

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第283號

原告 簡進和

楊秀梅

吳美慧

湯明璋

羅美聲

蔣家立

江輝波

許乃懿

湯明憲

張厚麒

林為平

共同

訴訟代理人 彭意森律師

被告 張漢欣

謝東龍

共同

訴訟代理人 陳淑芬律師

01 劉和鑫律師
02 被 告 璧勤投資股份有限公司

03
04
05 法定代理人 江敏秀

06 訴訟代理人 沈曉玫律師

07 上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年4月16日
08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

- 10 一、被告張漢欣應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
11 地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0弄0號1
12 樓，如附圖甲所示編號A1圍牆及遮陽板地上物（面積50平方
13 公尺）、編號E室內梯（面積5平方公尺）、編號H1屋後增建
14 建物（面積15平方公尺）、編號H2屋後增建遮陽板（面積9
15 平方公尺）拆除，及進行編號E室內梯天花板回復工程，並
16 將上開占用土地返還予原告及其他全體共有人。
- 17 二、被告張漢欣應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號即
18 門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號、5號地下
19 室建物內，如附圖乙所示編號A建物（面積84平方公尺），
20 騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 21 三、被告謝東龍應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土
22 地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0弄0號1
23 樓，如附圖甲所示編號B1圍牆及遮陽板地上物（面積25.5平
24 方公尺）、編號F室內梯（面積3平方公尺）、編號I屋後增
25 建物（面積10平方公尺）拆除，及進行編號F室內梯天花板
26 回復工程，並將上開占用土地返還予原告及其他全體共有
27 人。
- 28 四、被告謝東龍應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號即
29 門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號、5號地下
30 室建物內，如附圖乙所示編號B建物（面積25平方公尺），
31 騰空返還予原告及其他全體共有人。

01 五、被告璧勤投資股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○
02 ○段000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路○段0
03 00巷0弄0○0號1樓，如附圖甲所示編號C1圍牆及遮陽板地上
04 物（面積24平方公尺）、編號G室內梯（面積3平方公尺）、
05 編號J屋後增建物（面積7平方公尺）拆除，及進行編號G室
06 內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及其他
07 全體共有人。

08 六、被告璧勤投資股份有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○
09 ○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0
10 弄0號、5號地下室建物內，如附圖乙所示編號D建物（面積3
11 1平方公尺），騰空返還予原告及其他全體共有人。

12 七、訴訟費用由被告張漢欣負擔百分之五十二，被告謝東龍負擔
13 百分之二十五，餘由被告璧勤投資股份有限公司負擔。

14 八、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣玖佰捌拾肆萬玖仟元
15 為被告張漢欣供擔保後，得假執行；但被告張漢欣如以新臺
16 幣貳仟玖佰伍拾肆萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執
17 行。

18 九、本判決第三項、第四項於原告以新臺幣肆佰柒拾捌萬肆仟玖
19 佰元為被告謝東龍供擔保後，得假執行；但被告謝東龍如以
20 新臺幣壹仟肆佰參拾伍萬肆仟柒佰元為原告預供擔保，得免
21 為假執行。

22 十、本判決第五項、第六項於原告以新臺幣肆佰貳拾參萬肆仟元
23 為被告璧勤投資股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告
24 璧勤投資股份有限公司如以新臺幣壹仟貳佰柒拾萬貳仟元為
25 原告預供擔保，得免為假執行。

26 事實及理由

27 壹、程序部分

28 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
29 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
30 款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)張漢欣應將坐落在臺
31 北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上

