

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第1481號

原告 王又賢  
訴訟代理人 陳以敦律師  
陳崇光律師  
宋思凡律師

被告 谷燕子

訴訟代理人 賴佩霞律師（法扶）

被告 郭穗邦

上列當事人間112年度店簡字第1481號遷讓房屋等事件，於中華民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號4樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段000○號建物，下稱系爭7號房屋）之所有權人，被告谷燕子則為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號4樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段000○號建物，下稱系爭5號房屋）之所有權人，惟原告所有系爭7號房屋中如附圖一（即臺北市古亭地政事務所就713建物所為之建築改良物勘測成果表，下稱附圖）所示斜線部分之長條狀區塊（下稱系爭長條區塊），竟遭被告谷燕子打通系爭7號房屋與系爭5號房屋間如附圖二編號2方框處所示之牆面（下稱系爭牆面）而占用，並於系爭長條區塊裝設如附圖二編號1方框處所示之管線（下稱系爭管線）後，將系爭5號房屋出租給被告郭穗邦使用，被告谷燕子、郭穗邦應返還其等所占用之系爭長條區塊，被告谷燕子並應將系爭管線拆除、將系爭牆面回復原狀，爰依民法第767條

01 第1項前段、中段、第184條第1項前段、第213條、第179條  
02 之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告谷燕子、郭穗  
03 邦應將系爭長條區塊騰空遷讓返還予原告。(二)被告谷燕子應  
04 將系爭管線拆除。(三)被告谷燕子應將系爭牆面回復原狀。(四)  
05 被告谷燕子應給付原告新臺幣（下同）14,194元，及自起訴  
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
07 及自112年10月1日起至返還系爭長條區塊之日止，按月給付  
08 原告2,654元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

## 09 二、被告答辯：

10 (一)被告谷燕子略以：系爭7號房屋、系爭5號房屋所在建築物  
11 (下稱系爭大樓)申請建築執照所檢附之平面圖以及申請使  
12 用執照檢附之竣工圖，均顯示系爭長條區塊與系爭大樓4樓  
13 之其餘公共走廊間並無物理上之區隔，屬公共走廊，故系爭  
14 長條區塊應屬系爭大樓之共有部分。而系爭大樓之區分所有  
15 權人於系爭大樓建造完成後不久，即就4樓共有部分之使  
16 用、收益約定有分管契約，由系爭大樓4樓之區分所有權人  
17 各自使用共有部分之特定區塊，其中系爭長條區塊即由系爭  
18 5號房屋之區分所有權人使用、收益，縱認該分管契約不存  
19 在，系爭大樓4樓之區分所有權人已各自占有部分共有部分  
20 使用至少10年以上，均無人有反對意見，顯見系爭大樓之區  
21 分所有權人就由被告使用系爭長條區塊，有默示分管契約存  
22 在，原告於購買系爭7號房屋時，對該分管契約既可得而  
23 知，自應受其拘束。是原告請求被告返還系爭長條區塊，並  
24 拆除系爭管線、回復系爭牆面及給付相當於租金之不當得  
25 利，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執  
26 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免  
27 為假執行。

28 (二)被告郭穗邦略以：我只是租房子，有於系爭長條區塊使用洗  
29 衣機等語。

## 30 三、本院之判斷：

31 (一)系爭長條區塊為系爭大樓之共有部分，而非原告所有系爭7

01 號房屋之專有部分。

- 02 1. 按區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造  
03 上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部  
04 分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專  
05 有部分之附屬物，民法第799條第2項定有明文。上開規定固  
06 於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，然揆其立  
07 法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用  
08 之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以  
09 明定，以符物權客體獨立性之原則」，足見區分所有建築物  
10 之專有部分，原雖無規定，惟具備構造及使用之獨立性為其  
11 事物本質，斯時始將要件及定義明文化而已。又有關區分所  
12 有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，法院有調  
13 查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘  
14 束（最高法院109年度台上字第927號民事判決意旨可參）。
- 15 2. 經查，系爭長條區塊現乃係登記於系爭7號房屋之建物範圍  
16 內，有系爭7號房屋之建物改良物勘測成果圖及建物登記第  
17 一類謄本可參（見本院卷第21至23頁），且依照地籍資料之  
18 記載，系爭長條區塊係屬系爭7號房屋之專有部分等情，亦  
19 有臺北市古亭地政事務所113年2月6日北市古地測字地00000  
20 00000號函可參（見本院卷第107至109頁），是系爭長條區  
21 塊現況係經登記在系爭7號房屋之專有部分範圍內，固堪認  
22 定。
- 23 3. 惟系爭大樓乃是於66年間建築完成並取得使用執照，業經本  
24 院調閱系爭大樓使用執照申請資料核閱無訛，而早期區分所  
25 有建物於辦理第一次測量及所有權第一次登記時，共有及專  
26 有部分尚未有明確規範等情，業經臺北市古亭地政事務所  
27 以113年2月6日北市谷地測字第0000000000號函說明在卷（見  
28 本院卷第107頁），是地政事務所對於區分所有建物專有部  
29 分及共有部分之登記，非無登記錯誤之可能。是依前開實務  
30 見解，對於區分所有建築物之專有部分及共有部分之爭議，  
31 法院應自行調查審認，不受地政機關所為專有、共有部分登

