

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5917號

原告 汪大華

訴訟代理人 汪用中  
詹豐吉律師

上一人

複代理人 鐘煒翔律師

被告 中華民國紅十字會台灣省分會

法定代理人 董光世

被告 汪耀震  
葉瑞珠

上三人

訴訟代理人 鄭凱威律師  
蔡順雄律師

上一人

複代理人 張叡文律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號A、B上之電動伸縮大門拆除，並將編號A部分所示土地騰空返還予全體共有人。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時聲明：被告汪耀震、葉瑞珠、中華民國紅十字會台灣省分會（下稱紅十字會）應將坐落臺北市○○區○○

01 ○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附件照片所  
02 示之設備拆除，騰空返還予全體區分所有權人。嗣本院囑託  
03 臺北市大安地政事務所測量完成後，於民國114年3月6日言  
04 詞辯論期日以言詞變更聲明為：被告應將坐落於系爭土地上  
05 如附圖（即臺北市大安地政事務所114年1月8日土地複丈成  
06 果圖）所示編號A、B上之電動伸縮大門（下稱系爭電動大  
07 門）拆除，並將編號A部分所示土地騰空返還予全體共有人  
08 （見本院卷第347頁），核屬補充及更正事實上陳述，非為  
09 訴之變更或追加，應予准許。

## 10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：兩造均為坐落於系爭土地上「學苑大廈」社區之  
12 區分所有權人。學苑大廈後方一樓空地屬全體區分所有權人  
13 共有，然被告未經區分所有權人同意或約定專用，於如附圖  
14 所示編號A、B上設置系爭電動大門，爰依民法第767條第1項  
15 中段、第821條等規定，請求被告將系爭電動大門拆除，並  
16 將編號A部分所示土地騰空返還予全體共有人等語，並聲  
17 明：被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A、B上之系爭  
18 電動大門拆除，並將編號A部分所示土地騰空返還予全體共  
19 有人。

## 20 二、被告則以：

21 (一)系爭電動大門係本於學苑大廈住戶於84年6月22日會議決議  
22 （下稱系爭決議）而設置；系爭決議既經共有人過半數並其  
23 應有部分合計過半數之同意所為，自合於98年1月23日修正  
24 前民法第820條第3項規定，且該設備之設置亦未變更系爭土  
25 地性質，並可增進系爭土地使用效益及整體社區安寧，屬對  
26 系爭土地之改良行為。又被告裝設系爭電動大門取代原先簡  
27 陋之鎖鍊，符合系爭決議之目的，未逸脫系爭決議授權範  
28 圍。即便部分住戶暨共有人未參與系爭決議，惟其等於數十  
29 年來對於系爭電動大門所占之系爭土地A部分均由擁有停車  
30 位之住戶使用之事實，未予干涉，應認共有人間有默示分管  
31 契約，故系爭電動大門之設置具合法權源。

01 (二)縱認被告係無權占有系爭土地A部分，惟系爭電動大門已附  
02 合成為土地之一部，原告未經全體區分所有權人會議決議，  
03 僅訴請被告拆除系爭電動大門，未以全體區分所有權人為被  
04 告，亦有當事人不適格之情。復且，系爭電動大門設置並未  
05 造成住戶進出不便，未構成所有權之妨礙，反能有效阻止外  
06 車進入後方空地，維護社區安寧，促進原告與其餘住戶之所  
07 有權圓滿行使。如予以拆除，反而有違反公寓大廈管理條例  
08 第16條第2項規定之規範目的；況被告均有意願為每住戶提  
09 供遙控器，原告未先與被告協商是否提供遙控器，逕行請求  
10 拆除，應有權利濫用、違反誠信原則，應認其權利失效。再  
11 者，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，學苑大廈  
12 之管理、維護應由學苑大廈管理委員會為之；茲學苑大廈管  
13 理委員會於114年4月14日會議決議系爭電動大門有保留必  
14 要，應屬對共用部分之系爭土地之管理行為，原告訴請拆  
15 除，亦無理由。

16 (三)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣  
17 告免為假執行。

### 18 三、本院判斷：

19 (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。  
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三  
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
22 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項  
23 前段、中段及第821條分別定有明文。又各共有人按其應有  
24 部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共  
25 有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，  
26 非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之  
27 權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或  
28 一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62  
29 年台上字第1803號民事裁判先例參照）。再以無權占有為原  
30 因，請求返還所有土地之訴，如占有人就請求權人土地所有  
31 權存在之事實並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占有

