臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4702號

原　　告　李羿萩
○○○○○　　弄○○號二樓
訴訟代理人　許幼林律師
被　　告　王昭閔
000000000000000000
　　羅茉莉
000000000000000000
共同訴訟代理人　劉耀文律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國一一五年十月十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。原告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第二三二九號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號等共同使用部分建物（下稱本件建物），依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條規定起訴請求，為因不動產之物權涉訟，本件建物位在本院管轄區域內，依首揭法條，專屬本院管轄。

二、次按多數有共同利益之人，不合於前條第三項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴；前條訴訟當事人之選定及其更換、增減，應以文書證之，民事訴訟法第四十一條第一項、第四十二條亦有明定。

本件原告（李羿萩）及起訴狀「原告」欄位所列廖志成、林麗真、劉雋英、蔡麗秀、黃慰慈、林世鴻、曹雲浩、錢英、雷靜怡共十人（姓名、住所詳如附表所示）為有共同利益但不屬非法人團體之人，乃選定原告（李羿萩）為全體起訴，並更正起訴狀「原告」欄位贅載之廖志成、廖志成、林麗真、劉雋英、蔡麗秀、黃慰慈、林世鴻、曹雲浩、錢英、雷靜怡等九人（見訴字卷㈠第四五頁），依前開法條，於法自無不合。

三、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈠被告同意者；㈡請求之基礎事實同一者；㈢擴張或減縮應受判決事項之聲明者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項規定甚明。原告原起訴請求被告王昭閔、羅茉莉分別將本件建物地下層部分之隔間牆拆除、將特定空間（俟測量後確認）騰空回復原狀返還予全體共有人，並容許全體共有人進出地下室二樓梯通道（見補字卷第八頁），於民國一一四年五月二十六日具狀變更聲明為【經摘要合併整理】：㈠王昭閔應將本件建物地下層部分如附圖一即臺北市松山地政事務所一一四年三月二十八日土地複丈成果圖（下稱附圖一）編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示隔間牆拆除，並將該書狀所附地下層平面圖標示甲區域騰空返還予全體共有人，及將該狀附圖面所標示之木門拆除，亦不得將地下層防火門上鎖、封閉或為其他妨礙住戶通行防火門及狀附圖面所標示樓梯之行為，㈡羅茉莉應將本件建物地下層部分如附圖一編號Ｃ、Ｄ所示隔間牆拆除，並將該書狀所附地下層平面圖標示乙區域騰空返還予全體共有人，亦不得將地下層防火門上鎖、封閉、阻塞或為其他妨礙住戶通行之行為（見訴字卷㈠第一四一、一四二頁）；因請求騰空返還之區域及所指防火門、樓梯仍未臻具體明確，經本院行使闡明權並命補正後，嗣於一一五年一月十六日復

依第二次複丈結果變更聲明為【業按原告請求意旨修正文字】：㈠王昭閔應將本件建物地下層部分如附圖二即臺北市松山地政事務所一一四年十二月二日土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示隔間牆拆除，並將附圖二編號甲所示區域騰空返還予全體共有人，㈡羅茉莉應將本件建物地下層部分如附圖二編號Ｃ、Ｄ所示隔間牆拆除，並將附圖二編號乙所示區域騰空返還予全體共有人，㈢被告不得將本件建物地下層部分之防火門上鎖、封閉或為其他妨礙住戶通行行為（見訴字卷㈠第二九一、二九二頁）。原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係具體明確應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告當庭表示同意或無異議為本案言詞辯論，於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：【業按原告請求意旨修正文字】

１被告王昭閔應將本件建物（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第二三二九號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號等共同使用部分）地下層部分如附圖二（即臺北市松山地政事務所一一四年十二月二日土地複丈成果圖）編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示隔間牆拆除，並將附圖二編號甲所示區域騰空返還予全體共有人。

２被告羅茉莉應將本件建物地下層部分如附圖二編號Ｃ、Ｄ所示隔間牆拆除，並將附圖二編號乙所示區域騰空返還予全體共有人。

３被告不得將本件建物地下層部分之防火門上鎖、封閉或為其他妨礙住戶通行行為。

（二）原告起訴主張：

１坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第二三一五至二三一八號、門牌號碼臺北市○○區

○○街○○○巷○○弄○○號一至七樓、十八號一至七樓共十四戶建物同屬一名為「品廬」之集合住宅大廈（下稱本件大廈），原告與選定人為其中建號同段第二三一六至二三二0、二三二三至二三二八號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號及十八號二至六樓共十戶之區分所有權人（選定人姓名暨住所詳見附表一），被告王昭閔、羅茉莉分別為本件大廈一樓建號同段第二三一五號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號房屋（下稱十六號屋）及建號同段第二三二二號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號房屋（下稱十八號屋）之所有權人；本件建物（坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第二三二九號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號等共同使用部分建物）則為本件大廈之共同使用部分，為本件大廈全體區分所有權人共有（本件大廈各專有部分所有及本件建物所有權情形詳如附表二所示），其中地下層部分用途為防空避難室。

