

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第1292號

原告 林和音

訴訟代理人 蘇家宏律師

林正楠律師

王耀緯律師

被告 彭茂森

訴訟代理人 黃勝和律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國111年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。本件原告起訴時聲明為：被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號3樓之1房屋（中山區長安段二小段00000-000建號建物，下稱原告房屋）如附件原證二平面圖及照片所示位置、面積之牆面上木門拆除並回復原狀（含保全機盒遺留之破壞痕跡）。嗣於起訴狀送達後，原告追加備位聲明，最終變更聲明為先、備位聲明為：先位請求被告應將如附件原證二照片所示位置面對外牆左側經標示部分（高度212公分、寬度75.5公分）拆除，並應以紅磚混凝土方式泥作補平，並恢復原牆面之漆面（含保全機盒遺留之破壞痕跡）；備位請求被告應給付原告新臺幣（下同）26,250元（見本院卷第149頁）。經核本件原因事實，均為被告需否將經前述標示部分拆除並恢復原牆面漆面衍生之紛爭，兩者請求之基礎事實同一，基於紛爭解決一次性，認原告所為

01 前述聲明之變更追加，合於前揭規定，自應准許。

02 二、原告主張，略以：

03 (一)原告為原告房屋之所有人，被告為門牌號碼臺北市○○區○○
04 ○路0段000號3樓房屋（下稱被告房屋）之所有人，兩造所有
05 房屋位在同棟國際聯邦大廈內（下稱系爭大廈）。依公寓大廈
06 管理條例第56條第3項第1款規定：「公寓大廈之起造人或區分
07 所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建
08 物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之
09 外緣為界」，原告房屋之外牆，即為原告所有，非屬共有；然
10 被告於裝置木門及保全機盒時，在未經原告同意下，無權占用
11 如附件1平面圖及照片所示位置、面積之原告上開房屋之牆
12 面；經國際聯邦大廈管理委員會告知被告後，被告卻僅拆除保
13 全機盒、並留下破壞痕跡（物之毀損），而占用原告上開房屋
14 牆面之木門仍未拆除；經原告申請臺北市中山區調解委員會調
15 解，也調解不成立。

16 (二)設置於原告房屋外側走廊牆面上被告所有之木板裝飾板材（下
17 稱系爭木板），其裝設之處為原告之專有部分範圍，非共有部
18 分範圍。按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專
19 有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細
20 圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人
21 簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。公
22 寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及
23 下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物
24 所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以
25 牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、
26 有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用
27 執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚
28 度。」公寓大廈管理條例第56條第1項至第3項定有明文。又建
29 築物之外牆是否屬於專有部分，可參臺灣高等法院暨所屬法院
30 104年法律座談會民事類提案第22號：「研討結果：…如系爭
31 公寓係於公寓大廈管理條例公布施行前已取得建築執照或建築

