

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第684號

原告 台豐大樓管理委員會

法定代理人 大統海運股份有限公司(法定代理人林正賢)

訴訟代理人 彭若鈞律師

被告(即劉寧珍之承受訴訟人)

劉顏寶月

劉淑照

劉嘉峰

劉瑞容

劉瑞華

共同

訴訟代理人 陳韋樵律師

王偉霖律師

複代理人 吳柏垚律師

被告(即劉寧珍之承受訴訟人)

劉怡秀

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於民國109年8月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落門牌臺北市○○區○○○路0段00號屋頂平台如附圖所示A、B部分(面積391.62、0.64平方公尺)之建物拆除並騰空。

二、訴訟費用新臺幣(下同)222,496元由被告連帶負擔。

三、本判決於原告以797萬元供擔保後得假執行；但被告如以2392萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)本件原告起訴時，以劉寧珍為被告，其後劉寧珍於108年5月8日死亡(見卷一第49頁之死亡證明書)，原告已提出繼承系統表及戶籍謄本(見卷一第69至81頁)，聲明由劉寧珍之全體繼承人承受訴訟(見卷一第65頁)。

(二)被告劉怡秀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

(三)訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件原告依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項規定及繼承關係，請求被告將繼承劉寧珍所有坐落門牌臺北市○○區○○○路0段00號屋頂平台如附圖所示A、B部分(面積391.62、0.64平方公尺，下稱系爭屋頂平台)之建物(下稱系爭建物)拆除，其訴訟標的對於被告必須合一確定，故被告劉怡秀雖未為聲明或陳述，惟其餘被告均否認原告之請求，所為有利益於被告劉怡秀，其效力及於全體被告。

二、原告主張：原告是台豐大樓之管理委員會，被告之被繼承人劉寧珍是台豐大樓之區分所有權人，系爭屋頂平台屬於全體區分所有權人共有，劉寧珍未經其他區分所有權人全體同意，無權占有系爭屋頂平台建造系爭建物，已變更屋頂使用性質、阻礙住戶避難，妨害其他區分所有權人行使權利，原告經區分所有

01 權人會議決議，得依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第
02 1項規定及繼承關係，請求被告將系爭建物拆除並騰空系爭屋
03 頂平台等情。聲明請求命被告將坐落系爭屋頂平台之系爭建物
04 拆除並騰空，原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 三、被告劉顏寶月、劉淑照、劉嘉峰、劉瑞容、劉瑞華辯稱：台豐
06 大樓全體區分所有權人於76年間成立分管契約，約定系爭屋頂
07 平台屬於劉寧珍專用部分，劉寧珍非無權占有系爭屋頂平台；
08 系爭建物於76年間經臺北市政府工務局建築管理處核准興建，
09 無危害公共安全等語，並聲明請求駁回原告之訴及其假執行之
10 聲請，如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。
11 被告劉怡秀則未作何聲明或陳述。

12 四、本院之判斷：

13 原告主張：原告是台豐大樓之管理委員會，被告之被繼承人劉
14 寧珍是台豐大樓之區分所有權人，系爭屋頂平台屬於全體區分
15 所有權人共有，劉寧珍在系爭屋頂平台建造系爭建物等情，被
16 告並不爭執，堪信屬實。

17 惟原告主張：劉寧珍未經其他區分所有權人全體同意，無權占
18 有系爭屋頂平台建造系爭建物，妨害其他區分所有權人行使權
19 利，原告得依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項規
20 定及繼承關係，請求被告將系爭建物拆除並騰空系爭屋頂平台
21 等語，被告則否認之。茲就兩造爭執要點分述如次。

22 (一)「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
23 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。
24 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為
25 之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得
26 違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。
27 住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，
28 並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
29 如有損害並得請求損害賠償。」、「所有人對於無權占有或
30 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得
31 請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」公

01 寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項定有明文。系爭
02 屋頂平台既然屬於台豐大樓全體區分所有權人共有，劉寧珍
03 自行在系爭屋頂平台建造系爭建物使用，顯然逾越其共有之
04 應有部分比例，已妨害其他區分所有權人使用收益，故原告
05 主張其得依上開規定請求除去妨害，並非無據。

06 (二)被告雖辯稱：台豐大樓全體區分所有權人於76年間成立分管
07 契約，約定系爭屋頂平台屬於劉寧珍專用部分等語，惟原告
08 否認之，被告自應就其主張有利於己之事實負舉證責任。經
09 查：

10 1.「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
11 有物之全部，有使用收益之權。」、「共有物，除契約另
12 有訂定外，由共有人共同管理之。」民法第818條、98年1
13 月23日修正前民法第820條第1項定有明文。故共有人全體
14 得訂立分管契約，就共有物之全部劃定範圍，各自占用共
15 有物之特定部分而為管理，未經共有人約定分管之共有
16 物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共
17 有人全體同意。

18 2.被告雖辯稱：台豐大樓全體區分所有權人於76年間成立分
19 管契約，約定系爭屋頂平台屬於劉寧珍專用部分等語，並
20 提出台豐大樓管理小組76年7月30日會議紀錄影本為證(見
21 卷二第97頁之被證1)，惟原告否認之，主張：台豐大樓區
22 分所有權人共14人，僅有10人出席上開會議，區分所有權
23 人大統海運股份有限公司未出席等語，並提出大統海運股
24 份有限公司建築改良物所有權狀、建物登記第二類謄本等
25 影本為證(見卷二第229至231、233頁之原證5)，被告亦不
26 爭執大統海運股份有限公司未出席上開會議，所辯自難採
27 信。又被告雖辯稱：未出席上開會議之區分所有權人，於
28 107年以前未曾提出異議，可見全體區分所有權人已默示
29 成立分管契約等語，惟所謂默示之意思表示，係指依表意
30 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，
31 若單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意

思表示者外，不得謂為默示之意思表示(參見最高法院29年渝上第762號判例要旨)，被告並未主張或證明未出席上開會議之區分所有權人有何特別情事，依社會觀念可認為同意系爭屋頂平台屬於劉寧珍專用部分，尚難僅因其單純沉默，而認為全體區分所有權人已默示成立分管契約。至於被告另辯稱：依98年1月23日修正前民法第820條第3項規定，共有物之改良，僅須經共有人過半數並其應有部分合計過半數者之同意，得類推適用於分管契約之成立等語，核與98年1月23日修正前民法第820條對於共有物之管理、改良，分別以第1項、第3項規定之意旨不符，難認可採。

(三)綜上，被告辯稱：台豐大樓全體區分所有權人於76年間成立分管契約，約定系爭屋頂平台屬於劉寧珍專用部分等語，既不可採，原告依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項規定及繼承關係，請求被告將系爭建物拆除並騰空系爭屋頂平台，為有理由。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第9條、民法第767條第1項規定及繼承關係，請求被告將坐落系爭屋頂平台之系爭建物拆除並騰空，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件訴訟費用為裁判費222,496元(按訴訟標的價額23,918,160元計算；系爭屋頂平台面積392.26平方公尺，相當於使用坐落782地號土地相同面積11分之1，按108年起訴時土地公告現值每平方公尺670,728元計算，總價23,918,160元)，應由被告連帶負擔。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第385條第1項前段、第85條第2項、第87條第1項、第390條第2項、第392條2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
02 民事第九庭 法 官 林玲玉
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
07 書記官 張婕妤