

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第912號

原告 欣德大廈管理委員會

法定代理人 張立荃

訴訟代理人 陳振禮律師

被告 張福溪

訴訟代理人 王中平律師

被告 上海鄉村股份有限公司

法定代理人 薛永祥

訴訟代理人 吳佳蓉律師

洪瑋廷律師

謝祐綸律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年5月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張福溪應將坐落臺北市大安區仁愛段四小段四九一、四九一
之二、四九一之三地號土地上，如附圖編號A所示部分（面積一
百一十二點五三平方公尺）之增建物拆除。

原告其餘先位之訴駁回。

訴訟費用由被告張福溪負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告張福溪供擔保
後，得假執行；但被告張福溪以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
03 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256
04 條亦有明文。查原告起訴時原係列被告張福溪為被告，並聲
05 明：張福溪應給付原告新臺幣（下同）732萬9,600元，及自
06 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息（見北司補字卷第7頁）。嗣於民國112年10月13
08 日以民事起訴理由補充狀將上開金錢請求改列為先位聲明，
09 並追加備位聲明：張福溪應將坐落臺北市○○區○○段0○
10 段000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）上A、
11 B、C等3區土地（下分別稱A、B、C區土地，並合稱為系爭占
12 用土地）部分回復原狀（見本院卷一第16頁），又於113年5
13 月7日以民事訴之追加變更狀就備位聲明追加被告上海鄉村
14 股份有限公司（下稱上海鄉村公司）為備位被告（見本院卷
15 一第402頁），再於113年11月22日以民事訴之變更暨陳報
16 （一）狀將備位聲明改列為先位聲明、先位聲明改列為備位
17 聲明（見本院卷二第138頁），即將上海鄉村公司改列為先
18 位之訴之共同被告，復於本院114年5月14日言詞辯論期日以
19 言詞更正聲明，依臺北市大安地政事務所113年10月16日收
20 件大安土字第058500號複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）
21 特定請求拆除增建物之範圍，最終聲明如後開原告主張欄所
22 示（見本院卷二第537、538頁）。就原告追加請求將系爭占
23 用土地上之增建物拆除，並追加上海鄉村公司為共同被告，
24 核屬基於被告占有使用系爭土地之同一基礎事實所衍生之紛
25 爭，此部分訴之追加自應准許。另就原告將先位訴之聲明自
26 回復原狀更正為拆除增建物，僅屬事實上、法律上陳述之更
27 正，非訴之變更追加，於法亦無不合，應予准許。

28 二、本件訴訟是否有原告未經合法代理之情形：

29 （一）按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身
30 分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
31 人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分

所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，公寓大廈管理條例第25條第3項前段定有明文。又上開條文所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告10日後生效，公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項亦有明文。次按區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，公寓大廈管理條例第32條第1項定有明文。再按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條定有明文。

(二)被告雖辯稱：訴外人張立荃未經區分所有權人會議選舉為主任委員，不具會議召集權，故張立荃於113年1月25日所召集之113年度第二次區分所有權人會議，作成選任張立荃為主任委員、對被告提起本件訴訟之決議，均屬不成立，原告以張立荃為法定代理人提起本件訴訟係不合法等語。惟查：

1.原告於112年1月12日作成選任張立荃為欣德大廈（下稱系爭大樓）管理委員會主任委員之112年度第一次區分所有權人會議決議，固經本院以112年度訴字第3786號判決認定有不成立及由無召集權人召集而無效之瑕疵（見後開兩造不爭執事項(四)），然原告主張其已於112年12月7日經訴外人即區分所有權人羅敦偉、劉雲妮等16人推選張立荃為系爭大樓113年度第一次區分所有權人會議之召集人並公告10日等情，業據提出推選召集人公告、公佈欄照片為證（見本院卷二第93至95頁），被告雖空言否認上開證據之形式真正，惟觀上開推選召集人公告已由羅敦偉、劉雲妮等16人於「簽章」欄位

簽名，依民事訴訟法第358條規定，應推定為真正，況該公告與本院向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）所調取之報備資料相同，有建管處114年2月4日北市都建寓字第1143000003號函暨所附報備資料在卷可查（見本院卷二第335、424、425頁），實難認有何欠缺形式真正之情事。又羅敦偉、劉雲妮等16人確為系爭大樓之區分所有權人，有上開建管處函文暨所附區分所有權人名冊在卷可查（見本院卷二第427、428頁），渠等以書面推選張立荃為召集人，並經公告10日，揆諸前揭規定，由張立荃召集系爭大樓113年度第一次區分所有權人會議，自屬合法。

