使用6093建號建物地下1層如附圖所示a部
03 分、面積44平方公尺之合法正當權源，洵屬無稽，亦非可
04 採。

05 11.至被告辯稱系爭機房所在區域依民法第773條規定亦屬其所
06 有權範圍，且世紀莊園社區於每年進行消防安全檢查均未存
07 在法規上之問題云云。另按土地所有權，除法令有限制外，
08 於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條
09 前段定有明文。此係所有權社會化原則之適用，即所有權之
10 行使在一定程度下應受有不得違反法令之限制。惟按公寓大
11 廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為其他有固定使
12 用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部
13 分，並不得為約定專用部分，此亦為公寓大廈管理條例第7
14 條第5款所明定。本院審酌公寓大廈管理條例屬民法以外之
15 特別規定，凡屬上開條例規定之共用部分，土地所有人本有
16 容忍之義務。而系爭機房所在區域既屬依公寓大廈管理條例
17 第3條第1項第4款所定之區分所有權人共用部分，且該處係
18 安裝世紀莊園社區消防機房、電信機房、蓄水池及電表等裝
19 置之空間，即為世紀莊園社區全體住戶安全設備裝設之所
20 在，對全體住戶而言係屬必要，且上開設備之裝設亦無妨礙
21 被告就被告房地本身原有之使用及安全，揆諸前揭規定及說
22 明，此乃民法第773條所定對土地所有權行使所必要之法令
23 限制，原告即負有容忍義務。至世紀莊園社區之消防安全檢
24 查有無通過，與被告占用系爭機房所在區域有無合法權源，
25 究屬二事，是被告亦不得以消防安全檢查通過為由，逕認其
26 占用系爭機房所在區域即具有合法之權源。是被告上開所
27 辯，猶顯無稽，均非可採。

28 12.綜上，系爭機房所在區域既非經世紀莊園社區全體區分所有
29 權人分管協議供被告使用之約定專用部分，則被告於系爭機
30 房所在區域設立鐵捲門並停放汽車，占用6093建號建物地下
31 1層如附圖標示a部分、面積44平方公尺之範圍，即屬無權占

有。

(二)原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將6093建號地下1層建物如附圖標示a部分所示面積44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人，有無理由？若有理由，該請求權是否已罹於時效？

1.復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。另按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人全體同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院99年度台上字第946號判決意旨參照）。又依民法第821條之規定，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，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821條第2項之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決而已。

2.經查，本件被告占用6093建號地下1層建物如附圖標示a部分、面積44平方公尺之範圍，既屬無權占用，此經本院認定如前。是原告本於6093建號建物共有人之地位，依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告拆除上開範圍內之鐵捲門並將附圖標示a部分、面積44平方公尺之空間返還予原告及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

3.被告另辯稱原告之請求權已罹於時效云云，惟按民法第767

條規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者之返還請求權，對於妨害其所有權者之除去請求權，及對於有妨害其所有權之虞者之防止請求權，均以維護所有權之圓滿行使為目的，其性質相同，故各該請求權是否適用消滅時效之規定，彼此之間，當不容有何軒輊。如為不同之解釋，在理論上不免自相矛盾，在實際上亦難完全發揮所有權之功能。「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用」，業經司法院大法官釋字第107號解釋在案。已登記不動產所有人之除去妨害請求權，如有對於登記具有無效原因之登記名義人所發生之塗銷登記請求權，若適用民法消滅時效之規定，則因15年不行使，致罹於時效而消滅，難免發生權利上名實不符之現象，真正所有人將無法確實支配其所有物，自難貫徹首開規定之意旨。故已登記不動產所有人之除去妨害請求權，雖不在上開解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用，此經司法院大法官釋字第164號解釋在案。本件原告既經登記為6093建號建物之共有人，即得行使其就該建號建物所有權人之權能，故原告依民法第767條第1項、第821條之規定行使所有物返還請求權及除去妨害請求權，自無民法第125條消滅時效規定之適用，其請求權不因時效而消滅，故被告此部分所辯，洵屬無據，難認有理。

四、綜上所述，被告於6093建號地下1層建物如附圖標示a部分、面積44平方公尺之空間設立鐵捲門並停放汽車，占用上開空間，並無合法正當權源，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將6093建號地下1層建物如附圖標示a部分所示面積44平方公尺範圍內之鐵捲門拆除，並將上開占用範圍騰空返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之

六、被告雖請求測量其房屋6029建號建物所坐落之基地即1140之

01 1地號土地，待證事實為被告所占有使用部分係在1140之1地
02 號土地乙情，惟原告對於被告係1140之1地號土地之所有權
03 人一節不予爭執，而被告所占有使用部分既係世紀莊園社區
04 消防機房、電信機房、蓄水池及電表等裝置之空間，依公寓
05 大廈管理條例第7條第5款之規定，被告對於1140之1地號土
06 地所有權之權能即應受到限制，已據本院詳述如前，被告上
07 開聲請，核無必要，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其
08 餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結
09 果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

10 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
11 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日
13 民事第一庭 法 官 蔡欣怡

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日
18 書記官 謝國聖