

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第389號

原告 華蓉暄

訴訟代理人 徐偉超律師

陳焯怡律師

被告 陳正崇

洋庭實業有限公司

上一人

法定代理人 林妹玉

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 王振屹律師

蔡爵陽律師

金家豪律師

上列當事人間返還共有物等事件，本院於民國111年11月21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

一、原告起訴主張：

(一)被告陳正崇（下以姓名稱之）原為台北市○○區○○○路0段00號址之起造人，嗣於該址興建大樓後，竟不顧住戶之安全，在未經區分所有權人之同意下，擅將該址1樓之公共通道（下稱系爭通道）及停車場空間搭建違章建築，致使原供公眾出入通行之系爭通道，遭其所搭建之違章建築完全覆蓋，已影響大樓所有住戶之通行權益，更嚴重危害公共安全，特別是阻塞系爭通道，將使系爭通道所具有之救火與防火之功能喪失殆盡。嗣陳正崇竟將其所搭建之違章建築，在未經區分所有權人同意之下，長期先後以自己名義出租予不

01 同之人開設店面，從事營利活動。現今之承租人為另一被告
02 洋庭實業有限公司（下稱洋庭公司，與陳正崇合稱為被
03 告），洋庭公司就系爭通道為裝潢、隔間、私設廚房等變
04 更，以經營「洋庭坊餐廳」，顯係無權占有。又陳正崇雖稱
05 登記其為所有權人之電梯、樓梯間，係由全體區分所有權人
06 共同使用，與其占有系爭通道，彼此間相互容忍且互不干
07 涉，故其與全體區分所有權人間應已成立默示之分管契約，
08 惟前揭大樓之每一層樓之樓梯間，均登記為各該樓層住戶之
09 專有部分，而非共用部分，且依社區規約（下稱系爭規約，
10 見本院卷第259至277頁）第10條第3項(四)約明「63號B1至1樓
11 管理費打9折（金額×90%）」，係全體區分所有權人經常出
12 入使用陳正崇所有1樓電梯與樓梯間之空間，故給予陳正崇
13 管理費之優惠，業經區權會議通過所訂定，是全體區分所有
14 權人係以給予陳正崇管理費優惠之方式，作為全體區分所有
15 權人使用陳正崇所有1樓電梯與樓梯間之對價，故陳正崇提
16 供他人使用1樓電梯與樓梯間，已透過管理費打9折而獲得對
17 價，自不得再以供住戶使用1樓電梯與樓梯間，而抗辯與系
18 爭通道間具有對價關係而成立默示分管契約。是陳正崇於系
19 爭通道上擅自搭建地上物，為無權占有，且其與全體共有人
20 並無任何分管契約之存在，而洋庭公司僅經陳正崇之同意，
21 而承租使用該違章建築，並為裝潢、隔間、私設廚房等，以
22 經營「洋庭坊餐廳」，當亦構成無權占有，故洋庭公司亦應
23 拆除設置於系爭通道上之所有與經營餐廳相關之設施，回復
24 為公共通道並返還予全體共有人，為此，爰依民法第767條
25 第1條前段、中段及第821條之規定，提起本件訴訟等語。

26 (二)並聲明：(1)陳正崇應拆除於台北市○○區○○路○○段0000
27 0000○○00000000地號之公共空間所增設之違章建築與其他之
28 地上物，回復為公共通道，並將前揭地號之公共通道返還予
29 全體共有人。(2)洋庭公司應拆除設置於前揭地號之公共空間
30 所有與經營餐廳相關之設施，回復為公共通道，並將台北市
31 ○○○區○○○路0段00號1樓之公共通道返還予全體共有人。

01 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)門牌台北市○○區○○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋）

04 所在大樓（下稱系爭大樓）為陳正崇之父親以其子女即陳正
05 崇與訴外人陳再盛及陳麗華（下各以姓名稱之）擔任起造
06 人，與其他地主於民國62年間合建，約定同段61號1樓及其
07 上方全部房屋由柯氏親友分得，而同段63號1、2樓、地下室
08 及其上方部分樓層房屋則為陳正崇與親友家族分得，系爭房
09 屋於64年8月4日完工取得使用執照，嗣系爭房屋之停車場及
10 電梯與樓梯間登記為陳正崇所有，陳正崇既為停車場所有權
11 人，系爭通道僅供陳正崇所有停車場通行使用，且系爭通道
12 並非增建物，為一特定使用範圍，也未通往防火巷道，並非
13 「共同」或「公共」使用，故系爭通道並未供「共同使
14 用」，即非屬共用部份，原告主張系爭通道不僅具提供系爭
15 大樓住戶對外聯絡之通行功能，更兼具救火及防火作用，顯
16 然有誤解建物登記謄本及勘測成果表之記載。況系爭房屋1
17 樓連通停車場之通道及後方空地，自65年起均由陳正崇出租
18 予建宏書局占有使用，可由系爭房屋1樓及1樓公共設施之納
19 稅義務人為陳正崇，折舊年數記載為42年可資證明，迄今40
20 餘年均無人異議，從未有人對陳正崇或建宏書局提出訴訟，
21 可見系爭大樓之區分所有權人間，存有系爭通道及其後方空
22 地由系爭房屋1樓所有權人使用之分管契約存在，應屬有權
23 占有。退步言，縱認於64年間未成立分管契約（此為假設
24 語），陳正崇容任系爭大樓全體區分所有權人使用其所有之
25 電梯與樓梯間，而全體區分所有權人容任陳正崇使用系爭通
26 道，相戶容忍互不干涉，迄今已40餘年之期間並無人異議，
27 益足見系爭房屋所在大樓之區分所有權人間，存有系爭通道
28 由系爭房屋1樓所有權人使用之默示分管契約之存在，則陳
29 正崇基於默示分管約定，使用系爭通道及後方空地，應屬有
30 權占有，則原告即應受系爭大樓上開分管契約之拘束，不得
31 向陳正崇及承租使用之洋庭公司請求拆除地上物或返還通道

