

01 臺灣高等法院民事判決

02 113年度上字第566號

03 上訴人 寶祥縣寶社區管理委員會

04 0000000000000000

05 法定代理人 賴秋桂

06 訴訟代理人 葉禮榕律師

07 被上訴人 朱宥霖

08 訴訟代理人 王玉珊律師

09 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6月
10 27日臺灣桃園地方法院111年度桃訴字第7號第一審判決提起上
11 訴，被上訴人並擴張起訴聲明，本院於114年3月4日言詞辯論終
12 結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 上訴人應再將如附圖編號甲逾原判決附圖編號B所示面積差異部
16 分（4.47平方公尺）之地上物拆除，並將該部分占有土地騰空返
17 還被上訴人及其他全體共有人。

18 第二審訴訟費用（含擴張之訴部分）由上訴人負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 一、按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管
22 委會）係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立
23 之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓
24 大廈管理維護工作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人
25 團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會常情，以
26 管委會之名義為交易者要屬常態。民事訴訟法第40條第3項
27 規定：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人
28 能力」；公寓大廈管理條例第38條第1項亦規定：「管理委
29 員會有當事人能力」，已承認管委會具有成為訴訟上當事人
30 之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民
31 事紛爭享有訴訟實施權；同條例第6條第3項、第9條第4項、

第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，並規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。且管委會之職務既包括「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」、「公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項」、「共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」（同條例第36條第1項第2款、第3款、第11款參照）。故管委會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行倘受有不當得利或致他人於損害，而應由區分所有權人負排除義務、給付責任時，其本身縱非返還或給付責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號裁判意旨參照）。被上訴人主張寶祥縣寶社區（下稱系爭社區）住戶無權占有其與其他共有人共有之土地，為此向上訴人提起本件訴訟等語，查系爭社區住戶所有如桃園市桃園地政事務所（下稱桃園地政事務所）土地複丈成果圖（下稱原判決附圖）編號B所示之地上物〈最後占有面積擴張為如內政部國土測繪中心（下稱國測中心）所鑑測之113年12月11日鑑定圖（下稱附圖）編號甲所示之地上物部分〉，其管理、維護、修繕等事項均屬上訴人權責之一，則依上說明，上訴人即有代表住戶應訴之訴訟實施權。上訴人辯稱被上訴人以上訴人為被告，為當事人不適格云云，應非可取。

二、上訴人上訴時之法定代理人原為簡淑蘭，已依序於民國113年1月23變更為王震宇、114年1月3日變更為曾國德、114年3月18日變更為賴秋桂，有桃園市桃園區公所112年12月29日桃市桃工字第0000000000號、113年11月25日桃市桃工字第0000000000號函、114年3月12日桃市桃工字第0000000000號

函可稽，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第33、35、251、253、323、324頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

三、按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款但書定有明文。被上訴人起訴聲明原為：「1.被告應將坐落於○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如原判決附圖編號B所示範圍內之地上物拆除，並將占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人。2.備位聲明：張朕昊等582人應將坐落系爭土地上，如原判決附圖編號B所示範圍內之地上物拆除，並將占用土地騰空返還予原告及其他全體共有人」。嗣於本院審理中，經上訴人聲請，由本院再次會同兩造履勘現場，並囑託國測中心為鑑測，被上訴人依附圖之鑑測結果，擴張請求上訴人或張朕昊等582人（張朕昊等582人已經原審裁定駁回確定，詳如後述）應再將系爭土地上超過原判決附圖編號B所示面積，與如附圖編號甲所示面積差異部分之地上物拆除，並將該部分占用土地騰空返還予被上訴人及其他全體共有人，該逾原審聲明部分，核屬擴張應受判決事項聲明，毋庸對造同意，應予准許。至於原起訴備位部分，原審以被上訴人既以上訴人為被告提起本訴，上訴人乃為系爭社區全體區分所有權人（下稱區權人）為被告，上訴人再追加系爭社區區權人為被告，已違反民事訴訟法253條規定為不合法而裁定駁回（見原審卷第212頁正反面），被上訴人未聲明不服而告確定，則被上訴人再主張上訴人上訴效力及於上開備位聲明云云（見本院卷第316頁），顯非可取。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，應有部分1/16，上訴人擅自在系爭土地上如附圖編號B所示部分，設置圍牆、樹木、泳池、泳池旁通道、水塔及水管、人工造景（假山、假水）等地上物（下合稱系爭地上物），均屬無權占有系爭

