

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3675號

原告

即反訴被告 富貴春大樓管理委員會

法定代理人 牛美娟

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 林柏漢律師

被告

即反訴原告 王榮球

訴訟代理人 謝任堯律師

被告 東志企業股份有限公司

法定代理人 彭以信

訴訟代理人 王榮球

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國111年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000○號建物如附件1複丈成果圖所示A 至B 之鐵捲門拆除，並砌回如附件2竣工圖所示車道牆壁即防火區劃牆之原狀。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

01 壹、原告之法定代理人原為馬台生，嗣變更為朱秀娟，並由朱秀
02 娟具狀聲明承受訴訟之情，有聲明承受訴訟狀、原告111年
03 度區分所有權人會議記錄在卷可稽（見本院卷二第25至33
04 頁），核無不合，應予准許。

05 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
06 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
07 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。
08 次被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
09 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
10 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
11 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
12 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回
13 之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。

14 一、經查，原告起訴先位主張依公寓大廈管理條例第8條第3項、
15 第15條規定，請求被告王榮球（下稱王榮球）應就坐落臺中
16 市○○區○○○段0000○號建物（門牌號碼為臺中市○○區
17 ○○路0段000○00號B1樓之1、2，下稱系爭建物）上之車道
18 牆壁回復原狀或給付原告新臺幣（下同）30萬元；備位主張
19 依民法第767條第1項後段規定，請求被告王榮球不得以設置
20 任何障礙物或其他類似之行為妨害原告就坐落同段9616建號
21 （下稱9616建物）地下一層有關車道部分所有權之行使，原
22 告並得興建車道牆壁及於車道入口設置鐵捲門（見中補卷第
23 1至5頁）。嗣於本院審理中追加系爭建物之共有人東志企業
24 股份有限公司為被告（下稱東志公司），復變更依公寓大廈
25 管理條例第9條第4項、民法第184條、第767條第1項中段及
26 後段、第821條等規定（見本院卷二第172頁），請求：(1)被
27 告應將系爭建物如臺中市中興地政事務檢送之收件日期111
28 年4月6日興土測字050200號土地複丈成果圖（下稱附件1複
29 丈成果圖）所示A至B之鐵捲門拆除，並砌回如附件2核准
30 地下一層圖說（下稱附件2竣工圖，見本院卷一第169頁、卷
31 二第89、221頁）所示系爭車道牆壁部分防火區劃牆之原

狀，(2)被告不得以設置障礙物或為其他妨害、干擾、阻止原告於9616建物地下一層如附件1複丈成果圖所示虛線及AB實線之延長線車道部分所有權之行使（見本院卷二第59、207至209、221頁），均係基於被告未依使用執照核准之商場、辦公室之用途，改為經營停車場，請求被告應將車道牆壁回復原狀之基礎事實，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定相符，應予准許。

二、次查，王榮球於訴訟繫屬中提起反訴，主張其經由拍賣取得上開9613建號建物所有權時並無反訴被告所指之系爭車道牆壁存在，依民事訴訟法第247條、公寓大廈管理條例第35條規定，訴請確認如本院卷一第191頁附圖（即附件2竣工圖）紅框所示車道牆壁之共用關係不存在，及反訴被告應將富貴春大樓如本院卷一第193頁附表所示資料交予原告閱覽、影印（見本院卷一第165頁）；嗣變更為依民法第767條第1項後段，請求反訴被告不得於9613建物及9616號地下一層建物上，設置任何障礙物或興建車道牆壁等足以妨害反訴原告通行之地上物（見本院卷一第225至229頁）。本院審酌反訴及本訴標的法律關係所發生之原因，均與系爭車道牆壁相關，堪認本訴、反訴間之攻擊、防禦方法有相牽連之關係，依據前揭說明，被告王榮球提起反訴及為訴之變更核無不合，亦應准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)被告所共有系爭建物，未依使用執照登記之辦公室及商場用途使用，未經許可擅自變更為停車場營業使用，並擅自拆除系爭車道牆壁，改設立鐵捲門（下稱系爭鐵捲門），自應拆除鐵捲門並回復車道牆壁之原狀。又原告於105年6月19日區分所有權人會議及105年9月8日管理委員會會議，決議被告不得在該建物經營停車場，並應於1個月內恢復系爭車道牆

