

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1498號

原告 何崇瑋

訴訟代理人 顧定軒律師

何希麟

被告 悠旅生活事業股份有限公司 0000000000000000

法定代理人 陳瑞堂

訴訟代理人 龔宸熹

王良文

被告 韋德伍斯健身有限公司 0000000000

法定代理人 方圓智展有限公司

創銘實業股份有限公司

健康風巢股份有限公司

上列當事人間請求返還共有物事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、原告原起訴主張興洋興天地管理委員會(下稱興洋興管委會)以其所有之冷氣機設備無權占用共有之興洋興天地社區(下稱系爭社區)2樓平臺(下稱系爭平臺)，而列興洋興管委會為被告，並聲明請求：興洋興管委會應將系爭平臺如民事起訴狀附圖螢光筆所示範圍，騰空返還予全體共有人；嗣於本件訴訟進行中，經本院會同兩造並囑託地政機關實地測量並繪製複丈成果圖(下稱附圖)，及興洋興管委會答辯後，原告改認上開聲明請求範圍內之冷氣機設備其中4台之所有權人為韋德伍斯健身有限公司(下稱韋德伍斯公司)，其餘為悠旅生活事業股份有限公司(原名統一星巴克股份有限公司，下稱

01 悠旅公司)所有，而追加韋德伍斯公司、悠旅公司為被告後
02 (見本院卷一第295至296、440至441頁)，撤回對興洋興管委
03 會之訴訟(見本院卷二第192至193頁)，且原告最終將其上開
04 聲明更正為：(一)被告悠旅公司應將系爭平臺如附圖編號A所
05 示部分，騰空返還予原告及其他共有人全體。(二)被告韋德伍
06 斯公司應將系爭平臺如附圖編號B1、B2所示部分，騰空返還
07 予原告及其他共有人全體。(三)願以現金或等額之兆豐國際商
08 業銀行大同分行無記名可轉讓定期存單供擔保後，請准宣告
09 假執行(見本院卷二第224至225頁)。核原告所為，係基於同
10 一基礎事實，即其主張如附圖A、B1、B2所示之冷氣空調設
11 備無權占有共有人共有之系爭平臺，其為共有人之一，請求
12 騰空並返還之基礎事實同一，且不甚礙被告之攻防及訴訟終
13 結，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定，應予准
14 許。合先敘明。

15 二、又韋德伍斯公司於原告起訴時，業經廢止登記在案，依法應
16 進行清算程序，應以清算人為其法定代理人代為本件訴訟行
17 為。韋德伍斯公司之章程並未有清算人之規定，且股東會亦
18 未另選任清算人，故依公司法第113條第2項準用同法第79條
19 規定，應以其全體股東為清算人。而韋德伍斯公司之股東有
20 方圓資產管理有限公司(已更名為方圓智展有限公司，下稱
21 方圓公司)、創銘實業股份有限公司(下稱創銘公司)、健康
22 風巢股份有限公司(健康風巢公司)，有公司變更登記表可稽
23 (見本院卷第482至484頁)，且經本院調閱韋德伍斯公司登記
24 卷宗查核無誤，則韋德伍斯公司之清算人有方圓公司、創銘
25 公司、健康風巢公司，依同法第85條第1項規定，各清算人
26 各有對第三人代表公司之權，則各清算人各得代表韋德伍斯
27 公司為本件訴訟，無需全體清算人共同為代表，合先敘明。

28 三、本件被告韋德伍斯公司經合法通知，未於言詞辯論期日到
29 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
30 請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體部分

01 一、原告主張：原告為坐落系爭社區之門牌號碼臺北市○○區○
02 ○○路000號3、4、12樓房屋之所有權人，系爭平臺為系爭
03 社區區分所有權人共有部分。被告悠旅公司無權占用系爭平
04 臺如附圖編號A所示部分(面積5.29平方公尺)設置冷氣空調
05 設備；被告韋德伍斯公司亦無權占用系爭平臺如附圖編號B1
06 所示部分(面積0.67平方公尺)及編號B2所示部分(面積0.67
07 平方公尺)設置冷氣空調設備，而侵害原告及其他共有人全
08 體就系爭平臺之所有權。為此，爰依民法第821條、第767條
09 第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告悠旅公司
10 應將系爭平臺如附圖編號A所示部分，騰空返還予原告及其
11 其他共有人全體。(二)被告韋德伍斯公司應將系爭平臺如附圖編
12 號B1、B2所示部分，騰空返還予原告及其他共有人全體。(三)
13 願以現金或等額之兆豐國際商業銀行大同分行無記名可轉讓
14 定期存單供擔保後，請准宣告假執行。