2 詎王昭閔擅自在本件建物地下層部分設置如附圖二編號A、B、E所示牆面，用以無權占用本件建物地下層部分如附圖二編號甲部分，侵害其餘共有人之權利；羅茉莉擅自在本件建物地下層部分設置如附圖二編號C、D所示牆面，用以無權占用本件建物地下層如附圖二編號乙部分，侵害其餘共有人之權利。本件大廈全體區分所有權人就本件建物地下層部分並未成立附圖二編號甲、乙部分分別由被告專用（即排除他人而占有使用）之分管協議，至多僅為建商私自與被告或其前手達成合意，不拘束其餘共有人，其餘共有人並未明示或默示同意成立分管協議，就被告專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示區域，亦非屬明知或可得而知狀態；縱本件大廈全體區分所有人就本件建物地下層如附圖二編號甲、乙所示部分有由王昭閔、羅茉莉分別專用之分管協議（假設、非自認），

本件建物地下層部分為防空避難空間，經設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示牆面專用、上鎖、封閉防火門，違反建築法第七十七條及消防法規、阻塞逃生避難通道、有害公共安全，並致全體區分所有人可能遭裁罰之不利益，應屬無效。爰依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條規定，請求王昭閔、羅茉莉分別將擅自設置之牆面拆除，將所占用之本件建物地下層部分騰空返還予全體共有人，並不得將地下層部分之防火門上鎖。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告固不否認原告及選定人分別為本件大廈二至六樓共十戶之區分所有權人，被告為本件大廈一樓十六號屋、十八號屋之區分所有權人，本件建物為本件大廈共同使用部分，本件大廈各專有部分所有權人及本件建物所有權情形詳如附表二所示，本件建物地下層部分用途為防空避難室，經增設如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示牆面，王昭閔利用其中編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示牆面而專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲部分，羅茉莉利用其中編號Ｃ、Ｄ所示牆面而專用本件建物地下層如附圖二編號乙部分，但以：

１本件大廈基地即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地，合併前為同段第八０五至八０七地號，其中原八０七地號為羅茉莉之母羅葉蘭蕙所有，於七十四年八月八日與三興建設股份有限公司負責人潘國聲（現更名為潘谷聲）訂立合建契約，約定由羅葉蘭蕙提供八０七地號土地，由潘谷聲興建地下一層、地上七層集合住宅大廈，羅葉蘭蕙分得十八號一、五、六層建物、一樓庭院及地下一層使用權，潘谷聲分得十八號二至四層及七層建物暨樓頂平臺使用權，公共設施梯間、電梯間、受電室、水箱等共同持有；潘谷聲於興建本件大廈時即設計、施作一由本件建物地下層部分通往十八號屋專有部分之內梯，並於本件

大廈竣工後施作設置如附圖二編號Ｃ、Ｄ所示隔間牆，以供十八號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號乙所示部分；羅葉蘭蕙（登記配偶羅吉讓名義）並就本件建物依專用面積取得應有部分一萬分之四二三０，遠高於本件大廈十八號二至七樓各區分所有取得之應有部分各一萬分之三二三。羅葉蘭蕙與羅吉讓自七十五年間十八號屋完工交屋起即居住十八號屋並專用本件建物地下層部分如附圖編號乙所示部分，羅茉莉出生後亦居住其中，迄羅葉蘭蕙一一二年四月十三日死亡，乃由羅茉莉繼承取得十八號屋及基地持分暨本件建物地下層部分如附圖二編號乙所示部分之專用權。

２原八０五、八０六地號土地則為訴外人劉渝齡、王漢民二人所有，劉渝齡、王漢民於七十四年八月十日亦與潘谷聲訂立合建契約，約定由劉渝齡、王漢民提供八０五、八０六地號土地，由潘谷聲興建地下一層、地上七層集合住宅大廈，劉渝齡、王漢民分得十六號一、二、五層建物及地下一層扣除公共設施部分之使用權，潘谷聲分得十六號三、四、六、七層建物暨樓頂平臺之使用權，公共設施梯間、電梯間、受電室、水箱等共同持有，劉渝齡、王漢民甚且與潘谷聲議定由潘谷聲舖設地下層專用部分之地磚；潘谷聲於興建本件大廈時即設計、施作一由本件建物地下層部分通往緊鄰十六號屋專有部分之內梯，並於本件大廈竣工後施作設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示隔間牆，以供十六號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示部分；劉渝齡、王漢民（登記劉渝齡名義）並就本件建物依專用面積取得應有部分一萬分之二一二二，遠高於本件大廈十六號二至七樓各區分所有取得之應有部分各一萬分之二八五。劉渝齡、王漢民自七十五年間十六號屋完工交屋起即專用本件建物地下層部分如附圖編號甲所示部分，劉渝齡、王漢民於九十一年九月二日將十六號屋及基地持分暨本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示部分之

專用權出售移轉予訴外人李子文，並提供與潘谷聲間合建契約，李子文復於一一二年二月間將十六號屋及基地持分暨本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示部分專用權出售移轉予王昭閔，同樣提供劉渝齡、王漢民與潘谷聲間合建契約。