壁，故屬大樓共用部分之系爭車道牆壁，縱曾約定專用，約定業已依法終止，況共用部分之使用不得違反其設置目的與公寓大廈管理條例及建築法令之規定，縱使系爭車道牆壁非被告所拆除，然被告既為區權人，依公寓大廈管理條例第9條規定，原告自得請求被告回復原狀。

(二)又系爭車道牆壁於建物竣工時即已存在，且涉及到防火區塊，不得未經核准即變更使用，而系爭建物內之分間牆與汽車坡道旁系爭車道牆壁遭變更拆除，並變更作為停車場使用，經臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局），依建築法第77條第1項、第91條第1項第2款規定對被告分別裁處，並經臺灣高等行政法院臺中分院109年度訴字第256號（下稱系爭行政事件）、110年度訴字第74號行政判決認定無訛。足見被告未依系爭建物使用執照、竣工圖之用途使用，已違反建築法第77條第1項規定，且在系爭車道牆壁被破壞情形，將系爭建物作為停車場使用增加大樓負重，影響結構安全，使系爭大樓產生毀損風險，對全體住戶生命財產造成危害。足見被告就系爭建物共用部分，顯非依設置目的為之，且有前開違反建築法規之作為義務，自屬不法侵害原告管理之系爭社區全體區分所有權人之共有權，應負不作為之侵權行為責任，而負有回復原狀之義務。

(三)原告請求被告回復原狀，被告非但置之不理，且有妨害原告回復狀之舉，足認妨礙原告大樓區分所有權人於共有空間行使所有權，原告自得依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項後段、第821條規定，禁止被告干涉妨礙原告就系爭地下一層車道部分所有權之行使。為此，依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第184條、第767條第1項中、後段、第821條等規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利原告之判決。並聲明：(1)被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000○號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000○00號）如附件1複丈成果圖所示A至B之鐵捲門拆除，並砌回附件2竣工圖所示系爭車道牆壁部分防火區劃牆之原狀。(2)

01 被告不得以設置障礙物或為其他妨害、干擾、阻止原告於臺
02 中市○○區○○○段0000○號建物地下一樓如附件1複丈成
03 果圖所示虛線及AB實線之延長線車道部分所有權之行使。

04 二、被告則以：

05 (一)被告王榮球：

06 1.原告提起本件訴訟，當事人不適格。又伊經拍賣取得系爭建
07 物時，該拍賣公告載明該建物現況為停車場使用、共同使用
08 部分不點交，可見系爭車道牆壁非伊所拆除與變更系爭建物
09 使用用途，伊並未違反建築法之規定，且依民法第184條自
10 己行為責任原則，縱令伊前手拆除系爭車道牆壁，伊亦不繼
11 受前手回復原狀之義務，故原告依侵權行為之法律關係，請
12 求伊回復系爭車道牆壁原狀，要屬無據。縱若系爭車道牆壁
13 曾存在，亦係經原告同意而拆除並同意系爭建物變更為停車
14 場使用，否則原告不可能未為反對表示。然原告於時隔將近
15 22年後，要求伊興建系爭車道牆壁，不但未取得任何利益，
16 反而妨礙被告及其他區分所有權人之通行及使用，造成被告
17 及其他區分所有權人之莫大損失，構成權利濫用，亦不應准
18 許。

19 2.依公寓大廈管理條例第36條第2款、第11款之規定，系
20 爭車道牆壁若因拆除涉及構造變更，應由原告負責維護、修
21 繕，若有違反建築法規，依同條例第3條第2款及第11條規
22 定，亦應由全體區權人負回復原狀之義務及費用。是以，原
23 告依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，請求被告回復原
24 狀，亦無理由。

25 3.又伊拍賣取系爭建物時並無屬共用部分之系爭車道牆壁存
26 在，則原告就系爭車道牆壁並無所有權，其依民法第821
27 條、第767條第1項規定請求返還系爭車道牆壁與共有人全
28 體，亦無理由。另民法第767條第1項中段、後段之功能並非
29 回復原狀，原告依此規定請求被告將系爭車道牆壁回復原
30 狀，於法無據。另伊並無任何妨礙原告就系爭地下室有關車
31 道部分所有權之行使，原告依民法第767條第1項後段規定，

