

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第161號

上訴人 陳有恆

訴訟代理人 劉韋廷律師
邱敏婷律師
邱永欽
劉宸碩

被上訴人 仁和大廈A棟管理委員會

法定代理人 黃桂蓮
訴訟代理人 蔡全凌律師
陳曉雲律師

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8月31日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1013號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○路○○段000地號土地（下稱系爭土地）為仁和大廈全體區分所有權人（下稱區權人）共有，上訴人為該大廈A棟門牌同區○○路○段00號1樓（下稱系爭房屋或00號1樓）之區權人，系爭房屋之增建物（下稱系爭地上物）無權占有該大廈之法定空地即系爭土地如原判決附圖所示編號A、B部分各18、10平方公尺（下稱系爭A、B部分土地），爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人將坐落系爭A、B部分土地之系爭地上物拆除，將該部分土地返還予全體共有人。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人抗辯：仁和大廈A、B棟（下稱A、B棟）於民國71年間

01 興建後即各有獨立管理員室，就各棟周圍之法定空地各自分
02 管。系爭房屋含系爭地上物係伊於102年1月向前手即訴外人
03 王春英購得，系爭地上物至少於83年12月31日前已存在，由
04 王春英陸續出租予不同人經營餐廳使用，此為A棟全體區權
05 人知悉，長年無人反對，可認王春英與A棟全體區權人於83
06 年間就系爭A、B部分土地已成立默示分管契約。伊與王春英
07 訂立買賣契約約定伊得繼續使用該部分土地，被上訴人非但
08 未反對，更於同年1月24日與伊簽署約款，要求伊延續王春
09 英所為於每月給付回饋金新臺幣（下同）1萬元，伊按月給
10 付迄至110年12月止，期間從無區權人或區權人會議決議要
11 求伊返還土地，可徵A棟全體區權人亦同意伊承繼王春英之
12 分管契約，伊自為有權占有，被上訴人請求伊拆屋還地為無
13 理由。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴
14 及假執行之聲請均駁回。

15 三、兩造不爭執事實：

16 (一)系爭土地為仁和大廈全體區權人共有，上訴人於102年1月向
17 前手王春英購入系爭房屋含系爭地上物，為A棟之區權人，
18 系爭地上物占用系爭A、B部分土地面積各18、10平方公尺，
19 並先後由王春英、上訴人出租作為餐飲業使用迄今（原審卷
20 第131至135、243頁、本院限閱卷第15至17頁）。

21 (二)系爭房屋含系爭地上物於107年、112年間領有臺北市室內裝
22 修合格證，經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）函覆比
23 對系爭地上物於83年航空照片圖似有顯影，認該地上物係於
24 83年12月31日以前之既存違建，在原規模之修繕行為列管，
25 暫免查報處分（本院卷一第485至486頁），系爭地上物自95
26 年12月起課房屋稅（本院卷一第487頁）。

27 (三)據都發局函覆，仁和大廈於71年間興建，區分為A、B棟，系
28 爭土地為該大廈71使字第0000號使用執照之建築基地，系爭
29 A、B部分土地均為該執照之法定空地，A部分依設計建築師
30 檢討設置一輛法定汽車停車位（本院卷一第375、477至479
31 頁）。

01 (四)A棟於101年10月13日制訂規約（原審卷第177至201頁），B
02 棟、A棟先後於99年、102年報備成立管理委員會（下稱管委
03 會，原審卷第137頁）。B棟管委會書立確認書載明「仁和大
04 廈自起造完成後劃分為A、B兩棟，並共同使用執照乙張，圍
05 於A、B兩棟各自成立管委會，公共部分、約定部分均已分割
06 清楚且為劃分管理。A棟建物周圍之公設地專屬A棟管理使
07 用」（原審卷第265頁）。

08 (五)上訴人與被上訴人於102年1月24日簽訂房屋租賃契約書（下
09 稱系爭租約），註明「台北市○○區○○路○段00號一樓房
10 東租用大樓公地」，租賃期間自同年1月19日起，每月應繳
11 月租金1萬元，並於每月10日前支付。上訴人自斯時起至110
12 年12月止，按月繳款1萬元給被上訴人，電子收據（收執
13 聯）載「租用大樓空地費：1萬元」（原審112年度北司補字
14 第141號卷第25至33頁、下稱原審補字卷，本院卷一第166、
15 174、177頁）。

