

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第108號

原告 華美航運股份有限公司

法定代理人 彭雲慶

訴訟代理人 朱文德

被告 詩肯股份有限公司

法定代理人 林福勤

訴訟代理人 陳郁文

彭昱瑛

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國111年4月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）原告為門牌號碼為臺北市○○區○○路○段000號至109號
之底特律科技中心大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權
人，被告為系爭大樓101、103號房屋之承租人。被告未得
系爭大樓之區分所有權人同意，長期於系爭大樓1樓走道
公共區域（下稱系爭1樓走道）堆置物品，另將送貨貨車
停放於系爭大樓無遮簷人行道（下稱系爭人行道）進行卸
貨，已違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定及系爭大
樓規約第26條第2、3項約定，顯有妨礙系爭大樓之區分所
有權人使用公共區域之虞，爰依民法第767條第1項後段、
第821條規定，請求禁止被告繼續占用系爭1樓走道及系爭
人行道等語。

01 (二) 並聲明：

02 1. 被告不得在系爭1樓走道堆置物品。

03 2. 被告不得占用系爭人行道停車、裝卸貨物。

04 二、被告抗辯則以：

05 (一) 原告所提出被告以物品占用系爭1樓走道之照片，均為起
06 訴前所發生之事實，其提起本件訴訟後，被告已清空系爭
07 1樓走道之物品，現無任何占用行為。又被告另有向系爭
08 大樓管委會承租車位，並無於系爭人行道停車卸貨之必
09 要，原告雖提出系爭人行道上有停放車輛之照片，惟照片
10 內車輛均非被告所有，而係被告之承攬運送人所有。是被
11 告並無妨礙系爭大樓之區分所有權人使用公共區域之虞，
12 原告本件請求，並無理由等語，資為抗辯。

13 (二) 並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
16 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按所有人對於無
17 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所
18 有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求
19 防止之，民法第767條第1項定有明文。又所謂有妨害所有
20 權之虞，應就具體事實，依社會上一般觀念決定之。倘就
21 現在既存之危險狀況加以判斷，所有人之所有權在客觀上
22 被妨害之可能性極大，而有事先防範之必要者，即足當之
23 (最高法院109年度台上字第2932判決意旨參照)。本件
24 原告主張被告以私人物品及車輛無權占用系爭1樓走道及
25 系爭人行道，有妨害系爭大樓之區分所有權人使用公共區
26 域之虞，惟此經被告否認，揆諸上開說明，自應由原告就
27 此負舉證責任。經查：

28 1. 原告為系爭大樓之區分所有權人，被告為系爭大樓101、1
29 03號房屋之承租人。又原告提出系爭1樓走道有堆置物品
30 照片之日期為：民國102年12月3、9日、103年10月17、21
31 日、110年5月18、19日、8月16、27日；原告另提出系爭

01 人行道有車輛停車卸貨照片之日期為：102年12月25日、1
02 03 年2月18日、7月14日、107年8月7日、109年3月26日、
03 4月17、23日、5月15日、10月13日、11月20日、110 年8
04 月2、10日等情，為兩造所不爭執（本院卷第238-239
05 頁），是此部分事實，應堪認定。

06 2. 依原告提出系爭1樓走道現場照片所示，其上有堆置紙
07 箱、手推車、鞋子等物品（湖司調卷第35-42頁），惟被
08 告就此抗辯稱：推車跟紙箱不是我們的，拖鞋跟鞋子是我
09 們的，但都清空了等語（本院卷第126頁）。是被告雖自
10 認曾於110年5月18、19日於系爭1樓走道放置鞋子，然其
11 餘物品尚難單憑現場照片即認定係由被告所堆置。又被告
12 抗辯其於本件原告起訴後即未曾占用系爭1樓走道，原告
13 固表明不知上情，且無證據證明等語（本院卷第237
14 頁），則原告就此本應由其舉證之事實既無法提出證明，
15 應認被告此部分抗辯為真。再參以原告提出系爭1樓走道
16 之現場照片僅有14張，拍攝日期前後間隔為8年，且有放
17 置鞋子之日期僅有110年5月18、19日，則被告於此8年間
18 有於系爭1樓走道堆置物品之日期既僅有1日，復於原告提
19 起訴訟前已清空，自難認被告日後有何繼續以物品占用系
20 爭1樓走道之虞。