01 執照標示圖說未有標示者，則應以鑑定或其他方式確認系爭滲
02 水之3樓左側外牆，是否屬公寓大廈管理條例第7條第3款規定
03 之承重牆壁，如屬承重牆壁，則該外牆屬公寓之共用部分，甲
04 之請求有理由，如非屬承重牆壁，則該外牆為甲專有，甲之請
05 求為無理由。」及參司法院81年2月27日（81）廳民一字第026
06 96號法律問題：「區分所有建物，一樓所有權人將霓虹燈廣告
07 招牌懸掛於二、三樓牆壁外牆，二、三樓所有權人，得否依民
08 法第767條規定訴請拆除？討論意見：（一）肯定說：本說認
09 為數人區分一建築物而各有一部，除該建物及附屬物之共同部
10 分外，推定為各共有人之共有，而建築物結構體之外牆，仍屬
11 於該區分所有權人專有部分，因此二、三樓牆壁外牆仍否分為
12 二、三樓所有權人所專有，自得依民法第767條規定請求拆
13 除。…」可見，若外牆非承重之牆壁，當為各該住戶專有部分
14 範圍。本件系爭木板，設置之處並非大樓外牆面，亦非原告房
15 屋與被告房屋兩專有部分之共有牆壁，而係原告房屋與外部區
16 隔之外牆（下稱系爭牆壁），此為公寓大廈管理條例所未規
17 定，其性質與公寓大廈管理條例第56條第3項第1款整體建築物
18 之外牆類似，參酌系爭牆壁用途係用以區隔公共區域，於繪測
19 登記或認定權利範圍時，應類推適用前開規定，以該牆面外緣
20 為界，劃分為原告之專有部分權利範圍。且查原告房屋之竣工
21 圖所示，系爭牆壁為1/2B隔間磚牆構成，而非RC牆，應非承重
22 牆面，參上開實務見解，亦應認定系爭牆壁為原告專有部分之
23 範圍。被告辯稱：「每戶房屋牆面有裝潢或懸掛公司企業之招
24 牌」，可見各住戶擁有對於與走廊相隔之牆面，各自裝潢及懸
25 掛招牌之權利，顯見系爭牆壁至外緣之牆面，均為各該住戶專
26 有部分權利範圍。只有走廊廊道空間，為共有部分，至於走廊
27 中牆壁及牆面，屬各該專有部分之區分所有權範圍，由專有部
28 分所有權人自行管理、維護，故本件系爭牆面應為原告專有部
29 分範圍。若系爭牆面非原告之專有部分範圍，則其他人可以任
30 意使用下，難保不會導致牆面破損發生漏水，或是牆面結構受
31 損而發生倒塌，危及原告居住安全之疑慮。本件系爭大廈社區

內，走廊牆面為專有部分區分所有權人各自使用、收益及管理維護，於整棟建築物走廊隨處可見住戶掛設招牌及裝飾板材，倘裝設者有使用到他人專有部分之牆面時，則會先行與各該專有部分區分所有權人協調，此為各區分所有權人及管委會所明知，且為已行之有年之慣行，過往如此運行之下住戶間相處和睦。然而，被告卻在未經過原告之同意下，擅自使用原告專有部分之牆面裝設系爭木板，以裝飾其大門之門面外觀，兩造經過多次協調被告仍是不願自行拆除。且查被告過去即有於系爭牆壁裝設保全機盒之紀錄，事後被告雖經勸告後拆除，惟仍舊造成牆面龜裂、破損、水泥剝落，甚至對於牆壁鑽孔留下孔洞，至今仍未修復，實已嚴重侵犯原告之所有權。又觀被證1至被證7之竣工圖、建築改良物勘測成果表，就專有部分究竟是否包含走廊牆面，圖面上並無明確標明。圖面中不論是走廊之範圍或是原告專有部分之範圍，均係以簡單之線條呈現，而本件爭議原告專有部分是否包含走廊牆面範圍，抑或僅有牆面以外之範圍，上開圖面沒標示，被告無法以此作為證明系爭牆面為共有部分。

(三)原告同意租客所裝設「美之秘生化技術有限公司」招牌，位於原告房屋大門左側，為原告所有之系爭牆面，屬原告專有部分範圍，並非被告所辯占用他人之專有部分。且系爭木板，不論面積大小、材質，均有可能造成原告或住戶公共安全危險，此與原告所裝設招牌性質不同。被告所提被證三照片所示F為原告房屋大門左側，對應為竣工圖之B處，此由竣工圖及照片比對即知，被告應有誤解。被告所提出被證4並未標明其所主張之G、H、I、J、K究竟所指何處，而竣工圖及建築改良物勘測成果表，亦未就各牆壁之所有權歸屬，細究劃分專有部分及共有部分範圍，無從推論出被告所辯系爭牆面為三樓之全部區分所有權人所公共使用云云。再由被告所提出被證1之竣工圖可見，被告所稱系爭牆壁C之範圍，左起A處（即被告所有3樓建物大門）右至F處（即3樓之2號大門），被證3照片之F處應為系爭牆壁C處，為原告所有原告房屋大門左側，仍為原告所有

