臺灣高等法院民事判決

108年度上字第629號

上　訴　人　許碧惠
訴訟代理人　張子特律師
複 代理 人　王弘熙律師
訴訟代理人　呂秋遠律師
被 上訴 人　劉宏仁
　　王豐
　　陳淑惠
000000000000000000
　　王景龍

共　　同
訴訟代理人　蘭超群律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國108年4月10日臺灣基隆地方法院106年度訴字第122號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於109年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴、擴張之訴均駁回。

第二審（含擴張之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更、追加或提起反訴，非經他造同意，不得為之。但民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，同法第446條第1項定有明文。上訴人於原審請求如後所述，嗣於本院另請求如後所述之擴張聲明，核屬民事訴訟法第255條第1項但書第3款「擴張應受判決事項之聲明者」，揆諸上開規定，應予准許。

二、「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。上訴

人於原審訴之聲明第二項、第三項原為：「㈡被上訴人王景龍應將系爭公寓2樓連接3樓如原證3之樓梯間木門及阻礙物拆除，並將占有部分騰空返還原告及全體共有人。㈢被上訴人陳淑惠、王景龍、王豐、劉宏仁應將系爭公寓之4、5樓樓梯通道，依72基使第318號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占有部分騰空返還原告及全體共有人」，嗣於本院請求：「㈢王景龍應將如基隆市安樂地政事務所108年10月14日基安土丈字第000號之土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號A所示之木門拆除，清除編號C範圍之阻礙物，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。㈣被上訴人陳淑惠、王景龍、王豐、劉宏仁應將基隆市○○區○○○街000○0○0號及000○0○0號公寓大廈之如附圖二編號D、E所示之範圍，依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人」（本院卷第14、403-404頁），核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，依上開規定，非為訴之變更或追加。

三、「上訴人於終局判決前，得將上訴撤回」，民事訴訟法第459條第1項前段定有明文。上訴人提起上訴時，將原審共同被告李明信列為被上訴人，嗣於民國108年6月11日撤回對李明信之上訴（本院卷第59、105頁），合於上開規定。

乙、得心證之理由：

一、上訴人起訴主張：坐落基隆市○○區○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）為伊與其他共有人分別共有；上有門牌號碼基隆市○○區○○○街000○000○000○000○000○000號公寓（下稱系爭公寓）一棟，各為兩造及李明信、訴外人聞元科所有（如附表所示）。被上訴人㈠未經系爭公寓全體共有人同意，於公寓頂樓平臺增建6樓鐵皮屋及3個不鏽鋼水塔，侵害其他區分所有權人之權利。㈡王景龍為00000號房屋所有權人。逕於系爭公寓2樓往3樓之樓梯間架設木造門板及阻礙物，未依規定使用共有物，致樓梯間之使用功能不彰，阻礙伊使用區分所有建物共有部分通行、逃生。㈢陳淑惠、王豐、王景龍、劉

宏仁依序為00000號、00000號00000號、00000號房屋所有權人，其等逕將系爭公寓通往4樓之樓梯封填為地板，並將4至5樓之公共樓梯拆除，改建公寓內部作為道場使用，且拆除負重牆面。以上，伊均行使物上請求權及共有人對第三人之權利。爰依民法第767條、第821條之規定，求為命㈠王景龍將坐落系爭土地上，門牌號碼為基隆市○○區○○○街000○000號基隆市安樂地政事務所107年1月4日之基安土丈字第0號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所載之頂樓屋頂平台增建物拆除（包含加蓋六樓之鐵皮屋，按即附圖一編號A、B所示之屋頂增建物，下稱系爭增建物），並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。㈡王景龍將如附圖二編號A所示之木門拆除，清除編號C範圍之阻礙物（系爭阻礙物），並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。㈢陳淑惠、王景龍、王豐、劉宏仁將基隆市○○區○○○街000○0○0號及000○0至0號公寓大廈之如附圖二編號D、E所示之範圍（下稱系爭原梯間），依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人之判決（超過上開請求部分，業經原審判決被上訴人敗訴確定，不在本院審判範圍）。

於本院另主張：如附圖二編號B所示之木門（與上開附圖二編號A之木門合稱系爭木門），位於上訴人使用系爭公共樓梯所必要之通道，王景龍應負拆除之義務，爰依同上規定，為擴張之訴，求為命王景龍將如附圖二編號B所示之木門拆除。並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人之判決。

被上訴人則以：系爭公寓共10戶於73年間興建完成，係訴外人陳清山以提供一貫道道親共修場所為名義，向道親發起集資共同購買。除000號由訴外人林梅秀獨資購買登記夫聞元科名下外，各戶均由陳清山募得款項價購，信託登記各道親名下。購買系爭公寓目的係作為佛堂使用，為求便利，乃拆除、打通系爭原梯間樓梯，並新增系爭增建物。嗣原受託人陸續離世，指定伊等人為受託人，並辦理登記名義變更，詎有道親意見不合，將00000號房屋擅自出售予上訴人，致有本件紛爭。系爭