01 請求被告不得妨害原告管委會就系爭地下室有關車道部分所
02 有權之行使，亦顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之
03 訴駁回。

04 (二)被告東志公司：

05 伊於108年間向王榮球購買停車位而與王榮球共有系爭建
06 物。惟伊自95年起透過原告之管理室承租系爭建物之停車位
07 時，即無系爭車道牆壁存在，原告既未舉證證明有系爭車道
08 牆壁存在，則原告請求回復系爭車道牆壁之原狀，顯無理
09 由。倘若系爭車道牆壁確係事後所拆除，衡情，亦係依照原
10 告之區分所有權人會議決議而合法拆除，否則原告及區分所
11 有權人自無可能長期以來均無任何反應或提起任何訴訟之
12 理。是以，系爭車道牆壁既係在原告管理、維護下合法拆
13 除，自無回復原狀之問題。又原告明知系爭車道牆壁不存在
14 或已合法拆除，及系爭建物長期以來均做為停車場使用，並
15 代為收租、管理，僅因系爭建物所有權之部分為伊所取
16 得，而惡意妨礙伊通行使用系爭建物，濫行提起本件訴訟，
17 有違誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 貳、反訴部分：

19 一、反訴原告王榮球（下仍稱王榮球）主張：

20 伊經法院拍賣程序取得系爭建物之現狀即為停車場使用，非
21 伊變更該建物之用途，而反訴被告明知系爭車道牆壁早於88
22 年即已拆除，系爭建物並改建為停車場使用，卻以本訴主張
23 在伊所有系爭建物上興建車道牆壁，使一般使用該停車場之
24 車輛無法進出或進出不便，已屬無權占用系爭建物，本諸所
25 有權人之地位，爰依民法第767條第1項後段之規定提起本件
26 反訴，行使防止妨害請求權，請求禁止反訴被告設置任何足
27 以妨害反訴原告通行之地上物等語。並聲明：反訴被告不得
28 於系爭建物及9616建號地下一層建物上，設置任何障礙物，
29 或興建車道牆壁及於車道入口設置鐵捲門，或其他足以妨害
30 反訴原告通行之地上物。

31 二、反訴被告則以：

01 王榮球於拍定取得系爭建物時，已明知該建物有違反建築法
02 規問題，縱系爭車道牆壁為前手所有權人非法變更，該權利
03 義務亦移轉於買受人即被告王榮球，而應負回復原狀之責。
04 且系爭建物確實有違反建築法規，並臺中市都發局裁罰在
05 案，此參照該都發局會勘紀錄表欄記載可明，而伊社區區分
06 所有權人會議既未為拆除屬共用部分之系爭車道牆壁之決
07 議，則此拆除為非法變更，且已嚴重影響大樓公共安全，王
08 榮球主張伊不得興建車道牆壁並無理由。再者，王榮球一再
09 強調系爭車道牆壁為共有部分，自不可能無權占用王榮球所
10 有系爭建物，又一般公寓大廈皆會裝設鐵閘門，以防止非區
11 分所有權人進入社區，維護區分所有權人之人身安全，豈能
12 因王榮球一人之利益，忽略全體區權人之權益而不得裝設，
13 是王榮球反訴請求並無理由等語，資為抗辯。並聲明：反訴
14 原告之訴駁回。