15 二、被告方面

16 (一)被告悠旅公司則以：被告悠旅公司係向出租人即訴外人黃明
17 慶承租系爭社區房屋(即臺北市○○區○○路000號1樓、2
18 樓之5、2樓之6房屋全部)經營星巴克咖啡館，且經黃明慶同
19 意在系爭平臺上設置冷氣空調設備，而黃明慶與其他共有人
20 間就系爭平臺有分管契約，且系爭社區規約並無禁止在系爭
21 平臺設置冷氣空調設備，故被告悠旅公司並非無權占用系爭
22 平臺如附圖編號A所示部分等語，資為抗辯。並為答辯聲
23 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
24 願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 (二)韋德伍斯公司雖未於言詞辯論期日到場，惟曾提出民事陳報
26 狀陳述略以：於臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)臺北簡易
27 庭107年度北簡字第16252號訴訟事件(下稱另案)中，出租人
28 黃明慶等人已稱韋德伍斯公司在107年7月31日搬走並點交房
29 屋，由公司的一位員工藍明祥拿公司授權的委託書來向其表
30 示不租了，要將房屋點交還給渠等語；且依韋德伍斯公司與
31 渠等間租賃契約書第10條約定：「…乙方(指韋德伍斯公司)

於返還租賃標的時，就拆除騰空之部分未依約履行時，仍置留於租賃標的內之一切裝潢、設備及物品，均視為拋棄，任由甲方(指出租人黃明慶等人)全權處理…」，如附圖編號B1、B2所示部分之冷氣空調設備為室內機之延伸，韋德伍斯公司既已拋棄該冷氣空調設備所有權，故韋德伍斯公司已非如附圖編號B1、B2所示部分之冷氣空調設備所有權人等語，資為抗辯，惟未為任何答辯聲明。

三、原告主張其為系爭社區區分所有權人，且系爭平臺為系爭社區區分所有權人共有部分等情，業據原告提出建物所有權狀、建物第一類謄本為證(見本院士補字卷第7至9頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。又經本院會同兩造及地政人員至現場勘驗結果，系爭平臺上，面向南京西路302巷(即附圖編號A部分)有3台大型冷氣機、1台小冷氣機、灰色風管)，及放置此4台冷氣機之鐵架；另一面牆則有4台大型冷氣機(即附圖編號B1、B2部分)，有本院112年1月10日勘驗筆錄、照片、附圖可稽(見本院卷第154至166頁、178頁)，堪認系爭平臺如附圖編號A、B1、B2所示部分，確放置有冷氣空調設備。

四、本院得心證之理由

(一)原告主張被告悠旅公司無權占用部分：

原告主張被告悠旅公司無權占用系爭平臺如附圖編號A所示部分，設置冷氣空調設備云云，被告悠旅公司固不否認如附圖編號A部分之冷氣空調設備為其設置及所有，惟否認其係無權占有，並以前揭情詞抗辯。然查：

- 1.依系爭社區住戶管理規約第2條第2款約定：「共用部份(應為「分」):指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者」，且同條第8款(原為第9，嗣經修正改列為第8款)約定：「區分所有權人及住戶對於陽台、露台、絕不私自加設違建，如需裝置鐵窗時應先經管理委員會同意方得裝設，並不得妨礙消防逃生及救災機能。」、第13條約定：「住戶對其共用部分及約定共用部分

之使用依其設置目的及通常使用方法為之」(見本院卷一第219至241頁、第78至89頁、第276至286頁、第336至361頁)，而冷氣空調設備並非違建物，且綜觀系爭社區規約亦無約定系爭平臺不得放置冷氣空調設備至明。

