

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1816號

原告 陳銘勝

訴訟代理人 鐘登科律師

被告 陳美燕

被告 俾亭停車事業股份有限公司

法定代理人 陳文俊 址同上

共 同

訴訟代理人 張雲翔律師

上列當事人間請求排除侵害事件，於中華民國113年12月4日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告陳美燕及被告俾亭公司應將坐落於臺中市○○區○○○
段○○○○地號土地，同段12654號建號建物即門牌號碼臺中
市○○區○○路○段○○○巷○○號地下一樓之1、之2，如臺
中市中興地政事務所113年7月19日興土測字地091900號之土
地複丈成果圖（附圖）所示符號A部分、面積3平方公尺之停
車柵欄及水泥墩等拆除，並將占用之部分回復原狀返還予全
體共有人。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由要領

壹、程序事項：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴」；「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」，民事訴訟法第255條第1項、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明第1項：「被告陳美燕及被告俾亭停車事業股份有限公司（下稱俾亭公司）應將坐落於臺中市○○區○○段○○0000地號土地，同段12654號建號建物，即門牌號碼臺中市○○區○○路○○段000○○巷00號地下一樓之1、之2（下稱系爭建物），如原證1（即原證6圖5-12）所示車道上之增設物拆除，並將上開增設物占用之部分回復原狀，返還予全體共有人。」（本院卷第11至12頁）。嗣變更聲明為：「被告陳美燕及被告俾亭公司應將坐落於臺中市○○區○○段○○0000地號土地，同段12654號建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路○○段000○○巷00號地下一樓之1、之2，如臺中市興地政事務所113年7月19日興土測字地091900號之土地複丈成果圖所示符號A部分、面積3平方公尺之停車柵欄及水泥墩等拆除，並將占用之部分回復原狀返還予全體共有人」（本院卷第150頁）。經核原告就訴之聲明第1項之變更，係因訴訟中經地政機關測量後，所為更正事實上陳述，並無訴之變更或追加，揆諸前揭規定，自屬適法。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：

- (一)原告為系爭建物共有人（權利範圍為73分之2），系爭建物主要用途為停車空間，原告專用編號43、66停車位；被告陳美燕亦為系爭建物共有人（權利範圍7300分之4270），其因欲將其共有坐落：台中市西屯區上石埤段，地號：0000-000；建號00000-000/00000-000/00000-000/00000-000/00000-000/00000-000/00000-000上共計50格專用車位（下稱系爭50格停車位），出租予被告俾亭公司作為經營停車場使用，向原告提出欲於系爭建物車道增設管理進出柵欄之收費設施（如臺中市興地政事務所113年7月19日興土測字地091900號之土地複丈成果圖所示符號A部分、面積3平方公尺之停車柵欄及水泥墩，下稱系爭管制柵欄），經原告表示反對，其

01 仍指示被告俾亭公司裝設系爭管制柵欄，裝設前原告再以共
02 有人身分向被告俾亭公司表示反對，被告俾亭公司仍於113
03 年5月14日在系爭建物車道設置系爭管制柵欄，使車道寬度
04 驟減、共有人進出時須繞道而行，妨害共有人行使其所有
05 權。

06 (二)系爭建物既有分管約定，被告陳美燕本無權出租伊所分管範
07 圍以外部分，況被告陳美燕與被告俾亭公司約定之租賃範圍
08 僅係被告陳美燕分管之50格車位，被告俾亭公司自無權管理
09 使用系爭停車場其餘部分，故被告主張被告俾亭公司基於共
10 有物管理行為而設置系爭管制柵欄，洵無理由，系爭建物之
11 車道，係屬全體共有人共有，自應由全體共有人共同使用，
12 任何共有人均不得未經全體共有人同意，擅自於其上裝設設
13 施，妨害其他共有人對該車道所有權之行使，被告裝置系爭
14 管制柵欄，已影響其他共有人出入，顯侵害共有人所有權之
15 行使，且系爭管制柵欄不僅本身佔用部分車道，也造成原告
16 極難停放車輛之情事，妨害原告所有權之行使。

17 (三)系爭管制柵欄為被告陳美燕指示被告俾亭公司裝設均事實上
18 處分權人，故同列陳美燕與俾亭公司為共同被告。爰依民法
19 第767第1項前段及中段、821條之規定，請求被告拆除系爭
20 管制柵欄，並將車道返還全體共有人，並聲明：被告陳美燕
21 及被告俾亭公司應將坐落於臺中市○○區○○○段○○○○地
22 號土地，同段12654號建號建物即門牌號碼臺中市○○區○
23 ○路○段○○○巷○○號地下一樓之1、之2，如臺中市中興地
24 政事務所113年7月19日興土測字地091900號之土地複丈成果
25 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
26 （即系爭管制柵欄）拆除，並將占用之部分回復原狀返還予
27 全體共有人。