15 參、被告為原告管理之富貴春大樓社區（下稱系爭社區）地下一
16 層之系爭建物之區分所有權人，該社區地下一層如附件1複
17 丈成果圖所示兩柱間之汽車坡道處並無任何牆壁，僅設置鐵
18 捲門之事實，業經本院至現場勘驗及委請臺中市中興地政事
19 務所測量員測量，有上開建物所有權狀、系爭建物勘驗筆
20 錄、現場圖、現場照片及附件1複丈成果圖之複丈成果圖在
21 卷可稽（見本院卷一第95至97、405至417、433、435頁），
22 且系爭鐵捲門為被告所共有，均為兩造所不爭執（見本院卷
23 二第42、174頁），堪信為真實。至原告請求被告應將如系
24 爭社區附件2竣工圖所示系爭車道牆壁回復原狀，且不得妨
25 害原告就地下一層汽車坡道之行使，為被告否認，並以前詞
26 置辯，及王榮球反訴請求原告不得在系爭建物與9616建號地
27 下一層處設置障礙物或興建車道等地上物，為原告否認，且
28 以前詞置辯，是本件應審酌之爭點厥為：(一)原告提起本件訴
29 訟，是否當事人適格？(二)原告請求被告將附件1複丈成果圖
30 所示鐵捲門拆除，按附件2竣工圖所示系爭車道牆壁回復原
31 狀，有無理由？(三)原告請求被告不得妨害地下一層汽車坡道

01 所有權之行使，有無理由？(四)王榮球反訴請求原告不得在系
02 爭建物與9616號地下一層建物上設置地上物，有無理由？

03 肆、得心證理由：

04 一、原告提起本件訴訟，是否當事人適格？

05 (一)按區分所有權人會議決議事項之執行為管理委員會之職務範
06 圍之一，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。又住戶
07 對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；住
08 戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並
09 得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，如
10 有損害並得請求損害賠償；再共用部分、約定共用部分之修
11 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，同條例
12 第9條第2項前段、第4項、第10條第2前段定有明文。又所謂
13 住戶，係指公寓大廈之區權人、承租人等，同條例第3條第8
14 款亦有明文。而所謂管理，通常包含保管、使用及收益。則
15 其本於管理共同使用部分所生之私法上爭議，無論為保管、
16 使用或收益，均有訴訟實施權，依前揭說明，即為適格之當
17 事人（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。

18 (二)查原告於提起本件訴訟之前，於106年5月15日及同年9月8日
19 管理委員會就原設計為商場及辦公室之系爭建物區分所有權
20 人將之改為停車場使用，決議請區分所有權人回復原始設計
21 使用，及於1個月內恢復地下一層車道共用牆壁，並於同年1
22 0月8日及10月10日之臨時管理原會議決議由原告進行施工將
23 車道牆壁恢復原狀等情，有會議記錄在卷可稽（見本院卷一
24 第379至385頁），復於本件訴訟繫屬中之111年5月29日區分
25 所有權人會議中討論並說明系爭地下一層區分所有權人應修
26 復系爭車道牆壁，如其不願修復，由系爭社區自行修復，及
27 於車道入口設置鐵捲門等，系爭社區區分所有權人授權管理
28 委員會就上開爭議進行訴訟等情，亦有富貴春大樓111年度
29 區分所有權人會議記錄在卷可稽（見本院卷二第19至23
30 頁），足見系爭社區之區分所有權人確有授予原告提起本件
31 訴訟之訴訟實施權。準此，原告為執行系爭社區區分所有權

01 人會議決議事項而提起本件訴訟，依公寓大廈管理條例第38
02 條第1項規定，有當事人能力，就此類爭訟並有訴訟實施
03 權，否則公寓大廈管理條例規定管理委員會有當事人能力，
04 即失其意義，當非立法本意。是被告抗辯原告提起本件訴
05 訟，為當事人不適格云云，要無可取。

06 二、原告得否請求被告拆除系爭鐵捲門與回復系爭車道牆壁原
07 狀？

08 (一)按公寓大廈之各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
09 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；住戶對共用部
10 分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約
11 定者從其約定，公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項分
12 別定有明文。次按住戶違反公寓大廈管理條例第9條第2項
13 規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請
14 求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條
15 例第9條第4項定有明文。又所謂住戶係指公寓大廈之區分
16 所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分
17 之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，同條例第3
18 條第8款亦有明文。按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
19 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
20 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條
22 第1項、第821條分別定有明文。

