

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2114號

原告 科學城公寓大廈管理委員會

法定代理人 宋祐全

原告 徐國光

上二人共同

訴訟代理人 袁曉君律師

被告 翁仁謙

訴訟代理人 唐永洪律師

楊雅馨律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國112年3月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地如附圖編號
4 1－1（4）部分返還予全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以
新臺幣參佰捌拾玖萬伍仟捌佰元為原告預供擔保後，得免為假執
行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用
部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住
戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反
本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶
違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得

按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理委員會有當事人能力。公寓大廈管理條例第9條、第10條第2項前段、第38條第1項定有明文。本件原告科學城公寓大廈管理委員會，是科學城公寓大廈社區（下稱科學城社區）的管理委員會，其主張坐落桃園市○○區○○段00○0地號土地（下以地號稱之）上如附圖編號41-1(4)部分（該部分下稱系爭土地），是科學城社區共用部分，經被告無權占有，請求返還土地，涉及共用部分之管理、維護，而屬原告之職務，原告自有訴訟實施權。

二、當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。本件原告起訴時，科學城社區管理委員會之法定代理人為徐國光，嗣於本院審理中變更為宋祐全，其聲明承受訴訟（見本院卷第147至149、157至159頁），核屬有據，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）系爭土地係科學城社區之垃圾貯存空間，並經訴外人協和建設股份有限公司（下稱協和公司）於民國91年間交由科學城社區管理委員會管理，為科學城社區之共用部分。詎被告於108年間，以渠與協和公司間房屋買賣契約書（下稱系爭契約）第10條分管特約第3項約定為由，逕自佔用系爭土地，用於停車，科學城社區管理委員會自得依公寓大廈管理條例第9條規定，請求被告將系爭土地返還予全體共有人；退言之，徐國光為41之1地號土地之共有人，亦得依民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭土地返還予全體共有人等語。

（二）並聲明：

01 1. 先位聲明：(1)被告應將系爭土地返還予全體共有人；(2)願
02 供擔保請准宣告假執行。

03 2. 備位聲明：(1)被告應將系爭土地返還予全體共有人；(2)願
04 供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一) 被告前向協和公司買受門牌號碼：桃園市○○區○○路○
07 段000巷00號1樓房屋時，已約定由被告管理使用系爭土
08 地，得依系爭契約第10條第3項約定及科學城社區規約第1
09 9條規定，使用系爭土地，系爭土地並非共用部分，且未
10 曾有垃圾儲存空間存在等語，以資抗辯。

11 (二) 並答辯聲明：(1)原告先、備位之訴均駁回；(2)如受不利判
12 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、關於本件應適用之法律：

14 (一) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
16 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
17 之。民法第767條第1項前段、第821條定有明文。

18 (二) 依公寓大廈管理條例第3條第5款、第23條第2項第1款規
19 定，約定專用部分，也就是，公寓大廈共用部分當中，經
20 約定供特定區分所有權人使用的部分，以在規約載明其範
21 圍及使用主體為特別生效要件，非經載明於規約，不生效
22 力。

23 四、本件原告主張：被告為科學城社區住戶，系爭土地為其占有
24 等情，並提出現場照片、土地登記謄本等件為證（見本院中
25 壢簡易庭111年度壢簡字第329號卷〔下稱壢簡卷〕第9、1
26 5、16頁），並經本院中壢簡易庭法官現場履勘，委託桃園
27 市中壢地政事務所製作土地複丈成果圖存卷可佐（見勘驗筆
28 錄及該複丈成果圖，壢簡卷第58、61頁），且為被告所不爭
29 執，堪可採認。然原告返還土地之請求，為被告所否認，並
30 以前詞抗辯，經查：