等語，資為抗辯。

(二)並答辯聲明：(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)系爭大樓於65年4月21日辦理房屋所有權第一次登記，系爭房屋即門牌號碼台北市○○區○○○路0段00號1樓包括騎樓登記為陳正崇所有，該址2樓則登記為陳再盛所有，地下室登記為陳麗華所有，系爭房屋1樓之電梯與樓梯間，亦登記為陳正崇所有（見本院卷第89、93頁）。

(二)本院於111年7月22日會同兩造及台北市建成地政事務所人員至現場履勘系爭房屋及騎樓現況，並製有勘驗筆錄在卷，且有如附件所示由前揭地政事務所繪製之土地複丈成果圖附卷足參（見本院卷第165至167、177頁）。

四、本院之判斷：

原告主張其與陳正崇為系爭大樓之共有人，陳正崇在未經共有人同意下，將系爭通道搭建違章建築，且出租予洋庭公司經營「洋庭坊餐廳」，洋庭公司並於系爭通道裝潢、隔間、私設廚房等，顯係無權占有，故原告請求陳正崇應拆除增設於系爭通道之違章建築與其他地上物，洋庭公司亦應拆除設置於系爭通道之所有與經營餐廳相關之設施，回復為公共通道空間，並將系爭通道返還予全體共有人等情，均為被告所否認，並以前開情詞置辯，則本件所應審究者厥為：(一)被告是否有權占用系爭通道？(二)原告依民法第767條第1條前段、中段及第821條之規定，請求陳正崇應拆除增設於系爭通道之違章建築與其他地上物，洋庭公司亦應拆除設置於系爭通道之所有與經營餐廳相關之設施，回復為公共通道空間，並將系爭通道返還予全體共有人之主張，是否有理由？茲分項析述如下：

(一)陳正崇對系爭通道係基於默示分管契約而來之管理使用權：

1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一

01 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
02 共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有建築物
03 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共
04 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬
05 於專有部分之附屬物，民法第799條第1、2項分別定有明
06 文。又所謂共同部分，指性質上不許分割而獨立為區分所有
07 客體之部分而言，準此，本件系爭通道乃供系爭大樓住戶使
08 用，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住
09 戶共同使用而屬系爭大樓全體區分所有權人所共有，首堪認
10 定。

11 2.次按除契約另有約定外，各共有人按其應有部分，對於共有
12 物之全部，有使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約
13 定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
14 之；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之
15 共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約
16 定，民法第818條、第820條第1項、公寓條例第9條第1項分
17 別定有明文。而建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共
18 用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定
19 外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人已按分
20 管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分
21 讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存
22 在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最
23 高法院91年度台上字第2477號、97年度台上字第909號判決
24 意旨參照）。另公寓條例於84年6月28日經總統公布施行，
25 該條例第7條第2款、第3款固規定通往室外之通路、防火巷
26 弄、樓地板及屋頂之構造係不得獨立使用供作專有部分之公
27 寓大廈共用部分，並不得為約定專用部分，惟依同條例第55
28 條第2項但書規定，公寓條例施行前已取得建造執照之公寓
29 大廈，得不受前開不得為約定專用部分之限制。經查：

30 (1)系爭大樓係於公寓條例施行前之64年8月4日建造完成，並取
31 得64使字第1540號使用執照，而於65年4月21日辦理第一次

01 登記等情，此有建物登記謄本在卷可參（見本院卷第85至93
02 頁），依前開說明，系爭大樓並不受公寓條例第7條各款不
03 得為約定專用之限制，故系爭通道仍得約定由區分所有人中
04 之特定人有專用使用權而為約定專用權之客體，應堪認定。