21 3. 另依系爭人行道現場照片所示，系爭人行道上有停放車牌
22 號碼0000-00、AGU-8559、ATV-9726、BAT-5506號車輛
23 （下合稱系爭車輛），而系爭車輛之所有人分別為訴外人
24 鄭凱仁、巫宇鈞、王順科、鵬發企業社，且渠等均為被告
25 之承攬運送人所屬司機等情，有公路監理電子閘門查詢結
26 果及被告之民事陳報狀在卷可稽（本院卷第132-138、190
27 頁）。是系爭車輛既非被告所有，即難認原告主張被告以
28 系爭車輛占用系爭人行道一事為真。縱認被告先前確有停
29 放車輛占用系爭人行道之事實，惟原告亦自陳：被告原先
30 沒有跟系爭大樓承租車位，是我們要求被告不可以停在人
31 行道，他們才去承租車位等語（本院卷第127頁），益徵

01 經原告要求後，被告即另行承租車位以停放車輛進行卸
02 貨，而無占用系爭人行道之行為。是依原告提出之證據，
03 亦無從認定被告日後有繼續占用系爭人行道之虞。

04 4. 又原告前訴請被告給付自99年8月12日起至102年11月12日
05 止無權占用系爭人行道相當於租金之不當得利，經本院以
06 105年度簡字第11號判決被告應給付原告新臺幣2萬4,764
07 元及利息，再以106年度簡上字第75號判決駁回兩造之上
08 訴及附帶上訴確定（下稱75號確定判決）。原告即主張依
09 75號確定判決所認定之事實，可知被告長期占用系爭人行
10 道云云。惟原告上開主張，與其本件所提出之現場照片，
11 均屬過去之事實；況75號確定判決之基礎事實為被告10年
12 前之占用行為，且占用之物品為已於102年11月12日拆除
13 之木造平臺，原告就此亦自承：無法以被告於75號確定判
14 決中於102年11月12日拆除之木造平臺，證明被告日後會
15 繼續占用系爭人行道等語（本院卷第237頁）。是原告上
16 開主張，洵非可採。

17 5. 至原告主張其前經訴外人謙禧投資有限公司訴請不得於系
18 爭1樓走道公共區域堆置物品，經本院以110年度訴字第41
19 6號判決原告敗訴確定（下稱416號確定判決），本於相同
20 法理，無論被告現有無於系爭1樓走道堆置物品，其日後
21 仍有占用之虞云云。惟法官本於職權獨立審判，416號確
22 定判決對本院自無任何拘束力可言。且416號確定判決之
23 基礎事實，與本件之事實未盡相同，尚難逕為比附援引。
24 況原告於416號確定判決係抗辯：系爭1樓走道如有需要時
25 可暫置貨物，屬合理之利用，並未妨礙公眾通行，亦無排
26 除他人使用之情事等語（本院卷第109頁），可知原告係
27 認為其於系爭1樓走道暫時堆置物品並未妨礙公眾通行，
28 屬合理之利用，即其係自承日後有繼續暫時堆置物品之可
29 能，堪認原告確實有妨礙其他住戶使用系爭1樓走道之
30 虞。惟本件被告並未主張其於系爭1樓走道堆置物品屬合
31 理使用，復抗辯其自本件原告起訴後即未有任何占用行

01 為，實難以416號確定判決而為對被告不利之認定。是原
02 告上開主張，亦屬無據。

03 (二)綜上所述，依原告所提出之證據，均無從證明被告現有何
04 占用系爭1樓走道及系爭人行道之行為；此外，就被告日
05 後有何占用系爭1樓走道及系爭人行道之虞乙節，原告又
06 未能提出任何證據以實其說，則原告請求禁止被告日後繼
07 續占用系爭1樓走道及系爭人行道，核與民法第767條第1
08 項後段規定不符，實無從准許。

09 四、從而，原告依民法第767條第1項後段、第821條規定，請求
10 被告不得在系爭1樓走道堆置物品，及不得占用系爭人行道
11 停車、裝卸貨物，均為無理由，皆應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
13 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁
14 ，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
17 民事第三庭 法 官 楊忠霖

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 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
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
23 書記官 賴怡婷