

最高法院民事判決

114年度台上字第551號

上訴人 陳有恆

訴訟代理人 劉韋廷律師

邱敏婷律師

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

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年11月6日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第161號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

□本件被上訴人主張：上訴人為坐落臺北市○○區○○路0小段475地號土地（下稱475地號土地）上○○大廈（分A、B棟，下稱A、B棟）A棟門牌同區○○路0段55號1樓房屋（下稱55號1樓房屋）區分所有權人（下稱區權人），以如第一審判決附圖所示編號A、B之增建地上物（下稱系爭地上物），分別無權占用該大廈之法定空地（下分稱A、B土地，合稱系爭土地）等情。爰依民法第767條第1項、第821條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物返還系爭土地予全體共有人之判決。

□上訴人則以：A、B棟於民國71年間建竣後，住戶即就各棟周圍法定空地予以分管。伊之前手王春英與A棟全體區權人就系爭土地成立默示分管契約，伊於102年間買入後經被上訴人同意承繼該分管契約，並延續王春英每月給付被上訴人回饋金新臺幣（下同）1萬元，伊有占用之正當權源等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，是以：

(一)B棟、A棟分別於99年、102年各自成立管理委員會（下稱管委會），就大廈共用部分劃分各自管理範圍。使用執照記載A、B

01 土地（面積各為18、10平方公尺）均為法定空地（A土地為法
02 定汽車停車位），位於A棟周圍，屬A棟區權人管理使用範圍，
03 為兩造所不爭。被上訴人於其職務範圍內，依公寓大廈管理條
04 例（下稱管理條例）第38條規定，經A棟區權人會議決議授權
05 就占用爭議提起本件訴訟，自有當事人適格。

06 (二)475地號土地為仁和大廈全體區權人所共有，上訴人於102年1
07 月向王春英買入55號1樓房屋（含系爭地上物）而為A棟區權
08 人，系爭地上物為83年12月31日前既存之違建，先後由王春
09 英、上訴人與55號1樓房屋一併出租他人作為餐飲業使用迄
10 今。仁和大廈為管理條例84年間公布施行前取得建造執照者，
11 依管理條例第55條第2項規定，系爭土地得由區權人成立約定
12 專用之分管契約。然嗣於99年、102年經報備分別成立B棟、A
13 棟管委會，上訴人抗辯王春英就系爭土地於83年間已有分管契
14 約存在，自須以王春英與仁和大廈全體區權人達成合意為必
15 要。

16 (三)惟觀上訴人與王春英間買賣契約（下稱系爭買賣契約），記載
17 標的現況有「平台外推增建」、貼補稅費「管委會1萬元」，
18 僅能認定上訴人購入系爭地上物，並負擔該補貼；證人即買方
19 經紀人高承智證述，平台外推是既存違建，王春英說之前都有
20 給管委會回饋金補貼，但無法確認管委會確實同意王春英使用
21 等語，而王春英補貼管理費之原因多端，未必基於分管合意；
22 又觀A棟於101年10月13日制訂規約第3條第2項、第2條第3項之
23 規定，僅規範A棟全體區權人基於建築法規處理規約生效前已
24 存之違建，無從反推為賦予違建所有人具有占有之私權，或承
25 認既存之法定空地分管約定。況上訴人購入系爭房屋後，即於
26 102年1月24日與被上訴人簽訂租約，兩造固均主張該租約無
27 效，但上訴人仍依該租約簽訂起至110年12月止，按月繳租金1
28 萬元，可知兩造或A棟區權人均認知上訴人占用系爭土地之原
29 因為租約，而非基於分管之合意。

30 (四)上訴人未能證明王春英已獲全體區權人默示同意占用系爭土
31 地，其抗辯承繼該分管契約而有權占有，即無足採。從而，被

01 上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭地上物拆
02 除返還系爭土地予全體共有人，為有理由，應予准許等詞，為
03 其判斷之基礎。

