

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第56號

上訴人 張漢欣

0000000000000000

謝東龍

共同

訴訟代理人 陳淑芬律師

劉和鑫律師

上訴人 璧勤投資股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 江敏秀

訴訟代理人 沈曉玫律師

被上訴人 簡進和

楊秀梅

吳美慧

湯明璋

羅美聲

蔣家立

江輝波

許乃懿

湯明憲

0000000000000000

張厚麒

林為平

共同

訴訟代理人 彭意森律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣臺北地方法院112年度訴字第283號第一審判決提起上訴，本院於115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

01 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 一、被上訴人主張：兩造為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0
04 00巷0弄0號、0號、0-0號1樓至7樓房屋（下合稱系爭房屋，
05 分稱某號某樓房屋）之區分所有權人（下稱區權人），並為
06 系爭房屋坐落基地即臺北市○○區○○段○○段000地號土
07 地（下稱系爭土地）之共有人。上訴人張漢欣、謝東龍（下
08 合稱張漢欣2人，分稱其名）、璧勤投資股份有限公司（下
09 稱璧勤公司，與張漢欣2人合稱上訴人）分別為0號1樓、0號
10 1樓、0-0號1樓房屋（下合稱系爭1樓房屋）所有人。於系爭
11 1樓房屋前方法定空地，設置有原判決附圖甲（複丈日期民
12 國112年5月25日，下稱附圖甲）所示編號A1、B1、C1圍牆及
13 遮陽板地上物（面積各50、25.50、24平方公尺），於房屋
14 後方防火巷設置有編號H1、I、J屋後增建物（面積各15、1
15 0、7平方公尺）、編號H2屋後增建遮陽板（面積9平方公
16 尺，與前揭A1、B1、C1、H1、I、J部分合稱系爭地上物），
17 將系爭地上物所占用房屋前、後方空地（下合稱系爭空地）
18 歸為1樓住戶專用。另於地下1樓防空避難室右棟中間位置，
19 設置有原判決附圖乙（複丈日期112年11月2日，下稱附圖
20 乙）所示編號A、B、D磚造隔間建物（面積各84、25、31平
21 方公尺，下合稱地下隔間），且附圖甲編號E、F、G所示位
22 置之地下1樓天花板（下稱系爭天花板）均遭拆除而搭建供
23 地下隔間通往1樓之室內梯（面積各5、3、3平方公尺，下合
24 稱系爭室內梯，與系爭地上物合稱系爭增建物），供1樓住
25 戶專用。系爭增建物為上訴人所有，其設置未經系爭房屋全
26 體區權人及系爭土地全體共有人同意，上訴人無權占用系爭
27 空地及地下隔間（下合稱系爭共用部分），已侵害伊等及其
28 他全體共有人之所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段
29 及第821條規定，求為判令上訴人應將系爭增建物拆除，及
30 進行系爭天花板回復工程，並將系爭共用部分騰空返還予伊
31 及其他全體共有人之判決等語。

01 二、上訴人則以：伊等占用系爭共用部分，係基於全體共有人間
02 成立之默示分管契約，具有正當權源。被上訴人於40餘年間
03 均未表示異議，直至111年始請求拆除，顯屬權利濫用，且
04 已權利失效，違反誠信原則。又系爭增建物早於伊等購入房
05 屋前即已存在，並非伊等所設置，被上訴人請求伊等將系爭
06 天花板回復原狀，實無理由等語，資為抗辯。

07 三、原審為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴
08 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
09 聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第270至271頁）：

11 (一)兩造為系爭房屋之區權人，並為系爭土地之共有人。

12 (二)系爭房屋於69年10月間竣工並取得使用執照。

13 (三)被上訴人簡進和、吳美慧、湯明璋、羅美聲、江輝波、湯明
14 憲等6人（下合稱簡進和6人）為系爭房屋之起造人。

15 (四)上訴人為系爭1樓房屋及系爭增建物之所有人。地下隔間內
16 之物亦為上訴人所有。

17 (五)系爭增建物均不具構造上及使用上之獨立性，且非上訴人所
18 原始興建。

19 五、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷(二)第271頁）：

20 (一)上訴人有無與其他全體共有人成立默示分管契約？

21 (二)被上訴人請求上訴人進行系爭天花板回復工程，有無理由？

22 (三)被上訴人之請求有無權利濫用、違反誠信原則？

23 六、本院之判斷：

24 (一)上訴人未與其他共有人成立默示分管契約：

25 1.按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執
26 非無權占有為抗辯者，應就其占有權源存在之要件事實，負
27 舉證責任（最高法院112年度台上字第534號判決意旨參
28 照）。又共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立
29 之協議，依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，
30 應由共有人全體共同協議訂定之。而所謂默示之意思表示，
31 係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思

者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院114年度台上字第908號判決意旨參照）。上訴人抗辯其等占用系爭共用部分之正當權源，係基於全體共有人間成立之默示分管契約，依上說明，自應就默示分管契約存在之事實負舉證責任。

