

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2968號

原告 國家宮庭管理委員會

法定代理人 黎明忠

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

被告 江海水

訴訟代理人 林立捷律師

被告 聯安國際消防安全設備有限公司

法定代理人 鄭淑惠

訴訟代理人 江海水

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告聯安國際消防安全設備有限公司應將桃園市○○區○街
段○○○地號土地地下二層如方案一複丈成果圖所示編號D
部分（面積四點三平方公尺）所堆置之物品移除。

二、被告聯安國際消防安全設備有限公司不得就桃園市○○區○
街段○○○地號土地地下二層如方案一複丈成果圖所示編號
B（面積十五點四平方公尺）及編號C（面積十七點五平方公
尺）之停車格，有堆置物品或設置固定式或移動式等妨礙人
車通行之障礙物。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告聯安國際消防安全設備有限公司負擔三分之
一，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣拾柒萬元為被告預供擔保後得
假執行。但被告聯安國際消防安全設備有限公司如以新臺幣

01 柒拾萬伍仟陸佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、原告之法定代理人原為范春美，於訴訟中變更為黎明忠，並
06 經其具狀聲明承受訴訟（卷第87頁），核無不合，合先敘明
07 。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
09 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
10 者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第1、3款定有明文
11 。原告起訴原僅列江海水為被告，並聲明請求：(一)被告應將
12 桃園市○○區○街段000地號土地地下二層如起訴狀附圖甲1
13 區域及桃園市○○區○街段000地號土地地下二層如起訴狀
14 附圖甲2區域堆放物品移除，並將該部分返還原告社區全體
15 區分所有權人。(二)被告應將桃園市○○區○街段000地號土
16 地地下二層如起訴狀附圖所示乙區域所堆置之物品移除，及
17 地下一層如起訴狀附圖所示丙區域之儲藏室騰空，並返還予
18 原告社區全體區分所有權人。(三)被告應給付原告新臺幣（下
19 同）410,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前二項
20 土地予原告之日為止，按月給付原告6,838元。(四)願供擔保
21 請准宣告假執行。嗣於民國114年10月3日具狀追加聯安國際
22 消防安全設備有限公司（卷第131頁）為被告，並於115年4
23 月11日具狀變更聲明為：(一)被告應將桃園市○○區○街段00
24 0地號土地地下一層如中壢地政事務所鑑測日期115年1月22
25 日之複丈成果圖方案一（下稱方案一成果圖）所示編號A（
26 面積19.30平方公尺）儲藏室騰空，並返還予全體區分所有
27 權人。(二)被告應將桃園市○○區○街段000地號土地地下二
28 層如方案一成果圖所示編號D（面積4.3平方公尺）所堆置之
29 物品移除。(三)被告不得對桃園市○○區○街段000地號土地
30 地下二層如方案一成果圖所示編號B（面積15.4平方公尺）
31 及編號C（面積17.50平方公尺）之停車格，有堆置物品或設

置固定式或移動式等妨礙人車通行之障礙物。(四)被告應給付原告410,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地予原告之日為止，按月給付原告6,838元。(五)願供擔保請准宣告假執行。核無不合，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為原告社區之區分所有權人。然被告並未遵守公共空間有保持原有用途之使用規範，於方案一成果圖所示編號A部分之儲藏室（下稱系爭儲藏室）及D部分堆置私人物品，造成社區逃生安全梯受阻，危害公共安全，原告自得依民法第767條第1項、公寓大廈管理條例第9條第2項前段、第4項及社區規約請求被告將A及D部分所示之區域清空，並返還占用空間予全體共有人；原告雖屢次請被告自行移除車位範圍外之雜物及騰空儲藏室返還全體區分所有權人，然被告自起訴以來或短暫移除占有物，或於履勘時將物品移動至停車格內等方式，辯稱已無侵害行為，然被告不斷重複堆置物品，足徵被告將來仍可能以其他方式反覆施行侵害行為，原告自得依照民法第767條第1項後段，請求被告於方案一成果圖所示編號B及編號C之位置，不得設置固定式或移動式等妨礙人車通行障礙物之行為；被告長期占用系爭儲藏室，原告以占用面積5平方公尺及每平方公尺之公告現值164,115元，並以年息10%計算，被告每月受有相當於租金之不當得利為6,838元，自起訴時回溯5年，原告應得向被告請求給付410,280元，及每月6,838元之不當得利。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告抗辯：

(一)江海水：原告所指伊占用區域，為其配偶鄭淑惠所有之地下二層28號及44號車位區域，伊並未使用車位區域以外之情形，且原告於112年5月30日曾公布「車位停車格內禁止擺放雜物（有輪子的除外）」，方案一成果圖中編號D部分記載堆放雜物，該雜物即為有輪子的活動鐵架，依管委會公告之內容，應不屬堆放雜物，且實際上占用停車位的應為聯安國際

01 消防安全設備有限公司（下稱聯安公司），伊僅為聯安公司
02 之經理。系爭儲藏室為聯安公司向原告承租做為倉庫使用，
03 並非無權占有。且原告並非社區坐落土地之所有權人，不得
04 向伊主張民法第767條、第821條之權利。

05 (二)聯安公司：聯安公司雖有占用停車位，但聯安公司占用並未
06 違反管委會公告之方式，且公司均有要求員工只能臨時放置
07 物品在車位，不能影響公共安全。系爭儲藏室屬不定期租約
08 ，公司一直有給付租金，故一直占用迄今。

