

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第112號

上訴人 陳美燕

訴訟代理人 鍾堯航律師

上訴人 俾亭停車事業股份有限公司

法定代理人 陳文俊

訴訟代理人 張雲翔律師

被上訴人 陳銘勝

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 汪以庭律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國114年1月10日本院臺中簡易庭113年度中簡字第1816號第一審判決提起上訴，本院於民國114年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人為坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地上之同段12654建號即門牌西屯路2段268之8巷30號地下一樓之1、之2建物（下稱系爭建物）共有人，應有部分73分之2，分管車位編號43、66部分。上訴人陳美燕亦為系爭建物共有人，分管之50格車位出租予上訴人俾亭停車事業股份有限公司（下稱俾亭公司）經營停車場，提出欲在車道增設管理進出之設施，被上訴人反對，上訴人俾亭公司仍依上訴人陳美燕指示，於民國113年5月14日在車道出入口設置如附圖所示符號A部分面積3平方公尺之停車柵欄及水泥墩等（下稱系爭增設物）。系爭建物既有分管約定，就車道部分約定由全體共有人共用，即民法第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，自不適用上開以多數決為管理行

01 為之規定。上訴人欲變更共有物管理方法，應經全體共有人
02 同意為之。縱認有民法第820條第1項規定之適用，上訴人係
03 基於自己利益而設置系爭增設物，亦非屬共有物管理行為。
04 系爭增設物不僅占用部分車道，亦阻礙被上訴人使用柵欄機
05 以內之車道，並有造成被上訴人極難停放車輛之情事，顯已
06 妨害被上訴人所有權之行使。縱未妨害被上訴人使用車位，
07 亦得本於所有權，請求上訴人將系爭增設物拆除，並將占用
08 部分回復原狀返還全體共有人。系爭增設物妨害被上訴人所
09 有權之行使，被上訴人請求拆除，核無權利濫用可言。爰依
10 民法第767第1項前段、中段及第821條之規定，請求上訴人
11 將系爭增設物拆除，並將占用之部分回復原狀返還予全體共
12 有人等語（原判決被上訴人勝訴）。並聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：

14 （一）系爭建物登記主要用途為停車空間，規劃為73格車位，除
15 原規劃73格車位為約定專用外，其餘部分含車道不屬約定
16 專用範圍，並無民法第820條第1項所稱「契約另有約定」
17 之情形，自應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之
18 同意行之；應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算。
19 被上訴人主張車道部分為分管契約效力所及，應就此變態
20 事實負舉證責任。

21 （二）上訴人陳美燕就系爭建物應有部分 $\frac{7300}{7300}$ 分之4270，並管理
22 其配偶王智勝就系爭建物應有部分 $\frac{7300}{7300}$ 分之730，暨登記
23 用途為辦公室及小型商場之同段12656、12657、12658、
24 12659、12660、12661建號建物，一併由上訴人陳美燕於
25 113年4月21日簽約將其約定專用之共計50格車位出租予上
26 訴人俾亭公司作為經營停車場使用，租賃期間自113年5月
27 1日起至119年5月31日止。上訴人加計其配偶王智勝之應
28 有部分已逾 $\frac{2}{3}$ ，復徵得被上訴人外之其他共有人同意
29 上訴人陳美燕委由上訴人俾亭公司於系爭建物進出口車道
30 上設立24小時停車管理設備（例如柵欄機等）進行停車場
31 之管理。

01 (三) 經上訴人俾亭公司申請停車場經營登記，業據臺中市政府
02 交通局於113年8月8日函覆准予核備並核發(113)中市交停
03 規證字第175號停車場登記證，可徵系爭增設物應無妨礙
04 車輛之進出停放。又依錄影畫面所示，被上訴人駕駛車輛
05 停放駛離其適位於入口處車道右邊之專用車位，可不經過
06 前揭管制柵欄。況上訴人俾亭公司已將包含被上訴人在內
07 之其餘停車格使用人之車輛牌照號碼輸入辨識系統，使之
08 出入無虞；僅須通過柵欄後右轉再倒車進入，按一般駕駛
09 方式，應無任何困難可言。