2.上訴人雖辯稱：系爭增建物早已設置，向為1樓住戶專用，且系爭1樓房屋出入口與2至7樓房屋之出入口相互獨立，電表、消防設備置於1樓通往地下1樓之樓梯壁面，0號1樓房屋內門口有全體住戶蓄水池出入口，可知房屋設計即是為利於1樓住戶使用地下1樓空間云云。惟依系爭房屋竣工圖及竣工照片所示，地下1樓除配電室外未設有任何隔間或室內梯，有4個逃生門出入口，需經由1樓前方樓梯及後方防火巷之太平梯通行至外部；1樓前方空地設有3個停車空間，後方空地係作防火巷使用，均無設置任何地上物（見原審補字卷第71至84頁）。足見依系爭房屋之原始建築設計，地下1樓係供逃生避難使用，系爭空地則係作為停車空間或防火巷，均係基於全體住戶居住安全或停車便利之目的，並非專供1樓住戶使用甚明。而觀諸系爭房屋之現況，系爭1樓房屋前方圍牆及遮陽板內部空間為庭院，地下隔間則作為住家或儲藏室使用等情，有原審勘驗筆錄及現場照片可稽（見原審卷第77、82至84、89至91、152頁），是系爭共用部分係上訴人專供系爭1樓房屋使用，與系爭房屋竣工圖及竣工照片所示情形迥然不同，已違反原始設計係供停車空間、防火巷及逃生避難使用之目的，上訴人以事後改造之使用狀況，反推占有部分本係供1樓住戶專用，顯不足採。

3.張漢欣2人固提出0號1樓、0號1樓房屋前手間之買賣契約記載：地下室、前院花園部分之使用權一併移轉於買方（見原審卷第247、260頁），璧勤公司提出之購買服務確認函、定金收據則記載：購買標的包含0-0號1樓房屋之地下室增建部分（見原審補字卷第176、177頁），據此抗辯已取得上開空

01 間之專用權云云。惟基於債之相對性，上開買賣契約無從拘
02 束非契約當事人之其他共有人，且上開買賣契約亦載明：樓
03 上住戶若有異議時，賣方應無條件協助與住戶協調處理；增
04 建部分如係違建者，買方不得向賣方主張瑕疵擔保或損害賠
05 償等語（見原審卷第247、257、260頁）。倘若全體共有人
06 間確有成立分管契約，同意上開空間由1樓住戶專用，賣方
07 有何必要於買賣契約揭露增建部分有發生使用權爭議及遭舉
08 報違建之風險負擔？反足證上訴人所辯已得全體區權人同意
09 專用上開空間乙節，並非實在。

10 4.上訴人另抗辯：被上訴人長期知悉上訴人使用系爭共用部
11 分，簡進和6人亦為系爭房屋起造人，卻未曾表示反對，且
12 璧勤公司係單獨出資修繕地下1樓漏水，足證確有默示分管
13 契約存在云云。經查：

14 (1)證人即0號1樓房屋之前手江世堂固證稱：該屋係伊父親江茂
15 三代理簽約購買，使用管理、買賣均係伊母親處理，印象中
16 她沒有告知伊其他住戶曾發函表示反對伊使用地下室或前後
17 方空地等語（見本院卷二第11至12頁），證人江茂三則證
18 述：伊購買房屋時，1樓已有通往地下室的室內梯，前方空
19 地並已設置圍牆，伊擁有房屋期間其他住戶沒有跟伊說不可
20 以使用前後方圍牆、遮陽板部分等語（同上卷第141至143
21 頁）。惟證人江世堂僅於92年1月至94年5月間有0號1樓房屋
22 之所有權，此有異動索引可稽（見原審卷第263頁），縱證
23 人江世堂、江茂三於2年期間未接獲其他住戶表示異議，尚
24 難逕認全體共有人長期未反對其等占用系爭共用部分，更無
25 從證明有默示分管之意思存在。

26 (2)另參諸證人江茂三證稱：伊於92年剛搬進0號1樓房屋時，2
27 樓住戶曾跟伊說不能使用地下室等語（見本院卷二第143至1
28 44、146至147頁），及證人蔡佳合證述：於90幾年間，伊配
29 偶即被上訴人張厚麒曾停車在0號1樓房屋前之馬路上，遭1
30 樓住戶要求移車，但1樓住戶已侵占門內停車空間，又禁止
31 他人在屋前停車，很不應該；於發生上開爭執後，伊等才知

01 道1樓門內停車空間應係供住戶共用，伊曾口頭反對1樓住戶
02 使用該處，其他住戶於90幾年也有討論到，但大家都忙，沒
03 有心力提起訴訟或請律師處理，也希望鄰居間不要撕破臉，
04 才會擱置；被上訴人吳美慧是起造人之一，她說從來沒有同
05 意過1樓住戶使用系爭共用部分。0號1樓房屋於94年分割成2
06 戶，委託銷售期間伊進去參觀才知道地下1樓被隔間當住家
07 使用，伊跟其他住戶都認為怎麼可以沒有經過大家同意就私
08 自裝修使用，後來大家跟1樓住戶協商共用地下室作為防空
09 避難空間，1樓住戶也不同意等語（見本院卷二第17至24、3
10 3頁）。足證確有部分住戶表示反對1樓住戶占有系爭共用部
11 分，縱其等因睦鄰情誼或心力不足等原因而未立即採取法律
12 行動，僅屬單純沉默，無從推認有默示同意之意思表示。

