

# 臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第521號

01  
02  
03 上 訴 人 周富美  
04 訴訟代理人 鍾秉憲律師  
05 複 代 理 人 官芝羽律師  
06 邱申晴律師  
07 被 上 訴 人 林明慧  
08 訴訟代理人 陳韋含律師  
09 吳蕙蓉律師

10 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年4月  
11 12日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第462號判決提起上訴，本  
12 院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

13  
14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

16  
17 一、按調查證據之結果，應曉諭當事人為辯論，民事訴訟法第29  
18 7條第1項定有明文。受訴法院為充實言詞辯論內容，保障當  
19 事人程序權，防止發生突襲性裁判，應依民事訴訟法第199  
20 條第2項及第296條之1第1項規定，於調查證據前，運用訴訟  
21 指揮權，將未經或已經整理及協議簡化之「事實上爭點」、  
22 「法律上爭點」、「證據上爭點」暨其他「攻擊或防禦方法  
23 上爭點」，分別曉諭當事人，且將其中關於「證據上爭點」  
24 之曉諭，依具體案情狀況之需要，擴及於將法院對當事人聲  
25 明證據與待證事實關連所為「證據評價」之認識、判斷（心  
26 證或法律觀點），作「適時或適度」之公開，再就訴訟關係  
27 及相關之各該爭點，向當事人發問或曉諭，使兩造知悉事件  
28 之爭點及聲明證據與待證事實關連後，促使其為必要之聲  
29 明、陳述或提出證據，以進行證據之調查，並令當事人就該  
30 訴訟關係之事實及法律為適當而完全之辯論，其踐行之訴訟  
31 程序始得謂為無瑕疵（最高法院99年度台上字第2032號判決

01 意旨參照)。本件上訴人起訴主張被上訴人無權占用臺北市  
02 ○○區○○路0段000巷00號1樓前方如附圖A1、A2、B1、B2  
03 所示法定空地(下分稱A1、A2、B1、B2部分,合稱系爭空  
04 地),違反法定空地之使用目的,請求其拆屋還地等語,被  
05 上訴人則以土地共有人前已約定由伊專用系爭空地,伊未違  
06 反使用目的等語置辯;經本院調取該建物之使用執照全卷,  
07 核閱其中1樓平面配置圖標示A1、B1部分為防火巷,則依上  
08 開說明,本院就此證據調查之結果及與待證事實之關連性,  
09 曉諭兩造為必要之陳述並辯論(見本院卷第311、339-340  
10 頁),上訴人即補充主張被上訴人占用A1、B1部分違反防火  
11 巷之使用目的,並聲請測量占用面積及函詢臺北市政府消防  
12 局(見本院卷第347-351頁),核屬對於原審已提出之攻擊  
13 防禦方法為補充,依民事訴訟法第447條第1項第3款規定,  
14 應予准許。被上訴人抗辯:本院就上訴人未主張之之事實認  
15 作主張、違反處分權主義、辯論主義云云,洵屬無據,合先  
16 敘明。

17 二、上訴人主張:伊為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00  
18 號與17號5層樓公寓(下合稱系爭公寓)其中17號4樓房屋之  
19 所有人,被上訴人為系爭公寓17號1樓房屋之所有人,系爭  
20 公寓坐落臺北市○○區○○段0○段000地號、515地號土  
21 地,系爭公寓前方A1、A2、B1、B2部分為法定空地,其中  
22 A1、B1部分在使用執照竣工圖上標示為防火巷(下合稱系爭  
23 防火巷),屬系爭公寓全體區分所有人共有,應作為系爭公  
24 寓之採光、通風、美觀、緊急避難、防火等目的使用。詎被  
25 上訴人未經其他共有人同意,逕於民國104年間在系爭空地  
26 上搭建A1與A2部分面積29.72平方公尺、B1與B2部分面積7.0  
27 7平方公尺之增建物(下合稱A、B增建物),其內裝設門  
28 鎖、上方搭設瓦皮屋頂、天花板、燈具、地板鋪設磁磚,且  
29 有隔間、水電、冷氣,變更為室內空間使用,顯已違反法定  
30 空地及防火巷之使用目的,妨害伊與其他共有人之所有權及  
31 公共利益。爰依民法第767第1項前段、中段、第821條等規

