

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第299號

原告 陳麗明  
訴訟代理人 李文傑律師  
李家豪律師  
江明軒律師

被告 林建利

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國114年2月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將占用門牌號碼新竹市○○路00號4樓、36號4樓房屋前門公共走廊、樓梯間之鞋櫃、鞋盒、鞋子、安全帽、雨傘、花盆移除、後門公共走廊之冷氣鐵窗拆除、洗衣機移除，並將該部分空間騰空返還予原告及其他共有人全體，且不得再以任何方式、物品占用該部分空間。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，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256條分別定有明文。本件原告起訴聲明原為：(一)被告應將門牌號碼新竹市○○路00號4樓、36號4樓房屋（下各稱34號4樓房屋、36號4樓房屋）前之公共走廊、樓梯間之物品拆除清空，並將該部分空間騰空返還予原告及其他全體共有人，且不得再以任何方式、物品占用該空間。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院會同兩造至現場履勘後，原告於民國113年9月5日具狀變更第1項聲明為：被告應將占用34號4樓房屋、36號4樓房屋前門公共走廊、樓梯間之鞋櫃、鞋盒、鞋子、安全帽、雨傘、花盆移除；後門公共走廊之冷氣鐵窗拆除、洗衣機移除，並將前開部分空間騰空返還予原告及其他全體共有人，

01 且不得再以任何方式、物品占用該空間（見本院卷第90  
02 頁）。經核原告所為上開訴之聲明之變更，僅係更正事實上  
03 之陳述，應予准許。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
05 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
06 為判決。

### 07 貳、實體方面

08 一、原告主張：原告與被告分別為34號4樓房屋、36號4樓房屋之  
09 所有權人，兩造為相鄰之鄰居，而34號4樓房屋、36號4樓房  
10 屋前、後門之公共走廊、樓梯間為原告及其他共有人所有，  
11 然被告未經原告及其他共有人之同意，竟擅自裝設冷氣鐵窗  
12 拆除、擺放鞋櫃、鞋盒、鞋子、安全帽、雨傘、花盆、洗衣  
13 機等雜物，無權占用前開房屋共有部分，顯然妨害原告所有  
14 權之行使，原告自得本於所有權，向被告請求拆除占用前開  
15 房屋共有部分之地上物，並返還所占土地予原告及全體共有  
16 人，原告爰依爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條  
17 之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如上開變更後訴之聲  
18 明。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
20 述。

### 21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張之上開事實，業據其提出36號4樓房屋之建物登記  
23 第一類謄本、34號4樓建物第二類謄本及現場照片等件影本  
24 為證（見本院卷第19至27、93至111頁），並經本院履勘34  
25 號4樓房屋、36號4樓房屋現況無訛，而被告經合法通知，未  
26 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，視同  
27 自認，且被告於本院履勘時並未否認有占有前開房屋公共空  
28 間，則原告此部分主張堪信為真實。

29 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
31 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全

01 部為本於所有權之請求，民法第767條第1項、第821條前段  
02 定有明文。次按住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷  
03 弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設  
04 備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設  
05 置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入，公寓大廈  
06 管理條例第16條第2項亦定有明文。又按區分所有建築物係  
07 由專有部分與共有部分構成。所謂共有部分，指區分所有建  
08 築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，  
09 此觀民法第799條第2項後段規定自明；諸如屋頂平臺、樓梯  
10 間、電梯間、公共走廊、共用之排水空調設備、各種配線及  
11 配管設備等，係屬公寓大廈專有部分以外之其他部分而供共  
12 同使用，應屬共用部分。再按共有人之應有部分係存在共有  
13 物之全部，共有人如未經他共有人全體同意而就共有物之全  
14 部或一部任意占用收益，他共有人得本所有權請求除去其妨  
15 害。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
16 任，民事訴訟法第277條前段亦有規定。是以無權占有為原  
17 因，請求返還土地者，占有人自應就其取得占有係有正當權  
18 源之事實證明之。

19 (三)經查，兩造為同棟四層樓建物（下稱系爭公寓）之同層鄰  
20 居，系爭公寓內部之樓梯，係連接公寓3、4樓層房屋及屋頂  
21 之通道（見本院卷第99至103頁），與公共走廊均屬系爭公  
22 寓各房屋區分所有權人共有。又34號4樓房屋、36號4樓房屋  
23 經本院至現場履勘，確認上開地上物緊鄰被告住所（即34號  
24 4樓房屋）之前、後門，其中架設於後門公共走廊之冷氣鐵  
25 窗會影響原告後門之開啟，此有本院勘驗筆錄在卷可佐（見  
26 本院卷第85頁），且依卷附現場照片（見本院卷第93至111  
27 頁），兩處建物外觀色調相近，兩者間之地面尚延伸擺放眾  
28 多家用雜物、電器，而被告於本院履勘時亦在場，並設籍於  
29 此，堪認被告確實居住上開地址，而於公共空間擺放私人物  
30 品，此舉不僅侵害其他共有人使用共有部分之樓梯間、公共  
31 走廊權利，更妨礙全體住戶之通行及逃生安全，則原告主張

01 被告所有之上開物品無權占用公共區域，侵害系爭公寓區分  
02 所有權人對前開共用部分之所有權，且將來仍有堆置物品妨  
03 害系爭公寓區分所有權人對前揭共用部分所有權之虞，應堪  
04 認定。是原告本於所有人及共有人之地位，請求被告移除前  
05 門公共走廊、樓梯間擺放之鞋櫃、鞋盒、鞋子、安全帽、雨  
06 傘、花盆、後門公共走廊之洗衣機及拆除後門公共走廊設置  
07 之冷氣鐵窗，並不得再以任何方式、物品占用該空間，於法  
08 有據。

09 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請  
10 求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

11 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
12 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
13 宣告假執行。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
16 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴  
19 （須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應  
20 一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日  
22 書記官 辛旻熹