16 (六)110年12月4日A棟區權人會議決議仁和大廈公共區域租約，
17 重新制定合約並自111年1月起每次合約為期二年，如租借使
18 用人違反法令使用，將依規定辦理。被上訴人以110年12月2
19 0日存證信函通知上訴人，管委會出租予上訴人00號1樓後方
20 法定公共空間之土地重新制定合約，請上訴人拆除違建；再
21 以111年1月7日存證信函表明上訴人未拆除違建，自111年1
22 月1日起終止租約。同年11月19日A棟區權人會議提案法定空
23 地為全體住戶共有，爭議部分採訴訟解決，決議交由被上訴
24 人執行規劃，00號1樓空地違建部分，拆屋還地恢復原使用
25 執照車位用途，經由訴訟程序訴請法院判決，確定後執行
26 （原審補字卷第38、41至45、87至91頁）。

27 四、被上訴人主張系爭地上物無權占有系爭A、B部分土地，請求
28 上訴人拆屋還地，為上訴人否認，抗辯伊係承繼王春英於83
29 年間與A棟全體區權人之分管契約而為有權占有云云。本院
30 認定如下：

31 (一)按管委會有當事人能力。共用部分之管理、維護，由管委會

01 為之，公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第38條第1項、
02 第10條第2項前段定有明文。又依管理條例設置之管委會雖
03 非區權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用
04 所生之私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，依
05 管理條例第38條規定，均有訴訟實施權，在其職務範圍內，
06 依規約約定或區權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓
07 大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴
08 訟，使判決效果直接歸屬於區權人（最高法院109年度台上
09 字第903號、109年度台上字第2087號判決參照）。查B棟、A
10 棟分別於99年、102年成立管委會，就仁和大廈共用部分劃
11 分各自管理範圍，系爭土地位於A棟周圍，屬A棟區權人分管
12 範圍，有B棟管委會書立之確認書可憑（兩造不爭執事實
13 四，原審卷第265頁），而A棟區權人會議決議就系爭地上物
14 占用之爭議，由管委會執行訴請法院判決、執行（兩造不爭
15 執事實六），是被上訴人基於A棟區權人會議決議提起本件
16 訴訟，自有當事人適格。

17 (二)按所有人對於無權占有者，得請求返還之。對於妨害其所有
18 權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。被上訴
19 人以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，上訴人以非無
20 權占有為抗辯，應就其占有權源之存在負舉證責任。次按管
21 理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各
22 款不得為約定專用部分之限制，同條例第55條第2項亦有明
23 定。而共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全
24 體共有人對共有物之占有、使用、收益，達成意思表示一
25 致，始能成立。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉
26 動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之
27 沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
28 外，不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第2
29 77號判決參照）。經查：

30 1. 仁和大廈為管理條例84年6月28日公布施行前取得建造執照
31 之公寓大廈，系爭A、B部分土地均為法定空地，A部分土地

01 並為法定汽車停車位，業如前述（兩造不爭執事實(三)），性
02 質上均非區權人維護公共安全或生活利用上不可或缺而不得
03 約定為專用之共用部分，依管理條例第55條第2項規定，固
04 得由區權人成立分管契約，由特定區權人分管、專用。惟B
05 棟、A棟先後於99年、102年報備成立管委會，被上訴人陳稱
06 因B棟於99年間外觀要拉皮，為免A棟要分擔費用，所以才討
07 論A、B棟分管等情（本院卷二第80頁），另B棟管委會書立
08 之確認書僅得證明A、B棟各自成立管委會而約定分管範圍
09 （兩造不爭執事實(四)），可徵系爭土地於83年以前尚未經仁
10 和大廈全體區權人合意由A棟全體區權人分管。上訴人固抗
11 辯依仁和大廈之使用執照圖說可見A、B棟各有獨立管理室，
12 可知建商有意使A、B棟就周圍法定空地各自管理云云（本院
13 卷二第133、179至181頁），惟管理室空間為建商之原始設
14 置，不足推認全體區權人間自始即有分棟分管之約定，是上
15 訴人抗辯王春英就系爭A、B部分土地於83年間已有分管契
16 約，自須以王春英與仁和大廈全體區權人達成合意為必要。