磚造圍牆及遮陽板地上物拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），並將占用土地返還原告及全體共有人；(二)張漢欣應將坐落在臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號、5號地下室建物（下稱系爭地下室）內磚造隔間及室內梯拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），及進行天花板回復工程，並將占用建物返還原告及全體共有人；(三)謝東龍應將坐落在系爭土地上磚造圍牆及遮陽板地上物拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），並將占用土地返還原告及全體共有人；(四)謝東龍應將坐落在系爭地下室內磚造隔間及室內梯拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），及進行天花板回復工程，並將占用建物返還原告及全體共有人；(五)璧勤投資股份有限公司（下稱璧勤公司）應將坐落在系爭土地上磚造圍牆及遮陽板地上物拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），並將占用土地返還原告及全體共有人；(六)璧勤公司應將坐落在系爭地下室內磚造隔間及室內梯拆除（實際位置及面積以地政事務所土地複丈成果圖為準），及進行天花板回復工程，並將占用建物返還原告及全體共有人；(七)願供擔保請准宣告假執行（見北司補卷第7至8頁）。嗣經本院會同地政機關人員至現場測量後，原告依臺北市松山地政事務所民國112年5月25日土地複丈成果圖即附圖甲、同年11月2日土地複丈成果圖即附圖乙所示之內容，於112年12月20日具狀變更聲明如後述（見本院卷一第175至177頁），核原告所為訴之變更，均係基於同一基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號、5號、5-1號地上7層、地下1層大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，並為系爭大樓坐落基地即臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，

系爭土地為系爭大樓全體區分所有權人所共有。詎張漢欣、謝東龍、璧勤投資股份有限公司（下稱璧勤公司）未得原告及其他區分所有權人同意，即在地上1樓前方空地、後方防火巷空地上，設置磚造圍牆及遮陽板工作物，將應屬系爭大樓前後方的法定空地歸為私人使用，並在地下1樓防空避難室右棟中間位置，設置磚造隔間，及搭建通往地上3號、5號、5之1號1樓建物的室內梯1座，復將太平門上鎖，以達私人使用，被告前開之舉已危害公共安全，並侵害原告及其他共有人之所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)張漢欣應將坐落在系爭土地上，門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號1樓，如附圖甲所示編號A1圍牆及遮陽板地上物（面積50平方公尺）、編號E室內梯（面積5平方公尺）、編號H1屋後增建建物（面積15平方公尺）、編號H2屋後增建遮陽板（面積9平方公尺）拆除及進行編號E室內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人；(二)張漢欣應將坐落在系爭地下室內，如附圖乙所示編號A、面積84平方公尺建物，騰空返還予原告及全體共有人；(三)謝東龍應將坐落在系爭土地上，門牌號碼為台北市○○區○○○路0段000巷0弄0號1樓，如附圖甲所示編號B1圍牆及遮陽板地上物（面積25.50平方公尺）、編號F室內梯（面積3平方公尺）、編號I屋後增建建物（面積10平方公尺）拆除，及進行編號F室內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人；(四)謝東龍應將坐落在系爭地下室內，如附圖乙所示編號B（面積25平方公尺）之建物，騰空返還予原告及全體共有人；(五)璧勤公司應將坐落在系爭土地上，門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0○0號1樓，如附圖甲所示編號C1圍牆及遮陽板地上物（面積24平方公尺）、編號G室內梯（面積3平方公尺）、編號J屋後增建建物（面積7平方公尺）拆除，及進行編號G室內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人；(六)璧勤公司應將

01 坐落在系爭地下室內，如附圖乙所示編號D（面積31平方公
02 尺）之建物，騰空返還予原告及全體共有人；(七)願供擔保請
03 准宣告假執行。

04 二、被告答辯：

05 (一)張漢欣、謝東龍部分：

06 張漢欣及謝東龍所有之系爭大樓3號1樓、5號1樓之門鈴及信
07 箱位置係分別置於各自之出入口前方，與系爭大樓2樓至7樓
08 之擺放位置集中在中央大門之共同出入口旁並非相同，觀諸
09 81年的航空圖照片所示，系爭大樓3號1樓、5號1樓之前方清
10 楚可見業已建有「磚造圍牆」及「遮陽板」，是以，停放於
11 系爭大樓前方之汽車，均須依靠前方磚造圍牆邊停放車輛，
12 足證被告等人取得系爭大樓3號1樓、5號1樓之前後方時已建
13 有「磚造圍牆」，其範圍供1樓住戶專用迄今，而系爭大樓3
14 號1樓建物內部即業已建有通往地下室空間之「室內梯」，
15 並建有「磚造隔間」，另就謝東龍於106年間購得系爭大樓5
16 號1樓之區分所有建物時，建物內部亦建有通往地下室空間
17 之室內梯，並建有「磚造隔間」，可見系爭大樓原本設計
18 上，即是為利於3號1樓及5號1樓之住戶使用地下1樓之空
19 間，且當時公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）尚未制定施
20 行，亦無溯及適用之規定，是系爭大樓1樓之前後方空地及
21 地下室空間自得約定由特定區分所有權人管理使用，此亦為
22 當時公寓大廈買賣常見之屋頂平台由頂樓戶專用、基地空地
23 由一樓戶專用之交易型態。再者，系爭大樓由2樓至7樓之共
24 同出入口進入後，可見僅由系爭大樓2樓至7樓住戶使用之電
25 梯，前開電梯左側建有往地下1樓之階梯，系爭大樓之公共
26 設施包括電錶、消防設施均設置於區分所有權人共有之區
27 域，自被告等人成為系爭大樓之區分所有權人以來未曾變
28 動，原告等人知悉此一「分管事實」，且40年來未曾為反對
29 之意思表示，自應認系爭大樓之區分所有權人全體曾「以默
30 示方式成立分管契約」，允許系爭大樓3號1樓及5號1樓區分
31 所有權人所為之使用管理行為，被告等人基於分管契約，確