2. 上開系爭大樓113年度第一次區分所有權人會議因出席人數不足而未討論，張立荃遂就同一議案召集同年度第二次區分所有權人大會等情，有開會通知單、會議紀錄在卷可佐（見本院卷二第426、429至431、445至448頁），觀上開開會通知單、會議紀錄可知，系爭大樓113年度第一、二次區分所有權人會議所討論之議案係屬相同，則依公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，召集人張立荃自得以113年度第一次區分所有權人會議出席人數未達法定門檻為由，就同一議案重新召集會議，是以張立荃為召集人所召開113年度第二次區分所有權人會議，亦屬合法。又系爭大樓113年度第二次區分所有權人會議係經30位區分所有權人親自出席或出具委託書由他人代理出席，出席區分所有權人比例為百分之66.67、區分所有權比例為百分之64.94，並以第二案決議選任張立荃（26票）為主任委員，有區分所有權人名冊、會議記錄、簽到冊、會議出席委託書等件在卷可查（見本院卷二第443至477頁），堪認張立荃業經合法選任為主任委員，則原告列張立荃為法定代理人，即屬合法代理。至被告雖辯稱系爭大樓113年度第二次區分所有權人會議，有由無召集權人召集而無效之瑕疵，經本院以113年度訴字第3697號判決認定該會議決議全部無效等語，惟上開判決現上訴中尚未確定（見兩造不爭執事項(五)），故不生既判力，本院自不受拘

01 束，且上開判決係經一造辯論所為之判決，原告於本件訴訟
02 所提之上開證據，均未經上開判決所審認（見本院卷二第89
03 至92頁），被告此部分答辯，亦不足採。

04 三、原告是否具提起本件訴訟之訴訟實施權：

05 (一)按公寓大廈管理委員會就共用部分、約定共用部分，有點
06 收、保管及維護之職權，公寓大廈管理條例第36條第2款、
07 第11款定有明文。又各區分所有權人按其共有之應有部分比
08 例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；住戶對
09 共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；住戶
10 違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得
11 按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置；如有
12 損害並得請求損害賠償，亦為同條例第9條第1項、第2項前
13 段、第4項所明定。是倘無約定專用之情，公寓大廈之住戶
14 占用共同使用部分之全部，即屬違反共同使用部分之通常使
15 用方法，管理委員會即得依該條例第9條第4項規定，訴請法
16 院為必要之處置，故公寓大廈管理委員會雖非共有關係之權
17 利主體，惟就公寓大廈共用部分既有點收、保管及維護之職
18 權，則本於上開權限所生之私法上爭議，無論為保管、使用
19 或收益，均有訴訟實施權，並為適格之當事人（最高法院96
20 年度台上字第1780號判決意旨參照）。

21 (二)原告主張系爭土地屬系爭大樓區分所有權人之共用部分，原
22 告就此部分有管理權限，被告無權占有使用系爭土地，因而
23 訴請被告將地上物拆除、騰空上開土地等節，依上開說明，
24 屬對於共用部分之保管維護，為公寓大廈管理條例第36條第
25 2款、第11款所規定之管理委員會之權限，判決結果所生法
26 律關係仍歸屬於系爭大樓之全體區分所有權人，則其就本件
27 訴訟應有訴訟實施權。又原告已合法選任張立荃為主任委
28 員，亦如前述，由張立荃所召集之系爭大樓113年度第三次
29 區分所有權人會議，以第4案決議通過追認原告於112年所提
30 起之本件訴訟之訴訟上行為，有該次會議紀錄、區分所有權
31 人名冊簽到冊、連署提案書等件在卷可查（見本院卷一第