17 2. 查上訴人與王春英之買賣契約記載「本約土地及建物包括未
18 登記但可使用之部分：平台外推」，房地產標的現況說明書
19 「是否有改建、違建之情事：部分平台外推增建」，貼補稅
20 費記載「管理費：補貼管委會1萬元」（原審卷第75至85、9
21 1、117頁），固可認上訴人購入平台外推增建之系爭地上
22 物，並負擔補貼管委會1萬元。惟證人即買方經紀人高承智
23 證稱：平台外推部分是既存違建，賣方經紀人要做產權調查
24 提供買方，本件調查就是既存違建。伊印象中王春英是說之
25 前都有給管委會回饋金補貼，無法確認管委會確實同意王春
26 英使用，簽完約當天上訴人有和管委會或管理員交接處理管
27 理費等事明確（本院卷二第38至39頁）。可知依買賣契約記
28 載內容或買、賣方經紀人介入交易過程中均未確認王春英就
29 系爭土地有何占有權源，而王春英補貼管委會管理費之原因
30 多端，未必係基於分管合意，是上訴人上開舉證並不足證明
31 王春英占有系爭土地已獲仁和大廈全體區權人默示同意。

01 3. 至於A棟於101年10月13日制訂規約第3條第2項規定「共用部
02 分於本規約生效前，有違反建築法第25條規定者，依建築法
03 相關規定辦理」（原審卷第179頁），僅規範A棟全體區權人
04 基於建築法規處理規約生效前已存在共用部分之違建，不得
05 因此反推該區權人賦予違建所有人占有之私權，此觀同規約
06 第2條第3項規定「本公寓大廈法定空地為共用部分，應供全
07 體區權人及住戶共同使用，非經區權人會議之決議，不得約
08 定為約定專用部分：平面六個車位地、地下停車場防空避難
09 空間」（原審卷第177頁），且未見該規約承認既存之法定
10 空地分管約定，即明法定空地須經A棟全體區權人會議決議
11 始得約定專用。上訴人抗辯依該規約第3條第2項規定可佐區
12 權人已默示同意王春英占有系爭土地云云，洵無足取。

13 4. 上訴人購入系爭房屋含系爭地上物後，即於102年1月24日與
14 被上訴人簽訂系爭租約（兩造不爭執事實(五)），兩造固均於
15 本件訴訟主張該租約無效（原審卷第169頁），上訴人亦不
16 主張其占有系爭土地之權源為租賃，惟觀之系爭租約約定上
17 訴人自同年1月19日起承租大樓空地，每月繳付租金1萬元，
18 上訴人自斯時繳納迄至110年12月止，其繳款之電子收據
19 （收執聯）亦載租用大樓空地費1萬元；而A棟區權人會議決
20 議公共區域租約重新制定為期二年合約，及被上訴人歷次以
21 存證信函向上訴人表明前出租予上訴人之共用部分土地重新
22 訂約、終止租約等情（兩造不爭執事實(六)），可知無論上訴
23 人、A棟區權人或被上訴人均認知上訴人占有系爭土地之原
24 因為系爭租約，而非基於分管合意。

25 5. 基上，上訴人抗辯其承繼王春英與全體A棟區權人默示成立
26 之分管契約而有權占有系爭土地，非有理由。上訴人既未能
27 舉證證明其占有系爭土地之權源，則被上訴人請求上訴人拆
28 除系爭地上物，並返還土地，即屬正當。

29 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
30 將系爭A、B部分土地上之系爭地上物拆除，將該部分返還予
31 全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判

01 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
02 為無理由，應駁回上訴。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
08 民事第一庭

09 審判長法 官 石有為
10 法 官 林晏如
11 法 官 曾明玉

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 （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
16 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
17 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
18 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
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

21 書記官 陳盈璇