

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1880號

原告 吳繼釗
被告 楊淑芬
訴訟代理人 陳怡婷律師
王雪雅律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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256條定有明文。經查，本件原告起訴時原第一項聲明：請求被告拆除文山親家社區臺中市○○區○○○街000號9樓3增設之咖啡色與不鏽鋼兩道門，回復通道予全體共有人。」等語（見本院卷第11頁），迭經變更，終於民國114年1月6日言詞辯論期日，以言詞變更聲明：「被告應將臺中市中興地政事務所113年11月14日土地複丈成果圖編號B部分（面積2平方公尺）之地上物拆除，並將該部分返還原告及其他共有人。」等語（見本院卷第195頁），屬不變更訴訟標的而更正陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

- (一)被告擅自將臺中市○○區○○○街000號9樓3（下稱系爭房屋）大門面臨走廊通道之牆面拆除，使走道與客廳合為同一空間，並私設兩道鐵門如臺中市中興地政事務所113年11月14日土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）編號B部分（面積2平方公尺），占用公共走道（下稱系爭公共走道），故請求

01 被告拆除鐵門，並將系爭公共走道回復原狀。

02 (二)原告為臺中市○○區○○○街000號建物（下稱系爭建物）

03 共有部分之所有權人，就系爭建物共用部分所生之私法上爭
04 議，自有訴訟實施權。因被告與原告母親有糾紛，故原告僅
05 對被告提告，他戶部分占用公共走道部分應由管委會追討，
06 原告為適格當事人。

07 (三)原告否認有約定專用或分管契約，被告應負舉證責任。被告
08 稱與建商有分管契約，惟原告僅單純不知情未表示反對，不
09 生任何法律效果，亦非默示同意。又被告占用部分為走道及
10 升降機間之樓地板排煙室面積，依法不得作為約定專用。再
11 者，公寓大廈管理條例施行前之區分所有建物，涉及共有部
12 分之利用行為，固然不受公寓大廈管理條例第7條之限制，
13 而得約定為專用部分而供特定人專用，惟此不能解為區分所
14 有權人可以就其專用部分做出有害其他共有人之情事，故尚
15 不得僅依照約定專用之情形，即判斷專用權人得以自由增改
16 共有建物之結構。另公寓大廈管理條例第16條第2項之立法
17 目的係為維護公共安全，被告將占用部分拆除牆壁，併為客
18 廳使用且另設置門扇，已有違系爭公共走道之設置目的，而
19 非通常之使用方法。

20 (四)爰依民法第767條第1項、第821條之規定，提起本件訴訟等
21 語。並聲明：1. 被告應將系爭成果圖編號B部分（面積2平方
22 公尺）之地上物拆除，並將該部分返還原告及其他共有人；
23 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)系爭房屋所在社區於84年4月1日建築完成，被告於同年11月
26 21日買受，同年12月22日登記為所有權人。被告自買受系爭
27 房屋後，至今已20幾年，從未對系爭房屋進行格局上之改
28 建，亦從未改變大門設立位置。再者，系爭房屋大門口與逃
29 生門口間，尚有一段白牆之距離，與原告所提竣工圖上所標
30 示之A位置與逃生門口間完全沒有距離不同，原告所言並非
31 事實。

01 (二)縱認被告所有系爭房屋大門位置部分屬公寓大廈共有部分，
02 惟系爭房屋所在大樓，所有門牌號碼為「臺中市○○區○○
03 ○街000號N號樓之3」之建物大門位置均與被告系爭房屋相
04 同，各戶買受時均知悉上情，且20幾年均無人為反對之意思
05 表示，可知該公寓大廈之共有部分於設立至今均係由特定共
06 有人使用，應認共有人間已合意成立分管契約，各住戶買受
07 後即受該分管契約所約束，原告請求破懷長久以來之分管約
08 定與法安定性。

09 (三)公寓大廈管理條例為84年6月28日公布，系爭房屋所在大樓
10 完工日期為84年4月1日。依法律不溯及既往原則，系爭房屋
11 完工日期於公寓大廈管理條例公布之前，則系爭房屋應不受
12 公寓大廈管理條例之限制。另公寓大廈管理條例僅第29條之
13 1第1項、第55條第1項中有提到「本條例施行前」，第7條並
14 未明文於本條例施行前適用，則依法律不溯及既往原則及公
15 寓大廈管理條例之體系解釋，系爭房屋並無公寓大廈管理條
16 例第7條之適用。

17 (四)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利判
18 決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告提起本件訴訟，其當事人適格有無欠缺？