原告房屋之走廊外牆，原告自有權利同意租客於此裝設招牌。被告對牆面F上原告房屋目前所出租之美之秘生化技術有限公司招牌，懸掛在3樓之2房屋所有牆面F云云，應係誤解竣工圖。原告同意租客所裝設之「美之秘生化技術有限公司」之招牌，為本於專有部分所有權能之事實上處分行為，且招牌為玻璃材質、面積甚少，未與天花板及地板相連，與被告所有之系爭木板性質不同，被告所有系爭木板高度為212公分、寬75.5公分、厚度3.8公分，面積共1.6平方公尺，占用牆面面積甚大，並與天花板、樓地板相連接，因其為木作材質若未來發生火災，將可能導致火勢延燒，對於原告之專有部分及全體住戶走廊逃生安全造成危害。

(四)系爭木板仍可拆除、拆除費用不致過鉅，未與建築物附合，應為常助被告房屋大門美觀效用之「從物」，且因其不具有構造上之獨立性，亦非「附屬物」。縱使被告購屋時已存在系爭木板，然被告已繼受該所有權，原告自得依照民法第767條或第184條之規定，請求被告拆除並回復原狀。又縱使被告並非系爭木板之所有權人，或被告並無處分之權限，原告不得請求被告拆除，然系爭木板為被告所裝設，仍不解於其侵權行為之損害賠償責任，原告仍得依照侵權行為損害賠償責任之效果，依照前開規定請求回復原狀之費用，即包含拆除系爭木板、混凝土泥作及恢復原壁面粉刷油漆之費用。所謂從物，乃指非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者而言，而所謂常助主物之效用，係指該物就一般交易觀念言之，在客觀上具有繼續性的輔助主物之經濟效用，而居於從屬關係，其本身捨輔助主物之外，不具獨立使用之經濟效用者而言。系爭木板，應可拆卸、分離，所需費用亦不致過鉅，未有附合之情形，應屬「獨立之動產」。系爭木板乃比照牆面高度量身打造，用途係於裝飾被告大門左右之牆面，依照一般社會通念，乃係為常助被告大門美觀用途之經濟目的，且因其為訂製以符合牆面規格，卸除後將減損該物之利用價值或減損其經濟效用，應屬「從物」之性質，被告當為系爭木板之所有權人。縱使被告購入房屋時

01 已存有系爭木板，則依照社會通念觀之，被告購入房屋（主
02 物）當然及於系爭木板（從物），或其於購入房屋時已有包含
03 購入大門外裝飾木板之合意，且被告目前也繼續使用系爭木
04 板，於右側裝飾木板處甚至掛上其承租人「紅鈺國際有限公
05 司」招牌，並自承「被告或承租人每於清潔牆面時，順便也清
06 潔該板材」云云，對於系爭木板清潔、維護，足已認定被告於
07 購入房屋時已概括承受系爭木板，被告當屬系爭木板之所有權
08 人至明。查系爭木板，並非具有構造上獨立性之物，自與附屬
09 物之定義不符，被告答辯系爭木板為附屬物，應無理由。縱使
10 系爭木板已與建物附合而成為不動產之重要成份，然原告基於
11 民法第184條第1項侵權行為損害賠償請求權而為請求，並不以
12 侵權行為人具有系爭木板之所有權為限，否則即是不當限制受
13 害人請求回復原狀之權利。

