

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重訴字第507號

原告 邱意絜

被告 張承祝

訴訟代理人 周宜隆律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

- 一、原告之訴駁回。
- 二、本訴訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分：

- 一、反訴原告之訴駁回。
- 二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

- 一、本件被告於原告起訴後對於原告提起反訴，其反訴標的與本訴標的均係依民法第767條第1項、第821條規定請求新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）所有權妨礙除去或返還予全體共有人而生，兩訴訟顯有相牽連之關係，且審判資料共通，是被告於本訴言詞辯論終結前，對原告提起反訴，自屬合法，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。本件嗣被告於民國113年5月24日以民事反訴起訴狀提起反訴，並聲明請求：反訴被告應將坐落於系爭土地上如附圖二A、B、C部分所示範圍之鐵窗、遮雨棚及分離式冷氣等地上物予以拆除，並將蓋部分土地返還予反訴原告及全體共有人。並主張反訴

01 標的之價額為78萬5,000元，是反訴原告之請求已逾50萬
02 元，本件又不屬民事訴訟法第427條第2項所列舉適用簡易程
03 序事件，兩造復未合意繼續適用簡易訴訟程序，爰依前揭規
04 定改行通常訴訟程序，並依通常訴訟程序為裁判，先予敘
05 明。

06 乙、實體部分：

07 壹、本訴部分：

08 一、原告主張：

09 (一)原告居住於新北市○○區○○街00○0號2樓（下稱系爭房屋
10 2樓），即被告所有同址1樓房屋（下稱系爭房屋1樓）之上
11 層，兩造均為系爭房屋基地即系爭土地之共有人，因被告於
12 如附圖一所示A部分搭建鐵皮屋頂附屬建物（下稱系爭鐵皮
13 屋頂），因常有高處掉落之垃圾在系爭鐵皮屋頂上，造成原
14 告系爭房屋2樓外環境髒亂，原告因此需冒著危險在系爭鐵
15 皮屋頂清掃，且常有不明人士出入原告窗外，造成原告隱私
16 被侵犯。此外，因系爭鐵皮屋頂經過太陽曝曬反射熱氣，造
17 成原告家中必須忍受比別處更高溫，且系爭鐵皮屋頂違建已
18 使系爭房屋2樓與後排鄰房完全連結，四周消防車輛皆無法
19 進出，危及消防及公共安全。為此，爰依民法第767條第1項
20 中段所有物妨害除去請求權之規定提起本件訴訟。

21 (二)對被告答辯之陳述：被告所主張的房屋預定買賣契約中關於
22 1樓空地分管之約定，於原告買房時，賣方並未告知原告，
23 且於原告居住30年間，亦從未聽其他住戶提起，且依前揭買
24 賣契約第13條約定觀之，被告應是交屋後自行搭建。

25 (三)聲明：被告應將如附圖一所示A部分坐落在系爭土地範圍內
26 之鐵皮屋頂拆除。

27 二、被告則以：

28 (一)被告係於民國78年間向建商購買系爭房屋1樓房地，而該
29 「房屋預定買賣契約書」（系爭買賣契約）第20條約定：
30 「本約房屋頂樓屋頂除公共設施外歸頂層住戶管理使用，但
31 其他住戶為維護公共設施或安裝天線時，使用人不得阻止通

01 行；一樓空地公共設施外由一樓買受人管理使用」，故購屋
02 時全體住戶業已約定一樓空地由一樓買受人即被告管理使
03 用，且交屋時，系爭房屋後方之系爭鐵皮建物業已搭蓋完
04 成，依實務見解，被告於購買系爭房屋1樓之際，業已與系
05 爭土地其他共有人成立分管契約，其他共有人自應受分管契
06 約之拘束，不得請求被告拆除，而原告係82年8月28日向其
07 前手買受系爭房屋2樓，並於同年10月5日取得系爭房屋2樓
08 之所有權，則原告於購屋之際，系爭鐵皮建築業已存在，且
09 原告對於分管契約存在，亦屬可得而之，原告自應受分管契
10 約之拘束，亦不得請求被告拆除系爭鐵皮建物等語置辯。