01 定，請求被上訴人將A、B增建物拆除，將系爭空地騰空返還  
02 予上訴人及其他共有人全體。

03 三、被上訴人則以：系爭公寓於65年間由上訴人、上訴人之父周  
04 四全與其他親屬共同起造完成並分配各樓層予各親屬，全體  
05 區分所有人均同意在系爭公寓2至5樓住戶進出1樓大門之共  
06 用通道兩側搭建圍牆，將15號1樓、17號1樓前方空地分別為  
07 各該1樓房屋之所有人專用，嗣系爭公寓於80年間因鄰損進  
08 行整修時，將2至5樓所有人共用大門、15號1樓大門、17號1  
09 樓大門施作為一體成形之三面大門，歷有年所，其他區分所  
10 有人從未干涉或異議，是系爭公寓全體共有人已就系爭空地  
11 由17號1樓所有人專用一事，明示或默示成立分管協議，伊  
12 於取得17號1樓房屋所有權時繼受該分管協議，即有權占有  
13 使用系爭空地。伊在系爭空地上搭建A、B增建物，不妨礙系  
14 爭公寓2至5樓之通風、採光、美觀、緊急避難或防火功能，  
15 符合使用目的。上訴人為系爭公寓起造人之一，明知上開分  
16 管協議存在，基於權利失效及誠信原則，不得請求伊拆除  
17 A、B增建物及返還系爭空地等語，資為抗辯。

18 四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：  
19 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將坐落系爭空地上之A、B增建  
20 物拆除，並將系爭空地騰空返還予上訴人及其他共有人全  
21 體。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

22 五、兩造不爭執為系爭公寓之區分所有人，系爭空地為區分所有  
23 人共有，被上訴人於98年間以贈與為原因取得17號1樓房屋  
24 及坐落土地應有部分之所有權，現況係由其排他占有使用系  
25 爭空地及其上之A、B增建物等情。又系爭公寓之使用執照卷  
26 附1樓平面配置圖標示A1、B1部分為「防火巷」、A2、B2部  
27 分為「空地」，經本院調取使用執照全卷並囑託臺北市古亭  
28 地政事務所測繪明確（見外放1樓平面配置圖彩色影本、本  
29 院卷第411-415頁），而73年11月7日修正前建築法第11條規  
30 定之「建築基地」包括建築物本身所占之土地及其應保留之  
31 「空地」，嗣於73年11月7日修正為「法定空地」，故系爭

01 公寓取得建造執照時適用修正前建築法第11條規定所留設之  
02 「空地」即為修正後之「法定空地」，有臺北市政府都市發  
03 展局函可參（見本院卷第215-217頁），堪認此部分事實為  
04 真實。

05 六、上訴人主張被上訴人未經共有人同意，無權占用系爭空地，  
06 違反法定空地及防火巷之使用目的等語，被上訴人則以共有  
07 人成立分管協議約定系爭空地由伊專用，未違反使用目的等  
08 語置辯。按債權行為具相對性，除法律有特別規定外，原則  
09 上僅於特定人間發生法律上之效力。惟如其事實為第三人明  
10 知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三  
11 人發生法律上之效力。故公寓大廈管理條例於84年6月28日  
12 公布，同年月30日施行，於該條例施行之前，區分所有權人  
13 就區分所有建築物共用部分已明示或默示成立分管契約者，  
14 為維持共有物管理秩序之安定性，並避免善意第三人受不測  
15 之損害，倘受讓人知悉或可得知悉有該分管契約存在，仍應  
16 受分管契約之約束（最高法院113年度台上字第353號判決意  
17 旨參照）。次按公寓大廈管理條例施行之前已取得建造執照  
18 之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，所約定專用有違法令  
19 使用限制之規定者，依同條例第55條第2項規定，固不受第7  
20 條各款不得為約定專用部分之限制。惟公寓大廈共用部分經  
21 約定供特定區分所有人使用者，其使用仍應依其設置目的及  
22 通常使用方法與約定為之（最高法院109年度台上字第3070  
23 號判決意旨參照）。系爭公寓係於64年間經主管機關核發64  
24 建字第069號建造執照，由上訴人與其父周四全等15人共同  
25 起造，於65年取得使用執照等情，經本院調取臺北市建築管  
26 理工程處65使字第1984號使用執照全卷核閱明確，是系爭公  
27 寓屬公寓大廈管理條例84年6月30日施行前取得建造執照之  
28 建物，則依上說明，不受該條例第7條各款不得為約定專用  
29 部分之限制，系爭空地非不得約定為17號1樓區分所有人專  
30 用，但應依其設置目的及通常使用方法與約定而為使用。  
31 查：