14 (五)原告主張侵權行為損害賠償請求權，尚未罹於時效。被告抗辯
15 原告依照民法184條侵權行為損害賠償請求權已罹於時效，此
16 為權利抑制要件事實，應由被告就已罹於時效負舉證責任。被
17 告辯稱系爭木板於被告91年購入時即已存在，非被告所裝置，
18 並提出有被證10之照片為證。然而，被證10之照片未標明拍攝
19 日期，無從認定時點，被證11至13為臺北市都發局要求就涉及
20 違反室內裝修申請審查規定，要求被告說明之過程，而觀被證
21 13臺北市都發局備查留存之通知函文記載：「本局同意資料留
22 局存參。三、另提醒貴臺端所提供之相關文件資料，請確保內
23 容之真實性及正確性，如提供之文件內容不實者，依刑法第21
24 0條規定，逕為告發，並函送臺北地方法院檢察署偵辦」等
25 語。可見主管機關無從確認被告所提出照片及說明之真實性，
26 但因無證據證明被告涉及違反室內裝修申請審查規定，故而暫
27 予存查，未替被告背書或認定系爭木板為被告購入房屋時既已
28 存在。被告並未舉證證明系爭木板裝置時間已逾10年或原告2
29 年前已為知悉，難認定本件侵權行為損害賠償請求權已罹於時
30 效。

31 (六)倘設置於原告房屋外側走廊牆面上被告所有之系爭木板，其裝

01 設之處屬專有部分以外共有部分之「內牆」，原告亦得基於共
02 有人之身分，依照民法821條規定，就共有物之全部為本於所
03 有權之請求，主張民法767條1項前段及中段規定，請求被告拆
04 除並回復原狀。縱使3樓走廊牆壁壁面，屬原告專有部分以外
05 共用部分之「內牆」，被告擅自於牆面設置系爭木板，屬民法
06 第819條規定之共有物事實上處分行為，自應取得全體區分所
07 有權人之同意，被告未經全體共有人之同意，擅自於系爭牆壁
08 裝設系爭木板，破壞原有走廊裝潢之一致性，更有造成公共安
09 全之疑慮，實已妨害全體共有人之所有權，從而，原告依民法
10 第767條第1項前段及中段之規定訴請被告拆除系爭木板，並回
11 復原狀，亦屬有據。

12 (七)爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求拆除木門，以及
13 依同法第184條第1項前段、第213條第1項規定請求回復原狀，
14 並聲明：

15 1.先位聲明：被告應將如附件照片所示位置面對外牆左側經標示
16 部分（高度212公分、寬度75.5公分）拆除，並應以紅磚混凝
17 土方式泥作補平，並恢復原牆面之漆面（含保全機盒遺留之破
18 壞痕跡）。

19 2.備位聲明：被告應給付原告26,250元。

20 三、被告抗辯，則略以：

21 (一)被告並無侵害原告之權利，依卷存竣工圖所示，被告所有之被
22 告房屋之大門為A部分、原告所有原告房屋之大門為B部分，C
23 部分為原告所稱系爭牆面、D部分為3樓之右方牆壁、E部分為3
24 樓之左方、F部分為3樓之2房屋之牆面。依目前3樓現場照片，
25 被證二照片所示A、D為竣工圖所示A、D，而被證三照片所示
26 B、C、E、F為竣工圖所示B、C、E、F。依被證四、五、六臺北
27 市建成地政事務所建築改良物勘測成果表：被證四為3樓房屋
28 勘測成果表所標示G、H，G部分為被證一竣工圖所標示D部分
29 （右方牆壁）、H部分為被證二竣工圖所標示A部分（3樓房屋
30 大門），H部分面積為2.54平方公尺（計算式： $11.71 - 8.23 -$
31 $0.94 = 2.54$ ）。被證五為原告房屋勘測成果表所標示I，I部分

