

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第227號

上訴人 羅王溱娜

被上訴人 蔡宗賢

訴訟代理人 林玉堃律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國112年2月17日本院臺北簡易庭111年度北簡字第3529號第一審判決提起上訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造同為林肯大廈之住戶，伊所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○號即門牌號碼○○○路0段○○號○樓之○建物（下稱○樓之○），與上訴人所有之同小段000建號即門牌號碼同路段○○號○樓之○建物（下稱○樓之○）相鄰。上訴人於民國108年12月間逕自在坐落同小段1○○○○建號之林肯大廈0樓共用走廊築牆及門扇等增建物（下稱系爭增建物），違法占用共用走廊如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分（面積5.47平方公尺）為私人空間，遮蔽0樓之0之窗戶，阻擋通風及採光，侵害伊及林肯大廈區分所有權人之權利。依公寓大廈管理條例第16條第2項及林肯大廈管理規約第20條第4項第5款規定，住戶不得於共同走廊設置柵欄、門扇，林肯大廈管理委員會曾於109年8、9月間決議並委託律師發函要求上訴人自行拆除系爭增建物，可見林肯大廈全體區分所有權人間並無默示分管協議，況如附圖所示A部分為走道，依公寓大廈管理條例第7條第2款規定不得約定專用，且系爭增建物遮蔽0樓之0之窗戶，阻擋通風、採光，阻礙逃生，影響公共安全甚鉅，依違章建築處理辦法第2條、第11條之1第2項第3款第5目規定不論是否為既存違

01 建，皆屬不合法建物，均應拆除，又既存違建僅係主管機關
02 行政作業程序上是否「即報即拆」之差異，並非就地合法或
03 無須拆除，上訴人抗辯系爭增建物無須拆除，實已誤會法律
04 規定。爰依民法第767條第1項中段、第821條、公寓大廈管
05 理條例第16條第2項之規定，請求上訴人將如附圖所示編號A
06 部分之系爭增建物拆除，將該部分建物返還予伊及其餘全體
07 共有人等語。原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判命：上
08 訴人應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地上之
09 同小段0000建號建物（門牌：○○○路○○○號公共設施）
10 於0樓如附圖所示編號A部分（面積5.47平方公尺）之增建物
11 拆除，將如附圖所示編號A部分建物返還被上訴人及全體共
12 有人。被上訴人對於上訴人之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：伊於108年11月間買受0樓之0時，0樓之0與0樓
14 之0間之走廊即存有外推之大門及圍牆（即系爭增建物），
15 並非伊私自增建，而伊前手即訴外人吳美霞購買7樓之1時，
16 亦未變動屋況及格局，並無違反公寓大廈管理條例規定。又
17 ○○○○之0樓之0、0樓之0、00樓之0、00樓之0及00樓之
18 0，亦同樣與該樓門牌號碼之3建物間走道處設有門扇及圍
19 牆，與兩造之建物間走廊使用狀態相同，足證林肯大廈全體
20 共有人對於上開門牌號碼00號各樓之0與之0建物間走廊之使
21 用狀態成立默示分管契約，約定該空間得由各樓之1建物所
22 有權人以大門及圍牆占有使用，伊為有權占有。另被上訴人
23 之配偶自76年起即持有0樓之0房地，後於107年2月間以夫妻
24 贈與方式將該房地登記予被上訴人，顯見被上訴人多年前即
25 清楚林肯大廈各樓層之現況及使用狀態，應受默示分管契約
26 所拘束。再者，公寓大廈管理條例第16條第2項規定僅係取
27 締規定，並非效力規定，縱使分管契約與該規定有違，分管
28 契約亦不因此失效。況系爭增建物為83年12月31日以前存在
29 之既存違建，依臺北市政府建築管理處（下稱建管處）規
30 定，在不影響公共安全情況下，即可列入緩拆行列，何以同
31 棟住戶可以請求法院裁判拆除？如系爭增建物須拆除，其他

01 住戶相同狀態之增建物亦應拆除，方符合平等原則。伊依默
02 示分管契約之約定有權占有該走廊及使用系爭增建物，被上
03 訴人請求伊拆除應屬無據等語置辯，上訴聲明：(一)原判決廢
04 棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
07 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
08 訴訟法第454條第2項前段定有明文。查如附圖所示A部分應
09 屬林肯大廈全體區分所有權人所共有，任一區分所有權人本
10 於其應有部分，均有權使用如附圖所示A部分之通道，未經
11 其他共有人同意，任一共有人均不得為排他性之獨占使用，
12 而妨礙其他住戶使用；上訴人之0樓之0以牆面及大門擴建其
13 範圍如附圖所示A部分，使如附圖所示A部分與該建物附連相
14 通而成為僅上訴人個人使用空間，致令如附圖所示A部分無
15 法為區分所有權人作為通道使用，侵害他共有人之權利；依
16 證人證述及相關書證，足見被上訴人並無同意上訴人專用附
17 圖所示A部分公共設施之意，自難以被上訴人或其他共有人
18 前未出言反對即逕認全體區分所有權人就附圖所示A部分公
19 共設施之使用有默示分管契約存在；上訴人於買受0樓之0時
20 同時受讓如附圖所示A部分，則其即為事實上處分權人等
21 情，業經原判決論述甚詳，本院此部分意見與原判決相同，
22 爰依上開規定予以援用，不再贅述。

23 (二)本院另補充如下：上訴人固聲請傳林肯大廈其他住戶以證明
24 其他樓層存在與本件相同違建情況、本件違建情狀於83年以
25 前即存在、非其所增建，並聲請函詢建管處本件是否符合立
26 即拆除之要件，惟前揭待證事實，部分業經認定明確，部分
27 與本件爭點無涉，均無足影響裁判之結果，故無調查必要。

28 四、綜上所述，被上訴人訴請上訴人將如附圖所示編號A部分之
29 系爭增建物拆除，將該部分建物返還予上訴人及全體共有
30 人，為有理由。原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告
31 假執行，認事用法並無不當之處，上訴人提起本件上訴求為

01 廢棄改判如其上訴聲明所示，為無理由，其上訴應予駁回。
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
06 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻
07 法官 黃鈺純
08 法官 陳筠諤

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
12 書記官 王曉雁