04 □本院判斷：

05 (一)按公寓大廈如係於管理條例84年6月28日公布施行前已取得建
06 造執照者，其共用部分依該條例第55條第2項規定，不受第7條
07 各款不得為約定專用部分之限制。惟參照同條例第9條、第15
08 條第1項規定，該約定專用者，仍應依使用執照所載用途及約
09 定方法為之，不得擅自變更，且不得違反該條例、區域計畫
10 法、都市計畫法及建築法令之規定。倘有違反，管理負責人或
11 管委會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處
12 置。故此類公寓大廈共用部分之法定空地，經分管協議由特定
13 區權人專用，該特定區權人未依使用執照所載用途、約定方法
14 或違反法令限制，固得請求其除去該違約或違法使用之結果，
15 但在分管協議終止前，該特定區權人仍有使用之權利，管理負
16 責人或管委會尚不得請求返還該法定空地。

17 (二)查○○大廈係於管理條例84年6月28日公布施行前取得建造執
18 照之公寓大廈，系爭土地為該大廈之法定空地，其中A土地為
19 法定汽車停車位，得由區權人成立分管契約約定專用，為原審
20 所認定（原判決第4至5頁）。觀諸卷附使用執照、建物謄本
21 （一審訴卷第65至67頁、第95至97頁），仁和大廈於71年8月
22 取得使用執照，王春英於72年5月即因買賣為由，同年7月登記
23 為55號1樓房屋所有人，依上訴人陳述：建商向王春英表明A土
24 地停車位給1樓住戶停車使用，因王春英無車，故搭蓋鐵皮建
25 物，出租他人經營餐飲業等情（原審卷一第167頁）；與系爭
26 買賣契約記載「平台外推」（即系爭地上物）為可使用部分，
27 另補貼管委會1萬元（一審訴卷第75、117頁）；及證人高承智
28 證稱該約定係延續王春英與管委會約定之使用方式（原審卷二
29 第37至38頁），暨系爭地上物係83年12月31日前既存之違建；
30 加以上訴人自102年間買入55號1樓房屋與系爭地上物後繼續繳
31 納1萬元與被上訴人，亦將系爭地上物出租他人作為餐飲業使

01 用迄今等各情。似見王春英於○○大廈興建完成旋即買受55號
02 1樓房屋，嗣搭建系爭地上物使用經年，直至102年間一併出售
03 予上訴人，由王春英、上訴人先後持續出租他人經營餐飲業而
04 為排他的使用收益迄今，期間長逾數十年，其等並按月繳納1
05 萬元與管委會。似此情況，能否謂非屬其他區權人或其繼受人
06 知悉或可得知悉，仍予容忍未加干涉，歷有年所之情，上訴人
07 一再抗辯：王春英與A棟全體區權人就系爭地上物有默示分管
08 協議，並由其承受等語，是否毫無足採？尚非無疑。關涉上訴
09 人是否基於分管契約有權占有，被上訴人得否請求返還系爭土
10 地，應予查明。原審未詳予推求，遽認王春英未與區權人成立
11 分管契約，而為不利上訴人此部分之判決，自有可議。倘若有
12 分管契約存在，而系爭地上物為既存違建，占用之系爭土地為
13 法定空地，其中A土地並設置為法定汽車停車位，兩造亦不爭
14 執（原判決第2頁）。究竟該違建有無違反使用執照所載用
15 途、分管約定或管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法
16 令等法令之限制？此攸關被上訴人得否請求上訴人拆除系爭地
17 上物之判斷，亦應釐清，此部分事實不明，本院無從為法律上
18 判斷，應併予廢棄發回。

19 (三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

20 □據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
21 項、第478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

23 最高法院民事第七庭

24 審判長法官 林 金 吾

25 法官 陳 靜 芬

26 法官 蔡 孟 珊

27 法官 藍 雅 清

28 法官 高 榮 宏

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官 林 沛 侯

31 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日