01 為被證二竣工圖所標示C部分（系爭牆面），I部分面積為6.50
02 平方公尺。被證六為3樓之2房屋勘測成果表所標示J、K，J部
03 分為被證二竣工圖所標示E部分（3樓之左方）、K部分為被證
04 二竣工圖所標示F部分（3樓之2房屋之牆面），K部分面積為2.
05 74平方公尺（計算式： $11.94 - 8.26 - 0.94 = 2.74$ ）H、I、K等
06 面積計11.78平方公尺（計算式： $2.54 + 6.50 + 2.74 = 11.7$
07 8），此與被證七臺北市建成地政事務所建築改良物勘測成果
08 表之參層公共使用所標示11.78平方公尺相符。由此可見：原
09 告所稱系爭牆面C為3樓之全部區所有權人所公共使用，屬共有
10 部分，而非如原告所稱其所有。原告提出原證二建築平面圖，
11 即為被證二竣工圖，並無法證明系爭牆面C為原告所有，則原
12 告所稱：「依公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定『公寓
13 大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下
14 列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所
15 有權之牆壁，以牆之外緣為界。』，亦即關於3樓之1房屋之外
16 牆為原告所有，非屬共有。」，亦無所據。設若如原告所稱系
17 爭牆面C為伊所有，則牆面F應屬於3樓之2房屋所有。原告所有
18 之原告房屋目前出租予「美之秘生化技術有限公司」，何以原
19 告擅自將「美之秘生化技術有限公司」招牌懸掛在3樓之2房屋
20 所有牆面F？足見原告所稱系爭牆面C為伊所有，顯非可採。事
21 實上，被告於91年9月3日購買被告房屋時，被告房屋之大門左
22 側牆面上（即系爭牆面C）本來就有裝置板材（即原告所稱系
23 爭木板），此並非被告所裝置。原告曾向臺北市政府都發局陳
24 情，臺北市政府都發局於109年12月10日北市都建字第1093234
25 227號函文予被告，請被告說明，被告提出說明狀及照片向臺
26 北市政府都發局說明，經臺北市政府發局審查後於110年1月14日
27 北市都建字第1106024461號函文予被告，說明第二點：「本案
28 既經臺端檢具相關照片證明當年購入（登記日期91年9月3日）
29 旨揭建築物時，入口大門兩側即有現況之裝修，本局同意資料
30 留局存參。」則原告主張依民法第767第1項前段、中段規定請
31 求拆除系爭木板及同法第184條第1項前段、第213條第1項規定

01 請求回復原狀，顯無理由。原告於94年11月1日取得原告房
02 屋，即已知悉系爭C牆面上有裝置板材（即系爭木板），原告
03 於110年11月30日向本院提起本件訴訟，已逾侵權行為損害賠
04 償之2年消滅時效。板材（即系爭木板）只占用系爭牆面之少
05 部分面積，原告提本件訴訟，不符經濟效益，亦違反比例原
06 則，為權利濫用。

07 (二)被告於91年9月3日購買被告房屋時，系爭牆面C本來就有系爭
08 木板，此並非被告所裝置，而原告於94年11月1日取得原告房
09 屋所有權，此由原告所提出建物所有權狀之登記日期94年11月
10 1日即可得知，即原告取得原告房屋所有權之日期，晚於被
11 告，系爭牆面C所裝置板材究竟係原告房屋之前手、或被告房
12 屋之前手所裝置，並不可得知，系爭木板所有權人為何人，亦
13 無從查知，顯然為無主物。系爭大樓3樓戶數計7戶，每戶房屋
14 之牆面均為3樓之全部區所有權人所公共使用，每戶房屋之牆
15 面有裝潢或懸掛公司企業之招牌，平時有清潔牆面或招牌。而
16 本件系爭木板裝置於系爭牆面C，系爭牆面C為3樓之全部區分
17 所有權人所公共使用，屬共有部分，縱使系爭木板為無主物，
18 被告或承租人每於清潔牆面時，順便也清潔系爭木板。如同3
19 樓之樓梯間為3樓全部區所有權人之共有部分，雖非專有部分，
20 但任何區分所有權人或住戶或承租人也會清潔打掃乾淨。
21 原告無法證明系爭木板為被告房屋之前手或被告所裝置，被告
22 並非系爭木板所有權人，原告訴請被告拆除板材，顯無理由。
23 設若如原告所稱系爭牆面C為伊所有，因系爭木板既裝置於系
24 爭牆面C，已附屬於原告所有原告房屋，效用上與其附屬之原
25 告房屋具有一體之關係，無獨立經濟效益之設施，原告已取得
26 該系爭木板所有權。原告既為板材所有權人，則原告提起本件
27 訴訟，已無任何實益。

28 (三)對於原告所追加備位聲明：「被告應給付原告26,250元。」但
29 原告無法證明系爭木板係由被告所裝置。原告所主張如認為系
30 爭木板已經屬於原告所有，原告本可自行拆除，已不用再請求
31 被告回復原狀，縱認為原告所追加備位聲明為合法，然系爭木

01 板非被告所裝置，原告迄未證明系爭木板由被告所裝置，則被
02 告並無侵害原告之權利。原告於94年11月1日取得原告房屋，
03 即已知悉系爭C牆面上有裝置系爭木板，原告於110年11月30日
04 向本院提起本件訴訟，已逾侵權行為損害賠償2年消滅時效。
05 另依原告所提出本院92年度再易字第90號之判決理由，可知本
06 件系爭牆面C為內牆，係3樓全體區分所有權人之共有部分。且
07 系爭牆面C之系爭木板非被告所裝置，且原告迄今未提出事證
08 證明該板材由被告所裝置，設若為違法狀態，系爭木板並非被
09 告所裝置、被告並無拆除之處分權。

10 (四)系爭牆面C連接3樓之走廊及天花板，走廊及天花板為3樓之全
11 部區分所有權人所共同使用，為共有部分，足見系爭牆面C本
12 不具有構造上及使用上之獨立性，不得單獨為所有權之標的，
13 系爭牆面C並非原告房屋之專有部分。原告並無提出事證以證
14 明系爭牆面C為原告專有部分。另依被證一竣工圖及臺北市建
15 成地政事務所建築改良物勘測成果表，在在可證實系爭牆面C
16 為3樓之全部區所有權人所公共使用，屬共有部分。而被告於9
17 1年9月3日購買被告房屋時，系爭牆面C本來就有裝置系爭木
18 板，此並非被告所裝置。設若系爭木板裝置於系爭牆面C為違
19 法狀態，因並非被告所裝置，被告並無拆除之處分權。原告應
20 提出事證以證明該系爭木板由被告所裝置，然原告迄今未提
21 出，應駁回原告之訴。

22 (五)並聲明：原告之訴均駁回；及如受不利之判決，願供擔保以免
23 假執行。

24 四、本院之判斷：

25 (一)兩造對於原告為原告房屋之所有人、被告為被告房屋之所有
26 人，兩造所有之前述房屋均位在系爭大廈，彼此相鄰。又系爭
27 木板裝設在附件之照片所示標示處，且相鄰於被告房屋之大門
28 入口方向左側，高度212公分、寬度75.5公分，經原告向政大
29 盛有限公司估價後拆除費用計為26,250元、系爭牆面上尚有拆
30 機盒留下之孔洞情況等事實，並不爭執，且有卷存估價單、竣
31 工圖、照片可按（見本院卷第65、67-2頁、第106頁、第177至

199頁)。然而，原告主張：原告房屋外牆在原告測量該戶範圍所及，故為原告所有、非屬被告所抗辯之共有牆面，又認系爭木板為被告設置或所有，已經侵害原告之權益云云，則為被告所否認，並以前詞置辯。查被告抗辯其係於91年9月3日購買被告房屋，當時現場外觀即如原告所提附件之照片所示已有系爭木板存在，原告嗣後於94年11月1日取得原告房屋所有權，被告抗辯原告當時已知悉系爭木板裝設現在之系爭牆面位置上，並提出有前後對照之照片（見本院卷第27、43頁）及被告房屋建物登記第一類謄本及原告房屋建物所有權狀（見本院卷第41頁、第67頁）為據，原告對此亦雖認被告所提出之對照前照片並無拍攝日期故無法認定拍攝時點云云，但查該照片內人物確實有年齡之別，且場景亦無現已有懸掛之招牌，原告於本件亦未曾爭執其於94年購入被告房屋時即有系爭木板存在之情，則被告抗辯原告於購入原告房屋之時，即有系爭木板之存在事實，依卷證資料，尚堪可信。

