

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2861號

原 告 劉國臺

訴訟代理人 李亞璇律師

被 告 何秀玲

游通勝

蔡錘銀

洪淑芬

洪淑蓉

蔡英芳

劉郁君

謝秋嫻

紀麗卿

吳東昇

上 一 人

訴訟代理人 吳貞儀

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國114年4月24日言詞  
辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○巷○弄○○號  
03 房屋外牆如附圖所示編號000-000(0)、000-000(0)部分面積二點  
04 七五平方公尺範圍內如附表所示之設備移除，並將外牆占用部分  
05 返還原告。

06 訴訟費用由被告負擔。

07 本判決第一項得假執行；如被告願以新臺幣玖萬陸仟肆佰貳拾柒  
08 元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實與理由

10 壹、程序事項

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
12 各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一  
13 者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第  
14 255條第1項第2、3項分別定有明文。原告起訴被告等應將原  
15 告所有門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷0弄00號(下  
16 稱系爭房屋)外牆即如附圖所示編號000-000(0)、000-000  
17 (0)面積2.75平方公尺之遮雨棚、白色壓克力板等停車場入  
18 口處之設備拆除，並將占用部分返還原告。嗣於民國114年1  
19 月6日基於同一基礎事實具狀追加大樓住戶紀麗卿、吳東昇  
20 為被告，並於同年1月22日、2月12日、2月21日具狀追加如  
21 附表所示之附著於外牆上之設備等語，核原告所為，係擴張  
22 訴之聲明，與上揭規定並無不符，應予准許。

23 二、被告何秀玲、蔡錘銀、蔡英芳、劉郁君、謝秋嫻、紀麗卿經  
24 合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
25 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
26 為判決。

27 貳、實體事項

28 一、原告主張

29 (一)原告所有系爭房屋為公寓一樓，其外牆在社區停車場出入口  
30 上方，而如附圖所示編號000-000(0)、000-000(0)部分面積  
31 2.75平方公尺遭被告吳東昇10人(除原告外全體住戶，下稱

01 被告等10人)在停車場入口處設置如附表所示之設備及地上  
02 物，並附著於原告系爭房屋之外牆上，無權占用原告外牆面  
03 積，原告再三陳情請求返還，經多次協商始終無任何定論，  
04 被告亦拒不返還占用土地且拆除如附表所示設備及地上物。  
05 (二)而停車場鐵門(包含鐵製捲門、馬達、絞鍊等)，長期以來發  
06 生噪音，使原告無法忍受，雖然事後社區已換裝白色鐵捲  
07 門，可是仍無權占用外牆，爰依物上請求權之規定，請求被  
08 告將系爭房屋外牆如附圖所示編號000-000(0)、000-000(0)  
09 部分面積2.75平方公尺內如附表所示設備及地上物拆除，並  
10 將上開外牆部分返還原告等語。並聲明：1.如主文第1項所  
11 示。2.願供擔保請准宣告假執行。

## 12 二、被告部分：

13 (一)被告游勝通、吳東昇均以：遮雨棚98年間即設置，到現在已  
14 15年，是保護停車場鐵製捲門免受風吹雨打(牆壁應為共  
15 用)，且經過住戶8戶(大樓共10戶)以上重度表決設置，所以  
16 停車場出入口設備應為合法設置等語。並聲明：原告之訴駁  
17 回。

18 (二)被告蔡英芳前到場答辯以：一樓外牆即停車場出入口裝置設  
19 備之外牆應為共有非原告專有專用。並聲明：原告之訴駁  
20 回。

21 (三)被告洪淑芬、洪淑蓉、劉郁君、謝秋嫻均以：依公寓大廈管  
22 理條例第7條第3款之規定，上開牆壁應為共用部分，而電動  
23 鐵捲門(79年間設置)為停車場必要安全設施，非原告所主張  
24 為被告等便宜行事而設置，且修繕或另行設置均經2/3住戶  
25 出席，3/4出席住戶同意，原告因鐵捲門聲響而主張拆除，  
26 有損全體住戶利益等語。並聲明：原告之訴駁回。

27 (四)被告蔡鍾銀未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯或書狀陳  
28 述。

## 29 三、得心證之理由：

30 (一)原告主張系爭房屋及外牆牆壁為原告所有之事實，業據其提  
31 出系爭土地謄本、地籍圖謄本、照片15張、戶籍謄本等件附

01 卷可稽，而本院於113年11月1日會同兩造與測量人員至系爭  
02 土地勘驗，此有勘驗筆錄在卷可按，且為被告所不爭執，應  
03 堪信原告上開主張事實為真實。

04 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
06 段、中段定有明文。又各共有人按其應有部分，對共有物之  
07 全部有使用收益之權（民法第818條所明定）。未經共有人  
08 協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占有收益，  
09 仍須徵得他共有人全體之同意，其未經他共有人同意而就共  
10 有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權  
11 利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共  
12 有人返還占用部分（最高法院81年度台上字第1818號判決意  
13 旨參照）。復按共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法  
14 所成立協議，依98年1月23日修正前民法第820條第1項規  
15 定，應由共有人全體共同協議訂定之。又分管協議之成立，  
16 雖不以訂立書面為必要，明示或默示均可，前者係以言語文  
17 字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接  
18 的使人推知其意思。至若單純之沈默則與默示之意思表示不  
19 同，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，  
20 不得即認係默示之意思表示（最高法院105年度台上字第445  
21 號判決意旨參照）。再者，占有人以非無權占有為抗辯者，  
22 應就其取得占有係有正當權源之有利事實負舉證之責（最高  
23 法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。