3羅葉蘭蕙、劉渝齡、王漢民既與建商潘谷聲議定由十六號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示部分、由十八號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號乙所示部分，自屬本件大廈全體共有人就本件建物地下層如附圖二編號甲、乙部分定有由十六號屋、十八號屋所有人專用之分管協議，且該專用狀態為全體區分所有權人所明知，其中選定人廖志成（十六號三樓）、林麗真（十六號四樓）、蔡麗秀（十六號六樓）、黃慰慈（十八號二樓）、林世鴻（十八號三樓）、曹雲浩（十八號四樓）六人均係直接向潘谷聲買受本件大廈專有部分，選定人錢英（十八號五樓）亦係直接向羅葉蘭蕙買受本件大廈專有部分，迄今已三十餘年，一一三年前均未有任何人有反對之表示，自應受分管協議之拘束，被告並非無權占有本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示部分。

4本件大廈係公寓大廈管理條例公布施行前之七十五年間取得使用執照，不受該條例規定之限制，且本件建物地下層部分並非全遭被告專用，尚留有相當面積可供防空避難使用，且依主管機關回函，本件建物地下層部分防空避難空間未達應檢查規模，主管機關迄亦未為任何裁罰，原告所提安全檢查改善計畫並無可採等語，資為抗辯。

三、原告主張原告及選定人為本件大廈二至六樓共十戶之區分所有權人，被告王昭閔、羅茉莉分別為十六號屋及十八號屋之所有權人，本件建物為本件大廈之共同使用部分，為本件大廈全體區分所有權人共有（本件大廈各專有部分所有權人及本件建物所有權情形詳如附表二所示），本件建物地下層部分用途為防空避難室，經增設如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、

Ｄ、Ｅ所示牆面，王昭閔利用其中編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示牆面專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲部分，羅茉莉利用其中編號Ｃ、Ｄ所示牆面專用本件建物地下層部分如附圖二編號乙部分之事實，業據提出使用執照、建物登記謄本、相片、建物測量成果圖、臺北市政府警察局信義分局防空疏散避難設施建檔資料為證（見補字卷第十九至八一頁、訴字卷㈠第二一七至二二一頁），核屬相符。

關於兩造（含選定人）均為本件建物之共有人，計至一一五年十月十五日本件言詞辯論終結時止，本件大廈各專有部分所有權人及本件建物所有權情形詳如附表二所示，其中王昭閔之應有部分為一萬分之二一二二、羅茉莉之應有部分為一萬分之四二三０，有兩造所提建物登記謄本可佐（見補字卷第七五頁、訴字卷㈠第三０一頁），並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料可稽（見訴字卷㈠第三五頁）。關於本件建物地下層部分經增設如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示之牆面，王昭閔利用其中編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示牆面專用如附圖二編號甲所示部分，羅茉莉利用其中編號Ｃ、Ｄ所示牆面專用如附圖二編號乙所示部分，作為室內居住活動空間使用等情，亦經本院兩度會同兩造勘驗現場並囑託臺北市松山地政事務所到場測量明確，有勘驗筆錄、相片、臺北市松山地政事務所覆函暨土地複丈成果圖立卷足憑（見訴字卷㈠第一一五一三一、二六九至二八一頁）。

前開事實並經被告肯認無訛，應堪信為真實。

但原告主張王昭閔、羅茉莉無法律上權源分別占用本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示部分，損及本件大廈之建築及消防安全、危害本件大廈全體區分所有權人權益部分，則為被告否認，辯稱：本件大廈興建之初，即由地主與建商（潘谷聲）就本件建物地下層部分成立其中如附圖二編號甲部分由十六號屋所有人專用、編號乙部分由十八號屋所有人專用之分管協議，該分管協議為本件大廈各區分所有（含本件建物持分）繼受人所明知或可得而知，迄今已逾三

十年，應受分管協議拘束，分管協議之內容亦未危害本件大廈全體區分所有權人之安全或利益，應屬有效，被告並非無權占有等語。

四、茲分述如下：

（一）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，民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條定有明文。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，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益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，最高法院七十四年度第二次民事庭會議決定㈢闡釋甚明。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明定。而當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，最高法院十八年上字第一六八五、二八五五號、十九年上字第二三四五號著有裁判可資參照。

（二）共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在；分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於

共有物之全部行使權利，至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，最高法院四十八年台上字第一０六五號、五十七年台上字第二三八七號著有裁判闡釋甚明。司法院大法官會議於八十三年六月三日所為釋字第三四九號解釋係認：最高法院四十八年台上字第一０六五號判例就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用；是最高法院四十八年台上字第一０六五號判例僅部分不得再援用，在明知或可得而知共有人間就共有物定有分管特約之情形，縱其中一共有人將其應有部分讓與第三人，其分管契約對於受讓人仍繼續存在。而所謂「共有物分管契約」係全體共有人依民法第八百二十條第一項之規定，就共有物全部或劃定範圍（特定部分）之占有、使用、收益或管理方法所成立之契約，各共有人依分管契約就各自分管之部分有單獨占有、使用、收益之權利，各共有人亦僅能依分管契約就各自分管部分為占有、使用、收益，而無從再依民法第八百一十八條規定按各自應有部分對於共有物全部為使用收益。

（三）本件建物為兩造（與選定人）及訴外人周惠華、盧澤宇（即本件大廈十六號及十八號七樓二戶之區分所有權人）共有，共有情形詳如附表二所示，本件建物地下層部分設有如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆，王昭閔專用（排除他人而占有使用）本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示區域，羅茉莉專用本件建物地下層部分如附圖二編號乙所示區域，業據原告指陳歷歷，並經本院囑託地政人員勘驗測量明確，且經被告自承不諱，堪信為真，前已述及，揆諸首揭裁判、說明，原告業已舉證其（與選定人）就本件建物得行使所有權能，得依民法第七百六十