(二)被告辯稱系爭木板不知何人所設置，然非被告所有之物，應屬無主物，原告自可自行拆除等語，雖經原告主張：系爭木板已附合被告房屋，故為被告所有云云，但查系爭木板僅係裝設在原告房屋、被告房屋之外相鄰走廊牆面間，縱然靠近被告房屋之大門，且確實有另面牆面有木板裝飾物，兩者外型目視上材質或設計概念類似，可能為同時所為之裝置或裝飾，但被告業已舉證證明系爭木板或木板裝飾物均非其所製作或裝設，有該前後對照照片可按，則原告自應舉證證明系爭木板為被告所裝設或為其所有，而有侵害原告房屋所有權之情事，然原告迄至言詞辯論終結，並無從舉證證明系爭木板確實為被告所裝設之事實。是若為被告以外之人所製作、裝設，則原告既主張系爭木板得以拆除，並提出相關照片可表（見本院卷第189、199頁），則並無所謂因裝設而已經附合在被告嗣後因買賣而所有之被告房屋且無法分離之情事可言，又原告本件又稱系爭木板為常助被告房屋而為從物，然而，系爭木板縱然位在靠近被告房屋之出入門戶側邊，但並無可認有何對被告房屋之平日使

01 用、收益或處分有相當輔助功能，對被告房屋而言，系爭木板
02 亦屬可有可無之物，斷不能以被告所有被告房屋後，未積極處
03 分、或對系爭木板真正所有權人主張權利，即認為被告在主觀
04 上已有以之為自己所有之物之意思或以之作為被告房屋從物之
05 意思，亦無法以系爭木板有整體裝飾情事認為屬於被告房屋從
06 物而為被告所有。被告既已否認系爭木板為其所設置或所有，
07 原告不能舉證證明系爭木板確實附合於被告房屋、為其從物、
08 或被告對系爭木板已有所有權之情事，則被告抗辯系爭木板僅
09 他人設置之物或經真正設置之人拋棄所有權後成為無主物、非
10 被告所有之物等語，即屬可採。至於，原告以被告曾稱有清潔
11 系爭牆面時、也清潔系爭木板一節，認為被告自承有所有之意
12 思、未經同意將系爭木板設置系爭牆面云云，然而即便非自己
13 所有之公共空間，如若影響整體觀感，基於利人利己心而併為
14 清理，乃依一般人經營相鄰關係之人之常情，尚難有以此有併
15 為清潔行為推定必然基於所有之意思，原告於此所稱，亦無從
16 為有利於其之認定，附此說明。

17 (三)原告既不能舉證證明系爭木板為被告所設置或屬於被告所有之
18 物，依民事訴訟法第277條之規定，即無從為對其有利之認
19 定。又系爭木板既無從可認為被告裝設，原告主張被告有侵權
20 行為，不論被告抗辯原告早於所有原告房屋之初即已知悉，故
21 至提起本件訴訟已罹於請求權時效等語，究否有理，因原告並
22 未證明被告有設置系爭木板之侵權行為，自無從以侵權行為請
23 求權向被告為請求。又原告雖以系爭木板位在原告房屋之專有
24 範圍內，故基於所有物返還請求權向被告請求排除侵害，然原
25 告並未能證明系爭木板為被告所有之物，既非被告所有，縱然
26 被告房屋大門出口緊鄰系爭木板，既非同一人所有，即無可認
27 屬於被告房屋之從物之可能。況且，原告既認為系爭木板經裝
28 置所在位置為原告房屋之外牆範圍，且該處為原告所有並專
29 用，即非共有，則被告因此抗辯：若依原告主張，系爭木板既
30 無獨立經濟效益，解釋上為原告房屋之一部，而為原告所有等
31 語，即非顯然無據。然而，系爭木板所在之系爭牆面，有兼具

