

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1069號

原告 林我英

訴訟代理人 王啟安律師

被告 力霸大樓管理委員會

法定代理人 李正源

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

蘇靖軒律師

劉川淵律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對臺北市○○區○○段○○段000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路000號11樓上屋頂突出物第一層中，於不妨害被告對如附圖二標示通風管道、配電盤、抽風機、排汙管、逆水閥等公設之管理、修繕之範圍內，對A、A'、B、B'、D、D'部分為有權占有。

被告應自臺北市○○區○○段○○段000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路000號11樓上屋頂突出物一層及二層如附圖一所示C、C'、E、E'遷出並返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。經查，原告於起訴時原聲明：被告應自臺北市○○區○○段○○段000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路000號11樓上屋頂突出物（下稱系爭建物）如附圖一所示A、A'、B、B'、C、C'、D、D'、E、E'遷出並返還予原告。嗣於民國110年10

01 月26日以民事言詞辯論意旨狀，變更及追加訴之聲明為：

02 （一）確認原告對系爭建物第一層中，於不妨害被告對如本
03 判決附圖二（下稱附圖二）標示通風管道、配電盤、抽風
04 機、排汙管、逆水閥等公設之管理、修繕之範圍內，對A、
05 A'、B、B'、D、D'部分為有權占有。（二）被告應自系爭建
06 物一層（即12樓）及二層（即13樓）如附圖一所示C、C'、
07 E、E'遷出並返還予原告。核原告所為聲明之變更，核屬減
08 縮應受判決事項之聲明；其所為訴之追加，係基於系爭建物
09 使用、占用之事實，在社會生活上具有共通性或關連性，且
10 訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之
11 基礎事實同一，依前開說明，均應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：

14 （一）系爭建物原為訴外人王鳳鳴所有，王鳳鳴分別於106年9月28
15 日、109年9月2日以贈與及買賣為登記原因，移轉所有權予
16 王鳳珠，王鳳珠另於109年10月13日以夫妻贈與為登記原
17 因，移轉所有權予原告。王鳳鳴為系爭建物之所有人期間，
18 曾依民法第767條規定，請求被告遷讓並返還占有系爭建物
19 如附圖一所示A、A'、B、B'、C、C'、D、D'、E、E'部分，
20 業經臺灣高等法院101年上字第510號民事判決（下稱前案確
21 定判決）認定在案。

22 （二）原告為系爭建物之所有人，而系爭建物如附圖二所示A、
23 A'部分雖設有被告管理之通風管道、排汙管等公共設施；
24 B、B'部分設有被告管理之通風管道、抽風機、配電盤、逆
25 水閥等公共設施；D、D'部分為儲藏室，然該等空間現況均
26 由原告堆放雜物有年。前案確定判決以系爭建物如附圖二所
27 示A、A'、B、B'、D、D'部分，為被告無權占有，但因上開
28 空間設有該大樓之通風管道、抽風機、客梯之配電盤、大樓
29 消防管線等公共設施，被告非該等公共建設之所有權人，無
30 處分之權限，故判決王鳳鳴請求被告遷讓並返還占有上開空
31 間，於法無據。惟現今因該等空間均由原告占用，前案判決

01 結果使該空間占有使用權限歸屬不明確，致原告在私法上之
02 地位有受侵害之危險，因此，原告提起確認之訴有即受判決
03 之法律上利益。

04 (三)系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分，訴外人中國力霸
05 股份有限公司（下稱力霸公司）與被告間原有不定期租賃契
06 約，力霸公司移轉系爭建物予王鳳鳴，再由王鳳鳴移轉予王
07 鳳珠，是原告自王鳳珠取得系爭建物所有權後，承受該不定
08 期租賃契約。而系爭建物如附圖一所示C、C'部分現作為被
09 告管理員休息室使用、E、E'部分現作為被告辦公室使用，
10 因原告為德峰國際精品有限公司（下稱德峰公司）之董事，
11 為經營該公司原向訴外人張純美承租房屋，現有收回自己營
12 業之需要，業於109年11月10日寄發存證信函為催告之通
13 知，並以起訴狀繕本送達作為對被告終止不定期租賃契約之
14 意思表示，爰依土地法第100條第1款、民法第767條及同法
15 第455條規定，請求被告遷讓返還如附圖所示C、C'、E、
16 E'部分等語。並聲明如主文第1、2項所示。

17 二、被告則以：

18 (一)王鳳鳴為王鳳珠之親姊妹，王鳳鳴向被告提起前案確定判決
19 訴訟時，王鳳珠擔任王鳳鳴之訴訟代理人，王鳳珠知悉前案
20 確定判決結果，王鳳珠又與原告為夫妻關係，原告於取得系
21 爭建物所有權前，亦應知悉前案確定判決情形，仍願自王鳳
22 珠取得系爭建物之所有權，故原告並非善意第三人，原告應
23 受到前案確定判決既判力所及，本案有一事不再理效力。