10 (四) 被上訴人訴請上訴人拆除一般收費停車場普遍且適當設置
11 之系爭增設物，所得利益微小，卻造成上訴人及社會公益
12 之損失鉅大，係以損害上訴人為主要目的，洵屬權利濫用
13 甚明等語，資為抗辯。

14 (五) 於本院上訴聲明：如主文所示。

15 三、兩造不爭執之事實：

16 (一) 被上訴人為系爭建物共有人，應有部分73分之2，其約定
17 專用車位編號43、66部分，適位於入口處車道右邊。

18 (二) 上訴人陳美燕就系爭建物應有部分7300分之4270，並管理
19 其配偶王智勝就系爭建物應有部分7300分之730，暨登記
20 用途為辦公室及小型商場之同段12656、12657、12658、
21 12659、12660、12661建號建物，一併由上訴人陳美燕於
22 113年4月21日簽約將其約定專用之共計50格車位出租予上
23 訴人俾亭公司作為經營停車場使用，租賃期間自113年5月
24 1日起至119年5月31日止。

25 (三) 被上訴人反對，上訴人俾亭公司仍依上訴人陳美燕指示，
26 於113年5月14日在車道出入口設置系爭增設物。

27 (四) 臺中市政府交通局於113年8月8日以中市交停規字第11300
28 45927號函通知上訴人俾亭公司申請停車場經營登記准予
29 核備並核發(113)中市交停規證字第175號停車場登記證。

30 四、得心證之理由：

31 (一) 上訴人在共有系爭建物車道出入口設置系爭增設物，是否

01 符合民法第820條第1項所定「共有物之管理」？

02 1. 查民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另
03 有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數
04 之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數
05 不予計算。」基此，共有物之管理，除契約另有約定者
06 應從其約定外，其餘情形皆可依上開規定，定其管理。
07 核其立法理由曰：「為促使共有物有效利用，立法例上
08 就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如……），爰
09 仿多數立法例，修正第一項。」等語，洵屬正當。如依
10 前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得依同條
11 第2項規定，聲請法院裁定變更之；又如前二項所定之
12 管理，因情事變更難以繼續時，任何共有人亦得依同條
13 第3項規定，聲請法院裁定變更之，已設有制度性保障
14 無虞。

15 2. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，為民事訴訟法第277條前段所明定。舉證之責任，
17 意謂應負客觀舉證責任之當事人，於待證事實呈現事態
18 不明時，應負擔其不利益。被上訴人主張系爭建物既有
19 分管約定，就車道部分約定由全體共有人共用之事實。
20 上訴人固然不爭執約定專用車位部分，但否認車道部分
21 有何共有物之管理約定存在。況被上訴人主張者為積極
22 事實，上訴人所辯為消極事實，自應由被上訴人就車道
23 部分約定由全體共有人共用之事實存在，負舉證責任。
24 惟被上訴人徒託空言，始終未具體表明究竟始於何時、
25 何等人間、如何約定車道部分由全體共有人共用，及其
26 後手如何繼受其拘束力之情事，更遑論舉證以實其說，
27 不能想當然耳即遽認系爭建物共有人關於車位所為約定
28 專用之分管契約效力及於車道部分。基此，被上訴人既
29 不能證明系爭建物關於車道部分之管理另有約定存在，
30 即不能排除民法第820條第1項規定之適用。

