臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第371號

原　　告　翁加定
　　黃薰黎
共　　同
訴訟代理人　程昱菁律師
被　　告　英屬維京群島商騰耀國際有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡鎮國
被　　告　陳玠年
　　陳俊傑
000000000000000000
　　鄭惠文
　　蘇翠華
上一人　之
訴訟代理人　蘇逸民
共　　同
訴訟代理人　蔡順雄律師
　　陳怡妃律師
複　代理人　許振愿律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳玠年應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號K之鐵門拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及其他全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳玠年負擔千分之八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告陳玠年如以新臺幣玖萬壹仟肆佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限。又不變更訴訟標的，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255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告於起訴時聲明：㈠被告英屬維京群島商騰耀國際有限公司（下稱被告騰耀公司）、陳玠年、陳俊傑、鄭惠文、蘇翠華應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）上建物門牌號碼為臺北市○○區○○路000○000○000○000○000號地下1樓增建之違章建築物拆除（詳細位置及面積以實測為準），並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示結構回復原狀，將系爭土地之法定空地（如起訴狀附圖）返還原告及其他共有人全體；㈡被告陳玠年、陳俊傑、鄭惠文、蘇翠華應將坐落於系爭土地上建物門牌號碼為臺北市○○區○○路000○000○000○000號地下2樓增建之違章建築物拆除（詳細位置及面積以實測為準），並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示結構回復原狀，將系爭土地之法定空地（如起訴狀附圖）返還原告及其他共有人全體；㈢被告陳玠年應將坐落於系爭土地上建物門牌號碼為臺北市○○區○○路000號地下2樓增建之車庫拆除（詳細位置及面積以實測為準），並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示結構回復原狀，將所占用門牌號碼為臺北市○○區○○路000○000○000○000○000○000號地下2樓共用之車道及防空避難空間（如起訴狀附圖）返還原告及其他共有人全體；㈣願供擔保請准宣告假執行（本院112年度士司補字第88號卷【下稱士司補卷】第7至8頁）。嗣於本院審理中，原告變更訴之聲明為：㈠被告騰耀公司（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將臺北市○○區○○段○○段000

00○號建物（下稱系爭建物）如民事變更訴之聲明狀附圖二所示E部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈡被告陳玠年（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示D、J部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈢被告陳玠年（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示K部分鐵門拆除，將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈣被告陳俊傑（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示C、I部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈤被告鄭惠文（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示B、H部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈥被告蘇翠華（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示A、G部分之外牆窗戶拆除，及將如附圖二所示F部分之外牆及靠近車庫牆面之透明玻璃拉門牆面拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈦願供擔保，請准宣告假執行（本院112年度重訴字第371號卷【下稱本院卷】一第526至527頁）。經核原告就前揭訴之聲明所為之追加，於變更前後所主張之

基礎事實相同，訴訟資料均可相互援用，而其所為係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，在程序上應予准許。另原告於臺北市士林地政事務所測量後特定地上物占有系爭土地之範圍，此部分屬補充法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變更，均合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：㈠兩造為系爭土地上所建《水印》社區之住戶（《水印》社區含集合式住宅大樓1棟及別墅5棟，集合式住宅為地上8層地下2層之集合住宅，別墅5棟則為連棟式地上3層地下2層之建物，集合式住宅和別墅5棟地下1層及地下2層連通，下稱系爭社區），與系爭社區之其他區分所有權人共有系爭社區坐落之系爭土地及系爭社區地下1層、地下2層（建號為北投區奇岩段一小段10840號，即系爭建物）。系爭社區地下1層、地下2層作為系爭社區之防空避難室兼停車空間之法定空地，為全體區分所有權人共有並共用，且依系爭社區管理規約（下稱系爭管理規約）及買賣契約並無法定空地約定專用之情形。又因系爭社區位於山坡地，故於地下一、二層設有回填土區、外牆、擋土牆，用以維持基地高低不同地面的安定性，以防止開挖坡面崩塌，避免雨水沖刷造成地基淘空等，以保障建築安全。詎被告等人竟未經原告等區分所有權人同意，即占用如附圖A至J所示回填土區，使用回填土區，及於建築外牆或擋土牆設置門窗，而侵害原告及其他區分所有權人權利，爰擇一依民法第767條第1項前、中段、第184條、第213條第1項、第821條規定，起訴請求被告拆除外牆窗戶、外牆、透明玻璃拉門，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示將上開區域回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還予原告及全體共有人。㈡被告陳玠年尚於系爭社區地下二樓停車位外部走道如附圖K所示位置設置鐵捲門，占用共用車道及防空避難空間，侵害全體區分所有權人之權益，爰依民法第767條第1項前、中段規定、第821條規定，起訴請求被告

陳玠年拆除鐵捲門，並返還上開占用區域予原告及全體共有人。並聲明：㈠被告騰耀公司（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示E部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈡被告陳玠年（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示D、J部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈢被告陳玠年（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示K部分鐵門拆除，將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈣被告陳俊傑（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示C、I部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈤被告鄭惠文（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示B、H部分之外牆窗戶拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈥被告蘇翠華（其所有房屋門牌號碼為臺北市○○區○○路000號）應將系爭建物如民事變更訴之聲明狀附圖二所示A、G部分之外牆窗戶拆除，及將如附圖二所示F部分之外牆及靠近車庫牆面之透明玻璃拉門牆面拆除，並依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示回復為鋼筋混凝土牆面及回填土之原狀，而將上開占用部分返還原告及其他共有人全體；㈦願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告並無任何占用法定空地、加裝鐵窗，或將法定空地之土方挖空之行為，且系爭社區完工時亦未填滿土方，原告請求被告返還占用土地，並拆除鐵窗及回填土方以回復原狀，顯無理由。且被告所指系爭社區地下1層、地下2層回填土區，均需經過被告之專有部分，始能對該等區域為使用收益，而被告不可能同意原告或其他區分所有權人擅自經過被告之專有部分而進入該回填土區，是原告對於該區域根本無從利用，其請求回復原狀，毫無實益，自無可採。至原告主張被告未填滿土方將影響結構安全云云，則未提出任何證據以實其說，亦難謂可採等語，資為置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

㈠、被告陳玠年應將附圖所示編號K部分鐵門拆除，將上開占用部分返還原告及其他人全體：

1.原告主張其為系爭土地之所有權人之一，附圖所示K部分鐵門為被告陳玠年所有等情，為被告陳玠年所不爭執（本院卷二第108頁），並有系爭土地土地登記第一類謄本在卷可參（本院士司補卷第32至47頁），原告此部分主張應堪信為真實。又附圖所示K部分鐵門占有系爭土地之面積及範圍，業經本院囑託臺北市士林地政事務所測量，依該所113年5月9日北市士地測字第1137008925號函檢送之土地複丈成果圖（即附圖），其占有之位置、面積如附圖編號K部分所示、面積1.05平方公尺。

2.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。查被告陳玠年所有如附圖所示K部分鐵門占用系爭土地，然被告陳玠年未能舉證證明其占有系爭土地之權源，是

原告依上開規定請求被告陳玠年將如附圖K部分所示鐵門拆除，將占有部分土地返還原告及全體共有人，應屬有據。

㈡、原告請求被告拆除如附圖所示A至J等部分之外牆窗戶、牆壁及透明玻璃拉門，並均依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖回復鋼筋混凝土牆面及回填土方以回復原狀，而將上開占用部分返還原告及其他人全體，為無理由：

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，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2.原告主張被告等人占用如附圖所示A至J部分等節，為被告所否認，原告自應就此負舉證責任。經查：被告等人實際使用系爭建物地下一樓、地下二樓之範圍均與臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖所示地下一樓、地下二樓登記使用空間相符，並未占用系爭土地如附圖所示A至J所示回填土區部分等節，業經本院依原告聲請會同臺北市士林地政事務所人員至現場履勘測量確認屬實，有本院113年2月27日、113年4月16日勘驗筆錄、臺北市士林地政事務所113年5月9日北市士地測字第1137008925號函檢送之土地複丈成果圖（即附圖）、現場照片在卷可稽（本院卷一第382至384、404至405、408至412頁，本院卷二第55至87頁）。且經本院於113年2月27日至現場勘驗結果，亦未見被告蘇翠華、鄭惠文、陳俊傑、陳玠年、騰耀公司所有地下一樓、地下二樓使用空間靠回填土區方向牆面有何開窗、開門等情事，無證據顯示被告等人有何利用附圖所示A至E、G至J等回填土區空間之可能；被告蘇翠華所有地下一樓車庫空間，與如附圖所示F部分回填土區間固設有一透明玻璃拉門可進入如附圖所示F部分回填土區，然經勘驗結果，被告蘇翠華使用地下一樓車庫空範圍與系爭建物竣工圖所示地下一樓約定專用空間相符，業如前述，而如附圖所示F空間淨空，並未放置任何被

