

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2718號

原告 華蓉暄

訴訟代理人 徐偉超律師

陳焯怡律師（112年2月6日解除委任）

被告 美林書局有限公司

法定代理人 林適忠

訴訟代理人兼

送達代收人 陳明宗律師

上 一 人

複 代理人 蔡爵陽律師

金家豪律師（112年8月21日終止委任）

上列當事人間返還共有物事件，本院於民國113年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，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。查原告起訴時聲明第1項原請求：「被告應拆除於公園路二小段00000000與公園路二小段00000000地下室之防空避難室所增設之經營美林書局與其他非法占有而設置之設施，回復為防空避難室之空間，並將公園路二小段00000000與公園路二小段00000000地下室空間返還於全體共有人。」（見北司補卷第4頁背面），嗣依複丈測量結果，於民國112年8月4日具狀變更如後述原告聲明欄所示（見本院卷(一)第292頁），

01 應屬補充、更正事實上或法律上之陳述，核與首揭規定相
02 符，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告起訴主張：原告係坐落臺北市○○區○○段○○段000
05 ○00000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）及其上
06 同段1293建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號
07 （下稱系爭大樓）11樓之4房屋之區分所有權人。又系爭大
08 樓地下1樓如附圖所示A部分地下室（下稱系爭A地下室），
09 其建築用途為「防空避難室」，被告未經系爭大樓全體共有
10 人同意，擅自占用作為經營書局使用，爰依民法第767條、
11 第821條之規定，提起本件訴訟，請求被告將占用系爭A地下
12 室返還予全體共有人。並聲明：1.被告應拆除於建物（門牌
13 號碼：臺北市○○區○○○路○段00號即系爭大樓）中地下
14 室之防空避難室（位置：如複丈成果圖項目A所示即系爭A地
15 下室：範圍包括公園段二小段703、703-1、704、705、706
16 地號即系爭土地）所增設之經營美林書局與其他非法占有而
17 設置之設施，回復為防空避難室之空間，並返還予全體共有
18 人。2.願供擔保，請准假執行。

19 二、被告則以：原告非系爭A地下室之共有人。系爭大樓地下1樓
20 前方為同段1293建號建物（下稱系爭1293號建物），原登記為
21 起造人之一之訴外人陳麗華（以下逕稱其名）所有，嗣因繼承
22 及贈與法律關係，登記為訴外人陳再盛、陳思瑩、高德宇
23 （以下合稱陳再盛等3人）所有，權利範圍各為3分之1。系
24 爭大樓地下1樓後方，即系爭1293號建物外其他未辦保存登
25 記部分，為起造人於建築房屋時一併建築完成，未辦保存登
26 記，於建造完成時約定由陳麗華取得事實上處分權，陳麗華
27 死亡後由陳再盛等3人繼承分得，取得事實上處分權，且依
28 法繳付房屋稅。系爭大樓於64年8月4日完工取得使用執照，
29 65年4月21日辦理房屋所有權第一次登記後，系爭大樓1樓及
30 地下1樓出租予建宏書局使用，迄至106年間因網路取代傳統
31 書局等因素，建宏書局歇業後，系爭大樓地下1樓依建宏書

局過往40年來使用範圍，出租予被告使用，被告並無進行任何增建或改建。原告與配偶即訴外人陳天祥(以下逕稱其名)於107年9月19日購買系爭大樓11樓之4辦公室即同段1293建號建物，依原告之建物登記謄本，並未包括系爭A地下室，原告並非系爭A地下室之所有權人或共有人，其主張依民法第767條、第821條等規定提起本件訴訟，即屬無據。又系爭大樓地下1樓，並非被告所有，亦非被告建築，原告請求被告拆除系爭A地下室，顯無理由。爰答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)原告係坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000○000○00○000地號土地即系爭土地)及其上同段1293建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號即系爭大樓11樓之4房屋之共有人(持分為1/2，另一共有人為原告配偶陳天祥)。
- (二)系爭土地之地下室如附圖即臺北市建成地政事務所複丈日期112年2月22日複丈成果圖(見本院卷(一)第249頁)編號A部分即系爭A地下室，依臺北市政府工務局核發之64使字1540號使用執照建築物概要之地下層登記為防空避難室(本院卷(一)第185頁)，竣工圖登記為系爭大樓避難室使用(參本院卷(一)第145、203頁竣工圖)，現由被告占有使用經營美林書局。

四、本院之判斷：

- (一)原告是否為系爭A地下室之共有人：

- 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。對於妨害其所有權者，得請求除去之；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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條前段、中段、第821條固分別定有明文。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應

01 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
02 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
03 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上
04 字第917號裁判要旨足參）。是原告請求被告返還系爭A地下
05 室，自應就其為該地下室所有權人及遭被告無權占有等事實
06 負舉證責任。