21 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之。又各共有人對於第三人，得就共有物之
24 全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共
25 有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定
26 有明文。次按數人區分一建築物，其所有權之客體，可分為
27 專有部分及共同部分；就專有部分，在構造上及使用上具有
28 獨立性，固得成立區分所有權而個別成為單獨所有權之客
29 體，但就專有部分以外，性質上及使用上不許分割、不得與
30 建築物分離之公用部分，即共同部分，應為該建築物全體區
31 分所有人所共有，此觀諸民法第799條第1項、第2項規定甚

明（98年1月23日修正前係規定推定為各所有人之共有，然其規範意旨並無不同），且縱未經登記，仍不失其公用、共有之性質。再按，共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號判決意旨參照）。復以，所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。

2. 查系爭建物於84年4月1日建築完成，各戶在構造及使用上均明顯區分，並登記為不同人專有，兩造分別為系爭建物12樓之9、9樓之3之區分所有權人，此有建物登記謄本可稽（見本院卷第15頁、第17頁）。系爭建物之公共走道，雖未辦理建物所有權第一次登記，惟系爭建物之公共走道於構造及使用上均與整棟建築物不能分離，無法割裂為單獨個別所有之客體。依上說明，此等在構造、使用上不具獨立性，無法與建築物分離，且性質上為整體建物不可或缺之通路，即應屬全體區分所有權人共有之部分。從而，原告既為系爭建物12樓之9之區分所有權人，其就系爭建物之公共走道等公用部分，自為共有人，是原告為本件訴訟標的之主體，且得為共有人全體之利益而單獨為回復共有物之請求，本件訴訟並非固有共同必要訴訟，無須以共有人全體為原告起訴，是原告提起本件訴訟，其當事人適格並無欠缺，先予指明。

- (二)原告主張被告所有系爭房屋之兩道鐵門設置在如系爭成果圖編號B部分（面積2平方公尺），占用系爭公共走道等情，業據其提出現場照片及竣工圖等件為證。另據本院會同兩造現場履勘，且囑託臺中市中興地政事務所測量原告所指之地上物位置、面積作成複丈成果圖，有該所113年11月27日中興地所二字第1130013220號函檢附之系爭成果圖在卷可稽，復

01 經本院向臺中市政府都市發展局調取系爭建物建築執照檔案
02 相關資料核閱無訛，勘認被告大門位置確實超出其專有部分
03 而占用系爭公共走道，是堪認原告前揭主張屬實。

04 (三)被告占用系爭公共走道有無占用權源？

- 05 1. 按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，84年6月30日施
06 行。是區分所有建築物共用部分之專用權約定，於公寓大廈
07 管理條例施行前，係屬共有物之管理範圍，依98年1月23日
08 修正前之民法第820條第1項之規定，應由共有人即區分所有
09 權人共同協議定之。而共有物分管契約，係共有人就共有物
10 管理方法所成立之協定，依民法第820條第1項規定，應由共
11 有人全體共同協議訂定之（最高法院89年度台上字第585 號
12 民事裁判要旨可參）。惟公寓大廈等集合住宅之買賣，建商
13 與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特
14 定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立
15 分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，
16 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
17 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
18 而應受分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第633 號民
19 事裁判要旨可參）。甚至倘起造人於規劃興建公寓大廈時，
20 即有對公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使
21 用者，除別有規定者外，應認共有人（起造人）間已合意成
22 立分管契約（臺灣高等法院99年度上易字第1167號民事判決
23 可參）。又所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他
24 情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉
25 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之
26 通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意
27 思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶
28 約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使
29 用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於
30 他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，
31 即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已

01 按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有
02 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
03 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束
04 （最高法院83年台上字第1377號、98年度台上字第633號民
05 事裁判要旨、89年台上字第1228號、98年度台上字第2426
06 號、98年度台上字第1087號、99年度台上字第790號民事判
07 決可資參照）。

