

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第58號

上訴人 張麗雲

訴訟代理人 黃冠瑋律師

被上訴人 朱國鈞

蔡育真

蔡佳璇

蔡明宏

兼 共 同

訴訟代理人 劉滿足

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣新北地方法院108年度重訴字第665號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，如附圖二所示甲牆、乙牆、丙牆上之木板裝飾、插座、管線等增建物拆除。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

原判決主文第一項關於命拆除回復原狀之範圍更正為「上訴人應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，如附圖一編號815(4)、(5)、(8)、(9)所示之增建物拆除。上訴人應將占用坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖一編號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示土地返還全體共有人，並回復原狀（包含拆除如附圖一編號C所示天花板、地下室內照明電路）如附件所示」。

事實及理由

01 一、被上訴人原請求上訴人將坐落新北市○○區○○段000地號
02 土地（下稱系爭土地）如原判決附圖編號815(3)、(4)、(5)所
03 示地上物拆除，並回復原狀及將占用之土地返還全體共有
04 人。經最高法院發回，本院於民國113年7月19日現場履勘測
05 量後，被上訴人更正其聲明為：(一)上訴人應將坐落系爭土地
06 如新北市中和地政事務所113年7月19日複丈成果圖（下稱附
07 圖一）編號815(4)、(5)、(8)、(9)所示之增建物（下合稱乙增
08 建物）拆除，(二)上訴人應將占用坐落系爭土地上如附圖一編
09 號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示土地返還全體共有人，並回
10 復原狀（包含拆除如附圖一編號C所示天花板、地下室內照
11 明電路）如附件竣工圖即地下室平面圖（下稱附件）所示
12 （見本院卷第305-306頁），核其回復原狀之範圍相同，係
13 屬不變更訴訟標的而補充或更正事實上之陳述，依民事訴訟
14 法第463條準用第256條規定，應予准許。又被上訴人追加請
15 求上訴人應將坐落系爭土地，如附圖二（見本院卷第239
16 頁）所示甲牆、乙牆、丙牆上之木板裝飾、插座、管線等增
17 建物（下合稱丙部分增建物）拆除（見同上卷頁），核其追
18 加之訴與原訴之基礎事實同一，依同法第446條第1項但書、
19 第255條第1項第2款規定，亦應准許。

20 二、被上訴人主張：坐落系爭土地及其上門牌新北市○○區○○
21 街000巷00弄00號建物之地下室（下稱系爭地下室）為兩造
22 及其他共有人所共有。上訴人於系爭地下室私設如原判決附
23 圖編號815(3)、(4)、(5)所示增建物，無權占用該部分土地，
24 爰依民法第767條第1項、第821條規定提起本件訴訟。聲
25 明：上訴人應將如原判決附圖編號815(3)、(4)、(5)所示增建
26 物拆除並回復原狀，及將占用之土地返還全體共有人。原審
27 為被上訴人此部分勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴。被
28 上訴人於本院更正聲明如上，並主張上訴人另私設丙部分增
29 建物，追加請求上訴人拆除丙部分增建物，追加聲明：上訴
30 人應將丙部分增建物拆除。就上訴人之上訴答辯聲明：上訴
31 駁回（被上訴人逾上開範圍之請求，業經判決確定，不在本

01 件審理範圍)。

02 三、上訴人則以：伊於84年買受門牌新北市○○區○○街000巷0
03 0弄00號1樓建物(下就12號建物稱系爭建物，就12號1樓稱1
04 樓建物)時，乙、丙部分增建物即已存在，伊悉依前手之使
05 用方法使用，未違反共有物通常使用方法，且數十年來，全
06 體共有人均無異議，應認有默示分管契約存在。況伊已拋棄
07 占有如附圖一編號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示部分，被上
08 訴人就此部分訴請伊返還，並無保護之必要，且拆除乙部分
09 增建物，恐危害建築安全等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
10 判決(除確定部分外)不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
11 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。就被上訴人追加之訴答
12 辯聲明：追加之訴駁回。

13 四、經查，兩造及其他共有人共5戶共有系爭土地，上訴人、被
14 上訴人朱國鈞、劉滿足之應有部分各為1/5，被上訴人蔡育
15 真、蔡佳璇、蔡明宏之應有部分各為1/15，兩造及其他共有
16 人共60戶共有系爭地下室即地下防空避難空間，上訴人之應
17 有部分為171/10000等情，有土地及建物登記謄本可證(見
18 原審108年度板調字第43號卷〈下稱板調卷〉第25-43頁，原
19 審卷第453-454頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷第283
20 頁)，堪信為真實。

21 五、被上訴人主張上訴人私設乙、丙部分增建物，並無權占用如
22 附圖一編號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示土地等語，為上訴
23 人所否認，並以前詞置辯。經查：

24 (一)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
25 之權，惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之
26 特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經
27 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬
28 侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨
29 害或請求向全體共有人返還占用部分(最高法院81年度台上
30 字第1818號判決意旨參照)。