七條第一項、第八百二十一條之規定為請求，自應由主張有權利用附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示牆面占有本件建物如附圖二編號甲、乙所示區域之被告，就渠等有權占有一節，負舉證之責。

１就被告基於共有人分管協議有權專用（排除他人而占有使用）本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示區域一節，被告業提出合建契約暨附圖、切結書、建物登記謄本、土地所有權狀、建物所有權狀（見訴字卷㈠第五九至七一、七五至八八、三０一、四四三頁），並引用證人即建商潘谷聲之證述為憑。

２經查：

①原告不爭執真正之合建契約暨附圖、切結書顯示：本件大廈基地即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地，合併前為同段第八０五至八０七地號。

⑴其中原八０七地號為羅茉莉之母羅葉蘭蕙所有，羅葉蘭蕙於七十三年間與潘谷聲訂立合建契約，約定由羅葉蘭蕙提供八０七地號土地，由潘谷聲興建地下一層、地上七層集合住宅大廈，羅葉蘭蕙分得十八號一、五、六層建物、一樓庭院及地下一層如契約附圖所示之使用權，潘谷聲分得十八號二至四層及七層建物暨樓頂平臺使用權，公共設施梯間、電梯間、受電室、水箱等共同持有；契約書附件「切結書」記載潘谷聲另負責為十八號屋增建客廳玄關、圍牆（含大門、側門）、車庫、花園、客廳落地門不鏽鋼花格接門、窗戶鋁花格窗等，契約書附圖除一至七層之平面圖（一層部分並含增建項目）外，地下層部分平面圖以粗黑體實線劃分為三區塊，左側（即十八號屋下方）區塊標示三七・二二坪（約一二三平方公尺），右側（即十六號屋下方）區塊標示二一・二二坪（約七十・一五平方公尺），中間即與公共梯間開口相連之區塊，標示十九・０六坪（約六三平方公尺）。

⑵其中原八０五、八０六地號土地為訴外人劉渝齡、王漢民

二人所有，劉渝齡、王漢民於七十四年八月十日亦與潘谷聲訂立合建契約，約定由劉渝齡、王漢民提供八０五、八０六地號土地，由潘谷聲興建地下一層、地上七層集合住宅大廈，劉渝齡、王漢民分得十六號一、二、五層建物及地下一層扣除公共設施部分之使用權，潘谷聲分得十六號三、四、六、七層建物暨樓頂平臺之使用權，公共設施梯間、電梯間、受電室、水箱等共同持有；契約附件「切結書」記載潘谷聲負責為十六號屋增建前圍牆（含大門及鐵欄杆），地下層地坪改鋪設指定尺寸高級地磚。

②而證人即本件大廈建商潘谷聲到庭結證稱：「・・・我當時跟一個姓羅和一個姓劉的地主合建，我是單純的建商，興建的住宅是雙拼的六或七樓電梯大樓，一層樓有兩戶・・・（法官問：你做建商興建之住宅房屋，有無任何一棟有就地下室或樓頂平台和一樓或頂樓的客戶或地主去約定專用？）那個年代有，大部分是就地下室去約定，那個年代可能會把不是停車位也不是公設的部分給一樓的人去使用，但該部分面積就不會計入樓上住戶的持分，不會賣給樓上的人・・・【卷附合建契約書】是我簽的沒錯，此契約就是我剛才說的建案，是我和地主簽的約。（法官問：該份契約以紅筆標示之約款是何意？請一併參閱後附圖面）意思是一樓使用三七・二二、二一・二二坪的地下室面積，其他部分就是公設，依照圖面地下室做了三個樓梯，除中間的共用樓梯外，其他兩個樓梯分別通往一樓，是給一樓的人通往地下室專用部分使用。（法官問：關於地下室專用部分，興建時有把公設與給一樓專用部分以牆隔開嗎？）有，一開始蓋的時候就有，預售時圖面就會有了。（法官問：從房屋預售到蓋好到交屋迄今，有無任何人找你問該地下室怎麼會設牆區隔供一樓專用部分？）沒有，事隔這麼久老早就來找我了。（法官問：在場原告或選定人或另位證人黃有無找過你問該地下室為何有設隔間？）沒有。（法官問：該建案一樓是否都分給地主？）