01 (一)系爭公寓2樓至5樓共用樓梯間通往大門之共用通道、15號1  
02 樓之大門、17號1樓之大門係一體成形之3面大門及圍牆，門  
03 楣、門柱鋪設相同磁磚，且2樓至5樓進出1樓大門之共用通  
04 道與15號1樓、17號1樓前方空地之間，堆砌水泥牆壁區隔等  
05 情，經原審履勘現場明確，又2樓至5樓之門牌設置在中央大  
06 門上，15號1樓、17號1樓之門牌則分別設置在自己前院之大  
07 門上，15號1樓、17號1樓前方空地均有搭設鐵皮屋頂連接至  
08 大門等情，亦有現場照片可稽（見原審卷第99-103、149-16  
09 1、165-173頁、北司補字卷第23-25頁），堪認系爭公寓以3  
10 面大門及水泥牆將15號1樓、17號1樓前方空地分隔出各自獨  
11 立之空間，供1樓所有人排他使用，此等工程應已得全體區  
12 分所有人之同意始能進行施工。參以上訴人與其父周四全均  
13 為系爭公寓之起造人，17號1樓第一次登記為周四全所有，  
14 嗣由周四全之長女即上訴人之長姊、被上訴人之母親周淑珍  
15 於89年間分割繼承取得，周淑珍再於98年間以贈與為原因移  
16 轉登記予被上訴人等情，有使用執照存根、建築改良物登記  
17 簿、登記清冊、勘測成果表、異動索引查詢資料、土地建物  
18 查詢資料可稽（見北司補字卷第63-65頁、原審卷第241-24  
19 2、274-276、281-284、69、45頁），是上訴人與其父周四  
20 全、長姊周淑珍、甥女被上訴人關係親密，溝通無礙，其主  
21 張就系爭空地專用狀況僅單純沉默，未明示或默示同意云  
22 云，實難採信。被上訴人抗辯：系爭公寓之區分所有人包括  
23 上訴人與當時17號1樓所有人周四全合意約定系爭空地由17  
24 號1樓所有人專用等語，衡情應可採信，則依上開說明，被  
25 上訴人取得17號1樓房屋所有權時，即繼受該分管約定，上  
26 訴人亦應受該分管約定之拘束。

27 (二)上訴人固不爭執系爭空地長久以來有設置圍牆、大門、鐵皮  
28 屋頂，作為前院使用乙情（見本院卷第192頁），惟主張：  
29 被上訴人於104年間另行增建A、B增建物裝設門鎖、瓦皮屋  
30 頂、天花板、燈具、磁磚地板、隔間、水電、冷氣而變更為  
31 室內空間使用，違反法定空地及防火巷之使用目的云云。按

01 建築法第11條關於建築基地應留設法定空地之規定，旨在維  
02 護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使  
03 用人之舒適、安全與衛生等公共利益，被上訴人就系爭空地  
04 之專用使用方法，自應符合上開規定。查A1、B1部分雖標示  
05 為防火巷，但前方為現有巷道，故被上訴人在系爭空地上設  
06 置A、B增建物後，前方與鄰房仍留有相當距離（見外放1樓  
07 平面配置圖彩色影本、北司補卷第23頁、原審卷第一頁149-  
08 153、159、161之現場照片），而系爭公寓2樓至5樓住戶可  
09 經由中央樓梯、通道及大門通行進出，尚無妨礙系爭公寓2  
10 樓至5樓之日照、通風、採光、防火用途，亦無妨礙消防之  
11 蓄、供水設備或消防安全設備使用或操作之情形，此據臺北  
12 市政府消防局函覆明確（見本院卷第389頁）。至於被上訴  
13 人就該空間內部進行裝修，無從認有妨礙全體區分所有人之  
14 使用目的及公共利益，或違反約定專用使用方法之情形。上  
15 訴人既不能證明被上訴人未依共有人約定專用之方法使用系  
16 爭空地，自不能終止該分管協議，其請求被上訴人拆除A、B  
17 增建物並返還坐落之系爭空地予全體共有人，難認有據。

18 七、綜上所述，上訴人依民法第767第1項前段、中段、第821條  
19 規定，請求被上訴人將系爭空地上之A、B增建物拆除，將系  
20 爭空地騰空返還予上訴人及其他共有人全體，核非有據，不  
21 應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指  
22 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

28 民事第一庭

29 審判長法官 石有為

30 法官 曾明玉

31 法官 林晏如

01 正本係照原本作成。  
02 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  
03 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  
04 （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  
05 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  
06 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  
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

10 書記官 簡維萍