

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1716號

原告 張安地

訴訟代理人 洪政國律師

被告 太府天寶C區管理委員會

法定代理人 詹素玲

訴訟代理人 黃國鎮

劉淑鈴

上列當事人間請求拆除圍籬等事件，本院於民國115年1月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告法定代理人於本院審理時變更為詹素玲，業據其聲明承受訴訟(見本院卷第98頁)，核無不合，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地，應有部分10000分之102)，及其上同段718建號建物(即門牌號碼同區四平路238巷25號房屋，下稱系爭房屋)，並為太府天寶C區社區(下稱系爭社區)之區分所有權人。被告未經原告與其他共有人同意，擅自占用系爭土地，搭設如臺中市中正地政事務所民國114年9月23日正土測字第128200號複丈成果圖線段B、C所示圍籬(下稱系爭圍籬)，侵害原告與其他共有人之所有權，應拆除系爭圍籬並騰空返還占用土地。

(二)被告於113年10月9日召開管理委員會會議，決議關於：「2.系爭房屋需提供會員名單給管理室以利人員進出管控、3.若

01 有過路客或非會員名單內人員入內參觀，需在管理室及店面  
02 登記姓名與電話、5.健身房營業時間為9時至22時」等內容  
03 (下稱系爭決議)，影響原告對專有部分使用、收益權限，違  
04 反公寓大廈管理條例(下稱管理條例)第4條第1項、第37條規  
05 定，依該條例第1條第2項適用民法第71條規定，或類推適用  
06 民法第56條第2項規定，應屬無效。

07 (三)爰依民法第767條第1項中段、後段、第821條之規定，提起  
08 本件訴訟等語，並聲明：1.被告應將系爭圍籬拆除，並騰空  
09 返還占用部分土地予原告及其他全體共有人。2.確認系爭決  
10 議無效。3.第一項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：系爭圍籬經共有人決議興建，且系爭社區住戶於  
12 114年10月15日提出連署書，同意保留系爭圍籬之共有人達8  
13 3%，乃經共有人過半數及應有部分合計過半數之同意設  
14 置，自非無權占有系爭土地。又依管理條例第10條第2項規  
15 定，被告負責共用部分、約定共用部分之管理、維護，因系  
16 爭社區開放空間與其他社區基地空間並無分隔，為保障住戶  
17 人身、生命、財產安全，對於系爭房屋有進行登記管理、營  
18 業時間限制之必要性，並無違反強制或禁止規定，自屬有效  
19 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
20 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)系爭圍籬非無權占有系爭土地，原告不得請求拆除。

23 1.共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1  
24 月23日修正前民法第820條定有明文。又法院為判決時，應  
25 斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之  
26 真偽。但別有規定者，不在此限；而依自由心證判斷事實之  
27 真偽，不得違背論理及經驗法則；且法院得依已明瞭之事  
28 實，推定應證事實之真偽，此觀民事訴訟法第222條第1項、  
29 第3項、第282條規定即明。是負舉證責任之當事人苟能證明  
30 間接事實，且該間接事實與應證之要件事實間，依論理或經  
31 驗法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接

證明要件事實為必要。法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而為綜合判斷，不得將各事實予以割裂觀察(最高法院111年度台上字第539號判決意旨參照)。

2.原告為系爭房屋之所有權人，另為系爭土地之共有人，應有部分10000分之102乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第227頁)，並有系爭房屋、土地第一類謄本可稽(見本院卷第149、151至153頁)，首堪認定為真正。

3.太府天寶分為A區、B區及系爭社區，三區原本就有設置圍籬，後因在各區中間開闢道路，故再興建圍籬與道路區隔乙節，為兩造陳述在卷(見本院卷第162至163頁)；兼衡系爭圍籬乃為區隔道路與社區範圍，具有防閑功能，以維護系爭大樓之居住安全；復佐諸系爭圍籬已存在數十年，原告亦於80年6月間即登記為系爭土地之共有人，於原告提起本件訴訟前，未曾有其他共有人對系爭圍籬之設置表示異議(見本院卷第176、317頁)；可見系爭為籬占有系爭土地由來已久，均未生無權占有之爭議，是依照系爭圍籬設置之緣由、目的、歷時長短與兩造陳述等節參互以觀，堪認系爭圍籬設置經過系爭土地共有人同意，合乎修正前民法規定共同管理之要件。