土地，致伊無法以系爭土地抵繳遺產稅，並妨害伊及其他全體共有人對於系爭土地所有權行使等情，爰依民法第767條第1項前段、中段，及第821條規定，求為命上訴人將系爭土地如原判決附圖編號B所示範圍內之地上物拆除，並將占用土地騰空返還予被上訴人及其他全體共有人之判決（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並於本院擴張聲明）。並答辯聲明：上訴駁回。擴張聲明：上訴人應再將系爭土地上超過原判決附圖編號B所示面積，與如附圖編號甲所示面積差異部分之地上物拆除，並將該部分占用土地騰空返還予被上訴人及其他全體共有人。

二、上訴人則以：系爭地上物係系爭社區之建商所設置，非伊所興建，伊未占用系爭土地，就系爭地上物亦無事實上處分權。此外，系爭地上物位置緊鄰○○溪，攸關河道、建物地基之穩固等考量，如予拆除恐致600多戶住戶具安全上疑慮，且因系爭土地緊鄰○○溪，使用上亦受到相當之限制，被上訴人因拆除系爭地上物所受利益甚小，對公共利益侵害甚大，構成權利濫用云云，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：被上訴人擴張之訴駁回。

三、兩造不爭執事項為（見本院卷第189至190、264頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

- （一）被上訴人為系爭土地共有人之一，應有部分16分之1。
- （二）附圖編號甲所示之系爭地上物坐落於系爭土地上，屬於系爭社區全體區權人所共有，為上訴人所管理之公共設施。

四、本院之判斷

（一）系爭地上物確實無權占有系爭土地：

- 1.桃園市政府建築管理處（下稱桃市建管處）固以111年10月3日桃建照字第0000000000號函表示：社區圍牆、泳池等構造物涉及占用○○段000地號土地事宜，經查非（84）桃縣工建使字第工00000號使用執照核准圖說內容等語（見原審卷第176頁），復以113年8月28日桃建施字第0000000000號函

表示：原判決附圖所示編號B部分，非屬旨揭執照核准範圍，且旨揭執照未有申請圍牆及增建之紀錄等語（見本院卷第159頁）。然觀諸本院調取系爭社區建物（80）桃縣工建執照字第工000建造執照及（84）桃縣工建使字第工00000號使用執照申請案卷內之竣工照片（見外放竣工照片截本、原審卷第61頁），圍牆旁有施作水池（即原審卷第61頁圖一A、B所示），位置即為被上訴人所提供之現場拍攝照片圖八、九（見原審卷第38頁反面、39頁）相符，且竣工當時圍牆式樣，乃為兩根白色磁磚柱子、中間為橘色磁磚圍牆，圍牆上並有鐵欄杆設置（見原審卷第61頁圖一C及圖二所示），亦與現有圍牆樣式（見原審卷第38、39頁圖二、圖十一、十二所示）相同。況查，系爭社區住戶簡淑蘭表示：「81年購買預售屋後，社區之泳池、植栽、噴水池、遊戲設施等全部都是建商所設置，迄今無任何增建情事……」住戶賴秋桂表示：「社區之泳池、植栽、噴水池及遊戲設備等全部都是建商所設置，並無任何擴建……」等語（見本院卷第216頁113年11月15日勘驗程序筆錄），被上訴人亦無法舉證證明上訴人有增建系爭地上物之情，足見系爭社區於興建當時，應有系爭地上物存在，僅不屬於桃市建管處上揭使用執照核准範圍內。上訴人抗辯系爭土地上之系爭地上物為建商所興建等語，應為可取。

2.附圖編號甲所示之系爭地上物，雖為建商寶祥實業建設股份有限公司所興建，但已屬於系爭社區全體區權人所共有，為上訴人所管理之公共設施，為兩造所不爭（見不爭執事項欄（二））。系爭地上物占有系爭土地之面積及位置，經原審囑託桃園地政事務所派員於111年2月9日至系爭土地現場進行履勘，確認被上訴人主張系爭地上物坐落系爭土地之範圍如原判決附圖編號B所示面積及位置等情（見原審卷第32、38至40、42頁）。上訴人辯以系爭社區建案竣工時，施工與設計圖相符，系爭地上物應無占用系爭土地云云，要求再次確認此情，經國測中心派員於113年11月15日至系爭土地進行履

