

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第831號

原告 林福田
池孟修

上一人

訴訟代理人 池宗訓

被告 張金福

訴訟代理人 黃健誠律師

上列當事人間請求返還共有物事件，本院於民國113年10月17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。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟伍佰肆拾伍元由原告負擔。

事實及理由

一、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，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。而不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項亦有規定。再依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時係以林福田、林修平、何瑞誠為原告，訴之聲明為：「1. 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示範圍之建物拆除、佔用物清空，回復至91使字243號使用執照平面圖所示狀態，將占用部分返還予原告及全體共有人；2. 原告願供擔保請准宣告假執行」；嗣於訴訟進行中，原告林修平、何瑞誠撤回其部分之訴訟，並追加池孟修為原告，並變更訴之聲明為：「1. 被告應將系爭土地上，如新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖（下稱系

01 爭成果圖)所示A、B、C部分(以下分別稱A部分、B部分、C
02 部分,合稱ABC部分)之建物拆除清空,並將占用部分返還
03 予原告及全體共有人;2.原告願供擔保請准宣告假執行」,
04 核其追加請求部分之基礎事實同一,而變更部分僅是依據新
05 北市淡水地政事務所之測量結果而為事實上陳述之更正,非
06 屬訴之變更或追加,依前揭規定,原告所為撤回、追加及變
07 更部分,均應准許。

08 二、原告起訴主張:

09 (一)原告為系爭土地上、門牌號碼為新北市○○區○○路00號
10 至65號建物即聖塔露琪亞大廈(下稱系爭大廈)之區分所
11 有權人,被告為新北市○○區○○路00號1樓、地下1樓及
12 61號1樓、地下1樓(下各稱系爭房屋59號、系爭房屋61
13 號,並合稱系爭房屋)之區分所有權人,卻於其專用部分
14 之範圍外,以外牆、招牌、門牆占用系爭大廈之共用部分
15 即系爭成果圖所示ABC部分作為營業使用,妨害原告及其
16 他共有人使用,爰請求被告將該部分之外牆、招牌、門牆
17 等建物拆除,並將占用部分返還予全體共有人。

18 (二)系爭成果圖所示ABC部分均為系爭大廈之共用部分,且原
19 告係5年前才發現上開部分為被告占用,復所有權狀上亦
20 未載明有分管契約存在,被告不能以其與建商之約定,就
21 認為可以使用系爭成果圖所示ABC部分,縱認有分管契
22 約,亦違反公寓大廈管理條例第7條之規定;另依照證人
23 所述,系爭房屋有二次施工,且無變更圖面,當屬違法,
24 應予拆除。

25 (三)爰依民法第767條、第821條等法律關係提起本件訴訟,並
26 聲明:1.被告應將系爭土地上如系爭成果圖所示ABC部分
27 之建物拆除清空,並將占用部分返還予原告及全體共有
28 人;2.原告願供擔保請准宣告假執行。

29 三、被告則以:

30 (一)系爭房屋於興建時之規劃,即有占用系爭成果圖所示ABC
31 部分,縱認有增建而占用,也係建商所為,被告購入系爭

01 房屋後並無為任何增建，故被告並非無權占用系爭大廈共
02 用部分；且依據系爭成果圖所示，A部分及C部分並非系爭
03 大廈公設，原告請求被告返還A部分及C部分，已無理由；
04 而B部分雖係系爭大廈公設，但自民國92年被告購入系爭
05 房屋後近10年以來，未曾被表示有無權占用共用部分，故
06 縱被告有無權占用之情事，就該部分亦有默示分管契約存
07 在；而原告購入系爭大廈之房屋時，系爭房屋已然為現
08 況，原告可以輕易探知，原告既然同意購屋，當然係同意
09 系爭房屋現況存在，繼受該默示分管契約，當無理由請求
10 被告返還系爭成果圖所示ABC部分。

11 (二) 縱認上揭默示分管契約不成立，然被告購買系爭房屋已經
12 10餘年，原告於10多年後方以訴訟請求被告返還系爭成果
13 圖所示B部分，顯未於相當期間行使權利，致使被告信賴
14 係有權使用系爭成果圖所示B部分，故原告提本件訴訟，
15 顯違反誠信原則，本於權利失效原則，原告之請求為無理
16 由。

17 (三) 聲明：請求駁回原告之訴。

18 四、本院得心證之理由：

19 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
21 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
22 益為之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。而
23 就所有物返還請求權，以行為人「無權占有或侵奪」之方
24 式為要件，所謂占有，依民法第940條規定係指對於物有
25 事實上管領之力者而言（最高法院105年度台上字第332號
26 判決意旨參照）又按當事人主張有利於己之事實者，就其
27 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
28 基此，原告自應就其主張系爭成果圖所示ABC部分係屬系
29 爭大廈區分所有權人所共有，及被告就上開部分有無權占
30 有之事實等節，負舉證責任。