是。（法官問：二樓以上房屋預售時，有無說明地下室有部分供一樓專用一事？）我不記得確切狀況，但我覺得我沒必要隱瞞此事・・・（問：【訴字卷㈠第八四頁】切結書中所寫『地下室改鋪...地磚』是何意？）就是他分到的地下室地面要幫他鋪磁磚。（問：是否指地下室要給劉先生專用？）是・・・【訴字卷㈠第三四七至三八五頁土地房屋買賣契約書】這應該是當時此建案契約沒錯・・・（問：該契約第十條是否即為與當時住戶之專用約定？）是。（問：未約定在該條之內容是否即為未與住戶約定？）你是否要問我地下室沒有寫在上面？確實地下室沒有寫在第十條中，我無法確定是否因為這條沒寫，所以就沒把地下室專用權告知客戶・・・我不記得當初是畫在什麼圖上・・・我確定的是與地主簽的約圖上有標示，其他部分我需要再找設計師蔡錦勝和代書才能確認・・・交屋時大家都有看到，現在已經超過三十年了・・・從交屋迄今無任何客戶與我有糾紛。我不記得究竟有無特別告知，本建案已經三、四十年，有設隔間供一樓專用應很清楚，不需要特別告知・・・我第一次交屋時的買方都沒任何問題」（見訴字卷㈡第二八至三三頁筆錄）。證人潘谷聲與兩造俱無特殊故舊親誼，就本件事實亦無任何法律上、經濟上之利害關係，此為兩造所不爭執，衡情潘谷聲應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能或必要，所述並與事實一致（詳如下述），應屬客觀可採。

3參諸：

①本件大廈設計之初地下層即規劃設置三座可通達一樓地面層之樓梯，除中間樓梯位在貫穿本件大廈之梯間內、與二至七樓樓梯相銜接外，左側樓梯僅連通本件建物地下層與十八號屋專有部分（餐廳位置），右側樓梯連通十六號屋後側（臥室）旁；另本件大廈一樓前方（近北側）即現臨臺北市信義區吳興街一一八巷三五弄側，原規劃有二停車格與小塊之空地，本件大廈左方（近西側）即現臨臺北市

信義區吳興街一五六巷四十弄側為一三角形空地，本件大廈後方（近南側）即現臨臺北市信義區吳興街一五六巷二二弄側，建物與道路間亦留有些許間隔，此經本院職權調閱本件大廈七十五年使字第七三八號使用執照卷宗審認無訛。

②而本件大廈現前方、左方、後方均設有圍牆，將原使用執照竣工圖所示前方停車格及空地、左方三角形空地、後方與道路間長條形間隔均圈圍在內，前方原停車格空地及左方三角形空地分別成為十六號屋或十八號屋專用之庭院，十六號屋之門牌與大門移設至大廈前方圍牆上，十八號屋之門牌大門移設至大廈左方圍牆上，通往二至七樓梯間之大門及信箱亦移設至大廈前方圍牆上，十六號屋、十八號屋後方圍牆並各另設一相同尺寸、樣式之開口作為後門使用，且該圍牆外覆之壁磚與本件大廈外牆上壁磚之顏色、尺寸均相同，與本件大廈本體呈現完整一體之樣貌，有本院勘驗相片及街景相片可按（參見卷㈠第一二三、一二六頁）。亦即本件大廈竣工取得使用執照後，即由建商（潘谷聲）續行增建外側圍牆，將本件大廈前方、左方、後方空地均圈圍入內，除二至七樓梯間前方之部分外，均作為十六號屋、十八號屋之庭院或屋後平臺專用；十六號屋、十八號屋後方與道路間空地既亦經建商以圍牆圈圍、設置後門供十六號屋、十八號屋專用，非經開啟十六號屋之後門、進入十六號屋後方圍牆內平臺區域，無法接近、利用該樓梯，則本件大廈地下層右側僅連通十六號屋後側（臥室）旁之樓梯，客觀上亦僅供十六號屋專用甚明。

③衡諸常情，集合住宅大樓之地下層設計、建造之初若非準備供一樓住宅專用特定區域、並設有一定區隔，應不至於在大樓共用樓梯之外，在該等特定區域內另行設置僅能通達一樓房屋之樓梯，尤無可能竟係通往一樓房屋專有部分內或專用區域內之理，倘地下層特定區域無一定區隔、非供一樓住宅專用而設置僅通達一樓房屋內之樓梯（僅係假

設），無異指任何得以進入該集合住宅大樓之人，均可輕易經由地下層之樓梯前往一樓房屋內部或專用區域，嚴重損及一樓房屋居住安全需求，悖於事理常情。

④另本件建物為本件大廈之共同使用部分，總面積三三八・九七平方公尺，含一層面積十六・０一平方公尺、屋頂突出物面積六九・四四平方公尺、地下層面積二五三・五二平方公尺，為全體區分所有權人共有，此觀卷附本件建物登記謄本或土地建物查詢資料可明（見補字卷第七五頁、訴字卷㈠第三五、三０一頁）；但本件建物各專有部分所有及本件建物所有權情形詳如附表二所示，迭已提及，即十六號屋所有人就本件建物之持分比例為一萬分之二一二二，十八號屋所有人就本件建物之持分比例為一萬分之四二三０，遠高於本件大廈十六號二至七樓各區分所有權人就本件建物之持分比例各一萬分之二八五、本件大廈十八號二至七樓各區分所有權人就本件建物之持分比例各一萬分之三二三。而十六號屋專有部分層次面積一０一・七一平方公尺、平臺面積十一・五一平方公尺（共一一三・二二平方公尺），低於本件大廈十六號二至七樓每戶專有部分層次面積一０九・七三平方公尺、陽台十三・四六平方公尺、花台０・七四平方公尺（共一二三・九三平方公尺；其中七樓尚有面積十三・０七平方公尺之瞭望台），十八號屋專有部分層次面積一一五・九二平方公尺、平臺六・九三平方公尺（共一二二・八五平方公尺），亦低於本件大廈十八號二至七樓每戶專有部分層次面積一二五・六五平方公尺、陽台十三・八四平方公尺（共一三九・四九平方公尺），是如按本件大廈各專有部分之面積比例核實計算，十六號屋、十八號屋所有權人就本件建物之持分比例，應分別略低於二至七樓所有權人之持分比例，無竟遠高於二至七樓所有權人持分比例之理。