勘，再次確認系爭地上物坐落系爭土地之範圍如附圖編號甲所示面積及位置，亦有本院勘驗程序筆錄、現場照片可參（見本院卷第215至223頁）。

3.上訴人另辯以系爭地上物占有系爭土地，係因土地重測所致云云，惟系爭社區所坐落○○市○○區○○段000地號土地（原○○段0000-0地號，下稱000地號土地）於87年辦理地籍圖重測前之面積為7,195平方公尺，重測後面積為7,185.95平方公尺，而系爭土地重測前後之面積均為189.49平方公尺乙節，有系爭土地、000地號土地重測前後之地籍圖謄本、土地登記謄本及重測相關資料附卷可參（見原審卷第157至173頁）。系爭土地於重測後面積既未增加，000地號土地雖因重測面積減少9.05平方公尺（計算式：7,195-7,185.95=9.05），然系爭地上物占有系爭土地之面積為75.48平方公尺，已如前述，遠大於000地號土地因重測而減少之面積；況桃園地政事務所以111年8月10日桃地所測字第0000000000號函覆原審亦稱：重測前後僅土地標示部變更，其土地位置及圖形坵塊未有變動情形，地籍圖重測調查表所載其地籍調查結果亦無指界不一致之情形，且公告重測成果期間無人提出異議，土地界址自應依重測後成果為準等語（見原審卷第156頁），自難認系爭地上物占有系爭土地，係因000地號土地重測後面積減少所致，上訴人上開所辯，亦非可取。

4.上訴人不否認系爭地上物為系爭社區區權人所共有，其未能舉證證明系爭地上物有占有系爭土地之正當權源，自屬無權占有甚明。上訴人基於管理、維護、修繕等職責，即有義務移除系爭地上物，返還占有該部分土地予被上訴人及其他全體共有人。上訴人以系爭地上物非其所增設，其無權拆除云云，自非可取。從而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將占用土地騰空返還予被上訴人及其他全體共有人，應屬有據。

(二)被上訴人訴請拆除系爭地上物，並無權利濫用：

01 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
02 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
03 8條定有明文。又所謂不得以損害他人為主要目的，係在限
04 制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的，若當事人行
05 使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，
06 應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
07 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
08 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚
09 大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化
10 之基本內涵所必然之解釋（最高法院107年度台上字第1677
11 號、71年度台上字第737號判決意旨參照）。

12 2.查被上訴人本於系爭土地共有人之地位，為系爭土地共有人
13 全體排除侵害，請求上訴人就系爭社區區權人共有而占用系
14 爭土地之系爭地上物拆除，並將占用範圍之系爭土地返還予
15 共有人全體，堪認係為維護系爭土地所有權完整性而為訴訟
16 上權利之行使，非以損害上訴人及系爭社區區權人之權利為
17 主要目的；何況，系爭地上物為系爭社區之共用部分，為系
18 爭社區之圍牆、樹木、泳池、泳池旁通道、水塔及水管、人工
19 造景（假山、假水）等物，均非系爭社區建物部分，上訴人既
20 未能舉證拆除系爭地上物，有何對系爭社區建物結構安
21 全之影響。此外，「系爭土地圍牆位於○○溪斷面44右岸，
22 依據『易淹水地區水患治理計畫』桃園縣管河川南崁溪水系
23 規劃報告〈○○溪水系規劃報告〉表5-21（詳附件），查該
24 處圍牆下方現況護岸高度符合桃園市○○溪50年重現期距洪
25 水位不溢堤之保護標準」等語，有桃園市政府水務局113年7
26 月10日桃水養字第0000000000號函及其附件可參（見本院卷
27 第119至127頁），上訴人所辯拆除系爭地上物，恐於颱風來
28 襲引發溪水暴漲，住戶有安全疑慮云云，難謂可取。是難認
29 被上訴人請求拆除系爭地上物，已對上訴人及系爭社區區權
30 人之權利有重大損害，上訴人指摘被上訴人提起本件訴訟係
31 權利濫用云云，亦非可取。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
02 1條規定，請求上訴人應將無權占有系爭土地上如原判決附
03 圖編號B所示之地上物拆除，並將占用土地騰空返還共有人
04 全體，為有理由，應予准許。原審就被上訴人起訴請求範圍
05 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人
07 再依國測中心重測之附圖，擴張之訴請求上訴人再拆除如附
08 圖編號甲逾原判決附圖編號B所示面積差異部分〈即75.48平
09 方公尺（編號甲面積）-71.01平方公尺（編號B面積）=4.
10 47平方公尺〉之地上物，並將該部分占有土地騰空返還共有人
11 全體，亦為有理由。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人擴張之訴
16 為有理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
18 民事第六庭

19 審判長法 官 周美雲

20 法 官 王 廷

21 法 官 汪曉君

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 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
28 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
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
31 書記官 戴伯勳