01 人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證  
02 明，即應認請求權人之請求有理由。

03 (二)原告主張兩造均為學苑大廈之區分所有權人，學苑大廈後方  
04 一樓空地屬全體區分所有權人共有；被告於如附圖所示編號  
05 A、B上設置系爭電動大門等節，被告並無爭執，並有土地建  
06 物查詢資料在卷可稽（見外放限制閱覽卷），復經本院履勘  
07 現場，並製有勘驗測量筆錄，暨兩造各自陳報之履勘現場照  
08 片、臺北市大安地政事務所函復之土地複丈成果圖在卷可查  
09 （見本院卷第163-165、179-183、189-203頁），堪認屬  
10 實。惟原告主張被告無權在上址設置系爭電動大門，亦無權  
11 占有使用如附圖A所示之土地等語，則為被告否認，揆諸前  
12 揭說明，占有人即被告應就其占有使用係有正當權源之事  
13 實，負舉證責任。被告固提出系爭決議會議紀錄、學苑大廈  
14 92年度第1次及98年第1次區分所有權人會議紀錄、學苑大廈  
15 規約、不動產委建契約書3份、太和開發公司出具之聲明  
16 書、使用執照存根、高銘漢114年4月8日聲明書、汪耀震與  
17 原告109年9月17日對話錄音暨譯文、114年4月14日學苑大廈  
18 管理委員會會議紀錄等件為證。惟：

19 1.學苑大廈作成系爭決議時，公寓大廈管理條例尚未公布施  
20 行，故學苑大廈社區就共有之一樓空地之管理，依當時有效  
21 施行之修正前民法第820條第1項規定，應經全體共有人之同  
22 意為之。而依系爭決議會議紀錄所載，當時到會人數只有12  
23 人，代表戶數21戶，並非區分所有權人全體，被告亦不爭執  
24 此情，則即令系爭決議是經過該次會議出席人數多數決同  
25 意，亦不符修正前民法第820條第1項規定。縱被告抗辯其等  
26 為一樓空地後方3停車位之約定專用權人等語屬實，其等專  
27 用範圍亦不及於停車位以外之共有空地部分，故被告尚無從  
28 援系爭決議主張其等得合法占有附圖A所示土地，並設置系  
29 爭電動大門。至於被告雖另抗辯系爭電動大門之設置，增進  
30 系爭土地使用效益及整體社區安寧，屬對系爭土地之改良行  
31 為，依修正前民法第820條第3項規定，只須經共有人過半數

01 並其應有部分合計過半數之同意即足，且住戶於數十年來對  
02 於系爭電動大門所占之系爭土地A部分均由擁有停車位之住  
03 戶使用之事實，未予干涉，應認共有人間有默示分管契約，  
04 故系爭電動大門之設置具合法權源等語。惟：

05 (1)依系爭決議所載，准許擁有一樓後方停車位之住戶加裝鎖  
06 鍊，係因「大樓後面三個停車位常有車將通道堵住防礙車輛  
07 進出」，據此可知是為一樓後方3個停車位使用權人之使用  
08 利益而為之，並非係為學苑大廈全體區分所有權人之共同利  
09 益；況且系爭電動大門設置，並未改變系爭土地之性質，自  
10 難認屬對系爭土地之改良行為，故被告此部分所辯，並無可  
11 採。

12 (2)又按默示之承諾，必依要約受領人之舉動，或其他情事足以  
13 間接推知其有承諾之意思者，始得認之，若單純之沉默，則  
14 除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，足認為承諾者  
15 外，不得認為承諾（最高法院21年上字第1598號裁判先例參  
16 照）。本件被告並未提出其他積極之事證，足以間接推知原  
17 告與其他全體區分所有權人有承諾系爭電動大門所占用之系  
18 爭土地A部分由被告等人分管使用之意思，自難徒以原告或  
19 其他全體區分所有權人之多年單純沉默，遽指原告與其他全  
20 體區分所有權人已默示同意就該部分土地之使用，與被告成  
21 立分管契約由被告專用。