- 08 2. 經本院就系爭建物逐層勘驗結果，除系爭建物7樓之3大門位
09 置外，其餘3樓之3至6樓之3、8樓之3至14樓之3之大門位置
10 均與系爭房屋位置相同，且本院履勘日之時任系爭建物之主
11 任委員亦陳稱：我在系爭建物居住了26年，系爭建物3樓之3
12 至6樓之3、8樓之3至14樓之3之大門相對位置均相同，僅有7
13 樓之3之大門位置客變等語，此有本院勘驗筆錄、現場照片
14 可稽。又證人張志宏於本院審理中具結證稱：「（法官問：
15 被告住處大門位置是何時設置？）3號、5號大門的位置都跟
16 現況一樣，只有7樓之3大門的位置在樓梯間，這是因為那一
17 戶當時在建商交屋之前改變位置，因為他不想跟5號相碰。
18 如我自己住5號，開門也會跟3號相碰。鐵門是後來我們進去
19 之後再加做的，並不影響消防法規。（法官問：與被告同棟
20 大樓之相對位置之3樓至14樓（除7樓外）之大門位置，是否
21 均相同？）是。（原告訴訟代理人問：我住在8號，是不是
22 有一個走道？我8號的門是不是沒有像3號的門一樣占用走
23 道？）因為當時消防法規並沒有說3號占用走道，也沒有影
24 響消防。當初建商交屋的時候沒有鐵門，但是3號大門的位
25 置就是現況。」等語（見本院卷第216頁至第217頁），可知
26 系爭建物之建設公司於交屋時，系爭房屋之大門位置即位在
27 系爭成果圖所示B部分，因而認系爭建物共有人就系爭成果
28 圖所示B部分，係由系爭房屋所有人即被告占有並單獨管領
29 使用一事，多年來均予容忍且未加干涉，而係彼此間已有劃
30 定不同範圍各自管有使用之默示分管契約存在。又自系爭大
31 廈外部及內部觀察，均得輕易得知系爭成果圖所示B部分係

01 由被告所獨自占有使用，其他共有人均無法任意使用該部
02 分，堪認系爭建物各區分所有權人及其後之受讓人對於該分
03 管契約之存在，可得而知，自因受前揭默示分管契約之拘
04 束。

05 3. 又公寓大廈管理條例第7條第3款規定：「公寓大廈共用部分
06 不得獨立使用供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑
07 柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部
08 分。」同條例第55條第1項、第2項規定：「本條例施行前已
09 取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4
10 項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會
11 議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣
12 （市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂
13 定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各
14 款不得為約定專用部分之限制。」本件兩造居住之系爭建物
15 係於84年4月1日建築完成乙節，業據原告提出建物登記謄本
16 為憑，而公寓大廈管理條例經總統於84年6月28日公布施
17 行，於00年0月00日生效，則系爭建物既於84年4月1日即公
18 寓大廈管理條例施行前即建築完成，依公寓大廈管理條例第
19 55條第2項規定，倘系爭建物全體區分所有權人將大樓共用
20 部分提供為約定專用部分，乃屬適法之行為，亦即不受同條
21 例第7條各款不得約定為專用部分之限制。

22 4. 另按住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空
23 間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆
24 置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或
25 私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。公寓大廈管理條例第
26 16條第2項前段定有明文。查公寓大廈管理條例第16條第2項
27 之立法意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨
28 礙逃生避難為其目的，爰明定住戶不得於私設通路、防火間
29 隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、
30 防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使
31 用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出

01 入。職是，公寓大廈住戶不得妨礙建築物公共安全及逃生避
02 難者，其處所並不限於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開
03 放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊或防空避難設備，且
04 其行為亦不限於堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違
05 規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道，只要其行為確
06 有妨礙建築物公共安全及逃生避難者，依法即應受到限制
07 （最高行政法院96年度判字第1839號判決意旨參照）。是
08 以，行為人之行為是否構成公寓大廈管理條例第16條第2項
09 之態樣，仍應以其有否「妨礙建築物公共安全」及「阻礙逃
10 生」為前提，並非不以個案判斷，而一律構成公寓大廈管理
11 條例第16條第2項前段之「堆置雜物」及「妨礙出入」。本
12 院履勘日時，臺中市政府都市發展局住宅處人員表示：「依
13 照現狀不會影響到逃生及電梯出口。」等語，顯見被告系爭
14 房屋大門位在系爭成果圖編號B部分，並不致妨礙其他住戶
15 逃生避難及出入通行，自不該當於公寓大廈管理條例第16條
16 第2項前段之行為態樣。是以，原告主張被告違反公寓大廈
17 管理條例第16條第2項，不得約定專用，要屬無稽。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，請
19 求被告應將系爭成果圖編號B部分（面積2平方公尺）之地上
20 物拆除，並將該部分返還原告及其他共有人，為無理由，應
21 予駁回。另原告雖陳明請求本院依職權宣告假執行之聲請，
22 惟此僅生促請法院注意之效力，爰不另為駁回之諭知。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
24 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
25 敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
28 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
29 法 官 陳玟珍

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
05 書記官 王素珍