28 二、被告答辯略以：

29 (一)被告陳美燕將50格停車位出租被告俾亭公司經營管理使用，
30 核屬「共有物管理行為」，且被告俾亭公司經營上開停車位
31 必要設置系爭管制柵欄，亦屬共有物管理行為必要措施，除

原告外，系爭不動產其他共有人均同意被告陳美燕得依現況將系爭不動產及被告陳美燕50格停車位出租被告俾亭公司使用，已逾應有部分3分之2，依民法第820條第1項規定，自屬合法有效。又被告俾亭公司基於經營系爭不動產及停車位之必要，以維護其他共有人車輛財產安全，始設置系爭管制柵欄，並未變更系爭不動產性質，且屬共有物管理行為必要措施，與原告主張妨害其行使所有權之事實不符，利益權衡上亦屬對全體共有人有利行為，故原告依民法第767條第1前段向被告主張排除侵害，於法自有未合。

(二)被告俾亭公司於系爭不動產設置系爭管制柵欄，恰巧立於原「進入停車場」、「離去停車場」兩側車道中間位置，並未使車道寬度驟減，且經臺中市政府交通局准予核備並發給停車場登記證，足證被告俾亭公司於系爭不動產經營停車場，設置系爭管制柵欄，確實經主管機關審查合法有效措施，且原告進入停車場後，實無須通過系爭管制柵欄即可直接駛入停放其專有使用之編號43、66停車位，對原告停放其車輛並未造成妨害。

(三)被告俾亭公司考量其經營管理停車場，多次誠懇尋求與原告協調爭議，甚至在原告反應其停車位會借予友人停放，系爭管制柵欄將妨害友人車輛進出時，被告俾亭公司亦同意將原告多位友人車輛號碼先行輸入管制系統，以便自由通過系爭管制柵欄以使用原告停車格，然原告仍毫無理由拒絕與被告協商任何方案，足見原告無端訴諸法院排除其未曾產生之所有權侵害等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

(一)法律規定及法理說明：

1. 按「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其

他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用」，民法第799條第1至3項定有明文，是區分所有建築物之所有（權）關係分成三大部分：①專有部分為客體之建築物區分所有權。②區分所有建築物共同部分為客體共有權。③區分所有建築物基地之權利。其中②「共有部分」依上開民法第799條第3項後段：「除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」，復依公寓大廈管理條例第3條第5款稱「約定專用部分」，就約定專用部分取得之使用權稱為「專用權」。準此，專用權是指特定區分所有人對於區分所有建築物共有部分或其基地之特定部分依規約取得排他之使用權。共有部分及基地之空地通常均得為專用權之客體，但依公寓大廈管理條例第7條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，上開條文第一至三款均可謂是第五款之例示，實則縱無上述五款禁止規定，共有部分倘為區分所有人生活利用上所不可或缺者，亦不得為專用權之客體，此應為解釋所當然（參照，謝在全「建築物區分所有權要論（下）」法令月刊，53卷5期）。

2. 區分所有權人取得專用權後，專用權人就約定專用部分有管理權，民法第799條第3項後段雖僅指「使用」，然解釋上應包含收益在內，故共有人如就共有不動產已取得專用權者，對其各專用分管部分即有單獨使用、收益之權，其

01 將部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，該全體共
02 有人尤不得指承租人為無權占有而請求返還土地（最高法
03 院98年度台上字第1087號判決參照），例如就停車位取得
04 專用權之區分所有權人得將車位出租，收取租金。但其用
05 益方法應依約定（規約）為之，如未約定，則應依當時法
06 規、使用執照所載用途，或依共有部分設置目的即通常使
07 用辦法定之，不得違反建築或其他相關法令，如違反時，
08 管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第9條第4
09 項、第15條規定應予制止，並得要求回復原狀，或請求有
10 關機關為必要處置；其他區分所有權人亦得依民法第821
11 條、第767條第1項行使所有權妨害行使請求權（參照，謝
12 在全「民法物權論上」修訂八版，279至280頁）

13 (二)被告陳美燕得將其專用系爭50格停車位出租與被告俾亭公
14 司：

15 1. 原告主張其與被告陳美燕均為系爭建物共有人，系爭建物
16 主要用途為停車空間，其中原告專用編號43、66停車位，
17 被告陳美燕則專用系爭50格停車位等情，業據提出系爭建
18 物平面圖、原告個人建物登記謄本、113年房屋稅繳款
19 書、建物所有權狀、現場照片等件為憑（本院卷第15至31
20 頁）；復有被告提出其建物登記謄本、逢甲仕康家住戶規
21 約107年11月4日區分所有權人會議修訂版（本院卷第185
22 至186、第213至231頁），依上開住戶規約第二條第四項
23 約定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書
24 或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管
25 契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決
26 議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區
27 分所有權人使用。」，原告與被告陳美燕依規約之約定而
28 取得各該停車位之專用權，足堪認定。

29 2. 被告陳美燕就系爭50格停車位出租予被告被告俾亭公司，
30 由被告俾亭公司經營「西屯仕康家營業所停車場」乙情，
31 有卷附不動產租賃契約書、臺中市政府交通局中市交停規