31 (二) 原告請求拆除並返還系爭成果圖所示A、C部分：

01 查本件原告雖主張系爭成果圖所示A、C部分係屬系爭大廈
02 之共有部分，並提出系爭大廈使用執照平面圖為證（見本
03 院111年度士司調字第189號卷【下稱士司調卷】第19至21
04 頁），惟經本院會同兩造於113年1月15日上午10時至現場
05 履勘及囑託新北市淡水地政事務所派員測量，並請新北市
06 淡水地政事務所確認原告所指出之ABC部分是否有占用到
07 系爭大廈之公設部分，經該所測量確認後，提供系爭成果
08 圖，其上記載A、C部分非屬原登記範圍，亦非屬公設等
09 語，此有系爭成果圖在卷可參（見本院112年度士簡字第8
10 31號卷【下稱本院卷】第133頁）；復經本院函詢新北市
11 淡水地政事務所確認系爭成果圖上載A、C部分坐落範圍雖
12 非屬公設部分，但是否仍有占用系爭大廈之共有部分，該
13 所則回覆：系爭成果圖所示A、C部分屬未登記範圍、B部
14 分則登記為共有等語，此有該所113年8月16日新北淡地測
15 字第1136102937號函在卷可考（見本院卷第197頁），由
16 上可知，觀諸現有事證，僅能證明被告確有占用系爭成果
17 圖所示A、C部分，尚無法證明此部分係屬系爭大廈之共有
18 部分，復原告所提之系爭大廈使用執照平面圖，亦無法看
19 出A、C部分確屬系爭大廈之共有部分，故認原告此部分之
20 舉證尚有不足，無從僅憑現有事證認定系爭成果圖所示
21 A、C部分係屬系爭大廈之共有部分，則原告以系爭大廈之
22 區分所有權人為由，請求被告返還系爭成果圖所示A、C部
23 分，尚無理由，應予駁回。

24 （三）原告請求拆除並返還系爭成果圖所示B部分：

- 25 1. 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
26 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
27 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
28 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能
29 證明，則應認土地所有權人之請求為有理由。又所謂正當
30 權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供
31 或容忍占有使用之義務而言。而本件依據系爭成果圖所

01 示，B部分確為系爭大廈之公設，則被告確實占用系爭大
02 廈之共用部分，依前揭說明，被告應就其抗辯非無權占用
03 之事，負舉證責任。

04 2. 次按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂
05 互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人
06 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
07 示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商
08 與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之
09 空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間
10 已合意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有
11 物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，
12 除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即
13 有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院91
14 年台上字第2477號判決意旨參照）。再按共有物分管契
15 約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思
16 表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有
17 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言；
18 共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實
19 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
20 對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，
21 已歷有年所，雖非不得認有默示分管契約之存在，惟共有
22 人間是否有默示分管契約存在，仍應視共有人間是否有劃
23 定分管範圍而分別使用之默示合意而決定之（最高法院87
24 年度台上字第1359號、109年台上字第438號判決意旨參
25 照）。

26 3. 就被告占用B部分之情事，其抗辯有默示分管契約存在，
27 故非無權占用，經查：

28 (1) 被告係於100年5月31日登記取得系爭房屋59號之所有權；
29 復於92年3月3日登記取得系爭房屋61號之所有權等情，有
30 系爭房屋建物謄本在卷可稽（見士司調字卷第43頁；本院
31 卷第181至183頁），而被告主張其向系爭大廈之建商金釗

01 建設開發股份有限公司（下稱金釗公司）購買系爭房屋61
02 號時，並未進行增建，而係現況購屋等語，核與證人即金
03 釗公司總經理徐俊傑於本院言詞辯論時具結證稱：我有出
04 售系爭房屋59號、61號予被告，而現系爭房屋59號、61號
05 之面積及現況與我當時出售予被告時之現況一樣，被告應
06 該沒有進行增建，當時出售系爭房屋61號時就有包含系爭
07 成果圖所示B部分等語（見本院卷第228至230頁）大致相
08 符，復原告亦未提出證據證明被告有另行增建之行為，自
09 應堪信被告之主張屬實。基此，被告自92年3月3日起取得
10 系爭房屋61號時，即已持續使用及占用系爭成果圖所示B
11 部分。

12 (2)又原告主張被告所營位於系爭房屋61號之老先覺火鍋店係
13 約93年間左右開始營業，故被告已占用共有物長達20年之
14 久等語（見本院卷第177頁），顯見即如原告所稱，被告
15 遲於93年起，已占用系爭成果圖所示B部分，並供作老先
16 覺火鍋店使用，因而認系爭大廈共有人就系爭成果圖所示
17 B部分係由系爭房屋61號房屋所有人即被告占有並單獨管
18 領使用一事，至遲自93年起，多年來均予容忍且未加干
19 涉，而係彼此間已有劃定不同範圍各自管有使用之默示分
20 管契約存在。又自系爭大廈外部及內部觀察，均得輕易得
21 知系爭成果圖所示B部分係由被告所獨自占有使用，其他
22 共有人均無法任意使用該部分，堪認系爭大廈各區分所有
23 權人及其後之受讓人（含原告）對於該分管契約之存在，
24 可得而知，自因受前揭默示分管契約之拘束。

25 4. 另原告雖主張B部分係逃生消防通道，依據公寓大廈管理
26 條例第7條不得約定專用，但原告並無任何舉證，且依據
27 卷內資料亦無法認為B部分係屬於公寓大廈管理條例第7條
28 所示不得約定專用部分，自難認定原告所述為真。

29 5. 從而，被告既係基於共有人間之分管契約而就系爭成果圖
30 所示B部分為使用、收益，參諸前揭說明，自非無權占
31 有，原告主張被告無權占有系爭成果圖所示B部分而請求

01 拆除建物並返還等語，尚無理由，自難憑採。

02 (四) 綜上，原告依上開法律關係，請求被告拆除系爭成果圖所
03 示ABC部分建物，並返還系爭成果圖所示ABC部分予全體共
04 有人，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
06 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
07 一論列。

08 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗
09 訴之判決，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
10 麗，應併予駁回。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。
12 依職權確定訴訟費用額為新臺幣（下同）17,545元（第一審
13 裁判費2,320元，履勘費用15,225元），應由原告負擔。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

15 士林簡易庭 法 官 葛名翔

16 以上正本係照原本作成。

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

20 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

21 書記官 詹禾翊