公寓所變更設計、增建之情形，均非伊等所為，且經當時全體共有人同意，已成立分管之契約。上訴人於88年間買受系爭房屋時，房屋亦早已變更、增建完成，其使用之建物亦有部分係屬增建範圍，上訴人明知上情，此分管契約當由其繼受，對其仍有拘束力，上訴人不得主張拆除系爭公寓之系爭增建物、系爭木門等，並請求回復原狀，縱依侵權行為請求權，亦已罹於時效。上訴人主張系爭公寓有公寓大廈管理條例之適用，但上開變更、增建於81年所為，早於該條例之訂定（84年），本件亦無該條例之適用等語，資為抗辯。

二、原審駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，並為訴之擴張，上訴聲明：

㈠原判決關於駁回上訴人後開二、三、四項之訴部分廢棄。

㈡王景龍應將系爭增建物拆除，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。

㈢王景龍應將如附圖二編號A所示之木門拆除，清除系爭阻礙物，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。

㈣陳淑惠、王景龍、王豐、劉宏仁應將系爭原梯間之範圍，依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。

擴張聲明：

王景龍應將如附圖二編號B所示之木門拆除。並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人。

被上訴人答辯聲明：上訴及擴張之訴均駁回。

三、上訴人主張前揭事實，業據其提出基隆市政府基府都使貳字第0000000000函及現場勘驗紀錄、基隆市違章建築核定拆除單、被上訴人架設樓梯門板照片、系爭公寓頂樓鐵皮屋增建物照片、頂樓私自架設大型水塔照片、上訴人房屋出現裂痕、水漬照片、調解通知書、土地及建物謄本等件為證（原審卷一第16-37頁）。

兩造不爭執事項：系爭公寓計10戶所有權登記名義人如附表所示，並有如附表所示各房屋建物登記謄本附卷足考（原審卷二

第43-52頁）。

四上訴人主張王景龍將系爭增建物、系爭木門拆除，清除系爭阻礙物，被上訴人將系爭原梯間依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並均將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人一節，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈠地上物之拆除為一種事實上之處分行為，故訴求拆除地上物之對象，僅限於有事實上之處分權者。民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物。又建物未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人；房屋稅納稅義務人，非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明。換言之，納稅義務人提出之房屋稅收據上關於房屋之納稅義務人之記載，雖為其名義，仍不足據以證明其即為房屋之所有人。再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277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。另按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。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，民法第799條定有明文。

㈡系爭公寓之屋頂、2樓通往3樓之樓梯間、系爭原梯間均為系爭公寓專有部分以外之其他部分，且不屬於專有部分之附屬物，揆諸上開規定，自屬共有部分，由如附表所示之全體共有人所共有。再系爭增建物如附圖一A、B所示，占有系爭公寓之屋頂之面積依序為72.83平方公尺、144.21平方公尺，

有原審囑託基隆市安樂地政事務所測量繪有附圖一附卷可稽（原審卷一第271頁）。上訴人雖主張系爭增建物、系爭木門、系爭阻礙物係王景龍未經全體共有人同意所搭建、設置或放置，系爭原梯間之變更為被上訴人所為云云，均為王景龍、被上訴人所否認，上訴人自應就此負舉證責任，惟上訴人迄未就此舉證以實其說。

㈢另系爭增建物非土地之構成部分，不易移動其所在，已足避風雨，可達經濟上使用之目的，亦經原審勘驗確認無誤，有勘驗筆錄、勘驗照片附卷可稽（原審卷一第177頁以下），系爭增建物顯屬定著物，即為獨立之不動產。該增建物既為獨立之不動產，自不得逕認係系爭公寓之部分住戶即王景龍所搭建或所有。再系爭增建物未辦理建物第一次所有權登記，則房屋所有權應屬於出資興建之原始建築人，王景龍既否認其等為出資興建系爭增建物之原始建築人，上訴人復未能舉證以實其說，上訴人上開主張即無足採。況王景龍否認占有系爭增建物，亦不得依民法第943條之規定，推定系爭增建物為王景龍所有。又系爭增建物為一貫道之佛堂，無人居住，亦有原審勘驗筆錄、照片附卷可稽。佐以上訴人陳稱：「這十幾年來，我如果有什麼事情要找一貫道道場的話，都是跟李東柏先生聯絡，而如說，我房屋有滲漏水的情況，需要聯絡的時候」等語（原審卷一第179頁），益證系爭增建物非王景龍占有、所有，王景龍亦無事實上處分權。至系爭增建物之房屋稅之納稅義務人雖為王景龍，然納稅義務人非必為房屋所有人，房屋稅之單據亦非為房屋所有權之證明，該房屋稅單據之仍難作為有利於上訴人認定之依據。

㈣系爭木門、系爭阻礙物所在之樓梯間，既屬上訴人與全體共有人，上訴人逕主張系爭木門、系爭阻礙物為部分共有人即王景龍所設置、放置，應屬率斷而無足採。同理，系爭原梯間亦屬上訴人與全體共有人共有，上訴人未盡舉證責任逕主張系爭原梯間之變更為部分共有人即被上訴人所為，亦無可取。而王景龍否認占有系爭增建物、系爭木門及阻礙物所在