24 (二)系爭建物如附圖二所示A、A'、B、B'、D、D'部分，係先前
25 力霸公司與該大樓全體區分所有權人為專有部分約定共用，
26 並已行之有年，而有專有部分約定共用之默示約定存在。王
27 鳳鳴早已知悉該約定，仍願意買受系爭建物，自應受該約定
28 之拘束。而王鳳鳴將系爭建物移轉予王鳳珠時，王鳳珠知悉
29 前案確定判決情形，且於前案確定判決審理期間，原告居住
30 於該大樓，原告自王鳳珠取得系爭所有權建物時，必然知悉
31 王鳳鳴與該大樓區分所有權人間就系爭建物如附圖所示A、

01 A'、B、B'、D、D'部分，有專有部分約定共用之默示約定，
02 自應受該約定拘束。

03 (三)系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分，原告並未舉證德
04 峰公司有營業之事實，有將C、C'、E、E'部分收回自用營業
05 之必要，故原告並未合法終止不定期租賃契約。退步言之，
06 縱認原告合法終止不定期租賃契約，然C、C'、E、E'部分主
07 要係作為該大樓全體住戶之消防逃生緊急避難空間所使用，
08 攸關全體區分所有權人之公共利益，原告要求遷讓返還，勢
09 必影響該大樓正常之使用，對全體區分所有權人之利益造成
10 嚴重之影響，原告之請求違反誠信原則，構成權利濫用之嫌
11 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項

13 (一)王鳳珠於106年9月28日、109年9月2日自王鳳鳴處以贈與、
14 買賣為原因取得系爭建物所有權後，又於109年10月13日以
15 贈與為原因，辦理所有權移轉登記予原告。（見本院卷第1
16 7、141-149、207、281頁）

17 (二)原告為德峰公司之董事。（見本院卷第19-23、209、282
18 頁）

19 (三)系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分，原告與被告間成
20 立不定期租賃契約。（見本院卷第327-328頁）

21 四、得心證之理由

22 (一)原告請求確認其對系爭建物如附圖二所示A、A'、B、B'、
23 D、D'部分為有權占有，為有理由：

24 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
27 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
28 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
29 院52年臺上字第1240號裁判要旨參照）。查原告主張就系爭
30 建物如附圖二所示A、A'、B、B'、D、D'部分為有權占用一
31 節，為被告所否認，故原告在法律上之地位有不安之狀態存

在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，應有確認利益。

2.原告為系爭建物之所有權人，系爭建物如附圖二所示A、A'部分設有被告管理之通風管道、排汙管等公共設施；B、B'部分設有被告管理之通風管道、抽風機、配電盤、逆水閥等公共設施；D、D'部分為閒置長廊，上開空間現況均堆放原告所有之雜物等事實，有土地登記第一類謄本、現場照片為證（見本院卷第17、361-375、395-397頁），復經本院至現場履勘確認無訛，有履勘筆錄在卷可佐（見本院卷第389-397頁），且被告於110年9月23日勘驗期日亦自陳：A、A'、D、D'部分現由原告占用、管理使用中等語（見本院卷第389-392頁），此部分堪信為真實。是以，系爭建物之所有權人既為原告，其於不妨害被告對維護、修繕上開之共用公共設施之情形下，就系爭建物如附圖二所示A、A'、B、B'、D、D'部分，自屬有權占有。

3.另被告辯稱因原告非屬善意受讓人，故應受前案確定判決之既判力效力所及等語。惟按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力；民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，自不得謂為同一事件（最高法院73年台上字第3292號、90年度台抗字第221號裁判意旨參照）。查本件原告起訴主張之法律關係為確認原告於不妨害被告對如附圖二標示通風管道、抽風機、排汙管等公設之管理、修繕之範圍內，對A、A'、B、B'、D、D'部分為有權占有。而前案確定判決之訴訟標的則為王鳳鳴基於民法第767條規定對被告之所有物返還請求權乙節，業據本院依職權調閱前案卷宗無誤，是二訴之訴訟標

01 的法律關係並非相同，訴之聲明亦非相同、相反或可代用，
02 且前案確定判決主文亦未判命被告遷讓返還該部分，揆之前
03 揭說明，要難認本件與前案確定判決係屬同一事件，本件自
04 不受前案確定判決既判力之拘束，則被告辯稱原告提起本件
05 訴訟違反既判力，有違一事不再理，自不足採。