07 2.系爭A地下室乃未經辦理保存登記之建物，而系爭A地下室使
08 用執照建築物概要及竣工圖記載為避難室等節，如兩造不爭
09 執事項(二)所示，自堪信為真實。又原告雖主張：系爭A地下
10 室為防空避難室，應為系爭大樓之全體區分所有權人之共用
11 部分云云。惟系爭大樓於64年間興建完成時，公寓大廈管理
12 條例尚未公布施行，而84年6月28日制定公布之公寓大廈管
13 理條例第45條（即現行第58條）並無溯及適用之規定，自不
14 適用於系爭A地下室。至系爭A地下室核准之用途固為防空避
15 難室，然依防空避難設備管理維護執行要點等相關規定，除
16 有防空避難需要時，須供避難使用外，並未進一步限制該等
17 防空避難設備或停車空間僅能供作區分所有權人使用，而不
18 能供非區分所有權人使用。換言之，建築物依法附建之防空
19 避難設備及法定停車空間，若在構造上得與其他部分區隔分
20 離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之
21 所有權客體，於區分所有權人間或房屋出賣人與買受人間對
22 於此一防空避難設備或法定停車空間有特別約定時，宜基於
23 私法自治之精神，准許其等將此地下室之法定避難設備或法
24 定停車空間約定為共同使用部分、專用部分、甚至是專有部
25 分而使用，在約定為專有部分時，即應認為該部分亦屬區分
26 所有。是系爭A地下室使用執照、竣工圖記載用途為避難
27 室，然系爭A地下室所有權之歸屬，仍應依物權法則定之，
28 無從僅以使用執照、竣工圖之記載，即遽認系爭A地下室為
29 系爭大樓住戶所共有之附屬設備。是原告主張系爭A地下室
30 為系爭大樓全體區分所有權人共有云云，並不可採。

31 (二)被告就系爭A地下室係有權占有：

01 1.系爭大樓地下1樓依竣工圖記載總面積326.33平方公尺，於
02 面積90.16平方公尺部分有於64年間辦理第一次所有權登記
03 即系爭1293號建物，由系爭大樓起造人之一即陳麗華原始取
04 得所有權，嗣陸續於86年11月10日、95年1月13日、98年12
05 月28日以分割繼承、贈與等登記原因將系爭1293號建物移轉
06 為陳再盛等3人所分別共有，有系爭大樓起造人名冊、系爭1
07 293號建物建築改良物勘測成果表及建物登記謄本在卷可佐
08 (見本院卷(一)第93、186、187頁)。又系爭大樓之發電機房、
09 消防水幫浦、地下蓄水池等設備，置於系爭1293號建物範圍
10 內等情，亦有竣工圖及現場照片在卷可參(見本院卷(一)第20
11 3、262、264頁)。而系爭A地下室雖為未辦保存登記、用途
12 係避難室之建物，惟於系爭大樓於64年間落成後，長達數十
13 餘年，均與系爭1293號建物併同出租予建宏書局占有使用，
14 嗣於106年間出租予被告占用至今，此經系爭大樓原始起造
15 人之一即證人陳正崇於另案刑事偵查中證述明確，有109年8
16 月11日偵查訊問筆錄可參(外放)。且陳再盛等3人亦自任為
17 系爭A地下室之納稅義務人，繳納多年之房屋稅，有臺北市
18 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書可稽(見本院卷(一)第95至99頁)。
19 又系爭A地下室在本件之前，其餘區分所有權人亦未曾出面
20 主張權利，足見系爭A地下室已長期由系爭1293號建物所有
21 權人單獨使用，實際上亦未曾作為全體區分所有人共同部分
22 使用。從而，亦可推知即使系爭大樓地下1樓有上述少數共
23 用設備存在於系爭1293號建物內，亦不妨礙系爭A地下室之
24 排他使用，否則系爭大樓住戶何能容許系爭A地下室數十年
25 來單獨由系爭1293號建物所有權人使用。

26 2.再按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存
27 權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件
28 (最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照)。系爭大
29 樓建造之初應係是由建商與各地主合建，並由各地主擔任起
30 造人，本件系爭A地下室既由陳麗華與其餘起造人共同興建
31 惟未辦理保存登記，且系爭A地下室已長期由系爭1293號建

01 物所有權人單獨使用迄今，足認系爭大樓起造當時，所有土
02 地共有人應已同意系爭A地下室由系爭1293號建物之分得人
03 即陳麗華原始取得專有權利。又未辦理保存登記之建物，非
04 不得約定將其事實上處分權讓與受讓人(最高法院74年度台
05 上字第1317號判決意旨參照)，則陳再盛等3人自原始取得
06 系爭A地下室之陳麗華受讓取得事實上處分權等情，堪予認
07 定。是被告抗辯系爭A地下室係由陳再盛等3人有權出租予被
08 告使用，為有理由，原告主張被告無權占有，即屬無據。

09 五、綜上所述，原告主張如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回
10 。又原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予
11 駁回。

12 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
13 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
14 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
17 民事第二庭 法 官 林禎瑩

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
22 書記官 葉佳昕