23 (二)原告主張系爭建物與系爭地下一層汽車坡道間之系爭車道牆
24 壁業經拆除，改為設立系爭鐵捲門，且系爭建物違反核准之
25 商場、辦公室用途，改做為停車場使用，有現場照片為憑
26 （見本院卷一第35至39、139至143頁），且為被告所未爭
27 執，堪信為真實。而原告主張被告系爭車道牆壁被拆除，改
28 設立鐵捲門，違反原先設置之目的及通常使用方法，認被告
29 應將鐵捲門拆除，回復附件2竣工圖標示之系爭車道牆壁原
30 狀，為被告所否認，並以前開情詞置辯，是此部分之首要爭
31 點乃在判斷前揭拆除系爭車道牆壁，改為設立系爭鐵捲門，

01 是否違反其所在牆壁之設置目的或通常使用方法，而審認
02 時，即應綜合考量該牆垣設施使用者之特性、設備之功能、
03 安全所能提供之各項效益是否遭受破壞。

04 (三)查系爭社區為地上11層、地下2層之建物，於84年3月24日取
05 得使用執照，系爭地下一層核准用途登記為「商場、辦公
06 室、停車空間」，有使用執照存根在卷在卷可稽（見本院卷
07 二第85至87、151至153頁），且劃設有牆壁以區隔梯間、商
08 場、辦公室及機車停車場與汽車坡道等空間，此觀兩造提出
09 之系爭地下一層竣工平面圖可明（見系爭行政事件卷第225
10 之原版影印藍晒圖、475頁縮印圖，本院卷二第191、221頁
11 縮印圖）。又依上開竣工平面圖可知，系爭車道牆壁係設在
12 系爭地下一層汽車坡道與系爭建物間，係屬共用部分之防火
13 區劃牆，停車空間係指機車停放場乙節，有臺中市政府都市
14 發展局111年7月27日中市督管字第1110158237號函在卷可稽
15 （見本院卷二第83頁），且被告不爭執此牆壁屬共用部分
16 （見本院卷一第333頁），足見系爭車道牆壁所在之汽車坡
17 道係供系爭社區大樓住戶通行使用，而非僅限定特定人始得
18 通行之約定專用空間，且系爭建物非供汽車停放使用無訛。
19 再者，防火區分牆之設立目的，係為限制火災向鄰近空間即
20 上下樓層擴大延燒，隔離熱氣、火焰、煙塵直接漫入其他空
21 間，及提供人員避難行動之安全空間，避免火災危害擴大之
22 效益，此觀建築技術設計規則建築設計施工篇第79、84至8
23 6、88條就防火區劃之相關規定自明。是以，被告所有系爭
24 建物與汽車坡道共用屬防火區劃牆之系爭車道牆壁業經拆
25 除，改為設立系爭鐵捲門，顯均已妨礙防火區劃牆設置規劃
26 的目的，非為通常合理之使用方式。又設立原規劃系爭車
27 道牆壁處之鐵捲門長2.7公尺、高2.65公尺，此經本院委請
28 臺中市中興地政事務所按系爭地下一層藍晒圖規劃之系爭車
29 道牆壁位置繪測，有本院勘驗筆錄及附件1複丈成果圖在卷
30 可憑（見本院卷一第405、407、435頁）。是以，原告本於
31 共有所有權被侵害，及防止發生火災時災害擴大，請求被告

01 將系爭鐵捲門拆除，及砌回附件2竣工圖所示之車道牆壁原
02 狀，為有理由。

03 (四)被告雖抗辯系爭建物自王榮球於97年拍定前即為無系爭車道
04 牆壁且狀況係經營停車場使用，顯係王榮球前手即建商歐李
05 崇德等經原告區分所有權人同意為之，自不得請求被告回復
06 系爭車道牆壁，為被告否認，自應由被告就此利己之事實負
07 舉證責任。然被告未提出任何區分所有權人會議決議為證，
08 難以採信。況系爭社區係於84年6月28日公寓大廈管理條例
09 公布施行前即已取得使用執照，已如前述，在系爭社區住戶
10 或管理委員會依建商提供之竣工平面圖等清冊核對系爭地下
11 一層之隔間牆、防火區劃牆等隔間前，尚非僅憑外觀即可得
12 而知，故難僅憑系爭建物上無共用之系爭車道牆壁存在情況
13 下經營停車場使用多時，即可逕認過去系爭社區大樓管理委
14 員會未為干涉或反對之意思表示，或其他共有人未曾表示異
15 議，即謂系爭車道牆壁已得區分所有權人全體之同意而拆除
16 甚或同意建商不用設立系爭車道牆壁即予點交，而謂被告無
17 庸回復系爭車道牆壁。是被告上開所辯，委無可採。