01 有合法占有使用之正當權源，惟原告等人於40餘年後始提起
02 本件訴訟，屬權利濫用，不應准許等語。

03 (二)壁勤公司部分：系爭大樓於69年間取得使用執照後，關於地
04 下1樓及前後方土地即由系爭大樓1樓住戶所使用，觀察系爭
05 大樓1樓3號及1樓5號，均有獨立出入口，與系爭大樓2樓以
06 上住戶，是由該棟大樓中間大門進出有所不同，且本件被告
07 等人所有之建物（即系爭大樓1樓）均有內梯，可自由通行
08 地下1樓，顯見系爭大樓建造後，所有權人就系爭地下室及
09 前後方土地訂有分管約定，協議由系爭房地所有權人使用甚
10 明。又壁勤公司向前手即京泰國際有限公司（下稱京泰公
11 司）購買系爭大樓之5-1號1樓時，京太公司即告知所購買之
12 標的，尚包含地下室增建部分，顯見系爭大樓所有權人就系
13 爭地下室訂有分管約定，協議由系爭大樓之1樓所有權人使
14 用甚明，且系爭大樓之其他區分所有權人對於系爭大樓1樓
15 之住戶各自占有管領之部分，均互相容忍、未予干涉，歷有
16 年所，顯見系爭大樓之住戶均肯認系爭大樓1樓之住戶就前
17 後方土地及地下室等共有部分有單獨使用、管理之默示分管
18 契約存在，則原告等人自應受分管約定所拘束等語。

19 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利
20 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第310至311頁）

22 (一)兩造為系爭大樓之區分所有權人，並為系爭大樓坐落基地即
23 系爭土地之共有人。（見北司補卷第17至58頁、第59至69頁
24 ）

25 (二)系爭大樓於00年00月間竣工，於69年10月27日取得69使字15
26 32號使用執照。（見北司補卷第17至58頁）

27 (三)原告簡進和、吳美慧、湯明璋、羅美聲、江輝波、湯明憲等
28 6人為系爭大樓之起造人。（見北司補卷第17至58頁）

29 (四)張漢欣為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號1
30 樓建物之所有人，謝東龍為門牌號碼臺北市○○區○○○路
31 0段000巷0弄0號1樓建物所有人，壁勤公司為門牌號碼臺北

01 市○○區○○○路0段000巷0弄000號1樓建物所有人。（見
02 北司補卷第59至69頁）

03 四、得心證之理由：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
07 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有
08 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
09 明文。次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人
10 過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應有部分
11 合計逾三分之二者，其人數不予計算；民法第820條第1項定
12 有明文。是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物
13 之特定部分占用收益，須依上開規定，徵得他共有人同意。
14 如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收
15 益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返
16 還占用部分（最高法院85年台上字第1950號裁判意旨參
17 照）。而共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂
18 立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之
19 意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其
20 有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或
21 特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定
22 之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示。被告並不爭執
23 系爭大樓1樓前後方空地及系爭地下室係系爭大樓所有權人
24 所共有，是其自應就其占有具有正當權源之事實證明之。