22 2.被告另提出之學苑大廈在公寓大廈管理條例施行後所為之92  
23 年度第1次及98年第1次區分所有權人會議紀錄、學苑大廈規  
24 約、不動產委建契約書3份、太和開發公司出具之聲明書、  
25 使用執照存根、高銘漢114年4月8日聲明書、汪耀震與原告1  
26 09年9月17日對話錄音暨譯文、114年4月14日學苑大廈管理  
27 委員會會議紀錄等證據為證，然：

28 (1)上開2次區權會決議均無任何追認系爭決議，或同意被告在  
29 該社區之一樓共用空地設置系爭電動大門之事項，是被告援  
30 此2份決議抗辯其等非無權占用等語，亦無可取。

31 (2)即令學苑大廈規約第2條第4項定有「停車空間應依與起造人

01 或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部  
02 分。」約款，以及被告等人亦為一樓空地後方3停車位之約  
03 定專用權人，但此亦僅涉及被告等人可否專用各該停車位空  
04 間停車而已，尚無從憑此擴大解釋被告對於停車位以外之其  
05 他共用空地亦有約定專用權利，更無從憑此推論被告得任意  
06 設置阻隔其他區分所權人進入屬社區全體住戶共用之其他空  
07 地之系爭電動大門等設施。

08 (3)被告所提出之114年4月14日學苑大廈管理委員會會議紀錄部  
09 分，按公寓大廈管理條例第23條規定「有關公寓大廈、基地  
10 或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有  
11 規定外，得以規約約定之。規約除應載明專有部分及共用部分  
12 範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

13 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主  
14 體。…」故共用部分成約定專用，須經區權人會議決議，  
15 並非管理委員會所得代為決定。是被告以此抗辯其等得合法  
16 設置並占用該共用土地，亦無可取。

17 3.至被告另抗辯系爭電動大門已附合成為系爭土地之部分，原  
18 告須經全體區分所有權人會議決議，並以全體區分所有權人  
19 為被告方為正當等語，惟按「動產因附合而為不動產之重要  
20 成分者，不動產所有人，取得動產所有權。」民法第811條  
21 定有明文，故動產附合於不動產後，須已成為不動產之重要  
22 成分，始有附合之問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，  
23 非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而言，且此種結  
24 合，具有固定性、繼續性，並以非暫時性為必要。而查，系  
25 爭電動大門設備雖係設置於如附圖所示編號A、B土地上，但  
26 非不可拆除移至他處組合，係屬暫時性設施，自非屬土地之  
27 重要成分，與前揭法條所定附合要件尚不該當，是被告此部  
28 分抗辯，亦無可採。

29 4.被告另抗辯：原告未先與被告協商是否提供遙控器，逕行請  
30 求拆除，應有權利濫用、違反誠信原則，應認其權利失效等  
31 語。惟按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人

01 為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方  
02 法。」民法第148條固有明文。然本條所稱權利之行使，不  
03 得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他為  
04 目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益  
05 不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用  
06 （最高法院69年度台上字第1079號民事裁判要旨參照）。而  
07 承前述，學苑大廈後方一樓空地為該社區全體住戶共有共用  
08 部分，原告既為區分所有權人之一，自有權對一樓共用空地  
09 之使用方法表示其意見。準此，自難認原告提起本件訴訟係  
10 以損害原告為主要目的，是被告此部分所辯，並無可取。

11 (三)綜上，被告所提出之上述各項抗辯及相關證據，均無足認定  
12 被告已取得占有如附圖所示編號A部分土地係有正當權源之  
13 事實。從而，原告請求被告將系爭電動大門拆除，並將編號  
14 A部分土地騰空返還予全體共有人等語，自屬有據。

15 四、綜合上述，原告依民法第767條第1項中段、第821條等規  
16 定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A、B上之系  
17 爭電動大門拆除，並將編號A部分所示土地騰空返還予全體  
18 共有人，為有理由，應予准許。至被告聲請供擔保宣告免予  
19 假執行部分，因本件原告並未聲請宣告假執行，故此部分不  
20 予審酌，併此敘明。

21 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
22 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
23 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第85條第2項。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
26 民事第二庭 法 官 李桂英

27 以上正本係照原本作成

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
31 書記官 翁鏡瑄

01 附圖：（臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖）