

# 臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第924號

上訴人 李亞青

被上訴人 孫珮珊

簡淵源

共同

訴訟代理人 陶秋菊律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國114年4月8日臺灣新北地方法院113年度訴字第1856號第一審判決提起上訴，本院於115年6月30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

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，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。上訴人於原審主張被上訴人無權占用伊所有建物內之室內梯等，構成侵權行為，依民法第767條、第179條、第185條等規定為請求。嗣上訴本院，另主張依民法第184條及第821條規定為請求（本院卷第384頁），經核並無變更訴訟標的，而係補充法律上之陳述，非為訴之追加，合先敘明。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊於民國111年5月17日經由原法院110年度司執字第128896號強制執行事件（下稱系爭執行事件），拍得訴外人盧淑貞所有新北市○○區○○段1724地號土地（下稱地號）應有部分2分之1、坐落其上之同段000建號建物（門牌新北市○○區○○路0段000巷0號，一層52.8平方公尺，下稱系爭房屋）及未辦理保存登記之0000建號增建物（下稱系爭增建物），於111年6月1日領得不動產權利移轉證書。然系爭房屋內為通往被上訴人孫珮珊、簡淵源（下分

01 稱姓名，合稱被上訴人）居住之同址2樓房屋（門牌為新北  
02 市○○區○○○路0段000巷0○0號，下稱2樓房屋，與系爭  
03 房屋合稱系爭建物）設有如新北市板橋地政事務所複丈日期  
04 113年12月18日土地複丈成果圖（下稱附圖）斜線部分所示  
05 之上下樓梯即室內梯、樓梯走道及大門（下分稱系爭樓梯、  
06 走道、大門，面積共7.14平方公尺，合稱系爭樓梯間），限  
07 縮系爭房屋使用空間，法院拍賣公告未載明系爭房屋有系爭  
08 樓梯間須供2樓房屋使用，法拍建物坪數並未扣除室內梯面  
09 積，伊不知有上開情事，始以高於底價之金額購買系爭房  
10 屋。被上訴人無權占用系爭樓梯間，伊因此而受有損害，爰  
11 依民法第767條、第821條、第179條、第184條、第185條規  
12 定，求為命被上訴人應將系爭樓梯間拆除，並應自111年6月  
13 11日起至拆除日止，按月給付租金新臺幣（下同）8000元予  
14 上訴人之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不  
15 服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人  
16 應將系爭樓梯間拆除。(三)被上訴人應自111年6月11日起至拆  
17 除系爭樓梯間之日止，按月給付上訴人8000元。

18 二、被上訴人則以：簡淵源非2樓房屋所有權人，目前亦非占有  
19 人，本件與其無涉。系爭建物本係於61年間興建之透天厝，  
20 嗣辦理分割登記區分為系爭房屋及2樓房屋後，分別為訴外  
21 人郭義雄、胡金明所有，其等於64年6月22日達成和解，同  
22 意以目前狀況使用，並簽立住宅糾紛和解書（下稱系爭和解  
23 書），已就上開現況有無償使用之分管協議，嗣數度易手，  
24 孫珮珊於108年間向前手即胡金明之子胡重信買受2樓房屋，  
25 買受後迄今系爭房屋與2樓房屋均如現況並未變動，系爭樓  
26 梯間已存在數十年，直到上訴人拍定前，均無爭執，上訴人  
27 應受分管協議拘束。且上訴人經由法院拍賣購買系爭房屋之  
28 面積為15.97坪，包括面積5.14坪之系爭增建物，總面積已  
29 達21.11坪，並無限縮上訴人室內空間之情形，上訴人自承  
30 於拍定前曾至現場勘查，看過2樓房屋住戶由1樓進出，可知  
31 上訴人已知悉系爭樓梯間在系爭房屋之位置，可得而知分管

協議之存在，應受其拘束。又系爭增建物占用上訴人與孫珮珊共有之1724地號土地5.14坪，孫珮珊自得請求給付相當於租金之不當得利，並與上訴人請求之不當得利抵銷，毋庸再給付。又孫珮珊占用面積僅2.16坪，如拆除後，將造成無法通行至2樓房屋之損害，上訴人之主張為權利濫用等語。並答辯聲明：上訴駁回。

### 三、兩造不爭執事項（本院卷第282頁）：

- (一)上訴人係於111年5月17日經由系爭執行事件拍賣程序取得系爭房屋及系爭增建物(原審卷第143頁)。
- (二)孫珮珊係於108年9月25日向前手胡重信買受2樓房屋，及1724地號土地應有部分1/2，並於同年11月25日登記為所有權人（原審卷第229頁至第233頁、第315頁至第327頁，本院限閱卷）。
- (三)系爭房屋及系爭增建物亦坐落於1724地號土地，上訴人之1724地號土地應有部分為1/2（原審卷第283頁至第287頁，附圖，本院限閱卷）。

### 四、本院之判斷：

#### (一)系爭樓梯間之權利歸屬狀態：

- 1.按區分所有建築物之專有部分，係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，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」，足見區分所有建築物之專有部分，原雖無規定，惟具備構造及使用之獨立性為其事物本質，斯時始將要件及定義明文化而已。又屬於一人所有之建築物，該所有人雖將之分為數部分而辦理數個所有權登記，在本質上仍不失為一建築物。民法第799條之2規定，同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用民法第799條規定，其規範

01 目的乃因同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分  
02 登記所有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均  
03 有專有部分與共有部分，爰明定準用民法第799條規定，俾  
04 杜爭議。雖民法第799條之2規定係98年1月23日修正新增，  
05 然於修正前之此類型建物，非不可以該增訂之條文作為法理  
06 而填補之，俾法院對同一事件所作之價值判斷得以一貫，以  
07 維事理之平（最高法院109年度台上字第927號、110年度台  
08 上字第1958號判決意旨參照）。

09 2.系爭房屋及2樓房屋原係一透天建築物，係於61年2月22日在  
10 上訴人與孫珮珊各有應有部分1/2之1724地號土地上建築完  
11 成，分別為一建築物之上下樓層，分割後均具備構造上及使用  
12 用上之獨立性，且均為單獨所有權之標的，有土地建物登記  
13 謄本在卷可稽（原審卷第229頁至第233頁、283頁至第287  
14 頁、第315頁至第327頁），並經本院調取系爭建物建照卷宗  
15 （下稱建照卷）核閱屬實，足認系爭房屋及2樓房屋分別為  
16 系爭建物之各區分所有專有部分，並分別為上訴人及孫珮珊  
17 所有。

18 3.上訴人雖主張系爭樓梯間為伊所有（但仍請求被上訴人拆  
19 除），為被上訴人無權占用（本院卷第336頁、第384頁），  
20 惟查：

21 (1)系爭樓梯間包含系爭大門、走道及樓梯等部分，係供2樓房  
22 屋住戶經系爭樓梯下樓，再行經系爭走道、大門後通往屋外  
23 之用，此觀附圖斜線部分所示系爭樓梯間係連接2樓房屋及  
24 屋外即明，並有系爭樓梯間照片在卷可參（臺灣新北地方檢  
25 察署112年度他字第5146號卷第26頁，本院卷第431頁）。又  
26 2樓房屋除系爭樓梯外別無其他出入口可供通行，亦有建照  
27 卷所附一、二樓平面圖在卷可佐（本院卷第421頁、第423  
28 頁），足見系爭樓梯確係專供上下2樓房屋使用所建造；系  
29 爭樓梯除作為2樓房屋上下樓使用，其下方係作為系爭房屋  
30 之儲藏室使用，亦據上訴人提出現場照片為佐（原審卷第14  
31 1頁），則系爭樓梯雖難逕謂為2樓房屋單獨之附屬建物，惟

01 依上開說明，可認其為系爭建物全體區分所有人即上訴人與  
02 孫珮珊所共有，自非屬上訴人專有系爭房屋之區分所有權範  
03 圍。

04 (2)系爭走道位於面向系爭房屋及系爭增建物之右側，對照建照  
05 卷附系爭建物之房屋使用執照申請全貌相片、系爭建物一樓  
06 平面圖、西側視圖、基礎圖、系爭執行事件卷附新北市板橋  
07 地政事務所測量日期110年12月6日測量成果圖、新北市板橋  
08 地政事務所建築改良物複丈成果圖（本院卷第421頁至第435  
09 頁）及附圖，足見系爭走道連接系爭樓梯處至1724地號土地  
10 地籍線間，存在系爭房屋原始牆面，則系爭走道可區分為地  
11 籍線（即面000巷之系爭增建物設置大門牆面）至原始建築  
12 牆面及原始建築牆面至系爭樓梯前兩部分，前者在系爭房屋  
13 專有部分範圍外，而後者為系爭房屋專有部分範圍內之一部  
14 （下稱系爭專有部分）。

15 (3)次按動產附合於不動產後，須已成為不動產之重要成分，始  
16 有附合之問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損  
17 或變更其物之性質，不能分離者而言（最高法院87年度台上  
18 字第722號判決意旨參照）。查系爭大門雖與系爭增建物外  
19 側牆面相連（本院卷第431頁），惟衡情無須毀損或變更大  
20 門性質即可自該增建物分離，上訴人主張系爭大門已因附合  
21 而為伊所有，不足為採。從而，系爭樓梯間僅有系爭專有部分  
22 在系爭房屋專有部分範圍內，其餘系爭走道、樓梯及大門  
23 並非上訴人專有，其主張系爭樓梯間均為伊所有云云，尚屬  
24 無據。

25 (二)被上訴人有占有使用系爭樓梯間之權利：

26 1.按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；  
27 其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容  
28 明知或可得而知者，亦同。為民法第799條之1第4項所明  
29 定。又區分所有人依其他約定所生之權利義務，其概括繼受  
30 人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保  
31 護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束。

則上開98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，合於區分所有物之性質，維護債權既有用益現狀，不受物權變動影響，同時平衡兼顧第三人對其物權享有的支配、排他、處分等利益，避免債權原則上欠缺公示外觀，第三人卻因債權具有對抗效力而蒙受不測損害，應係合乎事物本質及公平原則，為價值判斷上本然或應然之理。是於前開規定施行前發生之事實，非不得以之為法理而依民法第1條規定予以適用（最高法院113年度台上字第1117號判決意旨參照）。

## 2.經查：

- (1)系爭建物之前區分所有權人郭義雄、胡金明於64年6月22日簽立系爭和解書，約定「雙方曾因樓下出入門問題發生糾紛。茲經王典章先生與里長黃春暄先生從中調解，互相諒解讓步息事訂立和解條件如下：一、樓下住戶負責另開出入門給樓上住戶，樓上出入門以樓上之樓梯出入口為界（樓上樓梯口窗戶壁為界），樓上出入門如用木料，以舊本大門兩扇任由樓上住戶挑選一扇用之，如用鐵門建造，則費用由雙方平均負擔。」（原審卷401頁），衡情可知當時樓下住戶郭義雄與樓上住戶胡金明因樓下出入門問題發生爭議，經地方人士調解後，雙方達成協議，由樓下住戶負責另開出入門供樓上住戶使用，並明定樓上出入門以樓梯出入口為界，且就相關鐵門等設施共同負擔費用，尚非單純容忍他方暫時借道，而係基於系爭建物分層使用後之需要，就樓上、樓下如何永久配置出入口、如何利用樓梯及共同設施等事項，成立具體使用協議，並已依該協議完成系爭建物實體改造，核其性質係因區分所有建築物形成後，就各區分所有人如何通行使用系爭建物所為具體化安排之約定，並具有同意2樓住戶無償使用系爭專有部分及將系爭樓梯間樓梯、其餘走道及坐落土地部分分管予2樓住戶單獨無償使用之性質，其履行結果復已具體表現為系爭建物現狀，且歷經數十年而未曾變更，歷次所有權移轉亦均循此方式使用，其使用關係並已成