06 4.被告復抗辯：系爭建物如附圖二所示之A、A'、B、B'、D、
07 D'部分為專有部分約定共用等語。然按有關公寓大廈、基地
08 或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有
09 規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分
10 範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，
11 非經載明於規約者，不生效力。公寓大廈管理條例第23條第
12 2項第1款有所明文。被告雖以前詞置辯，然並未提出規約或
13 其他事證證明，則被告此部分之抗辯，並不可採。

14 (二)原告請求被告自如附圖一所示C、C'、E、E'遷出並返還予原
15 告，為有理由：

16 1.原告已合法終止如附圖一所示C、C'、E、E'部分之不定期限
17 租賃關係

18 ①按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租
19 人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通
20 知。但之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限
21 者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約
22 終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。
23 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一出租人收回
24 自住或重新建築時。民法第450條第2項、第3項及土地法
25 第100條第1款分別定有明文。所謂收回自住，非僅限於收
26 回供自己居住之用，並包含收回以供自己營業之使用者在
27 內；但須客觀上有正當理由及收回自營必要，並能為相當
28 之證明者為限，不以主觀情事發生為已足（最高法院79年
29 度台上字第2721號民事裁判意旨參照）。

30 ②查，原告為系爭建物之所有權人，原告與被告就系爭建物
31 如附圖一所示C、C'、E、E'部分成立不定期租賃契約，業

如前所述。而C、C'部分現作為被告管理員休息室使用、E、E'部分現作為被告辦公室使用乙節，有現場照片在卷可參（見本院卷第371-379頁），並經被告於110年9月23日勘驗期日自陳在案（見本院卷第389-392頁），此部分事實，堪信為真實。原告主張：其為德峰公司之董事，因有自己營業之需求等情，業據提出德峰公司110年3-4月營業人銷售額與稅額申報書、德風公司與張純美簽訂之房屋租賃契約書為證（見本院卷第291-297頁），該申報書顯示，德峰公司於110年3-4月銷售額為1,210,275元、稅額為60,513元，堪認該公司有營業活動，是原告基於事業所需而遷至該處繼續營利，並據以終止兩造之間關於系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分的不定期租賃契約，堪認有正當事由及收回自住之必要，合乎土地法第100條第1款規定。

③復觀諸被告提出之提存書內容略為：因原告拒絕受領，被告將應給付109年10月至110年1月之租金，每月租金為6,221元，共計2萬4,884元辦理提存等情，有該提存書可參（見本院卷第157頁）。是以，兩造間不定期租賃契約，約定被告每月給付租金。而原告於109年11月10日以存證信函先期通知被告，該信函於109年11月10日送達被告；原告並以起訴狀繕本通知被告終止不定期租賃契約，該書狀繕本於110年1月29日送達被告之情，有上開存證信函、送達回執在卷可參（見本院卷第35-37、77頁）。依上開約定及民法第450條第3項規定，應認原告上開終止該不定期租賃契約之意思表示係於通知送達後之當月末日即110年2月1日發生終止租約之效力。

2.至被告雖辯稱原告未說明為何選在系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分進行營業等語，惟原告已舉證證明其有收回自用營業之必要，符合土地法第100條之規定，業如前所述，至於原告選擇在該處為德峰公司之營業處所，為原告之營業自由，非他人所得干預，亦不得以此逕認原告無收回系

01 爭建物之必要，是被告此部分辯稱，尚不可採。

02 3.被告另抗辯系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分主要係
03 作為該大樓全體住戶之消防逃生緊急避難空間所使用，攸關
04 全體區分所有權人之公共利益，原告要求遷讓返還，有權利
05 濫用等語。惟觀諸現場照片（見本院卷第371-379頁），C、
06 C部分其內空間經被告擺設冰箱、衣櫥、床及雜物等，E、
07 E'部分其內空間經被告擺設辦公桌椅、櫃子及雜物等情，該
08 等空間擺設均係作為有利於被告之私人管理之用，尚非設計
09 成供該大樓全體住戶消防逃生緊急避難空間使用，難認被告
10 使用上開空間係基於全體區分所有權人之公共利益使用。從
11 而，原告為系爭建物之所有權人，行使民法第455條、第767
12 條規定，並未背於誠實及信用方法，自無權利濫用之情，被
13 告辯稱原告本件請求構成權利濫用，應屬無據。

14 4.綜上，原告為系爭建物如附圖一所示C、C'、E、E'部分之所有
15 權人，該不定期租賃契約經終止後被告仍占用該處，即屬
16 無權占有，原告依民法第455條、第767條規定請求被告騰空
17 返還予原告，為有理由。

18 五、綜上所述，原告主張確認法律關係、民法第455條、第767條
19 規定，求為判決：如主文第1項、第2項所示，為有理由，應
20 予准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，認與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
23 列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

26 民事第四庭 法官 陳雯珊

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

31 書記官 周儀婷