⑤又十六號屋所有人就本件建物持分比例，以面積計算，為七一・九三平方公尺【以下四捨五入】（計算式：「本件

建物總面積」三三八・九七平方公尺，乘以「十六號屋所有人持分比例」一萬分之二一二二），較諸本件大廈十六號二至七樓所有人就本件建物持分比例換算之面積九・六六平方公尺【以下四捨五入】（計算式：「本件建物總面積」三三八・九七平方公尺，乘以「十六號二至七樓所有人持分比例」一萬分之二八五），多出達六二・二七平方公尺，十八號屋所有人就本件建物持分比例，以面積計算，為一四三・三八平方公尺【以下四捨五入】（計算式：「本件建物總面積」三三八・九七平方公尺，乘以「十八號屋所有人持分比例」一萬分之四二三０），較諸本件大廈十八號二至七樓所有人就本件建物持分比例換算之面積十・九五平方公尺【以下四捨五入】（計算式：「本件建物總面積」三三八・九七平方公尺，乘以「十八號二至七樓所有人持分比例」一萬分之三二三），亦多出高達一三二・四三平方公尺，合於前開潘谷聲針對本院所詢「你做建商興建之住宅房屋，有無任何一棟有就地下室或樓頂平台和一樓或頂樓的客戶或地主去約定專用？」，證稱：「那個年代有，大部分是就地下室去約定，那個年代可能會把不是停車位也不是公設的部分給一樓的人去使用，但該部分面積就不會計入樓上住戶的持分，不會賣給樓上的人・・・」等語。

⑥證人黃音凱雖證稱本件大廈竣工後交屋時，曾前往本件建物地下層部分，尚未發現施作隔間牆，於交屋後一、兩年始發現，並曾向十八號羅姓住戶及建商潘谷聲表示異議云云，但黃音凱為選定人蔡麗秀之配偶，所述已有偏頗之虞而難遽採，且黃音凱不唯並未參與締約及交屋，難認潘谷聲確未於締約時併告知關於地下層由一樓房屋所有人專用情節，黃音凱並稱其於本件大廈完工後前往地下層察看，僅發現後方一樓梯通往一樓「空地」，而本件大廈係於竣工取得使用執照後，方由建商潘谷聲續行增建外側圍牆及地下層隔間牆，除將本件大廈一樓前方、左方、後方空地

均圈圍在內，亦將地下層劃分為三區塊，左、右二區塊分別提供十八號屋、十六號屋所有人專用，此經本院審認如前，則潘谷聲增建圍牆完成後，本件大廈地下層後方（右側）之樓梯係通達十六號屋後方之專用平臺，而非通達至大廈外空地，是黃音凱縱確曾於本件大廈竣工後曾前往地下層察看，未見設置任何隔間牆，亦僅係斯時潘谷聲尚未進行二次施工增建，非可謂本件大廈地下層隔間牆為被告等十六號屋、十八號屋所有人事後自行增建，或本件大廈區分所有權人對於本件建物地下層部分未有由一樓房屋所有人專用之分管協議；況潘谷聲已迭次證稱三十餘年間均未有任何本件大廈承購戶對於本件大廈地下層專用情節表示爭執，黃音凱之證述自不足據以為不利於被告之認定。

4綜上，本件大廈興建之初，即由全體出資人即建商潘谷聲與地主羅葉蘭蕙、劉渝齡、王漢民議定，本件大廈一樓前方（近北側）即臨臺北市信義區吳興街一一八巷三五弄側、原規劃之二停車格空地，與本件大廈左方（近西側）即臨臺北市信義區吳興街一五六巷四十弄側之空地，及本件大廈後方（近南側）即臨臺北市信義區吳興街一五六巷二二弄側之空地，以及契約書附圖地下層左側三七・二二坪、右側二一・二二坪兩區域，分別由十六號屋、十八號屋所有人專用，於本件大廈竣工取得使用執照後，由潘谷聲增建牆面、門扇供十八號屋、十六號屋專用，本件大廈興建之初，全體共有人業就一樓周邊空地及地下層部分成立由一樓二戶房屋所有權人專用之分管協議；亦即本件建物地下層部分如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示牆面，與本件大廈一樓外側之圍牆相同，均係潘谷聲依與地主間合建契約之約定，於本件大廈竣工取得使用執照後增建，用以提供十六號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號甲所示區域、提供十八號屋所有人專用本件建物地下層部分如附圖二編號乙所示區域；且該等分管協議專用範圍於本件大廈由潘谷聲、羅葉蘭蕙、劉渝齡、王漢

