

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1121號

原告 科學貴族A棟大樓管理委員會

法定代理人 蔡昆鴻

被告 李麗玲

訴訟代理人 高明哲

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年1月11日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落新竹市○○段○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）為原告所屬科學貴族A棟大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人所共有。詎被告未得原告及系爭大樓全體住戶同意，亦無任何合法權源，無權占用系爭土地以鋼筋水泥搭建地上物使用，並經新竹市政府認定為違章建築。被告所為已致原告及全體共有人所有權之行使受有損害，為此依民法第767條第1項前段、中段規定，本於所有權之行使提起本件訴訟，請求被告拆除占用地上物，並將土地返還於原告及全體住戶。為此聲明：被告應將坐落新竹市○○段○○○段000000地號土地上，如新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積7平方公尺建物、B部分4平方公尺雨遮、C部分3平方公尺雨遮拆除，將占用土地返還原告及其他全體共有人。

二、被告則以：本件科學貴族大樓於建商山燕建設股份有限公司建築完成時，新竹市○區○○街0巷0號1樓（下稱系爭房屋）陽台圍牆（女兒牆）就已經存在，申請建築使用執照時亦為1樓專屬陽台。建商於預售時，有告知1樓比相同室內格局之2、3樓（35坪）貴，是因為擁有自己可以使用的專屬陽

01 台與花圃，因此相當於40坪專有陽台使用坪數，因被告當時
02 資金不足，故選擇訂購2樓，後得知1樓被投資客買走。後來
03 投資客轉手第二任屋主，亦自行使用其專有陽台區域，嗣並
04 聽從科學貴族B棟屋主（從事建築工作）建議，將門前專屬
05 陽台，由其負責承包，進行加高加隔熱屋頂施工。原告嗣於
06 民國（下同）97年間，向第二任屋主購買系爭房屋。當時屋
07 主告知因其專有陽台加蓋，所以要增加費用於房價。亦即現
08 有加蓋之房間為系爭房屋的專有附屬，因為原1樓陽台，一
09 一直以來即蓋有一定高度之女兒牆，本棟大公寓其他住戶根本
10 無法使用屬於系爭房屋之陽台與花圃。前任屋主為安全起
11 見，於客廳前增加鐵捲門。之後加蓋及增加鐵門，亦即現有
12 專屬空間加蓋使用。是前任屋主只是在其專有陽台區域平行
13 向上增建，並非占用公共土地，因此不符合拆屋還地的主
14 張，應予駁回原告之訴等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告
15 之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
16 為假執行。

17 三、查被告為系爭房屋所有權人，乃系爭大樓區分建物所有權人
18 之一，並於系爭房屋外側與社區大門台階處之圍牆，以磚造
19 及壓克力板搭建封閉式增建物（下稱系爭增建物）等情，此
20 有建物登記第一類謄本、系爭增建物照片影本在卷可稽（見
21 本院卷第14、44、143、145、149頁）。並經本院會同兩造
22 及地政人員現場勘驗明確，有勘驗筆錄在卷足據（見本院卷
23 第80至81頁），並有新竹市地政事務所112年6月29日新地測
24 字第1120005444號函附土地複丈成果圖可稽（見本院卷第8
25 5、86頁），自堪認與事實相符。

26 四、原告又主張：被告於系爭房屋外側所加蓋系爭增建物既占用
27 系爭大樓全體區分所有權人所共有之空地，已侵害全體住戶
28 之共有權，且業經新竹市政府認定為違建，伊自得依民法第
29 767條第1項前段、中段規定訴請拆除等語，並提出新竹市政
30 府違章建築認定通知單影本為證（見本院卷第13頁）。被告
31 則否認上情，並以前詞置辯。茲查：

01 (一)按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
02 為之。但另有約定者從其約定」，公寓大廈管理條例第9條
03 第2項定有明文。另按各共有人，按其應有部分，對於共有
04 物之全部，有使用收益之權；共有物，除契約另有訂定外，
05 由共有人共同管理之，98年7月23日修正施行前民法第818
06 條、第820條第1項亦規定。惟按共有人全體就共有物之全部
07 劃定範圍，各自使用特定之共有物者，非法之所不許，是為
08 共有物之分管契約。共有人於分管範圍，對於共有物有使用
09 收益之權，並非無權占有（最高法院79年度台上字第2336號
10 判決意旨參照）。