507至526頁），堪認原告已經上開決議追認對被告提起本件訴訟之效力，是被告辯稱原告欠缺當事人適格等語，應屬無據。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭大樓坐落於系爭土地，系爭土地為系爭大樓全體區分所有權人所共有，詎張福溪無權占有系爭占用土地，並於111年11月起將上開占用部分出租予上海鄉村公司，作為廚房與包廂使用。其中A區土地經被告以違建物阻塞住戶於火災發生時可逃至防火巷之逃生通道，且阻塞防火門，違反公寓大廈管理條例第7條第2、4款規定，又因上海鄉村公司約15坪之廚房加重樓地板水泥高台之重量，致系爭大樓主要梁柱、承重牆壁、樓地板出現龜裂，嚴重破壞大樓建築結構，違反公寓大廈管理條例第7條第3、4款之規定。B、C區土地則以違建物包覆供上海鄉村公司使用，倘火災發生，將因「煙囪效應」致大樓火災迅速擴散，已違反公寓大廈管理條例第7條第2、3、4款規定，爰先位之訴依民法第185條、第213條、第767條及公寓大廈管理條例第5條、第6條第1項、第3項、第7條第1款、第4款、第9條第4項、第15條等規定，請求被告將系爭土地上之增建物拆除，備位之訴依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求張福溪給付相當於租金之不當得利等語。並為先位聲明：被告應將系爭土地上，如系爭複丈成果圖編號A、B、C所示土地（即系爭占用土地）上之增建物拆除。備位聲明：張福溪應給付原告732萬9,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並均陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)張福溪以：被告為系爭大樓之區分所有權人，亦為原始起造人之一，於67年間以自身及訴外人即其配偶吳偏所有之5筆土地（重測前為臺北市○○區○○段00000○000000○00000○00000○000000地號，重測後為臺

01 北市大安區仁愛段4小段491、491-1、492-1、494-1，經標
02 示分割，合併後現為491、491-2、491-3地號）與建商簽訂
03 合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），並約定系爭大
04 樓之法定空地及地上停車位置之使用權均歸張福溪，是系爭
05 大樓之法定空地及地上停車位部分，屬系爭大樓社區規約第
06 2條第2項約定專用情形。又被告於75年至111年11月將自己
07 所有之建物連同上開約定專用之法定空地、法定停車空間部
08 分出租於啍柏林鐵板燒作為餐廳營業使用，原告或全體區分
09 所有權人皆無異議未予干涉，已歷有年所，是全體區分所有
10 權人對於成立約定專用之分管契約應有共識。是張福溪就地
11 面空地比保留地及地上停車位置專用，存在分管契約或默示
12 分管協議，非無權占有，原告不得主張不當得利或侵權行為
13 等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
14 回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

15 (二)上海鄉村公司以：公寓大廈管理條例第15條第2項僅為行政
16 措施條文，臺北市政府都市發展局核發之112裝修(使)第
17 3051號室內裝修核准圖說則為臺北市政府所為公法上單方意
18 思表示，俱非實體法上請求權基礎，原告不得據此訴請回復
19 原狀，又A、B、C區之增建物，為張福溪所建，上海鄉村公
20 司不具事實上處分權，不具回復原狀之適格等語，資為抗
21 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔
22 保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第542、543頁）：

24 (一)系爭土地為系爭大樓全體區分所有權人共有（見本院卷一第
25 97至197頁）。

26 (二)張福溪為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號1樓之建物
27 所有權人。

28 (三)上海鄉村公司於111年12月1日起承租臺北市○○區○○路0
29 段000號店面作為餐廳營業使用。

30 (四)112年1月12日選任張立荃為系爭大樓管理委員會主任委員、
31 修訂112年版規約等之112年度第一次區分所有權人會議決議

有不成立及由無召集權人召集而無效之瑕疵，及112年4月17日由張立荃召集之112年度第二次區分所有權人會議決議有由無召集權人召集而無效之瑕疵，經本院以112年度訴字第3786號判決不成立、無效及全部無效，未經原告上訴而確定。

(五)113年1月25日選任張立荃為系爭大樓管理委員會主任委員之113年度第二次區分所有權人會議，有由無召集權人召集而無效之瑕疵，經本院以113年度訴字第3697號判決該會議決議全部無效，原告不服提起上訴後，現繫屬於臺灣高等法院審理中。

(六)就系爭占用土地上之建物，被告張福溪有所有權或事實上處分權，上海鄉村股份有限公司則無。

四、本院得心證之理由：

(一)張福溪就系爭占用土地是否具專用權：

1.按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院105年度台上字第445號判決意旨參照）。次按公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受該條例第7條各款不得約定專用之限制，此觀該條例第55條第2項但書規定甚明（最高法院110年度台上字第1642號判決意旨參照）。

2.經查，張福溪與系爭大樓起造人即德全建設股份有限公司（下稱建商）間於67年6月30日簽署之系爭合建契約第6條第3項約定：「本大樓除公共設施外屋頂使用權歸乙方（即建商），地面空地比保留地及地上停車位置使用權歸甲方（即張福溪）」（見北司補字卷第36、39頁），核其所稱「空地