31 (一) 科學城社區規約關於約定專用權的條文在第19條：「有關

01 本社區之法定空地、屋頂平台、地下室停車位等之使用，
02 悉依與協和建設股份有限公司所立房屋買賣契約書中分管
03 特約條款之約定管理使用，以上約定視為共有人間對共有
04 部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人
05 縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、
06 借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出
07 讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致
08 生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對買方或賣
09 方均負損害賠償責任。」（見壠簡卷第48頁）按此規定，
10 科學城社區設有約定專用權的共用部分範圍，應依協和公司
11 出賣房屋時與各住戶訂立的分管特約條款而定，這種指
12 涉其他文件的規定方式，顯然不合乎公寓大廈管理條例第
13 23條第2項第1款規定，應「載明」其範圍及使用主體的要
14 件。

15 （二）規約提到的分管特約條款，是指房屋買賣契約書第10條第
16 3項約定：「本大樓之法定空地、中庭及外觀，雙方同意
17 依買賣當時現況，將來如依法規需修改時，賣方不負違約
18 之責；其中一樓前、後及側邊之空地（若有），各歸該戶
19 一樓永久管理維護，惟不得搭蓋違建。」（見壠簡卷第36
20 頁）這並不足以特定被告所稱約定專用權的範圍。按其文
21 義，從「若有」兩字就看得出，在買賣契約成立時，被告
22 跟協和公司其實還不確定，所謂的空地到底是有還是沒
23 有。後來有沒有確定、怎麼確定，也是不清楚的。

24 （三）被告雖稱其占有系爭土地，乃經協和公司交付云云，但被
25 告其實沒有就協和公司對其交付這部分土地的事實舉證，
26 協和公司則在回覆本院函詢時稱，關於「36號房屋側邊空
27 地買賣契約分管特約事項，因旨揭建案完工歷時已久，相
28 關文書資料皆已逾保存期限，且旨揭建案施工期間相關員
29 工多已離職，難以詢問，故本公司僅憑來函說明暨附件所
30 示之圖面恐無法確切回覆函詢事項」等語（見本院卷第61
31 頁），這顯然不能作有利於被告的事實認定。標的之確定

是法律行為的一般生效要件（民法第246條規定參照），既然無法確定，科學城社區規約第19條、房屋買賣契約書第10條第3項所說的土地，到底是哪邊的土地，就應該認定被告所稱約定專用的約定不生效力。

（四）另外，在桃園市政府建築管理處檢送的科學城社區共專圖說上，系爭土地既沒有塗上專有部分的橘色，也沒有塗上共用部分的黃色，而是留白，上面還有「垃圾儲存空間」的字樣（見本院卷第141頁），原告主張這部分土地理當是科學城社區的垃圾儲存空間，是有依據的，按此性質，這應該不是房屋買賣契約書第10條第3項所說的土地。被告雖抗辯垃圾儲存空間只是這部分土地的一小部分，實際上也沒有作為垃圾儲存空間的一部分云云，但實然與應然在邏輯上應予二分，事實上作何用途，並不會改變其法律上的性質，反而是因為事實不合乎規範，權利人才有尋求救濟的必要，被告不會只因為這部分土地實際上沒有作為垃圾儲存空間的一部分，就取得其約定專用權。

（五）據此：

1. 被告抗辯其就系爭土地有約定專用權云云，惟：(1)科學城社區規約上，沒有載明約定專用權的範圍及使用主體，與公寓大廈管理條例第23條第2項第1款規定不符；(2)無論是規約還是買賣契約的條文，都無法確定被告所稱約定專用權的標的物，應不生效力；(3)這部分土地經規劃為科學城社區的垃圾儲存空間，難以推認有約定專用權的設定。
2. 被告沒有能夠對抗物上請求權的權利或法律關係，原告自得請求返還土地。

五、綜上所述，科學城公寓大廈管理委員會行使物上請求權，請求被告將系爭土地返還於全體共有人，為有理由，應予准許。原告先位之訴既已獲勝訴判決，其以備位之訴即無再行審理之實益，本院就此部分自毋庸裁判。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

01 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
02 告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

03 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
04 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
05 第78條定有明文。本件訴訟費用應由被告負擔，爰判決如主
06 文第2項。

07 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
10 民事第二庭 法 官 孫健智

11 正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 4 月 17 日
15 書記官 鄧竹君