11 (二)聲明：原告之訴駁回。

12 三、不爭執之事實：

13 (一)原告為坐落系爭土地上建號2474號，門牌號碼名源街52之2
14 號之系爭房屋2樓之所有權人。被告為系爭土地上建號247
15 3，系爭房屋1樓之所有權人。（本院卷第125至151頁）

16 (二)被告係於78年間向訴外人宏福建設股份有限公司購買預售之
17 系爭房屋1樓之房地。（本院卷第39至79頁）

18 四、本院之判斷：

19 (一)按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
20 益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
21 之，98年7月23日修正施行前民法第818條、第820條第1項分
22 別定有明文。共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使
23 用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管契
24 約。共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權，並非
25 無權占有（最高法院79年度台上字第2336號判決意旨參
26 照）。又契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所
27 謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人
28 為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示
29 一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各
30 承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由
31 特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成

01 立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部
02 分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事
03 外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情
04 形，而應受分管契約之拘束（最高法院91年度台上字第2477
05 號判決、96年度台上字第2025號判決參照）。

06 (二)經查，被告於77年7日間就系爭房屋1樓與宏福建設公司簽立
07 系爭買賣契約，系爭買賣契約書第20條約定：「一樓空地公
08 共設施外由一樓買受人管理使用」等語（本院卷第57頁），
09 堪認系爭社區房屋起造建商以預購之系爭買賣契約書第20條
10 之約款與系爭社區房屋各承購戶分別約定，系爭房屋樓空地
11 歸1樓住戶管理使用。而系爭房屋係於78年間建築完成，為
12 公寓大廈管理條例公布實施前取得建造執照之建築，關於系
13 爭土地之約定專用，尚無公寓大廈管理條例第7條各款不得
14 約定為專用部分之限制。

15 (三)又被告嗣於78年9月23日因買賣取得系爭房屋1樓之所有權，
16 而原告係於82年10月5日因買賣取得系爭房屋2樓之所有權，
17 有系爭土地、系爭房屋1樓、2樓建物謄本及系爭買賣契約在
18 卷可稽（本院卷第41至79頁、第125至151頁），故據前揭說
19 明，足認被告與系爭房屋區分所有權人間，就系爭土地如附
20 圖一所示A部分即系爭房屋一樓空地，已有分管契約存在，
21 合意由系爭房屋1樓之所有人即被告管理使用，系爭房屋各
22 承購戶及其後之受讓人即應受該分管契約之拘束。佐以原告
23 就系爭鐵皮建物於被告82年間買受系爭房屋2樓時，業已存
24 在，且原告於買受系爭房屋2樓後之30年間，未曾有所爭執
25 等情，兩造於審理中並無異議，從而應認原告於受讓系爭房
26 屋2樓所有權時，應已知悉或可得而知就系爭共有土地上之
27 系爭鐵皮建物占用部分有分管契約存在，揆諸前揭說明，原
28 告自應受該分管契約之拘束。

29 (四)至原告固主張系爭鐵皮建物係違建，且有妨礙消防及公共安
30 全之虞等語。惟查，分管契約與違章建築並非同一效力，違
31 建與否，由行政機關依法令權責認定，為取締規定，非謂依

01 分管約定而為違建使用，分管契約即無效。故是否違建使用
02 非屬分管契約之效力規定，縱被告違背建築相關法令，亦非
03 原告所得據以排除被告管理使用權能之民事請求權基礎。是
04 被告依分管契約既有系爭土地如附圖一A部分之正當管理使
05 用權，則原告主張拆除如附圖一A部分之系爭鐵皮建物，即
06 無可取。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段，所有物妨礙排除
08 請求權，請求被告如聲明所示，為無理由，應予駁回。

09 貳、反訴部分：

10 一、反訴原告主張：

11 (一)反訴原告為系爭房屋之所有權人及系爭土地持分1439分之22
12 之共有人，而依民法第773條、第777條規定，土地所有權之
13 效力範圍及於地面、空間及地身，反訴被告於其所有系爭房
14 屋2樓如附圖二A、B、C部分所示3個陽台上加蓋鐵窗、遮雨
15 棚，並於鐵窗上放置分離式冷氣，其鐵窗、遮雨棚及分離式
16 冷氣等物放置位置業已超過房屋本體，而侵害系爭土地上方
17 空間。為此，反訴原告爰依民法第767條第1項前段、中段及
18 第821條本文規定，請求反訴被告將占用系爭土地之鐵窗、
19 遮雨棚及分離式冷氣等地上物予以拆除。