比」即係建築法第11條所定法定空地之俗稱，堪認張福溪已與建商約定由張福溪取得系爭大樓法定空地之專用權，揆諸上開判決意旨，應認張福溪與其他向建商為第一手買賣之其他共有人已成立分管契約，縱他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，仍應受上開分管契約之拘束。又對照系爭複丈成果圖（見本院卷二第317頁）、臺北市政府都市發展局112年5月30日112裝修(使)字第3051號所核可之室內裝修平面竣工簡圖（見本院卷一第407頁），可知原告主張遭占用之A區、B區、C區土地，分別為上開竣工簡圖所示之D區部分、A區部分、B區部分，而該等範圍之土地經標記為「法定空地違建」；復對照系爭大樓竣工圖（見北司補字卷第57頁），可知A區土地係規劃為停車位編號2至5，堪認系爭占用土地確屬法定空地、停車位，依系爭合建契約第6條第3項約定均應係張福溪所專用之範圍，張福溪自有占有權源，其將系爭占用土地出租予上海鄉村公司，僅係其對系爭占用土地之管理、利用，難認有何違法之處。至原告雖主張被告之上開增建物，有違反公寓大廈管理條例第7條第1至4款之情形等語，惟系爭大樓於公寓大廈管理條例施行前即已興建，則依公寓大廈管理條例第55條第2項但書之規定，尚無同條例第7條規定之適用，原告此部分主張，自不足採。從而，張福溪就系爭占用土地有專用權，原告主張，應屬無據。

(二)原告先位之訴請求張福溪拆除系爭占用土地上之地上物，有無理由：

- 1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中、後段定有明文。次按區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，公寓大廈管理條例第5條定有明文。而區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許。而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行為本身之必

01 要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）
02 所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定
03 （最高法院103年度台上字第914號判決意旨參照）。是以，
04 區分所有權人就其專有部分使用，是否有達違反社區共同利
05 益之程度，應就個案情形加以衡量認定之。再按住戶應依使
06 用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得
07 擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應
08 予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機
09 關處理，並要求其回復原狀，公寓大廈管理條例第15條定有
10 明文。

11 2.經查，本院至現場勘驗，勘驗結果略為：原告所指防火通道
12 為C區旁之走道，盡頭右側有由外往內開之逃生門，逃生門
13 外為樓梯間，自樓梯門將安全門打開並無上鎖或受阻，但警
14 鈴會響，再從通道可走出外，有本院勘驗筆錄在卷可查（見
15 本院卷二第242頁），再觀前開現場照片及竣工簡圖可知，
16 如欲從樓梯通往系爭大樓外部，應先開啟樓梯之防火門，再
17 經過C區旁之走道，再開啟走道與A區間之門後，始能從A區
18 之對外大門走出（見本院卷二第45、245、275頁，本院卷一
19 第407頁，北司補字卷第23頁）。則雖樓梯旁之逃生門並無
20 上鎖或受阻，然如須自樓梯通往大樓外部，仍須經過A區與
21 通道間之門（見本院卷二第275頁）、A區對外之大門（見本
22 院卷二第45頁，北司補字卷第23頁）等2道門，此情亦為兩
23 造所不爭執（見本院卷二第675頁），堪以認定。

24 3.原告主張A區土地經被告以違建物阻塞住戶於火災發生時可
25 逃至防火巷之逃生通道等語，被告則辯稱上開2道門均未上
26 鎖等語。觀上開現場照片可知，走道與A區間之門係設有能
27 插入鑰匙之鎖頭（見本院卷二第275頁），至A區之對外大門
28 之推桿上方有1插銷門鎖（見本院卷二第45頁），被告得輕
29 易將之上鎖。又縱認上開2道門平時均未上鎖，因A區本係規
30 劃為停車位編號2至5等情，業如本判決四、(一)所述，則依系
31 爭大樓竣工時之設計，住戶如遇緊急情形，僅須自樓梯旁之

01 通道走出即可走出系爭大樓，而現因A區土地上有增建物，
02 住戶如須逃生，必須先通過A區土地上之增建物，過程中更
03 須開啟上開2道門，實徒增逃生困難，造成其餘區分所有權
04 人之不利益甚明。甚且，張福溪曾對原告寄發存證信函稱：
05 1樓往敦化南路1段335巷之緊急通道產權為本人之「專有」
06 區域，該通道僅在緊急事故時提供住戶逃生使用，非緊急事
07 故時未經上海鄉村公司同意擅自進入，恐涉刑法等語，有上
08 開存證信函在卷可查（見本院卷一第245、246頁），足認張
09 福溪係有條件容許系爭大樓區分所有權人經上開通道通往A
10 區土地，然衡諸火災、地震等災難之發生，係人所意料之
11 外，且具有急迫性，張福溪施加之上開限制，實對其餘區分
12 所有權人產生相當之不利益。本院衡酌張福溪將A區土地上
13 之增建物拆除所獲之不利益僅為使用收益之減少，相較於其
14 他區分所有權人於發生緊急事故時可能因上開建物而受有死
15 傷之不利益，應認張福溪於A區土地上之增建物，已違反區
16 分所有權人共同利益，對系爭大樓全體區分所有權人所有權
17 有所妨害，揆諸上開規定及判決意旨，原告依民法第767條
18 第1項中、後段及公寓大廈管理條例第5條之規定，請求張福
19 溪將A區土地上之建物拆除，應屬有據。

