

最高法院民事判決

115年度台簡上字第14號

上訴人 鄭如棻

訴訟代理人 蔣宗翰律師

被上訴人 陳銘輝

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國115年2月26日臺灣臺北地方法院第二審判決（114年度簡上字第378號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對第一審命其返還土地之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣臺北地方法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊及上訴人為台北唐莊公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，○○市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）為系爭社區之共用基地，係系爭社區之全體區分所有權人所共有，惟上訴人所有○○市○○區○○路0段00巷00弄00號0樓房屋（下稱系爭房屋）後方之鐵皮屋頂地上物（下稱系爭地上物）占用系爭土地如第一審判決附表記載之複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分（面積41.06平方公尺）之土地，屬無權占用。爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，求為上訴人將系爭土地上如附圖所示A部分之鐵皮屋頂地上物拆除，並將該部分返還予全體共有人之判決（其他未繫屬部分，不予論述）。

二、上訴人則以：系爭社區於民國79年7月24日公寓大廈管理條例施行前即取得使用執照，全體區分所有權人就共有土地約定專用，不受該條例第7條各款規定之限制。伊於79年間買受系爭房屋時，經前屋主告知系爭社區住戶同意社區建物後

01 方系爭土地約2至3坪供1樓住戶使用而成立分管契約；伊已
02 居住於系爭社區逾34年，系爭社區之住戶就伊加蓋系爭地上
03 物從未提出異議，存有默示分管契約之合意。又被上訴人知
04 悉或可得而知附圖所示A部分土地由伊占有，長久以來未曾
05 主張拆除或返還，應受分管契約之拘束，竟於遭伊聲請強制
06 執行後提起本件訴訟，屬權利濫用等語，資為抗辯。

07 三、原審以：上訴人於附圖所示A部分土地上設置系爭地上物，
08 該部分土地屬系爭房屋基地之法定空地，為全體共有人共
09 有，非上訴人所得單獨占有使用。系爭地上物由上訴人專有
10 之系爭房屋出入使用，妨害該法定空地應具備通風、採光、
11 防火、避難及維持建築物安全間隔之通常功能，且與建築法
12 第11條留設法定空地之目的不符。縱認上訴人抗辯其前手或
13 系爭社區住戶間曾有由1樓住戶使用後方空地之分管或默示
14 分管約定，該約定亦不使上訴人得以違反建築法令及法定空
15 地設置目的搭建系爭地上物之權利。被上訴人為系爭土地共
16 有人之一，依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求
17 上訴人拆除系爭地上物，並將如附圖所示A部分土地返還全
18 體共有人，均屬有據。因而維持第一審所為被上訴人勝訴之
19 判決，駁回上訴人之上訴。

20 四、本院之判斷：

21 (一)關於廢棄發回（即被上訴人請求上訴人返還如附圖所示A部
22 分土地）部分：

23 按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
24 請求，固為民法第821條所明定。惟所有物返還請求權之成
25 立，仍以相對人無權占有為要件。共有物之各共有人間，就
26 共有物之使用收益方法，非不得以明示或默示意思表示成立
27 分管契約；分管契約成立後，除經合法終止、變更或有其他
28 消滅事由外，受分管利益之共有人或其特定繼受人，就該特
29 定部分之占有使用，固有其權源，在公寓大廈管理條例施行
30 前，有關共用部分或法定空地，尚非不得約定專用，倘區分
31 所有權人間存有分管或約定專用關係存在，該分管或專用之

約定，仍須符合公寓大廈共用部分或法定空地之通常使用方法及設置目的，即有權占用人仍應受到相關法律之限制，俾維護公寓大廈全體住戶之安全及利益。準此，公寓大廈之共有人依分管或約定專用關係，對共用或法定空地之占用若有違反相關法令限制而得認定侵害全體共有人所有權之部分，其他共有人仍得行使物上請求權，排除該項侵害。查上訴人於原審抗辯：系爭社區各1樓住戶長期使用其房屋後方空地，已近40年未受其他住戶異議；伊購買系爭房屋時，前手亦告知後方約2至3坪空地由1樓住戶使用；系爭社區之使用狀態，足認全體區分所有權人間就1樓後方空地已有明示或默示分管契約存在，被上訴人亦應受其拘束等語，是否毫無足採？非無詳予研求餘地。倘住戶間存有明示或默示之分管契約，攸關上訴人就如附圖所示A部分土地有無占用正當權源之判斷，自應究明。又上訴人專有之系爭地上物是否有違反法定空地使用目的，而應予拆除，與除去違反使用目的之系爭地上物後，得否依分管或約定專用關係占有使用該部分土地，係屬二事。在該分管契約未合法終止前，能否謂上訴人喪失占用附圖所示A部分土地之權源，進而認被上訴人得併請求上訴人返還該附圖所示A部分土地予全體所有權人？自非無疑。原審未查明，遽為上訴人不利之判決，於法自有未合。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，為有理由。

(二)駁回上訴（即被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物）部分：原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，認定上訴人於附圖所示A部分之法定空地上設置系爭地上物，妨害法定空地防火、進出之設置目的，被上訴人依民法第767條第1項中段或前段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，經核於法並無違誤。上訴論旨，徒以原審認定事實、取捨證據之職權行使及其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第436條之2第2項、第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 115 年 6 月 18 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 林 金 吾

法官 高 榮 宏

法官 藍 雅 清

法官 李 國 增

法官 徐 福 晉

本件正本證明與原本無異

書記官 林 蔚 菁

中華民國 115 年 6 月 28 日