31 (二)查系爭地下室為兩造及共有人共60戶所共有之地下防空避難

01 空間，如附圖一編號815(4)乃系爭建物之公用樓梯下往左側
02 向前、向右延伸之牆面，向前延伸之牆面上可見原本所搭蓋
03 之門已經拆除，仍餘門檻，如附圖一編號815(5)為自1樓建物
04 內部地板打洞所增建之內梯及該內梯旁之牆面，如附圖一編
05 號815(8)為內梯後方牆面，如附圖一編號815(9)為系爭地下室
06 天花板中間之增建物，如附圖二所示甲牆、乙牆、丙牆上有
07 丙部分增建物（見本院卷第215-223、227-236、239、282頁
08 之勘驗程序筆錄、現場照片、附圖二、準備程序筆錄），堪
09 認系爭地下室存有如附圖編號一815(4)、(5)、(8)、(9)所示增
10 建物即乙部分增建物，及存有丙部分增建物，且乙、丙部分
11 增建物均因附合而成為系爭建物之重要成分，並與附件所示
12 並不相符。又上訴人辯稱其於84年向前手鍾秀達、李雲惠夫
13 妻購買1樓建物時，已有地下室牆壁存在等語，核與證人即1
14 樓建物前屋主鍾秀達之配偶李雲惠證稱：系爭地下室與隔壁
15 門牌新北市○○區○○街000巷00弄00號間之牆壁是建商搭
16 蓋，系爭地下室門檻係伊搭蓋，伊忘記1樓建物通往系爭地
17 下室之內梯是不是建商搭蓋的，但伊記得住進去後就沒有大
18 興土木等語（見原審卷第272-274頁）相符，可見如附圖一
19 編號(4)、(5)所示牆壁、門檻、內梯等增建物為上訴人向1樓
20 建物前手鍾秀達繼受取得，如附圖一編號(8)、(9)所示增建物
21 則為上訴人向1樓建物前手鍾秀達繼受取得，或上訴人原始
22 搭蓋。本件被上訴人主張其等及其他區分所有人有過半數表
23 示不同意上訴人排他占有使用上開部分，業據其等提出連署
24 書為證（見板調卷第83-85頁），依前開說明，被上訴人依
25 民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人除去妨害即
26 乙、丙部分增建物，並返還上開占有部分土地予被上訴人及
27 全體共有人，即屬有據。

28 (三)上訴人雖抗辯伊於84年間向前手鍾秀達、李雲惠夫妻購買1
29 樓建物時已有地下室之牆壁存在，且李雲惠夫妻告知建商於
30 72年銷售時，即向全體住戶表明地下室歸一樓住戶使用，數
31 十年來全體住戶並無異議，已默示成立分管契約云云。惟72

01 年、73年航空照片無法得知系爭地下室有無增建情形（見原
02 審卷第335-338頁），且上訴人始終不能證明乙、丙部分增
03 建物係建商原始搭建，證人李雲惠亦證稱：沒辦法提出與建
04 商間之1樓建物買賣契約等語（見原審卷第274頁），此外，
05 上訴人未舉證證明其占用之如附圖一編號(3)、(4)、(5)、(8)、
06 (9)所示土地業經建商公告予全體共有人所明知，縱被上訴人
07 及其他共有人有知悉1樓建物所有人占用系爭地下室，歷時
08 多年未表異議，惟充其量亦僅為單純沉默，而上訴人並未舉
09 證證明本件有何特別情事，自不能將其他共有人之單純沉默
10 遽認有默示成立分管契約之意思（最高法院106年度台上字
11 第2029號判決、107年度台上字第101號裁定意旨參照），是
12 上訴人此部分所辯，難認可採。

13 (四)上訴人又抗稱其已拋棄占有如附圖一編號815(3)、(4)、(5)、
14 (8)、(9)所示部分，被上訴人就此部分訴請其返還，並無保護
15 之必要，且拆除乙部分增建物，恐危害建築安全云云，並提
16 出108年12月27日台灣省結構工程技師公會鑑定報告書為證
17 （見原審卷第211-223頁）。惟查，系爭地下室之部分電線
18 經剪斷已無電力，燈具內無燈泡，地面上有自天花板及牆面
19 掉下來之油漆、水泥、木板等情（見本院卷第228-235頁
20 之現場照片），可認系爭地下室目前無使用之情形，然系爭
21 地下室未使用，不影響本院認定上訴人繼受取得、原始搭蓋
22 乙、丙部分增建物，故其仍有拆除回復原狀之義務。又系爭
23 地下室之乙部分增建物如何拆除方能避免危及系爭建物整體
24 之安全，乃強制執行方法之問題，無礙於被上訴人依法主張
25 權利。

26 (五)承上所述，上訴人既無權占用如附圖一編號815(3)、(4)、
27 (5)、(8)、(9)所示土地，被上訴人依民法第767條第1項、第82
28 1條規定，請求上訴人拆除乙、丙部分增建物，及將占用坐
29 落系爭土地上如附圖一編號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示土
30 地返還全體共有人，並回復原狀（包含拆除如附圖一編號C
31 所示天花板、地下室內照明電路）如附件所示，於法有據。

01 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
02 請求：(一)上訴人應將乙部分增建物拆除，(二)上訴人應將占用
03 坐落系爭土地上如附圖一編號815(3)、(4)、(5)、(8)、(9)所示
04 土地返還予全體共有人，並回復原狀（包含拆除如附圖一編
05 號C所示天花板、地下室內照明電路）如附件所示，為有理
06 由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不
07 合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
08 理由，應駁回上訴。被上訴人又依同法第767條第1項及第82
09 1條規定，追加請求上訴人應將丙部分增建物拆除，為有理
10 由，應予准許。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
12 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人追加之訴
14 為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
17 民事第二十五庭

18 審判長法 官 潘進柳

19 法 官 林祐宸

20 法 官 楊惠如

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

29 書記官 張永中