13 5.復經本院闡明上訴人提出被上訴人有何舉動或情事，足以推
14 知其等有同意分管之效果意思（見本院卷二第268頁），上
15 訴人迄本件言詞辯論終結時仍未能提出任何證據證明，僅空
16 言抗辯與其他共有人成立默示分管契約，自不足採信。

17 (二)被上訴人請求上訴人進行系爭天花板回復工程，為有理由：
18 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
19 條第1項中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方
20 法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有
21 權之行為或事實而言（最高法院88年度台上字第2420號判決
22 意旨參照）。上訴人雖辯稱：伊等非系爭室內梯之原始興建
23 人，未為拆除系爭天花板之行為，被上訴人自不得請求伊等
24 將天花板回復原狀云云。惟上訴人既因買受系爭1樓房屋而
25 繼受取得該屋（含增建之系爭室內梯）之所有權，此為兩造
26 所不爭（見本院卷二第269頁），而系爭室內梯之設置係將
27 屬於全體區權人共有之系爭天花板拆除，使系爭1樓房屋得
28 以直接通行至地下隔間，顯已不法侵害被上訴人及其他全體
29 共有人所有權之圓滿行使，此項妨害狀態既持續迄今，被上
30 訴人自得為共有人全體之利益，請求上訴人拆除系爭室內梯
31 並進行天花板回復原狀工程，以排除所有權之侵害。是上訴

01 人上開抗辯，難認有據。

02 (三)被上訴人之請求並無權利濫用、違反誠信原則：

03 1.按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之
04 規定，其真意係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主
05 要目的，苟權利人行使權利非專以損害他人為主要目的，縱
06 使他人喪失利益，亦無該條之適用（最高法院72年度台上字
07 第1205號判決意旨參照）。又權利失效係源於誠信原則，應
08 以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正
09 當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己
10 行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一
11 般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始
12 足當之（最高法院103年度台上字第854號判決意旨參照）。

13 2.上訴人固抗辯：被上訴人早已知悉伊等使用系爭共用部分，
14 卻遲至111年始發函表示反對並提起本件訴訟，顯屬權利濫
15 用，且已權利失效、違反誠信原則云云。惟參諸上訴人所占
16 有之系爭共用部分性質，系爭1樓房屋前方空地原屬全體住
17 戶共用之停車空間，嗣遭違章設置圍牆及遮陽板地上物，屋
18 後防火巷遭設置增建物、遮陽板，具備防空避難功能之地下
19 1樓則遭增建系爭室內梯及地下隔間，顯已妨害原建築設計
20 之公共空間機能及防災避難作用。被上訴人請求拆除系爭增
21 建物、返還系爭共用部分予全體共有人，係為回復共有物完
22 整性之合法權利行使，具有維護全體住戶居住安全、維持公
23 共區域開放性之公共利益，難謂係以損害上訴人為主要目
24 的，自無權利濫用可言。且系爭增建物既係違章設置，已妨
25 害全體住戶使用公共區域、逃生避難之權益，上訴人本無永
26 久予以占用之正當信賴，縱令被上訴人於一定期間內單純沉
27 默，尚難認有何特殊情況，足以引起上訴人信任其等不欲行
28 使權利，並以此作為自己行為之基礎。至上訴人提出適用權
29 利失效之另案判決，其個案事實情節與本件截然不同，自無
30 從比附援引而為上訴人有利之認定。從而，上訴人抗辯被上
31 訴人本件請求屬權利濫用、權利失效而違反誠信原則云云，

01 委無可取。

02 (四)綜上，系爭地上物占用系爭土地全體共有人共有之系爭空
03 地，又地下1樓屬系爭房屋之共用部分，於該處搭建之地下
04 隔間亦因添附而為系爭房屋之一部，應為全體區權人共有及
05 共同使用，卻因系爭天花板遭拆除並搭建系爭室內梯，遭1
06 樓住戶排他占用。而上訴人取得系爭增建物所有權，占用系
07 爭共用部分，又未與其他共有人成立默示分管契約，自屬無
08 權占有。被上訴人請求上訴人拆除系爭增建物及將系爭天花
09 板回復原狀，將系爭共用部分騰空返還予被上訴人及其他全
10 體共有人，並不構成權利濫用、權利失效，未違反誠信原則
11 甚明。

12 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
13 1條，請求上訴人拆除系爭增建物及進行系爭天花板回復工
14 程，並將系爭共用部分騰空返還予被上訴人及其他全體共有
15 人，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並
16 為准免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決
17 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
19 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

20 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

23 民事第二十五庭

24 審判長法 官 潘進柳

25 法 官 呂綺珍

26 法 官 林祐宸

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

05 書記官 高瑞君