2. 又被告悠旅公司與黃明慶於103年3月26日訂立房屋租賃契約書，向黃明慶承租臺北市○○區○○○路000號1樓、2樓之5、2樓之6全部，且約定租賃期間自103年6月1日起至118年5月31日止共計15年，並經公證，亦經出租人黃明慶同意而得使用設置冷氣空調設備以供營業使用，有公證書、房屋租賃契約書、統一星巴克工程基本需求協調表可參(見本院卷一第265至273頁)。且證人黃培綱證稱：伊是系爭社區之建商興洋建設股份有限公司經理，於興建系爭社區建物時，建商就有規劃給沒有陽台的住戶放置空調的地方，288號2樓之5、2樓之6房屋並無陽台，所以冷氣機是規畫放在2樓的地方，且黃朝慶確有同意承租人即被告悠旅公司使用系爭平臺，系爭社區大樓係於101年取得使用執照，興洋興管委會係於103年12月始設立，被告悠旅公司向黃朝慶承租系爭房屋時，興洋興管委會尚未設立，且自103年迄今，興洋興管委會都沒有開會反對被告悠旅公司在系爭平臺設置冷氣室外機等語(見本院卷一第384至393頁)。嗣系爭社區之區分所有權人已於111年11月28日召開第9屆區分所有權人會議，並決議門牌號碼臺北市○○○路000號、288號2樓之5、288號2樓之6、288號2樓之7、288號2樓之8、288號2樓之9、重慶北路一段130號、128號之住戶就系爭平臺(即會議決議所稱AB棟2樓陽台)有使用權，且限供空調設置用，並將明載於住戶規約等情，有系爭社區第9屆區分所有權人會議紀錄可稽(見本院卷二第136至144頁)。堪認系爭社區之區分所有權人會議已決議同意臺北市○○○路000號、288號2樓之5、288號2樓之6、288號2樓之7、288號2樓之8、288號2樓之9、重慶北路一段130號、128號之住戶(下合稱系爭門牌住戶)就系爭平臺有使用權，且僅供設置空調設備，此決議自有拘束系爭社區

01 全部區分所有權人及住戶。

02 3.被告悠旅公司向黃朝慶承租門牌號碼臺北市○○區○○○路
03 000號1樓、2樓之5、2樓之6全部用以經營星巴克咖啡館，且
04 租賃期間為103年6月1日起至118年5月31日計15年，有被告
05 悠旅公司提出之公證書、房屋租賃契約書及平面圖可稽(見
06 本院卷一第265至269頁)。黃朝慶為288號1樓、2樓之5、2樓
07 之6房屋之區分所有權人及住戶，被告悠旅公司向黃朝慶承
08 租上開房屋，依上開區分所有權人會議決議，被告悠旅公司
09 當有合法占有使用系爭平臺之權源，故原告主張被告悠旅公
10 司係無權占有云云，難認可採。

11 4.另原告主張系爭平臺為防火逃生避難區，系爭社區第9屆區
12 分所有權人會議決議將系爭平臺提供特定住戶或區分所有權
13 人使用，乃違反公寓大廈管理條例第7條約定而無效，故被
14 告悠旅公司仍屬無權占有云云。按公寓大廈共用部分不得獨
15 立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用
16 部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部
17 分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷
18 道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、
19 樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規
20 定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利
21 用上不可或缺之共用部分。公寓大管理條例第7條固定有明
22 文。然查，分離式冷氣機主機及其架設物非屬建築法所稱之
23 雜項工作物，並不構成違建取締要件(見本院卷二第238頁之
24 臺灣北市建築管理工程處112年4月13日函)，而被告悠旅公
25 司所有之冷氣空調設備設置於系爭平臺如附圖所示A部分之
26 位置，有照片、冷圖平面圖可稽(見本院卷二第158至166
27 頁、第178頁、本院卷一第269頁)，尚難認有礙通行或逃
28 生、避難，而有何違反上開法律規定之使用。原告主張系爭
29 社區區分所有權人會議同意系爭門牌住戶使用系爭平臺設備
30 空調設備，違反公寓大廈管理條例第7條規定而無效云云，
31 難認可採。