20 4.至原告雖主張：B、C區土地部分亦以違建物包覆供上海鄉村
21 公司使用，可能阻礙逃生等語，並提出現場照片、台灣建築
22 物公共安全檢查股份有限公司112年度建築物防火避難設施
23 與設備安全檢查報告、結構技師赫偉業出據之鑑定報告書、
24 建築物公共安全檢查113年度初檢缺失表為證（見本院卷一
25 第25至44頁、51至58、249至322，本院卷二第37至45頁），
26 惟遍觀上開文書並未有關於B、C區土地上之建物將阻礙逃生
27 之記載，又依本院前開勘驗結果及竣工簡圖，逃生通道之位
28 置係於C區旁，倘欲自樓梯向系爭大樓外逃生，無須經過B、
29 C區土地（見本院卷一第407頁，本院卷二第242頁），則張
30 福溪既就B、C區土地有專用權，此部分土地上之建物亦不致
31 妨害建築物之正常使用或違反區分所有權人之共同利益，是

原告依民法第185條、第213條、第767條及公寓大廈管理條例第5條、第6條第1項、第3項、第7條第1款、第4款、第9條第4項、第15條等規定，請求張福溪拆除B、C區土地上之建物，即屬無據。

5. 綜上，原告依民法第767條第1項中、後段及公寓大廈管理條例第5條之規定，請求張福溪將A區土地上之建物拆除，係屬有據。至請求張福溪拆除B、C區土地上之建物，則屬無據。

(三) 原告先位之訴請求上海鄉村公司拆除系爭占用土地上之地上物，有無理由：

1. 按拆除房屋，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院110年度台上字第1906號判決意旨參照）。次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。

2. 原告雖主張：上海鄉村公司亦係系爭占用土地上建物之興建者，應與張福溪共同負拆除建物之義務等語，並提出施工現場照片、臺北市政府都市發展局113年5月21日北市都建字第11330248782號函為證（見本院卷一第591至597頁，本院卷二第105、106頁）。惟觀諸都發局112年5月30日112裝修（使）字第3051號所核可之室內裝修平面竣工簡圖備註記載：「有關本案法定空地法定停車位占用違規使用部分，係本次裝修前既已違規使用非本次所為」等語（見本院卷一第407頁），堪認系爭占用土地上之建物於上海鄉村公司承租前即已存在，尚難遽認係上海鄉村公司興建。況縱認上海鄉村公司有於上開增建物為室內裝修之行為，因該等用於裝修之材料已附合於系爭占用土地上之增建物，則應由該增建物之所有權人即張福溪取得所有權，上海鄉村公司既無系爭占用土地上之增建物之所有權、事實上處分權（見兩造不爭執事項六），上海鄉村公司自不具拆除系爭占用土地上之增建物之權限，原告請求上海鄉村公司拆除系爭占用土地上之增建物，應屬無據。

01 五、綜上所述，原告先位之訴依民法第767條第1項中、後段及公
02 寓大廈管理條例第5條之規定，請求張福溪將系爭土地上如
03 系爭複丈成果圖所示A區之建物拆除，為有理由，應予准
04 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至原告備位之
05 訴請求張福溪給付732萬9,600元部分，因原告主張：倘若認
06 為原告先位之訴一部有理由，備位之訴則無庸審究等語（見
07 本院卷二第112頁），本院既就原告先位之訴為一部勝敗之
08 判決，其備位之訴即無庸審理，附此敘明。

09 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
10 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
11 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
12 予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
17 民事第四庭 審判長法 官 溫祖明

18 法 官 陳正昇

19 法 官 廖哲緯

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
24 書記官 何嘉倫

25 附圖：本院卷二第317頁之臺北市大安地政事務所113年10月16日
26 收件大安土字第058500號複丈成果圖。