18 (五)又被告雖抗辯其等不應繼受前手回復原狀之義務，然縱系爭
19 車道牆壁係由王榮球拍定前之前手改建為系爭鐵捲門，惟該
20 鐵捲門既已隨同系爭建物移轉所有權（包含使用、管理及處
21 分之權利）予王榮球，且系爭建物拍賣公告已載明其用途為
22 商場、辦公室（按現系爭建物係由王榮球拍定取得原9613、
23 9614建物及共用部分全部之9615建物合併而來，見本院卷一
24 第53頁，系爭行政卷第522、523、587、588頁），王榮球就
25 系爭建物原來用途之空間規劃（牆面區隔）設計與現況作為
26 停車場使用之空間現況（無牆面）有異，應知悉甚詳，復且
27 該改建部分現仍持續妨礙汽車坡道上之防火分化牆設置規劃
28 目的，故原告對系爭建物之現時所有權人即被告二人請求回
29 復原狀，合於公寓大廈管理條例第9條之規定，而與王榮球
30 之前任所有權人無關，否則豈非由該前任負責處分回復其已
31 不具備所有權之財物，此絕非事理之平。是被告此部分所

01 辯，亦無足採。

02 (六)被告又辯稱原告請求被告回復系爭車道牆壁對原告並無利
03 益，反而影響社區住戶之通行及使用，係為權利濫用，違反
04 誠信原則云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以
05 損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信
06 用方法，民法第148條固有明文。惟該條規定行使權利，不
07 得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人
08 喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所
09 定範圍之內（最高法院台上字第105號民事判例意旨參
10 照）。經查，系爭車道牆壁為該大廈區分所有權人共有，被
11 告為系爭建物所有權人並經營停車場使用，其雖曾辦理變更
12 使用執照用途，惟因系爭車道牆壁為共用部分，未取得區分
13 所有權人同意，而未經主管機關即臺中市政府都發局核准變
14 更，且因系爭車道牆壁為防火區劃牆，其設置目的係為防止
15 火勢蔓延，阻隔煙塵、火焰等等，避免火災損害擴大，已如
16 前述，被告既為系爭社區之區分所有權人，卻未對該共用部
17 分之使用，依其設置目的及通常使用方法為之，則原告訴請
18 法院為必要之處置，核屬正當行使其法定職權，難謂有何以
19 損害被告為主要目的，自無權利濫用、違反誠信之可言。是
20 被告前開所辯，亦不可取。

21 (七)基上，被告既未舉證其經系爭社區全體區分所有權人之同
22 意，以拆除共用之系爭車道牆壁之方式，使其經營之停車場
23 車輛便於出入，顯有妨害避免火災蔓延擴大之虞，對共用部
24 分之使用，顯未依其設置目的及通常使用方法為之。從而，
25 原告依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項、第821
26 條規定，請求被告將設置在如附件1複丈成果圖標示A、B長
27 線所示長2.7公尺、高2.65公尺之鐵捲門拆除，並砌回如附
28 件2竣工圖所示車道牆壁之原狀，為有理由，應予准許。

29 三、原告得否請求禁止被告妨害原告就9616號地下一層汽車坡道
30 所有權之行使？

31 (一)按所有權妨害預防請求權者，即民法第767條第1項後段所定

01 所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求其防止妨害之權
02 利，其行使之要件包括：(1)須為所有人或依法律規定得行使
03 所有權之人。(2)相對人須為就可能發生之妨害，具有將之除
04 去之支配力者。(3)須有不法妨害之虞。而所謂有妨害所有權
05 之虞，其決定標準乃是就具體事實，依社會上一般觀念決定
06 之；申言之，如何始構成對所有權有妨害之虞，須就現在既
07 存之危險狀況加以判斷，所有人之所有權在客觀上被妨害之
08 可能性極大，而有事先加以防範之必要者，始足當之。