20 (二)聲明：反訴被告應將坐落系爭土地上如附圖二所示A、B、C
21 部分所示鐵窗、遮雨棚及分離式冷氣等地上物予以拆除，並
22 將該部分土地返還反訴原告及全體共有人。

23 二、反訴被告則以：

24 (一)鐵窗外推是以以前的鐵窗文化，係在82年間由前屋主裝設完
25 成，不受公寓大廈管理條例及住戶規約的拘束，且新北市政府
26 已經規定95年以前加裝者不溯及既往，且本社區規約也未
27 規定不可安裝，故前屋主所留下之鐵窗，反訴被告也未拆
28 除。

29 (二)依民法第773條規定：土地所有權，除法令有限制者外，於
30 其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，如他人之干涉無
31 礙其所有權之行使者，不得排除之。反訴被告鐵窗外推並未

01 構成原告所主張空中侵占法定空地等語置辯。

02 (三)聲明：反訴原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍
05 內，及於土地之上下，如他人之干涉，無礙其所有權之行使
06 者，不得排除之，民法第773條定有明文。其立法理由則
07 為：「查民律草案第991條理由謂所有權者，依其物之性質
08 及法律規定之限制內，於事實上、法律上管領其物之權利
09 也，故土地所有人在法令之限制內，於地面地上地下皆得管
10 領之。然因此遽使土地所有人，於他人在其地上地下為不妨
11 害其行使所有權之行為，均有排除之權，保護所有人，未免
12 偏重，在所有人既無實益，而於一切公益，不無妨礙。此本
13 條之所由設也。」。核係規範他人於土地上方、下方有利用
14 行為（例如土地上方有電線通過，土地下方有水源或纜線經
15 過），惟該利用尚不妨礙土地所有權人就土地本身之使用、
16 收益、處分等所有權行使之情形，始基於公益考量，例外限
17 制所有權人不得逕予排除他人於土地上方、下方之干涉利用
18 行為。

19 (二)系爭土地如附圖一所示A部分，面積為41.13平方公尺，A部
20 分上有反訴原告出資興建之鐵皮建物，為未辦保存登記建
21 物，於反訴被告買受系爭房屋2樓前即已存在，而該鐵皮建
22 物目前反訴原告係作為晾曬衣物及堆置雜物使用（見陳報狀
23 附被證五相片2張）。爰審酌系爭土地，目前地上僅有反訴
24 原告所出資搭建之鐵皮建物供其堆置物品使用，其餘共有人
25 對於系爭土地反訴被告占用部分並無利用可能性；以及反訴
26 被告所有如附圖二所示遮雨棚、鐵窗等建物屬於其本體建物
27 之附屬物，設置目的在於擋雨、防盜，並供被告放置冷氣等
28 用途，且位於系爭土地之上方空間，占有面積甚微，總計僅
29 為3.19平方公尺，並無礙於反訴原告地面鐵皮建物之使用等
30 一切情狀，應認為系爭遮雨棚、鐵窗對反訴原告就系爭土地
31 之使用收益不生影響，無礙其與其他共有人所有權之行使。

01 則依民法第773條規範意旨，反訴被告對系爭土地上方之干
02 涉，既無礙於反訴原告所有權之行使，則基於公益考量，例
03 外應限制反訴原告不得逕予排除反訴被告於土地上方之利用
04 行為，以免有害於公益。是反訴原告請求反訴被告拆除系爭
05 遮雨棚、鐵窗，並將所占有之系爭土地如附表二所示A、B、
06 C部分返還反訴原告與其他全體共有人云云，應屬無據。

07 四、綜上所述，反訴原告依民法第767條第1項前段、中段及同法
08 第821條之法律關係，請求反訴被告如聲明所示，為無理
09 由，應予駁回。

10 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與
11 判決之結果無影響，爰不逐一論述。

12 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

14 民事第十一庭 法官 王凱俐

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

21 書記官 王春森