民就各自所分得部分預售時，即已繪製、標示在圖面上，未有隱瞞，交屋時並已存在、為買受人所知悉且可輕易察見，歷經三十餘年亦未有任何爭議，堪以認定。

5 原告雖稱本件大廈其餘買受人並不知悉亦無從察見關於本件建物地下層部分由十六號屋、十八號屋所有人專用之分管協議，然：

①本件大廈現十四名區分所有權人，其中選定人廖志成（十六號三樓）、林麗真（十六號四樓）、蔡麗秀（十六號六樓）、黃慰慈（十八號二樓）、林世鴻（十八號三樓）、曹雲浩（十八號四樓）六人均係直接向潘谷聲買受本件大廈專有部分，而潘谷聲已證稱未有隱瞞、預售時已將設置牆面約定專用情形繪製在圖面中，交屋時並已設置完畢、為眾所見聞迄今逾三十年從未有任何爭議，前曾載及。

②選定人錢英（十八號五樓）係直接向羅葉蘭蕙買受本件大廈專有部分，羅葉蘭蕙亦無隱瞞該情之可能或必要。

③選定人劉雋英（十六號五樓）甚且為地主劉渝齡之女、依合建契約獲分配取得房屋，對於合建契約就本件建物地下層部分所定分管協議，自亦不能諉為不知。

④九十三年十一月間繼承取得本件大廈十八號七樓房屋之訴外人盧澤宇，被繼承人（盧弘基）仍係直接向潘谷聲買受本件大廈專有部分；九十五年八月間買賣取得本件大廈十六號七樓房屋所有權之訴外人周惠華，前手（周世榮）亦係直接向潘谷聲買受本件大廈專有部分；依前揭說明，二者均應明知或可得而知本件建物地下層部分之分管約定，況渠二人並非本件原告或選定人，難遽認就本件建物地下層部分有無分管協議一節，與原告或選定人為相同之主張。

⑤至九十七年四月間方買賣取得本件大廈十六號二樓、十八號六樓房屋所有權之原告及選定人雷靜怡，其中原告之前手（王運展）係依（王漢民與潘谷聲間）合建契約獲分配取得房屋，選定人雷靜怡之前手羅仁斌為地主羅葉蘭蕙之

子、依合建契約獲分配取得房屋（見訴字卷㈠第四五一頁書狀），對於合建契約就本件建物地下層部分所定分管協議自亦知之甚稔。

⑥參以本件大廈自七十五年七月間完工、十月間保存登記時起，迄至一一五年十月十五日本件言詞辯論終結時止，已歷經四十年，而本件建物十四名共有人中，除被告及未表示爭議之七樓二名共有人外，尚有八人（均為選定人）自七十五年十月間本件大廈辦理保存登記時起即為共有人，剩餘二名共有人至遲於九十七年四月間亦已為本件大廈之區分所有權人、為本件建物共有人，此觀卷附建物登記謄本即明；而原告（選定人）遲至一一三年間起方就所指本件建物地下層部分遭被告專用情節表示爭議（見補字卷第八三至九九頁聲明書、檢舉函、存證信函暨掛號郵件收件回執），歷經少則十五年、最長達三十七年之久，原告亦自承本件大廈全體區分所有權人，均得經由自共用梯間前往本件建物地下層部分之方式，察見「本件建物地下層部分經設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆、由十六號屋所有人專用附圖二編號甲所示區域、由十八號屋所有人專用附圖二編號乙所示區域」此等情節，原告及選定人於長達十五年至三十七年期間，均未就此情節表示疑義，應認本件大廈現全體區分所有權人，對於本件建物共有人就本件建物地下層部分，定有「設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆、由十六號屋所有人專用附圖二編號甲所示區域、由十八號屋所有人專用附圖二編號乙所示區域」之分管協議一節，明知或可得而知，依首揭說明，前開分管協議對於受讓應有部分之第三人即現本件大廈全體區分所有權人即本件建物全體共有人仍繼續存在，已足認定。

（四）原告復稱本件建物地下層部分為防空避難空間，經設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示牆面專用、上鎖、封閉防火門，違反建築法第七十七條及消防法規、阻塞逃生避

難通道、有害公共安全，並致全體區分所有人可能遭裁罰之不利益，應屬無效，並提出臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）公告、建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書、臺北市政府建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結果通知書、安全檢查記錄附件、相片、原告函、北市建管處收件收據、臺北市政府都市發展局函供參（見訴字卷㈠第四七五至四七七頁、卷㈡第九至十九頁），其中「建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書」記載本件建物地下層部分「防空避難設備」，因增設牆面違規使用，致防火門無法正常開啟，影響逃生避難疏散空間，防空避難室二處階梯式進出口設置圍牆欄杆均無法直通戶外，故檢查不合格，改善方式為拆除牆面或辦理變更使用用途，及其中一處階梯應依使用執照復原等語。惟：

1本件大廈固屬內政部所定供公眾使用建築物，應依建築法第七十七條第三項規定由所有權人或使用人定期委託中央主管機關認可之專業機構或人員檢查簽證，並向當地主管建築機關申報簽證檢查結果，本件建物地下層部分並屬「防空疏散避難設施建檔作業要點」建檔之建築物，但容納人數未達內政部「建築物附建防空避難設備檢查表」所定需辦理建築物公共安全檢查簽證及申報檢討之防空避難設備，且防空避難室「增設牆面影響逃生避難疏散空間、通達戶外階梯式進出口設置圍牆欄杆」非屬用途違規，無法以變更建築物地下室使用用途方式改善，北市建管處自一一四年起迄今，亦從未對於六至七樓之集合住宅建物依建築法第九十一條第一項第三、四款規定裁罰，此經本院職權查證明確，有北市建管處覆函可考（見訴字卷㈠第四九九、五００頁），是原告所提建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書內容非無違誤，已難遽採，亦難遽認本件大廈全體區分所有權人，有因本件建物地下層專用情節，遭北市建管處裁罰之風險。