11 (二)被告抗辯：系爭大樓於80年間由山燕建設股份有限公司（下
12 稱山燕公司）興建時，已由建商與承購戶約定1樓空地由1樓
13 所有權人使用管理並成立分管契約等語，並據提出科學貴族
14 區分所有人使用同意書為證（見本院卷第62、64頁）。經核
15 該使用同意書第4條約定「一樓空地部份除公共設施外，其
16 餘空地歸一樓住戶分別管理，並依法使用」；第5條約定
17 「如所有權移轉新承受人，與原所有權人同受此條款約束」
18 等語明確，並經本院函詢山燕公司確認屬實，有該公司回函
19 及承購戶簽名同意名冊及系爭1樓房屋配置圖在卷可稽（見
20 本院卷第63、64頁、第119至131頁）。堪認系爭大樓於預售
21 興建時，已由建商與全體承購戶約定，同意1樓法定空地部
22 分由該1樓之承購戶分管無疑。參以兩造均不否認系爭房屋
23 臨路之法定空地於大樓興建完成時即設有女兒牆，被告前手
24 林清民沿女兒牆往上加蓋作為室內使用等情（見本院卷第13
25 7頁）。再比對科學貴族B棟大樓1樓前方空地亦為同一情
26 形，即沿女兒牆往上搭蓋採光罩，益徵建商應有與系爭大樓
27 各承購戶約定，各棟地上層之法定空地部分只由各棟1樓區
28 分所有權人管理、使用之意。

29 (三)原告雖主張：系爭同意書並未經全體承購戶簽名，不得拘束
30 系爭大樓全體區分所有權人，且同意書約定1樓住戶應依法
31 使用，被告不得違章增建等語。然查：

01 1.按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實
02 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
03 於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷
04 有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年
05 度台上字第1377號判決意旨參照）。且共有人於與其他共有
06 人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第
07 三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在（最高法
08 院48年台上字第1065號民事判例意旨參照）。

09 2.查系爭大樓於興建完成時，已由建商與各戶購戶約定1樓空
10 地由1樓房屋的所有權人使用，業如前述。而系爭大樓共有3
11 0戶，為原告所不爭，檢視立同意書人名冊，雖有A1、D5、E
12 1三戶未簽名，惟被告辯稱D1、D5為台北投資客買的云云，
13 雖未能進一步舉證。惟審酌系爭大樓1樓房屋臨路照片（見
14 本院卷第143至149頁），A、B兩棟大樓1樓房屋臨路之女兒
15 牆與大樓前方階梯相連接，且磁磚建材、顏色與大樓外觀一
16 致，且卷附系爭房屋配置圖亦將1樓階梯旁空地標註為「私
17 有空地」（見本院卷第129頁），足見建商於興建之始即以
18 圍牆各自區隔劃定範圍由A、B兩棟住戶各自使用。則縱前開
19 同意書仍有三戶未經簽名，然綜合上情，堪認系爭大樓1樓
20 空地由1樓住戶之分管現狀，實乃系爭大樓興建時自始規劃
21 設計，並憑藉圍牆區隔明示其各自分管範圍，系爭空地亦係
22 系爭大樓興建時，即規劃由系爭房屋所有權人分管，且自80
23 年間系爭大樓興建完成以來始終未曾改變；此分管事實不僅
24 為系爭大樓興建完成銷售時所約定，並為嗣後輾轉受讓系爭
25 大樓區分所有建物之各所有權人可得而知；然自80年間系爭
26 大樓興建完成，迄系爭增建物於000年0月間首次遭舉報為違
27 建之30餘年間，系爭大樓各區分所有權人就上開1樓法定空
28 地實際由1樓各所有權人以規劃設計之圍牆為界、各自劃定
29 範圍占有使用之事實，確相互容忍、未予干涉。則依前揭說
30 明，堪認系爭大樓各區分所有權人就系爭大樓1樓空地乃由1
31 樓所有權人分管乙節，確已合意成立分管契約，並得拘束系

01 爭大樓全體區分所有權人；尚不因前揭同意書尚有三戶未簽
02 名，或因系爭增建物曾遭舉報為違建乙節而異其認定。至被
03 告所有之增建物是否違背建管法令，是否由建管機關依相關
04 規定查報拆除，乃屬行政問題，係屬行政機關認定之權責，
05 自無從據以逕認被告於系爭空地所為前揭設置有何違反法定
06 空地之使用及設置目的之情事。

07 (四)從而被告辯稱：系爭增建物所在之空地，乃由伊本於系爭大
08 樓全體區分所有權人合意成立之分管契約分管使用，並非無
09 權占有，原告不得訴請拆除等語，洵屬有據。

10 五、綜上所述，被告所有位於系爭大樓法定空地之增建物，並非
11 無權占用。從而，原告本於所有權，請求被告應將坐落系爭
12 土地上，如新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面
13 積7平方公尺建物、B部分4平方公尺雨遮、C部分3平方公尺
14 雨遮拆除，將占用土地返還原告及其他全體共有人，為無理
15 由，應予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
17 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

18 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
19 如主文。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
21 民事第二庭法 官 楊明箴

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
26 書記官 郭家慧