31 3. 上訴人陳美燕就系爭建物應有部分7300分之4270，加計

01 其配偶王智勝就系爭建物應有部分7300分之730，總共
02 7300分之5000，核與系爭建物規劃為73格車位，其約定
03 專用50格車位之情事相符。就此計算，其應有部分合計
04 已逾3分之2（計算式： $5000/7300 \approx 0.6849$ ），其人數
05 不予計算。除此之外，上訴人於原審即提出其他共有人
06 簽署之共有人同意書8份，均載明同意上訴人陳美燕委
07 由上訴人偉亭公司於系爭建物進出口車道上設立24小時
08 停車管理設備（例如柵欄機等）進行停車場之管理等語
09 明確（見原審卷第187頁至第201頁），益徵上訴人所辯
10 多數決管理屬實。而上訴人偉亭公司係依上訴人陳美燕
11 指示設置系爭增設物，即為上訴人陳美燕等所為多數決
12 管理之使用人，其權源自得對抗被上訴人。

13 4. 至於被上訴人又主張上訴人係基於自己利益而設置系爭
14 增設物，亦非屬共有物管理行為云云。惟查，共有人為
15 自己之用益，或為全體共有人管理共有物之意思，絕非
16 相互排斥不能並存。反之，應有部分居多數之共有人，
17 在促使共有物有效利用之中，理當受益最大，其為全體
18 共有人管理共有物之意思，自無道理排除自己之用益，
19 方為社會上之常態事實。被上訴人僅執上訴人基於自己
20 利益而設置系爭增設物，即否定其屬共有物管理行為，
21 顯然違背論理法則，更將前揭共有人同意書所載其等均
22 同意管理之內容，視若無睹，顯然昧於事實，欲憑一己
23 之力杯葛上訴人負擔出資為系爭建物引進現代化停車場
24 管理設備，損害全體共有人之利益，殊欠妥當。

25 5. 故上訴人在共有系爭建物車道出入口設置系爭增設物，
26 為依民法第820條第1項所定「共有物之管理」。

27 （二）上訴人在共有系爭建物車道出入口設置系爭增設物，有無
28 妨害被上訴人所有權之行使或侵害共有人之所有權？

29 1. 被上訴人之請求權基礎，即民法第767第1項前段、中段
30 乃規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
31 請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」

01 民法第821條則僅是規定：「各共有人對於第三人，得
02 就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
03 請求，僅得為共有人全體之利益為之。」

04 2. 既認上訴人在系爭建物車道出入口設置系爭增設物，為
05 依民法第820條第1項所定「共有物之管理」，系爭建物
06 全體共有人即應受其拘束，被上訴人自不例外，則系爭
07 增設物即無妨害被上訴人所有權之行使或侵害共有人之
08 所有權可言，亦非無權占有系爭建物。準此，被上訴人
09 依民法第767第1項前段、中段及第821條之規定，請求
10 上訴人將系爭增設物拆除，並將占用部分回復原狀返還
11 全體共有人，為無理由，已堪認定。

12 3. 至於被上訴人聲稱系爭增設物阻礙其使用柵欄機以內之
13 車道，並有造成被上訴人極難停放車輛之情事云云，但
14 經本院查核卷附影像資料、該樓層平面圖、臺中市政府
15 交通局函知上訴人俾亭公司申請停車場經營登記准予核
16 備並核發(113)中市交停規證字第175號停車場登記證、
17 上訴人俾亭公司已將被上訴人之車輛牌照號碼輸入辨識
18 系統，使之出入無虞等情，可見被上訴人如按常規行駛
19 右側車道通過系爭增設物，按原有格線方向進出使用其
20 專用車位，根本無困難可言，特此指明，以正視聽。

21 (三) 既認被上訴人並無請求上訴人拆除系爭增設物及返還系爭
22 增設物占用系爭建物部分之權利，即毋庸再審究被上訴人
23 有無權利濫用，附此敘明。

24 五、綜上所述，被上訴人依民法第767第1項前段、中段及第821
25 條之規定，請求上訴人將系爭增設物拆除，並將占用之部分
26 回復原狀返還予全體共有人，為無理由，不應准許。原審為
27 上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，自有未洽。
28 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應
29 由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
31 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
02 3項、第450條、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日

04 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

05 法官 林秉賢

06 法官 蔡嘉裕

07 正本證明與原本無異

08 不得上訴

09 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日

10 書記官 童秉三