09 (二)經查，如附件1複丈成果圖以虛線標示及A至B實線之延長線
10 汽車坡道部分，為系爭社區區分所有權人所共有，屬系爭96
11 16建物之地下一層，有附件2竣工圖、系爭9616建物所有權
12 狀在卷可憑（見本院卷一第27至33、191頁、卷二第221頁，
13 系爭行政事件卷第522、523頁），參以前述系爭車道牆壁為
14 系爭建物與汽車坡道即9616號建物地下一層之共用部分，足
15 見系爭車道牆壁及地下一層之汽車坡道均系爭社區區分所有
16 權人所共有。雖原告以其曾自行回復原狀而遭被告阻止為
17 由，主張被告有妨害原告就地下一層汽車坡道所有權之行使
18 之虞，然原告前並未按附件2竣工圖所示車道牆壁回復原
19 狀，而是設置鐵閘門始遭王榮球夥同他人阻止，此觀臺灣臺
20 中地方檢察署檢察官105年度偵字第30067號不起訴處分書及
21 現場照片（見本院卷二第233至245頁）可明，自難遽此認被
22 告將有何再不法妨害之虞。況被告將來是否有為侵害該地下
23 一層汽車坡道所有權之行為？或被告將來何種行為將導致原
24 告之所有權行使有遭妨害之虞？均屬尚未確定及發生之事
25 實，則原告預為請求被告不得以設置障礙物或為其他妨害、
26 干擾、阻止原告於9616號建物地下一層如附件1複丈成果圖
27 所示虛線及AB實線之延長線車道部分所有權之行使，顯然欠
28 缺權利保護之必要，核屬無據。

29 四、反訴原告得否請求禁止反訴被告於系爭建物及9616號地下
30 一層建物上設置足以妨害反訴原告通行之地上物？

31 反訴原告雖主張反訴被告不得於系爭建物及9616號地下一層

01 建物上設置足以妨害反訴原告通行之地上物，然民法第767
02 條第1項後段所定所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請
03 求其妨止妨害之權利，其行使之要件，及系爭車道牆壁為區
04 隔系爭建物與汽車坡道即9616號地下一層建物之共用牆壁，
05 亦為防火區劃牆，即位在系爭建物與9616號地下一層建物
06 上，均已如前述。而本院認定本件反訴被告即原告得依據共
07 有系爭車道牆壁之所有權，訴請反訴原告拆除系爭鐵捲門並
08 回復如前所述之原狀，則此舉本即會造成地下一層汽車坡道
09 與系爭建物之入口處變小，對反訴原告即被告之通行造成影
10 響，惟此乃反訴被告正當權利之行使，非屬不法妨害。另反
11 訴被告前未曾非屬系爭車道牆壁處之地下一層設置鐵捲門，
12 此觀反訴原告提出之現場照片可明（見本院卷二第235
13 頁），且反訴被告前雖曾訴請在系爭汽車車道入口處設置鐵
14 捲門，然經臺中市都發局以前開函文函覆該設置係違建後，
15 即變更聲明如前述而不再為此請求（見本院卷二第83、207
16 至208頁），可見反訴被告已無在車道入口設置鐵捲門以妨
17 害反訴原告通行之虞。是以，反訴原告主張反訴被告不得在
18 系爭建物及9616建號地下一層建物上，設置任何障礙物，或
19 興建車道牆壁及於車道入口設置鐵捲門，或其他足以妨害反
20 訴原告通行之地上物，顯然欠缺權利保護之必要，亦屬無
21 據。

22 五、綜上所述，原告主張依公寓大廈管理條例第9條、民法第767
23 條第1項、第821條規定，請求判決如主文第1項所示，為有
24 理由，應予准許；原告其餘請求，及反訴原告依民法第767
25 條第1項後段請求反訴被告不得在系爭建物及9616建號地下
26 一層建物上，設置任何障礙物，或興建車道牆壁及於車道入
27 口設置鐵捲門，或其他足以妨害反訴原告通行之地上物，均
28 欠缺權利保護之必要，要屬無據，均應駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據方法，經
30 本院斟酌後認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論駁
31 之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條
第1項。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第三庭 法 官 廖純卿

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 1 日
書記官 楊雯君