

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1321號

原告 第一村第六區公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉瑞珠

訴訟代理人 黃燕光律師

兼複代理人 朱錦河

訴訟代理人 陳致成

被告 王寶琦

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國113年12月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告不得在新竹市○○段○○○○地號土地上如附圖所示編號A部分(面積八點六五平方公尺)、A-1部分(面積二十點一六平方公尺)、A-2部分(面積一點八二平方公尺)、B部分(面積十點五三平方公尺)、B-1部分(面積十點三五平方公尺)土地設置植栽花盆及種植農作物。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者、不甚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、第7款分別定有明文。又按不變更訴訟標的，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條定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應自法院判准的文到7天內自行清除，屆期末自行清除時，由管理委員會僱工處理，衍生的費用由被告負擔。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣具狀更正聲明為：被告應將坐落新竹市○○段0000地號(下稱系爭土地)如附圖所示紅色部分共約10平方公尺土地上(面積以

地政機關鑑定後確定面積為準)之植栽花盆及農作物移除，並將該土地回復原狀返還予原告。經本院囑請地政人員現場實施測量，原告乃依測量結果，更正聲明為：(一)請求依附圖所示，標示A部分面積8.65平方公尺、A-1部分面積20.16平方公尺、A-2部分面積1.82平方公尺、B部分面積10.53平方公尺、B-1部分面積10.35平方公尺，被告無權占用之盆栽及農作物移除，並將該土地回復原狀返還予原告。(二)被告不得在系爭土地如第1項所示面積設置植栽花盆及種植農作物。經核原告就上開聲明所為之變更，其中聲明(一)並未變更訴訟標的，僅係依地政機關之測量結果而更正事實上之陳述，其中聲明(二)係追加被告不得在系爭土地如第1項聲明所示部分設置植栽花盆及種植農作物，核其請求之基礎事實同一，揆諸首揭規定，並無不合，應予准許。

二、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。查原告起訴時之聲明，其訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427條第1項規定應適用簡易訴訟程序審理。嗣原告變更聲明後，其訴訟標的金額已逾50萬元，非民事訴訟法第427條第2項各款所定之訴訟，爰依上開規定，由本院裁定改依通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)緣被告非屬第一村第六區公寓大廈(下稱系爭社區)之區分所有權人，應不符合公寓大廈管理條例第9條規定，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，被告未經原告及區分所有權人會議同意，私自在系爭土地如附圖所示編號A、A-1、A-2、B、B-1之花台、開放空間、共同走廊等共用部分處放置盆鉢等器物種菜，已違反共用部分設置目地及通常使用方法，經原告多

01 次制止無效，報請主管機關處置仍無結果，原告依民法第76
02 7條之規定，不得已提起本件訴訟，請求被告移除系爭土地
03 上如附圖所示編號A、A-1、A-2、B、B-1處之盆栽及農作
04 物，返還系爭土地予原告，並不得在上開土地部分設置植栽
05 花盆及種植農作物。

06 (二)並聲明：1.請求依附圖所示，標示A部分面積8.65平方公
07 尺、A-1部分面積20.16平方公尺、A-2部分面積1.82平方公
08 尺、B部分面積10.53平方公尺、B-1部分面積10.35平方公
09 尺，被告無權占用之盆栽及農作物移除，並將該土地回復原
10 狀返還予原告。2.被告不得在系爭土地如第1項所示面積設
11 置植栽花盆及種植農作物。

12 二、被告則以：

13 原告應該沒有權利，我只是種東西而已，花圃都是公家的，
14 我是幫忙整理環境，但是系爭社區搞破壞好幾年，我是在公
15 家地方幫忙美化，使用的水、肥料都是私人的，還買花來
16 種，我已經種了大概八年了；花圃共有五個花台，在武陵路
17 上，都是別人認養，但他們都有工作，故請我來照顧等語。
18 並聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
21 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
22 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
23 與特定訴訟標的之法律關係定之。復按共有部分、約定共有
24 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
25 之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。所謂管
26 理，包含保管、使用及收益，是大樓之管理委員會本於管理
27 共同使用部分所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收
28 益，均有訴訟實施權，依前揭說明，即為適格之當事人。本
29 件原告雖非系爭土地之區分所有權人，就系爭土地並無所有
30 權，然原告為系爭社區之管理委員會，有新竹市北區區公所
31 112年4月19日北經字第1120004562號函在卷可證(見本院卷

第37頁)，而系爭社區住戶規約第3條第2款規定：「三、共用部分：指專有部分以外其他部分及不屬專有之附屬建築物而供共同使用者；亦即本區法定空地、地下室設施、活動中心、管委會辦公室、管理站、頂樓平台、露台、外牆面及其他為共用之設施，其管理權責屬本區管委會。」，亦有社區規約在卷可考(見本院卷第42頁)，是原告就系爭土地共有部分有管理權，則其本於管理系爭土地共有部分所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，是原告於本件請求被告就所占用之系爭土地共有部分之排除、預防侵害事件中，當事人即為適格。

(二)原告主張系爭土地為系爭社區全體區分所有權人所共有，其為系爭社區管理者，如附圖所示編號A、A-1、A-2、B、B-1處前由被告擺放盆栽等物而占有使用等事實，業據提出現場照片、新竹市政府函、新竹市北區區公所函、住戶規約、地籍圖謄本、建物測量成果圖等件為證(見本院卷第17-85、第115-125頁、114地號土地第一類謄本卷)，並經本院會同兩造至現場履勘並囑請新竹市地政事務所派員測繪明確(見本院卷第143-149頁)，被告對此亦坦認無訛，堪認原告此部分之主張確為真實。

(三)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。原告對系爭社區共用部分有管理權，業如前述，而附圖所示編號A、A-1、A-2、B、B-1之花盆及農作物為被告所設置及種植，其坐落土地部分為系爭社區共用部分之人行道及人行道上的方形花台等節，為兩造所不爭執，並有原告所提出之現場照片在卷可稽，然原告自陳被告上開土地範圍內之花盆及農作物現在已移除而不存在等語(見本院卷第187頁)，且原告亦非系爭土地之所有權人，無從請求被告將占

01 用之系爭土地返還原告，是原告請求被告將上開土地回復原
02 狀返還予原告，並無理由，應予駁回。

03 (四)又查，被告確曾於系爭土地如附圖所示編號A、A-1、A-2、
04 B、B-1部分放置盆栽及種植農作物，雖該等物品業經移除，
05 然依被告關於占用上開土地始末之陳述，及其自述已多年在
06 系爭社區土地上植栽等語，可知系爭土地將來再遭被告使用
07 之可能性非微，仍影響系爭土地全體共有人及原告對該共用
08 部分之管理權，且迄本件言詞辯論終結時止，被告仍未能舉
09 證證明其有何占用上開土地之正當權源，是原告依前揭規
10 定，為全體共有人之利益，請求被告不得在系爭土地如附圖
11 所示編號A、A-1、A-2、B、B-1部分設置盆栽及種植農作物
12 之行為，洵屬有據。

13 四、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項之規定，請求如主
14 文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為
15 無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
18 此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
21 民事第一庭 法 官 黃世誠

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 12 月 31 日
26 書記官 楊霽