2況本件大廈為地下一層、地上七層集合住宅大樓，中間設有貫穿大廈各樓層之樓梯間，本件建物地下層部分位在地下一層，除如附圖二編號甲、乙所示區域由被告二人排除他人專用外，其餘部分呈現空置狀態，此為原告所不爭執，並有相片可參；則本件大廈任一樓層發生火災時，除一樓住戶可直接自十六號屋、十八號屋之大門、後門甚或窗戶離開房屋外，二樓以上各樓層住戶自貫穿各樓層之樓梯抵達地面層後，亦得直接由一樓樓梯間大門離開本件大廈，實無特意前往地下層，再由地下層連通十八號屋室內或十六號屋後方二座樓梯逃生之可能或必要。至防空避難部分，本件建物地下層與中間梯間相連部分，仍留有八七・一平方公尺之空間（計算式：「本件建物地下層部分面積」二五三・五二平方公尺，減「附圖二編號甲所示區域面積」五八・五九平方公尺，再減「附圖二編號乙所示區域面積」一０七・八三平方公尺），參酌建築技術規則建築設計施工編第一百四十一條規定，以每人一平方公尺計算，本件建物地下層空置部分仍可容納八十七人，以本件大廈共十四戶計算，每戶人數可達六人，應認已相當程度維持本件建物地下層之防空避難功能。

3原告所提建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書內容既有錯誤而難採憑，本件建物地下層部分扣除約定供十六號屋、十八號屋專用之如附圖二編號甲、乙所示區域外，仍留有相當空置空間、可容納八十七人防空避難使用，本件大廈全體區分所有權人就本件建物地下層部分分別由王昭閔、羅茉莉專用附圖二編號甲、乙所示區域之分管協議及專用情節，尚未違反強制規定、公序良俗、未危害本件大廈公共安全，應屬有效。

（五）本件大廈全體區分所有權人就本件建物地下層部分訂有分別由王昭閔、羅茉莉專用附圖二編號甲、乙所示區域之分管協議，該分管協議及專用情節，並未違反強行禁止規定或公序良俗，亦未危害公共安全，應屬有效，被告非無權

利用附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆占有本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示區域，亦足認定。

五、綜上所述，本件大廈興建之初，即由全體出資人即建商潘谷聲與地主羅葉蘭蕙、劉渝齡、王漢民就一樓周邊空地及地下層部分成立由一樓二戶房屋所有權人專用之分管協議，本件大廈全體區分所有權人，對於本件建物共有人就本件建物地下層部分，定有「設置附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆、由十六號屋所有人專用附圖二編號甲所示區域、由十八號屋所有人專用附圖二編號乙所示區域」之分管協議一節，明知或可得而知，應受該分管協議之拘束，該分管協議尚未違反強制規定、公序良俗、未危害本件大廈公共安全，應屬有效，被告非無權利用附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ所示隔間牆占有本件建物地下層部分如附圖二編號甲、乙所示區域，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條規定，請求王昭閔將本件建物地下層部分如附圖二編號Ａ、Ｂ、Ｅ所示隔間牆拆除、將附圖二編號甲所示區域騰空返還予全體共有人，請求羅茉莉將本件建物地下層部分如附圖二編號Ｃ、Ｄ所示隔間牆拆除，並將附圖二編號乙所示區域騰空返還予全體共有人，及請求禁止被告將地下層部分之防火門上鎖，洵屬無據，不應准許，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第三百八十五條第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

民事第八庭　法　官　洪文慧

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　　115　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　王緯騏

附表一：原告及選定人名冊

稱　謂	姓　名	住　　所
原告　即被選定人	李羿萩	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號二樓
選定人	廖志成	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號三樓
	林麗真	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓
	劉雋英	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號五樓
	蔡麗秀	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號六樓
	黃慰慈	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號二樓
	林世鴻	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號三樓
	曹雲浩	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓
	錢英	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號五樓
	雷靜怡	臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號六樓

附表二：坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第二三二九號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷

○○弄○○號等共同使用部分建物所有權情形

共有人	主建物建號暨門牌號碼	所有權比例
◎ 王昭閔	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號	10000分之2122
◎● 李羿萩	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號二樓	10000分之285
○ 廖志成	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號三樓	10000分之285
○ 林麗真	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓	10000分之285
○ 劉雋英	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號五樓	10000分之285
○ 蔡麗秀	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號六樓	10000分之285
周惠華	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號七樓	10000分之285
◎ 羅茉莉	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號	10000分之4230
○ 黃慰慈	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號二樓	10000分之323
○ 林世鴻	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號三樓	10000分之323

○ 曹雲浩	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號四樓	10000分之323
○ 錢英	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號五樓	10000分之323
○ 雷靜怡	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號六樓	10000分之323
盧澤宇	臺北市○○區○○段○○段○○○○○號 臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○○號七樓	10000分之323
◎表本案當事人；●表被選定人；○表選定人		