01 為系爭建物之使用秩序，則被上訴人依系爭和解書自亦有使  
02 用系爭樓梯間之權利。

03 (2)上訴人雖主張：法院拍賣公告未載明系爭房屋有系爭樓梯間  
04 須供2樓房屋使用，法拍建物坪數並未扣除室內梯面積，伊  
05 並不知悉有上開情事，始以高於底價購買系爭房屋，伊不受  
06 原共有人分管協議拘束，被上訴人無權使用系爭樓梯間云  
07 云。惟上訴人於原審自承：伊去現場勘查兩次，第一次勘查  
08 的時候，伊有看到樓上住戶從一樓樓梯進出，旁邊0號、0  
09 號、0號、0號、00號都是透天厝的建物，只有0號分售兩  
10 戶，鄰居表示以前的人很窮買不起透天，只能買一層樓，所  
11 以前屋主分割系爭建物才會有兩個門牌，兩個建號，分售二  
12 戶。從外觀看起來，可以知悉通往2樓房屋之樓梯占用1樓之  
13 空間，且系爭房屋大門變成被上訴人通往2樓房屋的大門等  
14 語（原審卷第219頁），於本院審理時亦一度陳稱：系爭房  
15 屋是透天厝，2樓住戶從1樓樓梯上下樓是合理的等語（本院  
16 卷第369頁），足認上訴人經法院拍賣取得系爭房屋，其拍  
17 定前已親自至現場勘查2次，知悉系爭建物係存在50餘年之  
18 老舊建物，且2樓住戶經由系爭樓梯間出入。參以原法院拍  
19 賣公告對於系爭房屋使用情形記載「一、...本件建物拍定  
20 後依現況點交。...三、本件0000建號係未辦保存登記建  
21 物，公告所載面積僅供參考，實際以現場為準...」等情，  
22 業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，則法拍公告雖未  
23 扣除系爭專有部分之面積，惟衡諸2樓房屋進出需經過系爭  
24 房屋，自外觀即可知悉有使用系爭房屋專用部分一部之極高  
25 可能性，上訴人勘查現場後亦得知上情，則上訴人主張：伊  
26 不知系爭樓梯間限縮系爭房屋之使用空間云云，亦屬無據。

27 (3)審酌系爭和解書係就系爭建物出入口及系爭樓梯使用方式所  
28 為之特約，系爭樓梯間為2樓房屋唯一出入口，且已長期具  
29 體表現在系爭建物現況，為歷次所有權移轉所承襲，並形成  
30 區分所有建築物長期存在之使用秩序，迄上訴人經拍賣取得  
31 之期間已近50年，已具備公示外觀，自為上訴人自拍賣取得

時可得而知；又系爭房屋所有人雖自系爭和解書約定後喪失系爭專用部分之專用權利，然系爭專有部分面積甚微，而系爭建物分割及系爭和解書形成前揭系爭建物之使用秩序後，系爭房屋所有權人另分管取得面積達17.02平方公尺（約5.15坪）之系爭增建物專用權利，除增加系爭房屋之使用空間外，並得自系爭增建物單獨進出系爭房屋，免除與2樓房屋住戶共用出入口之不便，自難謂損及系爭房屋區分所有權人之權利，並堪認系爭和解書上開約定尚無違於誠信及衡平原則，則上訴人嗣後取得系爭房屋自應繼受前揭系爭建物之長期使用秩序，並受系爭和解書之拘束。

(三)綜上，被上訴人依系爭和解書有使用系爭樓梯間之權利，上訴人須受系爭和解書拘束，業於前述，則被上訴人使用系爭樓梯間即非無權占有及無法律上原因受有利益，亦無共同侵害上訴人權利之情事，則上訴人請求被上訴人拆除系爭樓梯間，給付使用系爭樓梯間相當於租金之不當得利，均無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條、第821條、第179條、第184條、第185條規定，請求被上訴人拆除系爭樓梯間，並自111年6月11日起至拆除日止，按月給付上訴人8000元，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

民事第二十一庭

審判長法官 陳蒨儀

法官 宋家瑋

法官 林于人



01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

04 書記官 王靜怡