01 為區隔兩造之房屋與構成3層含樓梯及電梯空間之公共使用空
02 間之目的，此有卷存勘測成果表可查（見本院卷第31、33、37
03 頁），此與原告所舉前述判決理由中，區分所有權人為各層單
04 一所有權人情形，致該層同一區分所有權人，自有該層外牆專
05 有所有權之情形，並不相同。是被告抗辯該構成該層共用使用
06 空間之系爭牆面，亦為該層區分所有權人所共有等語，依本件
07 情形及卷證資料觀之，應較為可採。

08 (四)原告雖又以縱使系爭牆面為全部區分所有權人所共有，然依其
09 為共有人之一及所有物返還請求權之規定，亦得向被告為請求
10 拆除系爭木板、回復原狀云云。然誠如前述，原告並未能舉證
11 證明被告為未經全體共有人同意，即擅自設置系爭木板之行為
12 人，且被告已否認其為系爭木板之所有權人，並已陳稱：拆裝
13 機盒之人並非被告乃承租之租用戶所為等語（見本院卷第頁）
14 明確，原告雖不爭執該等事實，仍以被告有租賃物修繕義務，
15 認為被告亦應對此情負責云云。然按民法第429條租賃物修繕
16 義務乃指出租人與承租人間就出租之客體由承租人負維持合理
17 租賃狀態之義務而言，尚難可認承租人對外之行為導致之損
18 害，均應由出租人負擔賠償，更何況，原告從未主張系爭牆面
19 為被告房屋之一部，當非前述之租賃物可言，原告就此而為請
20 求，恐有誤解，但原告既未能就被告為設置系爭木板、拆機盒
21 導致系爭牆面有孔洞（見本院卷第195頁）之行為人等事舉證
22 以實其說，徒以系爭牆面所在處為原告專有專用或共有為主
23 張，本無從為不利於被告之認定。又依被告抗辯系爭大樓本有
24 使用共有牆面，長久約定成習，懸掛各該住戶招牌之情，原告
25 亦稱：系爭大樓牆面，長久以來由區分所有權人或住戶隨處招
26 牌或裝飾等語，並提出照片為據（見本院卷第177至187頁），
27 則此等使用情事究否系爭大樓區分所有權人間默示之分管使用
28 約定之結果，即有疑慮，原告乃以被告擅自裝設系爭木板或拆
29 除機盒毀壞牆面云云，姑不論尚未舉證證明確為被告所為，縱
30 使如原告之主張，則是否為仍屬於系爭大樓區分所有權人約定
31 得以使用之範圍內，亦非無疑，據此，可認原告主張被告有侵

01 權行為，或有妨礙原告所有權或包括原告在內之全體共有人所
02 有權之行使云云，均無可採。

03 五、綜上，原告以系爭木板，經裝設在其所有、為原告房屋外牆
04 之系爭牆面上，依民法第767條第1項前段、中段規定請求拆
05 除系爭木板，並依同法第184條第1項前段、第213條第1項規
06 定請求回復原狀，並先位聲明被告應將如附件照片所示位置
07 面對外牆左側經標示部分（高度212公分、寬度75.5公分）
08 拆除，並應以紅磚混凝土方式泥作補平，並恢復原牆面之漆
09 面（含保全機盒遺留之破壞痕跡）、併為備位聲明：被告應
10 給付原告26,250元（此即為本件拆除及恢復牆面費用），因
11 被告已經否認其為系爭木板之所有權人，亦否認其有設置系
12 爭木板之事實，依據證資料，尚非無據，而原告未能舉證以
13 實其說，則其本件請求均無所據，應予駁回。其訴既經駁
14 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
16 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
17 至原告聲請現場勘查，已有卷存照片可按，原告聲請調查之
18 證人，亦未提出真實姓名及待證事項，難認有何調查必要，
19 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
21 額，依後附計算書確定如主文所示。

22 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
23 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
26 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
27 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
29 書記官 蘇冠璇

30 訴訟費用計算書

31 項 目 金 額（新臺幣） 備註

01	第一審裁判費	1,000元
02	合 計	1,000元
03	附件：（原告所提原證二）	