臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第19432號

原　　告　楊承翰
訴訟代理人　楊秋癸
被　　告　洪文瑛
　　洪子賢
兼上二人共同
訴訟代理人　洪文炳

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物之屋頂平台上如附件所示增建物拆除，將上開屋頂平台占用部分騰空返還原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告主張坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物（下稱系爭221號建物）之屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）上如附件所示增建物（下稱系爭增建物）之市價為新臺幣（下同）64,250元，被告則主張系爭增建物之市價超過50萬元，經本院依原告之聲請送鑑價，及囑託臺北市建成地政事務所測量系爭增建物，但因被告多次拒絕測量系爭增建物（見本院卷第215至217頁、第253至255頁），致無法測量並據以鑑定系爭增建物之市價，嗣兩造就本件訴訟合意適用簡易訴訟程序（見本院卷第237頁），是本件訴訟應適用簡易程序，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）原為被告3人共有，嗣因債務人洪文炳遭強制執行，原告於民國109年12月間因拍賣登記取得系爭3樓房屋所有權權利範圍2/5，及系爭土地所有權權利範圍2/15。系爭屋頂平台遭被告無權占用並興建系爭增建物多年，被告在4樓樓梯間往系爭屋頂平台部分加設木門含喇叭鎖，且系爭屋頂平台上之系爭增建物被告也設有鐵門含鎖，被告並在系爭增建物雨遮下方堆置大量雜物，顯然系爭屋頂平台全部已經遭被告占用，為此依民法第767條之規定，請求被告將系爭屋頂平台上系爭增建物全部拆除，將系爭屋頂平台騰空返還原告及其他全體共有人等語。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：被告3人因繼承成為系爭3樓房屋共有人，系爭增建物是被告之父於64年間出資興建，系爭增建物雖為依附於原建築之增建建物，但屬獨立出入之頂樓加蓋房屋，於構造上及使用上具獨立性，非附屬建物，原建築所有權範圍不及於系爭增建物，原告只有系爭土地2/15、系爭3樓房屋2/5所有權，原告沒有系爭增建物的所有權，被告3人是系爭增建物的原始起造人，被告3人一起擁有系爭增建物之事實上處分權。原告所有系爭3樓房屋2/5所有權，沒有被屋頂平台上被告之系爭增建物妨害，原告沒有權利請求被告拆除系爭增建物等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物為3層樓建築物，其中第3層即221號3樓房屋原為被告3人共有，嗣因洪文炳之不動產遭強制執行，原告於109年12月間因拍賣登記取得系爭3樓房屋所有權權利範圍2/5、系爭土地所有權權利範圍2/15；系爭土地上系爭221號3層樓建物之屋頂平台上有如附件所示系爭增建物，被告3人為系爭增建物之事實上處分權人等情，業據兩

造陳述綦詳，並據原告提出系爭3樓房屋之建物登記謄本、臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為證（見本院卷第17至27頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠按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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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767條第1項、第821條分別定有明文。又按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，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權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判例意旨參照），於此情形，共有人得就共有物全部，而為所有權之請求。

㈡再按公寓大廈管理條例第3條第1至4款規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」，又民法第799條第2項、第4項分別規定：「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」、「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部

分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」。公寓大廈屋頂平台為大樓之屋頂，乃維持建物安全及其外觀所必要的構造，其性質應屬整棟大樓之共同使用部分，而為公寓大廈全體區分所有權人之共有部分。可知系爭屋頂平台之所有權歸系爭221號建物全體區分所有權人，自屬系爭221號建物之共有部分，依民法第799條第4項規定，共有部分除經規約等另有約定供區分所有建築物之特定所有人使用外，各共有人僅能按其應有部分對於共有物之全部為使用收益（民法第818條規定參照）。然查，系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○街000號3層樓建物之屋頂平台上有如附件所示系爭增建物，且被告3人為系爭增建物之事實上處分權人之事實，已如前述，並經本院於111年8月31日會同兩造及臺北市建成地政事務所測量人員至現場履勘屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第253至261頁、第281至285頁），足認被告洪文瑛、洪子賢以外之系爭221號3層樓建物其他區分所有權人已無從就共有之系爭屋頂平台使用收益，被告已將系爭增建物占用系爭屋頂平台如附件所示範圍供作自己使用，非僅依被告洪文瑛、洪子賢應有部分就系爭屋頂平台之一部或全部使用收益，應屬無權占用，已侵害原告及其他共有人對於系爭221號建物共用部分之共有權，被告上開所辯，自非可取。則依民法第767條、第821條之規定，原告請求被告將系爭屋頂平台上如附件所示系爭增建物拆除，將該屋頂平台占用部分騰空返還原告及其他共有人全體，洵屬有據。

五、從而，原告依民法第767條之規定，請求被告將系爭屋頂平台上如附件所示系爭增建物拆除，將該屋頂平台占用部分騰空返還原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　羅富美

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　陳鳳瀅