

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第920號

原告 華美航運股份有限公司

訴訟代理人 朱文德

法定代理人 彭雲慶

被告 未來工場國際有限公司

法定代理人 林宜松

被告 謙禧投資有限公司

法定代理人 黃嘉文

被告 黃義忠

黃余星

黃麗蓉

余峙輝

上 5人共同

訴訟代理人 陳雅芃律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告與被告謙禧投資有限公司(下逕稱謙禧公司)、黃義忠、黃余星、黃麗蓉、余峙輝(前開5人下各逕稱其姓名，合則稱謙禧公司等5人)均為門牌號碼台北市○○區○○路0段000號至109號「底特律科技中心大樓」社區(下稱系爭社區)之區分所有權人，被告未來工場國際有限公司(下

01 逕稱未來公司)則向謙禧公司等5人承租系爭社區中門牌號碼
02 同上址101號1樓及103號1樓建物當成汽車維修工場使用，並
03 在出租人之默許下，於上班日之8時許至21時許營業時間，
04 未得其他區分所有權人同意，將其自有或不特定第三人送來
05 維修之車輛停放於101號1樓及103號1樓建物前如附圖所示無
06 遮簷人行道位置之社區公設處（黃色區塊），據為己用。未
07 來公司所為，造成其他區分所有權人、住戶等通行不便，原
08 告得依民法第767條第1項前段及中段規定，請求排除所有權
09 所受侵害。且未來公司上開所為已違反系爭社區規約第26條
10 第2、3項不得占用或妨礙使用公共區域、不得在禁止停車地
11 點停放車輛等規定內容，原告得依上開規約要求未來公司遵
12 守該等規約內容。又原告為如附圖所示社區公設處土地之共
13 有人，未來公司將車輛停放於該處土地，致原告之所有權受
14 侵害，已構成民法第184條第1項之侵權行為，應負回復原狀
15 之責。而謙禧公司等5人身為出租人，應遵守系爭社區規
16 約，其等經多次告誡均無積極作為，原告亦得依系爭規約第
17 26條第2、3項規定，向謙禧公司等5人請求排除侵害。原告
18 自113年8月起至同年12月止，多次函請系爭社區管理委員會
19 要求制止上開違規停車之行為未果，爰分別依民法第821
20 條、第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段、系爭社
21 區規約第26條第2項、第3項規定請求未來公司，及依系爭社
22 區規約第26條第2項、第3項規定請求謙禧公司等5人，不得
23 占用系爭社區公設處，並應將之返還等語。並聲明：(一)被告
24 不得占用如附圖所示之社區公設處，並應返還予全體區分所
25 有權人；(二)訴訟費用由被告負擔。

26 二、被告答辯：

27 (一)、未來公司以：原告所稱停放於附圖所示社區公設處之車輛並
28 非伊所有，且公司營業場所有約10個左右車位，並在系爭社
29 區租賃車位，車位已足夠使用，並未於附圖所示社區公設處
30 停放營業之車輛，遇有第三人將車停放於該處，公司人員一
31 旦看見均會立即上前告知此處不能停車，惟伊無執法權，第

01 三人未立即移車，伊亦無可奈何等語，資為抗辯。並聲明：
02 1. 原告之訴駁回；2. 訴訟費用由原告負擔。

03 (二)、謙禧公司等5人以：原告之請求權基礎之對象應為無權占有
04 之使用人，出租人並未無權占有，不應對伊請求，且伊均會
05 要求承租人遵守規約，嚴防任何違規情事發生。又原告應知
06 「默許」主張無合理事實基礎，且其聘有法務人員，具備法
07 律背景，自知所主張事實上及法律上之主張皆欠缺合理性，
08 是原告對伊之起訴，明顯欠缺法律與事實基礎，並存在邏輯
09 錯誤與因果謬誤，屬起訴基於惡意或有重大過失，為民事訴
10 法第249條第1項第8款之濫訴情形，爰請求依同法第249條之
11 1第1、2項規定，對原告及其訴訟代理人行裁處等語，資為
12 抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 訴訟費用由原告負擔；
13 3. 原告應給付伊第一審律師酬金。

14 三、得心證理由：

15 (一)、關於未來公司部分：

16 1、謙禧公司、黃義忠為台北市○○區○○路0段000號1樓之區
17 分所有權人；黃余星、黃麗蓉、余峙輝為同址103號1樓之區
18 分所有權人，與原告均為系爭社區之區分所有權人。而未來
19 公司則向謙禧公司等5人承租系爭建物，經營汽車修理等業
20 務等情，有原告提出之建物登記謄本、未來公司商工登記公
21 示資料等(本院113年度湖司補字第202號卷〈下稱湖司補
22 卷〉第13至21頁)為證，復為兩造所不爭執，應可認定，合
23 先敘明。

24 2、原告主張：未來公司於營業時間，逕將其自有或不特定第三
25 人送修之車輛，停放於附圖所示社區公設處，爰依民法第82
26 1條、第767條第1項前段、中段規定，請求如聲明所示云
27 云。然為未來公司否認，並以前揭詞情置辯。惟按所有人對
28 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
29 所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段及中段定
30 有明文。承上可知，民法依所有權受妨害態樣與時間之不
31 同，而設不同之保護方法，對於所有物之占有現在受妨害，

01 或所有權現在受(占有以外)其他妨害時，分別賦予所有物返
02 還請求權或所有物妨害除去請求權。是所有物返還請求權，
03 須為相對人對所有物之占有繼續存在；所有物妨害除去請求
04 權，須相對人妨害所有權之狀態繼續存在。如占有或妨害所
05 有權之現況，已不存在，或可構成侵權行為損害賠償之原
06 因，惟無從依前開規定，准許所有物返還或除去妨害所有權
07 之狀態。另相對人亦須現為事實上管領其物之人或對妨害具
08 有除去之支配力者。原告主張被告有前開無權占有如附圖所
09 示社區公設處之事實，係以如附表所示之時間，有附表所示
10 之車輛停放於附圖所示社區公設處，並有車輛停車之照片及
11 甲證15之監視器照片等為據(本院卷第130至177頁)。惟查原
12 告主張如附表所示車輛及甲證15照片之車輛(下稱系爭車輛)
13 停放於附圖所示社區公設處，多數1至5分鐘不等，超過15分
14 鐘不到20分鐘者1次等語(本院卷第186頁)。顯見原告主張社
15 區公設受附表所示車輛無權占有或妨害之狀態，業已不存
16 在，依前開說明，即與民法第767條第1項前段、中段之所有
17 物返還請求權、所有物妨害除去請求權之要件未合。另未來
18 公司否認系爭車輛為其所有，復無證據證明系爭車輛為未來
19 公司所有。則未來公司是否為系爭車輛之現占有人或對妨害
20 具有除去之支配力，亦屬有疑。原告雖稱系爭車輛應係未來
21 公司客戶車輛等語。縱系爭車輛為未來公司之客戶車輛，亦
22 僅於客戶將系爭車輛之占有交付予未來公司之際，未來公司
23 方得占有管領系爭車輛。惟依原告提出之系爭車輛照片，無
24 法確認未來公司取得系爭車輛之占有(即客戶將車輛交付未
25 來公司)後，是否仍繼續占有如附圖所示之公設位置，或即
26 駛離。準此，依前開說明，原告主張之事實，與民法第767
27 條第1項前段、中段之所有物返還請求權、所有物妨害除去
28 請求權之構成要件未合。則其依民法第821條、第767條第1
29 項前段、中段規定，請求未來公司如聲明第1項所示之行
30 為，應無所據。

31 3、原告復主張：未來公司於營業時間將其所有或第3人送修之

01 車輛停放於附圖所示社區公設處，爰依系爭社區規約第26條
02 第2、3項規定，請求如聲明第1項所示云云。然為未來公司
03 否認，並辯稱：公司營業場所有約10個左右車位，並在系爭
04 社區租賃車位，車位已足夠使用，並未於附圖所示社區公設
05 處停放營業之車輛，遇有第3人將車停放於該處，公司人員
06 一旦看見均會立即上前告知此處不能停車，惟伊無執法權，
07 第3人未立即移車，伊亦無可奈何等語，並提出租用停車位
08 之契約為證(本院卷第194至206頁)。是未來公司既否認營業
09 之際使用附圖所示社區公設處，停放自有或客人送修車輛一
10 事，自應由原告就其主張此有利於己之事實，負舉證責任。
11 而原告就主張未來公司營業使用系爭附圖所示社區公設停放
12 車輛一事，提出於如附表所示時間，有附表所示之車輛停放
13 社區人行道如附表照片所示位置及甲證15監視器照片等證。
14 復參酌原告自承前開停放之車輛多數於5分鐘內離開，僅有1
15 次超過15分鐘等語(本院卷第186頁)。是依原告所提之前開
16 證據資料雖得證明於附表及甲證15監視器照片所示之日時，
17 有車輛短暫停留於該處後駛離，惟無法證明車輛停放於社區
18 人行道之原因，係未來公司授意，或第3人個人之作為。然
19 從車輛停放時間短暫一事觀察，苟未來公司占用社區人行道
20 以停放其所有或客人交修之車輛，以供營業使用，衡情停放
21 時間應非短暫。則未來公司稱未占用附圖所示社區公設停放
22 車輛，發現第3人停放車輛於該處，會勸導請對方駛離一
23 事，似非無據。準此，依原告前開所舉證證據，尚無法使本
24 院形成未來公司確占有附圖所示位置停放其所有或客戶交修
25 之車輛，供其營業使用一事之確定心證，自應為原告不利之
26 認定。再按本大樓內外公共場所不得佔用或在其間堆置物品
27 而妨礙該場所使用；在通道、走廊或其它禁止停車地點不得
28 停放車輛，在地上一層貨物裝卸區以外之地點不得裝卸貨
29 物，系爭社區規約第26條第2、3項定有明文。惟違反該條項
30 規定之法律效果，係規範於規約第28條(本大樓區分所有權
31 人或住戶違反公寓大廈管理條例及其相關法規，本規約或管

01 理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定時，管理
02 委員會應予制止、要求其回復原狀或其他適當之處置，如經
03 管理委員會制止仍不遵守者，管理委員會應報請主管機關處
04 理或依法訴請法院處理。違反前項規定者，違規者應對其違
05 規行為除應負擔回復原狀所須之一切費用外，本大樓如有其
06 它損害，違規人並應另負損害賠償責任，應即向管理委員會
07 繳清一切費用，不得拖延；湖司補卷第49頁)。且共用部
08 分、約定共有部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
09 理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段亦有明
10 文。是縱認未來公司確有違反規約第26條第2項、第3項之行
11 為，亦應由社區管理委員會依28條規定處置。原告雖係社區
12 之區分所有權人，亦不得逕以社區規約第26條第2項、第3項
13 為請求權基礎，請求未來公司為聲明第1項所示之行為。

14 4、原告另主張：伊為如附圖所示社區公設處土地之共有人，未
15 來公司將車輛停放於該處土地，致原告之所有權受侵害，原
16 告得依民法第184條第1項前段規定請求未來公司回復原狀云
17 云(本院卷第63頁)。惟本件並無證據證明停置於附圖所示社
18 區公設處之系爭車輛為未來公司所有。且縱認系爭車輛為未
19 來公司之客戶車輛，亦無證據足以確認未來公司因客戶之交
20 付而取得系爭車輛之占有後，有繼續占有如附圖所示之公設
21 位置。故原告無法證明未來公司確占有附圖所示位置停放其
22 所有或客戶交修之車輛，供其營業使用一事，業經本院認定
23 如前。是未來公司是否確有以無權占有之行為侵害原告之所
24 有權，即有疑義。再者，前開車輛均已駛離，原告主張遭占
25 用而使所有權受侵害之狀態業已不存在，原告請求回復所有
26 權未遭未來公司占有之狀態，亦無必要。是以，原告依民法
27 第184條第1項規定，請求未來公司如聲明第1項所示之行
28 為，並無所據。

29 (二)、關於謙禧公司等5人部分：

30 原告主張謙禧公司等5人將台北市○○區○○路0段000號1
31 樓、同址103號1樓出租予未來公司，並默許未來公司占有附

01 圖所示社區公設處停放自有或第3人送修之車輛，爰依系爭
02 社區規約第26條第2項、第3項請求謙禧公司等5人如聲明第1
03 項所示云云，然為謙禧公司等5人否認。惟查，原告所舉證
04 據，並無法證明未來公司確占有附圖所示社區公設處停放自
05 有或第3人送修車輛，供營業使用一事，業如前述。又謙禧
06 公司等5人亦否認有默許或同意未來公司占有使用附圖所示
07 社區公設處停放車輛，原告就此並無法提出證據資料以證明
08 謙禧公司等5人確前有前開默許或同意之事實，尚難僅以謙
09 禧公司等5人為未來公司營業場所之出租人，即逕認謙禧公
10 司等有違反系爭社區規約第26條第2項、第3項之規定。
11 另縱認謙禧公司5人有違反社區規約第26條第2項、第3項規
12 定，依系爭社區規約第28條約定及公寓大廈管理條例之規
13 定，亦應由社區管理委員會依系爭社區規約第28條規定處
14 置。原告依系爭社區規約第26條第2項、第3項為請求權基
15 礎，逕向謙禧公司等5人為請求，亦無所據。準此，原告依
16 系爭社區規約第26條第2項、第3項規定，請求謙禧公司等5
17 人如聲明第1項所示，亦難憑採。

18 (三)、按原告之訴，起訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事
19 實上或法律上之主張欠缺合理依據，法院應以裁定駁回之。
20 前條第1項第8款，或第2項情形起訴基於惡意、不當目的或
21 有重大過失者，法院得各處原告、法定代理人、訴訟代理人
22 新臺幣12萬元以下之罰鍰。前項情形，被告之日費、旅費及
23 委任律師為訴訟代理人之酬金，為訴訟費用之一部，其數額
24 由法院酌定之；並準用第77條之24第2項、第77條之25第2
25 項、第4項之規定。民事訴訟法第249條第1項第8款、第249
26 條之1第1項、第2項分別定有明文。惟本院審酌本件未來公
27 司營業處所前之社區公設處，確有車輛停止後駛離之事實，
28 則原告起訴以維護其權利並非無的放矢。雖原告後因無法證
29 明主張之事實存在，或對法律構成要件之誤認，而經本院駁
30 回請求，惟難認原告本件起訴，主觀上係基於惡意、不當目
31 的或有重大過失，應無前揭規定適用，附此敘明。

01 (四)、綜上所述，原告依民法821條、第767條第1項前段、中段、
02 第184條第1項前段，系爭社區規約第26條第2項、第3項規
03 定，請求未來公司如聲明第1項所示；依系爭社區規定第26
04 條第2項、第3項規定，請求謙禧公司等5人如聲明第1項所
05 示，均為無理由。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據
07 ，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不
08 一一論駁，併此敘明。

09 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
12 民事第二庭 法 官 劉逸成

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
18 書記官 林映嫻