05 (2)次查，系爭大樓建造完成於64年間，陳正崇為起造人之一，
06 系爭房屋後方劃設為停車場，系爭房屋包括騎樓、電梯、樓
07 梯間及停車場皆登記為陳正崇所有，此有建物登記謄本在卷
08 （見本院卷第89、93頁）可稽，系爭通道通往停車場，且於
09 65年房屋所有權第一次登記後，61號1樓前方店鋪、通道及
10 後方停車場由訴外人柯姓人士整體使用，經營三民書局；63
11 號1樓系爭房屋前方店鋪、系爭通道及後方停車場為陳正崇
12 使用，出租他人經營建弘書局，業達40餘年等情，為兩造所
13 不爭執，益徵前述店鋪、系爭通道及後方停車場為陳正崇專
14 用當時確於公寓條例施行以前，公寓大樓買賣常見將屋頂平
15 台由頂樓戶專用、基地空地則由一樓戶專用之交易型態之習
16 慣相符。陳正崇所辯其容任系爭大樓全體區分所有權人使用
17 其所有之電梯、樓梯間，而全體區分所有權人容任陳正崇使
18 用系爭通道，彼此相戶容忍等情，尚可採信。從而，系爭大
19 樓之原始區分權人於40餘年來既未對陳正崇專用系爭通道之
20 分管內容有所爭執，則被告抗辯就系爭通道係基於默示分管
21 契約而來之正當占用權源，即屬有據。

22 (3)況前揭建弘書局經營多年，聲名遠馳，且為任何人皆得進出
23 購書之狀態，依一般社會通念，受讓原始區分所有權之原告
24 於107年9月19日購屋前或居住時，只要稍加詢問或查勘，當
25 無不能得知系爭通道由書局專用之情形，依前開說明，受讓
26 原始區分所有權之人（包含原告）自當為前述默示分管契約
27 之效力所及。從而，系爭大樓全體住戶間既存有前述默示分
28 管契約，且原告亦受該默示分管契約所拘束，則原告徒以被
29 告無法出示具體分管契約，否認前述默示分管契約之存在，
30 並主張其他住戶僅係單純沉默，並非明示或默示同意被告使
31 用系爭通道云云，要非可採。

01 3.原告雖以陳正崇提供他人使用1樓電梯與樓梯間，已透過管
02 理費9折而獲得對價，自不得再以其供住戶使用1樓電梯與樓
03 梯間主張與系爭通道間具有對價關係而成立默示分管契約云
04 云，然系爭規約（見本院卷第259至277頁）第10條第3項(四)
05 雖有：「63號B1至1樓管理費打9折（金額×90%）」之約定，
06 惟被告抗辯係因系爭1樓房屋很少使用電梯，因而給予之優
07 惠，並非全體區分所有權人因出入陳正崇所有1樓電梯與樓
08 梯間的空間所給予對價等語，此由系爭規約係自109年2月間
09 始訂定，而非系爭大樓建造完成時即有上開規約之約定，足
10 以徵之，故原告此部分主張，亦非可採。

11 (二)原告請求陳正崇應拆除增設於系爭通道之違章建築與其他地
12 上物，洋庭公司亦應拆除設置於系爭通道之所有與經營餐廳
13 相關之設施，回復為公共通道空間，並將系爭通道返還予全
14 體共有人之主張，為無理由：

15 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；
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
17 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物
18 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
19 前段、中段及第821條分別定有明文。

20 2.查本件被告係基於默示分管契約之約定而占有系爭通道，業
21 如前述，被告基於默示分管契約占用系爭通道，尚非無法律
22 上之原因，應屬有權占有。至原告主張因此阻塞系爭通道，
23 將使系爭通道具有之救火與防火之功能喪失殆盡一節；然
24 查，系爭大樓自64年間起造時即未將系爭通道規劃作為救火
25 與防火等避難之用途乙情，有使用照存根記載各層用途中一
26 樓為「店鋪、停車場」可參（見本院卷第85至87頁），堪認
27 系爭大樓對於大樓之逃生、消防及安全設施應有其他規劃，
28 系爭通道亦無違反系爭大樓構造及使用目的之情。是原告主
29 張被告占用系爭通道之情形，已達損及系爭大樓防火功能之
30 程度而侵害全體區分所有權人之共有權利，被告應將系爭通
31 道之設施拆除並將所占用之系爭通道返還予原告及其他全體

共有人，亦無可取。

3. 稽此，原告請求陳正崇應拆除增設於系爭通道之違章建築與其他地上物，洋庭公司亦應拆除設置於系爭通道之所有與經營餐廳相關之設施，回復為公共通道空間，並將系爭通道返還予全體共有人之主張，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條等規定，請求：(1)陳正崇應拆除於台北市○○區○○路○○段00000000○00000000地號之公共空間所增設之違章建築與其他之地上物，回復為公共通道，並將前揭地號之公共通道返還予全體共有人。(2)洋庭公司應拆除設置於前揭地號之公共空間所有與經營餐廳相關之設施，回復為公共通道，並將台北市○○區○○路0段00號1樓之公共通道返還予全體共有人，並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
民事第四庭 法 官 陳靜茹

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
書記官 蔡汶芯