01 5.綜上，堪認因出租人即區分所有權人兼住戶黃朝慶已取得系
02 爭平臺共有人即系爭社區區分所有權人會議決議同意系爭平
03 臺供系爭門牌住戶，供設置冷氣空調設備使用，而被告悠旅
04 公司基於其與黃朝慶間之租賃契約，經黃朝慶同意而占有使
05 用，亦得基於系爭社區第9屆區分所有權人會議決議，當得
06 對系爭平臺之共有人即原告主張其有合法占有系爭平臺如附
07 圖所示A部分之權源，供設置冷氣空調設備使用，故原告主
08 張被告悠旅公司無權占用如附圖編號A所示部分云云，難認
09 可採。被告悠旅公司既非無權占用如附圖編號A所示部分，
10 原告依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告悠旅公
11 司將如附圖編號A所示部分騰空返還給原告及其他共有人全
12 體，難認有據。

13 (二)原告主張韋德伍斯公司以冷氣空調設備，而無權占有系爭平
14 臺如附圖編號B1、B2所示部分，原告得依民法第821條、第7
15 67條第1項規定，請求韋德伍斯公司騰空返還如附圖所示B
16 1、B2部分予原告及其他共有人全體云云，然查：

17 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按各共有人對於第三
19 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
20 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。且按所有人對於無
21 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
22 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止
23 之。民法第821條、第767條第1項亦定有明文。

24 2.原告主張被告韋德伍斯公司以冷氣空調設備無權占用如附圖
25 編號B1、B2所示部分，被告韋德伍斯公司否認如附圖所示B
26 1、B2部分之冷氣空調設備為其所有等語。依前開規定，自
27 應由原告就占用如附圖編號B1、B2所示部分之冷氣空調設備
28 確為韋德伍斯公司所有乙情，負舉證之責。而查：被告韋德
29 伍斯公司先後於臺北地院107年度北簡字第16252號(下稱另
30 案)簡易判決附表一租賃契約所示時間，向出租人即訴外人
31 黃明慶、黃培綱、黃海茵、黃琨盛、張杜雪娥(下合稱黃明

慶等人)承租如另案簡易判決附表一標的所示之房屋，打通以經營健身房，嗣因被告韋德伍斯公司未依約繳納租金，並已於107年7月31日遷離並點交房屋，被告韋德伍斯公司與黃朝慶等人間房屋租賃契約因而終止，又因被告韋德伍斯公司將租賃物返還予黃明慶等人時，並未依被告韋德伍斯公司與黃明慶等人間之租賃契約第10條第1項約定為回復原狀，故依該租賃契約第10條第1項約定，承租人即被告韋德伍斯公司就應拆除騰空部分，被告韋德伍斯公司並未依約履行，仍留置於租賃標的內之一切裝潢設備及物品，均視為拋棄物，任由出租人黃明慶等人全權處理等情，有租賃契約書、另案108年11月4日言詞辯論筆錄、另案簡易判決、臺北地院109年度簡上字第287號民事判決、最高法院110年度台簡上字第63號確定判決可稽，並經本院調閱上開卷宗查核無訛。則系爭平臺如附圖編號B1、B2所示部分所設置之冷氣空調設備，雖原為被告韋德伍斯公司於其向黃明慶等人承租系爭社區上揭房屋期間所設置使用，惟因被告韋德伍斯公司已違反其與黃明慶等人間租賃契約之約定，即被告韋德伍斯公司未依約如期騰空返還，依其與黃明慶等人租賃契約之約定，已視同韋德伍斯公司已拋棄該等冷氣空調設備所有權，則該等冷氣空調設備已非屬被告韋德伍斯公司所有。此外，原告復未提出任何證據足以證明如附圖編號B1、B2所示部分之冷氣空調設備仍為被告韋德伍斯公司所有，原告依民事訴訟法第821條、第767條第1項規定，請求被告韋德伍斯公司騰空返還如B1部分(面積0.67平方公尺)、B2部分(面積0.67平方公尺)，難認有據。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告悠旅公司將如附圖所示A部分騰空返還給原告及其他共有人全體，以及請求被告韋德伍斯公司將如附圖B1、B2所示部分騰空返還給原告及其他共有人全體，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
02 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
03 附此敘明

04 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
05 前段、第78條判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
07 民事第一庭

08 法 官 陳月雯

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
14 書記官 李佩諭