告蘇翠華所有物品或有其他使用痕跡，亦有本院113年4月16日勘驗筆錄在卷可稽（本院卷一第404至405頁），是亦無證據顯示被告蘇翠華有何利用附圖所示F部分回填土區空間之情形。原告主張被告等人占用如附圖所示A至J部分，已難認有據。

3.原告固主張如附圖所示A至J部分外牆均裝設有鐵窗、鐵窗，附近尚有安裝冷氣等設備，因上開回填土區為封閉密閉空間，若未遭人占用，物理上不可能存在裝設設備，且設備管線均通過外牆牆面之情形，並提出系爭社區回填土區外牆照片為證（本院士司補卷第66至67頁）。惟查，觀諸原告所提外牆照片，其上所設鐵窗、設備多數敷蓋大量草葉，是否仍可使用，已有疑義，縱認仍可使用，原告亦未能舉證證明係被告等人所使用，僅憑附圖所示A至J部分外牆設有鐵窗、冷氣等設備即逕論被告有占用附圖所示A至J部分空間及對外牆窗戶、牆壁及透明玻璃拉門有處分權，尚嫌速斷，難認有據。

4.原告復執稱被告等人係為因應訴訟，方於勘驗前敷設牆面，避免占用事實遭發現，並提出原證15照片、原證16照片為憑（本院卷一第198、292至296頁）。惟查，原證15、16均未能看出拍攝時間、回填土區是否遭占用及占用情形，原告欲以之證明被告占用附圖所示A至J空間之事實，尚屬無據，且被告亦否認原證15照片之形式真正。原告固另於言詞辯論終結後提出原證15-1之照片說明截圖為憑（本院卷二第113頁），然被告就此亦具狀否認原證15-1照片說明截圖之形式真正，況對照原證15及原證15-1照片，兩張照片拍攝角度、解析度、光線及構圖均有不同，尚難認具同一性，自亦難以原證15-1之照片說明截圖佐證原證15照片之拍攝時間，而難為對原告有利之認定。

5.此外，原告復未提出其他證據證明被告等人占有附圖所示A至J部分所示空間，及在其上設置外牆窗戶、牆壁及透明玻璃拉門，亦未舉證證明被告有挖空附圖所示A至J部分所示空

間內土方，變更使用執照及竣工圖所示牆面、填土情形等事實，自難認被告有何原告所主張之占有原告所有物或妨害原告所有權之情形。準此，原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告等人拆除如附圖所示A至J等部分之外牆窗戶、牆壁及透明玻璃拉門，並均依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖回復鋼筋混凝土牆面及回填土方以回復原狀，而將上開占用部分返還原告及其他人全體云云，於法無據，不應准許。

6.原告固尚依民法第184條、第213條第1項規定請求被告等人拆除如附圖所示A至J等部分之外牆窗戶、牆壁及透明玻璃拉門，並均依臺北市政府工務局91使字第293號使用執照及竣工圖回復鋼筋混凝土牆面及回填土方以回復原狀，並將上開占用部分返還原告及其他人全體，然誠如前述，原告並未能舉證被告有何侵害原告權利之情事，亦未能舉證被告有何因故意、過失侵害原告權利之行為，是其依侵權行為規定請求被告回復原狀云云，亦屬無據，不應准許。

㈢、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，被告陳玠年應將附圖所示編號K部分鐵門拆除，將上開占用部分返還原告及其他人全體，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法不合，爰分別酌定相當之金額，予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　黃瀞儀

以上正本係照原本作成。

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

命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　宋姿萱