24 (三)經查：

- 25 1.公寓大廈管理條例(下稱系爭條例)於84年6月28日公布施  
26 行，而系爭房屋79年5月29日興建完成(見本院卷第201頁)，  
27 斯時公寓大廈管理條例尚未公布實施，公寓大廈各戶外牆部  
28 分均為該戶住戶所有，當時並未有外牆約定共用之規定或概  
29 念，凡該戶之外牆部分係屬其所有，其他區分所有權人在未  
30 得分管契約分管人或所有權人同意之前提下，不得侵害之。
- 31 2.公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防

01 空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其  
02 他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另  
03 有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣

04 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權  
05 人會議決議之限制，系爭條例第8條第1項定有明文。該立法  
06 意旨因有大量公寓變更構造、顏色、使用目的、設置廣告  
07 物或其他類似之行為，而使用大廈外牆做廣告之用賺取社區  
08 基金，能使住戶享有更佳之福利與服務，遂有第8條設置，  
09 此為84年施行公布公寓大廈管理條例之原始條文。

10 3.承上，住戶欲變更大廈外牆之歸屬，必須經過區分所有權人  
11 會議重度表決通過，方能改為約定共用部分，此為系爭條例  
12 第31條第1項第5款所明定。被告吳東昇等10人於113年12月2  
13 7日提出民事答辯狀，內容辯以：社區大廈於79年間竣工時  
14 即有設置「永信花園城」地下室鐵捲門，非如原告所主張係  
15 便宜所設，且現在停車場鐵捲門係於98年間重新設置，並非  
16 新增，附著於地下室牆面，且經總計10戶住戶中8戶同意設  
17 置，符合系爭條例之規定，縱原來假如屬專有專用，亦已經  
18 過重度表決改為約定共用之空間等情(見本院卷第193頁至第  
19 197頁)。公寓大廈竣工時，系爭條例尚未公布實施，建築公  
20 司在停車場入口設置鐵製捲門係必要之防盜措施，無侵害原  
21 告專用權之意，亦不可能將一樓外牆分為約定共用空間及專  
22 用部分(兩種使用區分)；嗣於98年間重新設置停車場鐵製捲  
23 門，被告吳東昇等10人辯稱經過區分所有權人大會重度表決  
24 通過云云，惟區分所有權人會議召開，原告居住在社區內，  
25 並未通知原告，原告始終不知悉區分所有權人會議召開期日  
26 與表決事項，則上開被告所辯經過區分所有權人會議重度表  
27 決乙事，是否違背系爭條例關於區權人會議召開程序？其決  
28 議是否因為未依程序召開而歸於無效？均非無疑。雖具狀人  
29 洪淑蓉等8人簽名，但仍未提出當時區權人會議紀錄，未盡  
30 舉證之責，是被告吳東昇等10人上開所辯，委無足採。

31 (四)原告於94年10月5日因受其母贈與該屋並辦畢所有權移轉登

01 記，98年間經過大部分住戶同意重新設置停車場鐵製捲門，  
02 而鄰里住戶亦未與原告和睦協商，惟社區住戶僅10戶，經本  
03 院於113年11月1日會同兩造及中正地政事務所測量人員勘驗  
04 停車場現場，如附表所示之遮雨棚、白色壓克力板、鐵製捲  
05 門、馬達等設備確實附著於1樓外牆上，此有中正地政事務  
06 所以正土測字第149900號複丈成果圖即附圖在卷可憑(見本  
07 院卷第161頁至第169頁)。而本院勘驗後，認為拆除如附表  
08 所示之設備、將停車鐵製捲門退縮至地下室牆上等事宜，並  
09 非需要大筆費用或耗時甚久進行拆除之大工程，衡量拆除如  
10 附表所示設備並未長期影響被告吳東昇等10人停車權利，且  
11 確有侵害原告所有權事實，本院非認原告為權利濫用或有何  
12 違反誠信可言，附此敘明。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請  
14 求被告將附圖所示編號000-000(0)、000-000(0)部分面積2.  
15 75平方公尺牆面上如附表所示之設備移除並將該土地(牆面)  
16 返還原告，為有理由，應予准許。本件訴訟費用，應由敗訴  
17 之被告吳東昇等10人負擔。

18 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗  
19 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣  
20 告假執行；復依職權諭知被告吳東昇等10人供擔保免為假執  
21 行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌  
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
26 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

27 【附表】：見本院卷第323頁設備表  
28

設備	名稱	尺寸	備註
編號			
1	鐵捲門(新)	長192公分 寬283公分	不包含鐵捲門 側邊附著地下

(續上頁)

01

			室牆壁軌道
2	鐵捲門(舊)	長25公分 寬280公分	不包含鐵門側 邊軌道
3	鐵捲門鋼架	長80公分 寬322公分	
4	附著外牆雨遮	寬323公分 高65公分 深76公分	
5	白色美耐 板 (即烤漆 板)	長286公分 寬45公分	
6	(鐵捲門) 電機馬達一個		位於鐵捲門鋼 架內附著於外 牆上

02 以上為正本係照原本作成。

03 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  
04 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  
05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

08 書記官 吳淑願