4.原告雖主張其曾經表示異議，然未經其舉證以實其說，尚難採信。是以，系爭圍籬既經系爭土地共有人共同決議設置，自屬有權占有系爭土地，原告依民法第821條準用第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭圍籬，即屬無據。

(二)系爭決議未違反管理條例或規約，原告請求確認無效並無理由。

1.區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為；管理委員會職務包含公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，管理條例第5條、第36條第3款分別定有明文。又系爭社區住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；共用部分及約定共用部分之使用管理事項，凡本規約未

規定之事宜，得授權管理委員會另行規定，系爭社區規約第14條、第21條第1項亦有明定。

2. 公寓大廈本質為區分所有權人為追求共同生活之安寧與利益，結合而成之組織，是於此特質下，區分所有權人專有部分與全體共有部分權能行使之衝突時，本於私法自治、團體法理之原則，應尊重由多數區分所有權人以制定規約或形成決議等方式共同形塑之集體意志，個別區分所有權人應受上開規範之拘束。是就共同事務及涉及權利義務之有關事項，縱該規約或決議會對專有部分形成一定限制，除全體區分所有權人形成決議之內容於權衡法律規定之規範目的、相衝突法益、暨當事人間之誠信及公平等考量因素後，有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，仍難謂之無效。

3. 考諸系爭房屋欲作為運動訓練班之用（見本院卷第17頁），而運動訓練班係對外營業，具有人員流動頻繁、複雜之經營特質，與系爭社區多數作為單純住宅，希望隱私安寧之需求迥然有異。是系爭決議採取實名登記制度，能有效維護治安及掌控異常出入情形，與維護社區安全之共同利益具有正當關聯，尚難謂其管理行為超過應有分際。至原告主張系爭房屋前方屬於空地型開放空間，然開放空間其立法緣由係以容積獎勵換取建築物退讓空間，以改善都市景觀及通風採光，該空間產權仍歸屬全體區分所有權人，則被告依照管理條例第36條、前揭系爭社區規約規定，管理維護公寓大廈及其周圍之安全事項，仍得制定合理必要之管理規範，物理空間概念上的開放與人員進出管理方法實屬不同層次，被告為盡管理維護安全義務，採取人員登記識別措施，仍屬維護公共利益之必要且合理手段，並未損及開放空間之公共本質。故原告上開主張，並無可採。

4. 系爭社區既為集合住宅，實需考慮全體住戶應享有不受他人以噪音等方式不當干擾之權利，如未限制系爭房屋的營業時間，運動訓練班人員出入之喧擾或使用機械器材之聲響，率

01 由原告自行決定營業至深夜，勢將侵害其他住戶之居住利  
02 益。參以臺中市建築基地開放空間管理維護要點第11點規  
03 定，廣場式開放空間應自每日9時開放至19時，再衡諸一般  
04 社會大眾生活型態至22時亦大多結束工作、社交休憩之常  
05 情，系爭決議既非全面禁止原告經營，且營運時間亦已兼顧  
06 原告營業自由與住戶居住安寧之法益，此限制堪稱合理，未  
07 逾越必要範圍。

08 5.從而，原告所有系爭房屋依相關建築法規及原本設計，固得  
09 作為商業使用，然其既為系爭社區之區分所有權人，本負有  
10 維持共同生活秩序之協力義務，其對專有部分所有權之行  
11 使，依前揭管理條例、規約之精神，為維持社會秩序或增進  
12 公共利益自得予以適當限縮，避免侵害全體區分所有權人之  
13 共同利益。基此，被告本於系爭社區規約授權所為之系爭決  
14 議，並無違反管理條例第4條第1項、第37條之規定，原告主  
15 張依民法第71條或類推適用第56條第2項規定無效，要非可  
16 取。

17 四、綜上所述，原告依第767條第1項中段、後段、第821條之規  
18 定，請求被告拆除系爭圍籬，及請求確認系爭決議無效，均  
19 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，  
20 亦失所附麗，併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
22 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併  
23 此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

27 民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
30 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
02 書記官 林錦源