25 (二)觀諸系爭大樓地上1樓、地下1樓竣工平面圖及竣工相片，系
26 爭地下室共有4個逃生門出入口，前方左右兩側各有1個逃生
27 門出入口，需使用系爭大樓1樓前方電梯間旁的樓梯間通往
28 地下室；地下室後方左右兩側亦各有1個逃生門出入口，需
29 使用系爭大樓1樓後方防火巷之太平梯通往系爭地下室；地
30 下室僅於右下方位置設有配電室空間，其餘區域均為空曠，
31 未設任何隔間；系爭大樓1樓前方為開闊空地，並設有3個停

01 車位空間，1樓後方亦為開闊空地，兼具防火巷作用，並設
02 有通往系爭地下室的階梯一處（見北司補卷第71至84頁）。
03 然依系爭地下室及系爭大樓1樓前、後方空地現況，系爭地
04 下室之天花板遭拆除3處，於拆除位置設置3個室內梯（即附
05 圖甲所示編號E、F、G），而3個室內梯均位在系爭大樓3
06 號、5號、5-1號1樓建物內部；1樓前方空地遭設置圍牆及遮
07 陽板地上物，而作為庭院使用，1樓後方防火巷空地遭設置
08 遮陽板等工作物，有本院112年5月25日現場履勘拍攝之照片
09 及附圖甲、附圖乙在卷可佐（見本院卷第79至83頁、第90至
10 91頁、第115至116頁、第161頁），足見被告已各自排他而
11 占有使用1樓前、後方空地以及系爭地下室。

12 (三)被告雖抗辯系爭大樓原本設計上，即是為利於3號1樓及5號1
13 樓之住戶使用地下1樓之空間等語，然依上開竣工圖顯示系
14 爭地下室原先並無設置室內梯，且設置4個逃生門出入口等
15 情以觀，難認系爭大樓原先即係設計將系爭地下室劃分由系
16 爭大樓之1樓住戶專用。被告復以系爭大樓之1樓之出入口與
17 2至7樓之出入口互相獨立，2至7樓出入之大門僅有2至7樓住
18 戶可以使用，可見有分管之約定等語。查系爭大樓之1樓出
19 入口與2至7樓出入口互相獨立乙節，固為兩造所不爭執（見
20 本院卷第309頁），然依竣工圖可知，系爭大樓1樓前方原先
21 為開闊空地，並設有3個停車位空間，則系爭大樓1樓出入口
22 之所以與其他住戶分離，應係1樓前方空地設置圍牆、遮陽
23 板等地上物所致，尚難以2至7樓共用大門而專有獨立於1樓
24 住戶以外之出入口，反推全體共有人均同意由1樓住戶占有
25 使用1樓前、後方空地及地下室空間。又系爭大樓之電表、
26 消防設備分別置於1樓通往地下1樓之樓梯壁面上，而3號1樓
27 住戶內門口有全體住戶蓄水池出入口等節，復為兩造所不爭
28 執（見本院卷第310頁），然亦無從僅憑電表、消防設備等
29 公共設施之擺放位置，逕以推論共有人間就1樓前、後方空
30 地及地下室亦有成立分管契約。

31 (四)被告另提出訴外人江世堂與蔡文卿就系爭大樓3號1樓、吳希

01 超與許清珠就系爭大樓5號1樓之不動產買賣契約書，觀諸上
02 開買賣契約書中，雖有手寫約定「含地下室使用權移轉予買
03 方」（見本院卷第247頁）或「本標的地下室及前院花園部
04 分之使用權一併移轉於買方，由買方辦理使用。樓上住戶若
05 有異議時，賣方應無條件協助與住戶協調處理」等語（見本
06 院卷第260頁），然上開約定僅係買賣不動產前後手之間之
07 約定，難以拘束非締約當事人之其他區分所有權人或共有
08 人，且上開契約另有約定「出售標的物之建物有增建，乙方
09 （即賣方）對增建部分之權利義務應併同轉移予甲方（即買
10 方）。有關增建部分之權利義務，甲、乙雙方已確實知悉。
11 增建部分如係違建者，甲方不得向乙方主張瑕疵擔保或損害
12 賠償」（見本院卷第247、257頁），足見買方對其買受占用
13 系爭土地上前方庭院空間、後方屋後增建及遮陽板，或占用
14 系爭地下室之室內梯及使用範圍，均可得知悉該等占用使用
15 範圍為增建或違建，日後如有任何爭執時，賣方就該增建或
16 違建部分，不負出賣人之瑕疵擔保或損害賠償法律責任，歸
17 由買方獨自承擔增建或違建部分遭受追訴或拆除風險，賣方
18 依約僅有協助買方處理之義務，由此實難認系爭大樓之全體
19 共有人間曾就系爭地下室以及地上1樓前方空地、後方防火
20 巷空地成立默示分管契約。另璧勤公司提出之購買服務確認
21 函，雖記載購買標的包含「B1增建部分」，然上開約定亦為
22 買賣不動產前後手之約定，自無從以此認為共有人間對於系
23 爭地下室之占有使用，已達成分管契約之合意。是被告抗辯
24 有成立默示分管契約而有占有權源等語，尚難憑採。