空間，亦不得依民法第943條之規定，推定為王景龍所有。上訴人既無法舉證證明系爭增建物、系爭木門及阻礙物，係王景龍所搭建、設置、放置，亦難認王景龍為系爭增建物、系爭木門及阻礙物之所有權人或有事實上之處分權，從而，上訴人請求王景龍拆除系爭增建物、系爭木門及清除阻礙物，並將占有部分騰空返還上訴人及全體共有人云云，於法無據，不應准許。

㈤上訴人復未提出其他證據證明系爭原梯間之變更係被上訴人所為，難認被上訴人妨害上訴人之所有權，或被上訴人無權占有或侵奪上訴人之所有物。準此，上訴人請求被上訴人將系爭原梯間之範圍，依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人云云，於法無據，不應准許。

五、上訴人另主張被上訴人受讓各所有之房屋，對附圖一之系爭增建物、附圖二之A、B、C、D、E即各有事實上處分權云云。然系爭公寓之屋頂、2樓通往3樓之樓梯間、系爭原梯間所在空間均為系爭公寓之共有部分，為如附表所示全體所有權人所共有，有如前述。上訴人亦受讓00000號房屋，依其上開陳述，豈非同屬有事實上處分權人。另按「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意」，民法第819條第2項定有明文。另依司法院大法官釋字349號解釋「最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為『「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』，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……」，顯見共有物之處分、變更、及設定負擔苟經全體共有人之同意，且受讓人明知或可得而知之，對受讓人仍有效力。系爭公寓前揭變更及增建等係經當時全體共有人之同意，業經證人林梅秀於原審到場證述屬

實。且上訴人於88年因買賣取得00000號房屋當時，系爭建物早已變更、增建完成，此觀系爭增建物稅籍證明書載系爭增建物起課年月最早為73年2月，較晚者75年9日、81年7月（原審卷一第154頁）均早於上訴人買受00000號房屋之88年（原審卷二第48頁，上訴人因買賣受移轉登記日期為88年1月5日）自明，佐以上訴人使用之建物亦有部分係屬增建範圍，上訴人對上開分管自屬明知，亦無不可得而知之情形，顯然系爭公寓上開變更及增建之同意，對上訴人應有拘束力。

六另按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。系爭公寓建築完成日期為72年12月21日，第一次登記日期為73年2月10日（原審卷二第51頁），而系爭增建物房屋稅起課年月為73年2月，已如前述。顯然系爭增建物起課房屋稅之時間即為系爭公寓為第一次登記時間，則被上訴人辯稱系爭增建物之搭建、前述木門之設置、系爭原梯間之變更等均為系爭公寓於73年間興建時、打通4樓至5樓樓梯，並新增系爭增建物等，洵堪認為實在。揆諸上開說明，上訴人仍應受系爭公寓建築完成時全體共有人分管協議之拘束，其請求拆除系爭增建物、系爭木門、清除系爭阻礙物並請求就系爭原梯間回復原狀等，仍屬無據，不應准許。

七上訴人主張援引公寓大廈管理條例之相關規定，然該條例於84年間始訂立公布施行，而系爭公寓前述之變更、增建等早經全

體共有人同意並變更、增建完成，自無該條例適用之餘地。且依公寓大廈管理條例第55條第2項但書之規定「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制」，已明文排除公寓大廈管理條例第7條不得約定專用之限制，益證系爭公寓無公寓大廈管理條例之適用。再「系爭公寓屋後有寬約三公尺左右的增建樓梯間，所以目前從二樓到六樓，則係使用設置在該樓梯間內為磚造結構之樓梯上下（此樓梯尚延伸至一樓，並通往後門，可從該後門外出至屋後防火巷）」，有原審勘驗筆錄在卷可憑（原審卷一第178頁），顯然上訴人得由系爭公寓後方增建之樓梯出入，其所稱因王景龍設置系爭木門、被上訴人拆除原梯間之樓梯，致上訴人無法出入云云，即無可取。

八、上訴人依民法第767條、第821條之規定，請求㈠王景龍將坐落系爭土地上，門牌號碼為基隆市○○區○○○街000○000號附圖一所載之頂樓屋頂平台增建物拆除（包含加蓋六樓之鐵皮屋），並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人、㈡王景龍將如附圖二編號A所示之木門拆除，清除編號C範圍之阻礙物，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人、㈢陳淑惠、王景龍、王豐、劉宏仁將基隆市○○區○○○街000○0○0號及000○0○0號公寓大廈之如附圖二編號D、E所示之範圍，依72基使第378號使用執照之竣工圖回復原狀，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人，於法無據，應予駁回。原審（除確定部分外）為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人於本院擴張請求王景龍應將如附圖二編號B所示之木門拆除，並將占用部分騰空返還予上訴人及全體共有人，亦屬無據，應併予駁回。

九本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以論列，合併敘明。

據上論結，本件上訴、擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　丁蓓蓓

法　官　湯美玉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　陳美宜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。