字第1130045927號函、入口照片等件可憑（本院卷第81至90頁、179至183頁），復有本院勘驗筆錄暨現場拍攝照片可佐（本院卷第121至132頁），被告陳美燕就系爭50格停車位有專用權已如前認定，則依上開說明，其對專用分管部分即有單獨使用、收益之權，其將專用部分出租他人，核與「共有物管理行為」無涉，本無須得被告等其餘共有人之同意，就此部分，首堪認定。

(三)系爭管制柵欄設置於系爭建物車道，該車道不得約定專用：依公寓大廈管理條例第7條第1至5款規定共有部分不得為約定專用項目，共有部分倘為區分所有人生活利用上所不可或缺者，亦不得為專用權之客體，已如前述。查，系爭管制柵欄置於系爭建物出入口車道上，占樓地板面積為3平方公尺，該車道除被告陳美燕專用系爭50格停車位外，尚有22個專用停車位（含原告編號43、66停車位）有本院勘驗筆錄暨現場拍攝照片、臺中市中興地政事務所中興地所二字第1130009734號函檢附複丈成果圖可證（本院卷第121至135頁），足認上開出入口車道為共有人生活利用上所不可或缺部分，依上開說明，自不得約定專用。

(四)被告不得以民法第820條第1項規定，作為系爭管制柵欄占用系爭建物出入車道之法律依據：

1. 按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言（最高法院109年度台上字第21號民事判決意旨參照）。次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，民法第821條前段定有明文。共有人未經其他共有人同意而就共有物之全部或特定一部分，任意占有收益，即屬侵害其他共有人之權利，其他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院105年度台上字第445號民事判決參照），妨害如係因數人所造成者，則每一妨害人須負全部之妨害

責任（參照，謝在全「民法物權論上」修訂八版，第135頁）。

2. 關於系爭管制柵欄設置於系爭建物車道，對此被告辯稱俾亭公司基於經營系爭不動產及停車位之必要，以維護其他共有人車輛財產安全，始設置系爭管制柵欄，並未變更系爭不動產性質，且經被告陳美燕及多數共有人同意屬共有物管理行為必要措施等語，固提出共有人同意書為據（本院卷第187至201頁）。惟按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算，98年7月23日修正施行之民法（下稱修正後民法）第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為（最高法院111年度台上字第27號判決意旨參照）。經查，被告俾亭公司基於經營系爭50格停車位之必要，而設置系爭管制柵欄，此為被告所自承，顯見被告係為自己出租經營停車場用益而占有使用出入車道架設系爭管制柵欄，難認其有為全體共有人管理之意思，應認非屬得依民法第820條第1項規定為管理行為。被告辯稱其已得系爭建物共有應有部分逾3分之2同意，可設置系爭管制柵欄云云，顯非可採。

(五)系爭管制柵欄已妨害原告共有權：

1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為必要（最高法院88年度台上字第2420號判決參

照)。

2. 被告另辯稱系爭管制柵欄未於車道中間位置，並未使車道寬度驟減，且經臺中市政府交通局准予核備並發給停車場登記證為合法有效措施，且原告進入停車場後，實無須通過系爭管制柵欄即可直接駛入停放其專用之編號43、66停車位，對原告停放其車輛並未造成妨害等語。經查，原告專用之編號43、66停車位緊鄰於系爭建物出入車道，有系爭建物平面圖，本院勘驗拍攝照片在卷可稽（本院卷第15、129至132頁），依據兩造各自陳報原告停放編號43、66停車位過程之光碟（本院卷第161、233頁），原告確實因系爭管制柵欄設置，而使車輛停放過程中，迴旋空間變侷促，增加車輛停放之難度，尤其是在停放二台汽車時更是如此，甚至有擦撞系爭管制柵欄可能性，增加停車危險，凡此均影響被告圓滿行使其專用權，此不因臺中市政府雖同意核發停車場登記證，而認原告有容忍之義務，已構成所有權之妨害。

四、綜上，被告陳美燕固得將系爭50格停車位出租與被告俾亭公司惟使用收益，然不得以經系爭建物共有人超過3分之2同意為由，設置系爭管制柵欄占用系爭建物出入車道，且此已對原告共有權有所妨害，且此妨害為被告陳美燕、俾亭公司所造成，業如前述，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告陳美燕及被告俾亭公司將坐落於臺中市○○區○○○段○○○○地號土地，同段12654號建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○巷○○號地下一樓之1、之2，如臺中市中興地政事務所113年7月19日興土測字地091900號之土地複丈成果圖所示符號A部分、面積3平方公尺之停車柵欄及水泥墩等（即系爭管制柵欄）拆除，並將占用之部分回復原狀返還予全體共有人，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
02 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
03 響，爰不另一一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條、
05 第85條第2項。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
07 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
08 法 官 陳嘉宏

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
15 書記官 林佩萱