25 (六)又系爭大樓1樓前方空地，現況係由被告各自以圍牆作為庭
26 院使用（見本院卷第84、89頁），後方空地則有加蓋遮陽板
27 （見本院卷第77頁），系爭地下室則各自作為住家、儲藏室
28 等使用（見本院卷第152頁），有本院112年5月25日、同年1
29 1月2日勘驗筆錄及現況照片附卷足憑（見本院卷第75至91
30 頁、第151至152頁），顯見被告占用1樓前、後方空地及系
31 爭地下室，係為供自己居住使用，尚非為全體共有人之利益

而為管理行為。再查，1樓後方空地及系爭地下室設置目的及用途係作為防災之避難場所，本件被告以遮陽板等地上物占用1樓後方空地，並以室內梯占用地下室，已屬有礙逃生避難、影響住戶安全，有違系爭地下室及後方防火巷之設置目的及通常使用方法，尚非屬對共有物管理之行為，而無民法第820條第1項規定之適用。從而，被告占用系爭大樓1樓前、後方空地以及系爭地下室，並無合法權源，核屬無權占有。

(七)從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告拆除占用系爭土地之地上物、進行室內梯天花板回復工程，及將所占用系爭土地及系爭地下室騰空返還予原告及全體共有人，洵屬有據，應予准許。被告雖請求傳喚證人江世堂、蔡文卿、吳希超及許清珠即系爭大樓3號1樓、5號1樓之前手，確認證人是否曾就使用1樓前、後方空地及地下室空間之行為，經其他共有人表示反對或干涉之意思（見本院卷第311頁），惟其他共有人未表示反對或異議，亦可能僅為單純沉默，尚難逕為推認有默示同意之意思表示，且本院就本件並無成立默示分管契約乙節，業以論述如前，應認此部分無調查必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求張漢欣將如附圖甲所示編號A1圍牆及遮陽板地上物（面積50平方公尺）、編號E室內梯（面積5平方公尺）、編號H1屋後增建建物（面積15平方公尺）、編號H2屋後增建遮陽板（面積9平方公尺）拆除及進行編號E室內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人，並將系爭地下室內如附圖乙所示編號A、面積84平方公尺建物，騰空返還予原告及全體共有人；請求謝東龍將如附圖甲所示編號B1圍牆及遮陽板地上物（面積25.50平方公尺）、編號F室內梯（面積3平方公尺）、編號I屋後增建建物（面積10平方公尺）拆除，及進行編號F室內梯天花板回復工程，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人，並將系爭地下室內如

01 附圖乙所示編號B（面積25平方公尺）之建物，騰空返還予
02 原告及全體共有人；請求壁勤公司將如附圖甲所示編號C1圍
03 牆及遮陽板地上物（面積24平方公尺）、編號G室內梯（面
04 積3平方公尺）、編號J屋後增建物（面積7平方公尺）拆
05 除，及進行編號G室內梯天花板回復工程，並將上開占用土
06 地返還予原告及全體共有人，並將系爭地下室內如附圖乙所
07 示編號D（面積31平方公尺）之建物，騰空返還予原告及全
08 體共有人，為有理由，應予准許。

09 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
10 合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
16 民事第七庭 法 官 許筑婷

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
21 書記官 林政彬