01 記之拘束。

02 4. 而觀諸系爭大樓之竣工圖（見本院卷第173頁），可見系爭  
03 長條區塊乃係畫設於系爭7號房屋之大門「之外」，且系爭5  
04 號房屋圖面上唯一對外出入之大門，亦係連接到系爭長條區  
05 塊，系爭7號房屋及系爭5號房屋均係透過系爭長條區塊與系  
06 爭大樓4樓之公共走廊連接，又系爭長條區塊與系爭大樓4樓  
07 公共走廊亦是直接相連，其間並無任何牆面、門扇等物理上  
08 區隔，顯見依照系爭大樓竣工圖之設計，無論是在使用上或  
09 是結構上，系爭長條區塊均不具有獨立性，堪認系爭長條區  
10 塊應屬系爭大樓之共有部分。而臺北市建築管理處工程處11  
11 3年2月16日北市都建管字第1136011808號函亦表示：依使用  
12 執照竣工圖說所示，系爭長條區塊似供系爭7號房屋及系爭5  
13 號房屋兩處出入等語（見本院卷第111頁），益徵系爭長條  
14 區塊性質上應屬共有部分無訛。

15 5. 至系爭長條區塊之現況，雖已有牆壁將系爭長條區塊與系爭  
16 大樓4樓公共走廊阻隔，有照片可憑（見本院卷第17頁），  
17 且可以此推知系爭7號房屋及系爭5號房屋現況均不以系爭長  
18 條區塊作為對外通行之用；惟區分所有建物專有部分及共有  
19 部分之劃分，於建物興建完成之時即已確定，並不會因區分  
20 所有權人事後擅自違規搭蓋或拆除牆面而有所影響；又一般  
21 而言，起造人興建完成之建物通常會與竣工圖相符，始能取  
22 得使用執照，故興建完成之建物與竣工圖不符之情況應屬變  
23 態事實，應由主張此變態事實之人負舉證責任；惟原告就系  
24 爭長條區塊與4樓公共走廊間是否於興建之初即有阻隔牆面  
25 存在之此一變態事實，並未提出任何證據證明，自應認該阻  
26 隔系爭長條區塊與4樓公共走廊之牆面，乃係在系爭大樓興  
27 建完成後才增設，故不影響系爭長條區塊於興建完成時乃為  
28 共有部分之認定。從而，系爭長條區塊乃為系爭大樓之共有  
29 部分，並非原告所有系爭7號房屋之專有部分，堪以認定。

30 (二)原告並非系爭長條區塊之單獨所有權人或共有人。

31 1. 按專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離

01 而為移轉或設定負擔，此固為民法第799條第5項所明定，惟  
02 上開規定乃是於是於98年1月23日始修正公布，而依民法物  
03 權編施行法第8條之5第2項之規定：「民法物權編修正施行  
04 前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基  
05 地之權利，已分屬同一人所有或已分別設定負擔者，其物  
06 權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之  
07 限制」，可知在民法第799條第5項修正施行前，專有部分與  
08 其所屬之共有部分仍有分離而為移轉之可能。而系爭大樓是  
09 於66年間興建完成，已如前述，故尚不能逕認系爭大樓之共  
10 有部分必定會隨著其所歸屬之專有部分而移轉，仍應視該區  
11 分所有建物起造人移轉當時之真意而定。

12 2. 而系爭大樓之起造人於區分所有建物興建完成後，雖將系爭  
13 長條區塊納入系爭7號房屋之專有部分中而移轉登記予系爭7  
14 號房屋之區分所有權人，惟此乃係建物第一次測量時錯誤登  
15 記所造成之結果，實際上起造人及系爭7號房屋之區分所有  
16 權人於達成該次移轉登記物權契約之合意時，乃是針對系爭  
17 7號房屋之「專有部分」為之，故依其等之真意，該物權移  
18 轉契約之範圍並「未」包含到系爭長條區塊，自尚難僅以該  
19 錯誤登記之結果，即逕認起造人有將系爭長條區塊移轉登記  
20 予系爭7號房屋之區分所有權人之意思，是亦無從逕認後續  
21 受讓系爭7號房屋所有權之人對於系爭長條區塊有單獨或共  
22 有之所有權存在，而原告既係因買賣而受讓前手對於系爭7  
23 號房屋之所有權，自亦不可能受讓到前手尚未取得之系爭長  
24 條區塊的單獨或共有之所有權。此外，原告並未提出其他事  
25 證證明起造人有將系爭長條區塊之所有權讓與予何人，其又  
26 係從何人受讓取得系爭長條區塊之所有權，則自難認原告為  
27 系爭長條區塊之單獨所有權人或共有人。

28 (三)原告並非系爭長條區塊之單獨或共有所有權人，既經本院認  
29 定如前，則原告自不得依民法第767條第1項之規定本於所有  
30 權人之地位主張權利，請求被告返還系爭長條區塊，及請求  
31 被告拆除系爭管線、將系爭牆面回復原狀；且被告縱有占用

01 系爭長條區塊之情形，亦難認原告有何受有損害之情況，是  
02 原告依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不  
03 當得利云云，亦屬無據。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條  
05 第1項前段、第213條、第179條之規定，請求被告谷燕子、  
06 郭穗邦將系爭長條區塊騰空遷讓返還予原告，及請求被告谷  
07 燕子應將系爭管線拆除，並將系爭牆面回復原狀，另給付原  
08 告14,194元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
09 年利率5%計算之利息，及自民國112年10月1日起至返還系爭  
10 長條區塊之日止，按月給付原告2,654元，均無理由，均應  
11 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，  
12 應併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
14 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
15 敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本  
17 件訴訟費用額為1,000元（即裁判費）如主文第2項所示。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

19 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

20 法 官 許 容 慈

21 （得上訴）

22 以上正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日

27 書記官 周怡伶

28 附圖二



原設