09 (三)均聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保，請
10 准宣告免為假執行。

11 三、

12 (一)就原告請求被告應將系爭儲藏室騰空返還全體區分所有權人
13 部分：

14 ①按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。租賃期
15 限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表
16 示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法第450條
17 第2項本文、第451條定有明文。惟按出租人非因左列情形之
18 一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、
19 承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時。三、
20 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、
21 承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃
22 契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為
23 相當之賠償時。土地法第100條定有明文。此於未定期限之
24 房屋租賃契約，無論租賃目的係供住屋或供營業之用，均有
25 適用（最高法院37年上字第7729號、51年台上字第370號、9
26 4年3月15日第3次民事庭會議決議參照），依特別法優於普
27 通法原則，土地法第100條應優先於民法第450條第2項本文
28 而為適用。

29 ②被告就系爭儲藏室雖提出社區91年4月24日之第九屆所有權
30 人住戶大會會議紀錄（卷第149頁）及原告管委會收據2紙（
31 卷第63頁），主張由臨時動議決議事項第6點可知，系爭儲

01 藏室自91年起即由聯安公司所承租，兩造間就系爭儲藏室應
02 為不定期租賃關係云云。上開會議紀錄載明契約期限1年，
03 堪認區分所有權人會議之原意應為每年重新與聯安公司簽訂
04 租賃契約，然原告並未提出每年之租賃契約，聯安公司亦表
05 示從未與原告簽訂租賃契約，佐以被告提出之111、112年租
06 金收據，足認聯安公司於租期屆滿後仍繼續使用系爭儲藏室
07 ，而原告於111年租賃期間結束時並未及時表示反對聯安公
08 司繼續使用之意，反收取聯安公司給付之租金，故兩造就系
09 爭儲藏室之租賃關係，最遲應於112年間轉為不定期之租賃
10 契約。原告欲終止系爭儲藏室之不定期租賃契約，應有土地
11 法第100條之適用，原告雖稱聯安公司所繳納114年之租金係
12 列為暫收款，原告並不同意聯安公司繼續使用系爭儲藏室之
13 意思表示，然此非土地法第100條所列之各款終止事由，故
14 兩造就系爭儲藏室應仍有不定期之租賃契約存在，聯安公司
15 非無權占用系爭儲藏室，原告請求聯安公司騰空遷讓返還系
16 爭儲藏室並給付相當於租金之不當得利及至返還系爭儲藏室
17 之日為止，按月給付租金之請求，尚屬無據。至江海水至多
18 僅為聯安公司之占有輔助人或使用人，原告對非屬契約當事
19 人之江海水為請求，亦屬無據。

20 (二)就原告請求就方案一成果圖所示編號D部分堆置物品移除，
21 並不得對編號B及編號C部分有堆置物品等妨礙人車通行之行
22 為部分：

23 ①觀諸民法第765條規定，所有人於法令限制範圍內，得自由
24 使用、收益、處分所有物，並排除他人干涉，是所有人對其
25 所有物之使用、收益、處分，並非全無限制；復觀諸公寓大
26 廈管理條例第9條第2項或第15條第1項規定，無論是共有部
27 分或專有部分、約定專用部分，住戶均應依設置目的、用途
28 及通常使用方法為之，並得參酌規約約定之。此為同條例對共
29 有部分、專有部分或約定專用部分之使用，可得之合理解釋
30 。被告對系爭停車位有分別共有權利，無論系爭停車位屬性
31 如何，被告對系爭停車位之使用均應符合設置目的、用途，

01 依合理之通常使用方法為之，並得參酌規約而為合理詮釋。
02 原告主張被告於方案一成果圖編號D之停車格內堆置雜物，
03 並占用編號B、C部分，對此江海水表示占用之人為聯安公司
04 ，伊僅為聯安公司之占有輔助人，聯安公司不否認於原告所
05 指之處有占用行為，僅辯稱其占用符合原告所公告之方法，
06 即將物品放置在附有輪子之活動架上，可隨時移動不會阻礙
07 逃生或消防通道云云。江海水否認堆置物品，本院由原告提
08 出之照片觀之（卷第127-129頁），大部分可認為工作用之
09 物，原告雖稱江海水亦有堆放雜物，然既經江海水否認，依
10 照舉證責任分配原則，原告未能舉證江海水有放置之事實，
11 則原告請求江海水移除及不得放置之部分，即屬無據。

12 ②聯安公司固不否認有占用之事實，然以所堆置之雜物放在附
13 有輪子之活動架上，符合原告於112年5月30日公告之內容（
14 卷第143頁）。然方案一成果圖編號B、C既為停車位，停車
15 位之用途一般作停車之用，停車位之設置使用亦應供作停車
16 之用，聯安公司在系爭停車位格內堆放雜物，經桃園市政府
17 建築管理發函限期改善，其行為確已違反公寓大廈管理條例
18 相關規定，聯安公司雖辯稱其擺放符合公告之內容，惟聯安
19 公司使用編號B、C之停車位時，仍須受法令之限制，應符合
20 設置目的、用途，依合理之通常使用方法為之，聯安公司所
21 為已非合理通常使用之方法，其所辯並非可採。聯安公司既
22 對於原告所主張占用之位置既無爭執（卷第226頁），則原
23 告請求聯安公司將方案一成果圖編號D部分所堆置物品移除
24 ，即屬有據。末按經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時
25 之間，繼續占有。民法第944條第2項定有明文。依被告於11
26 4年8月21日提出清空照片後，原告於114年9月25日提出照片
27 主張聯安公司又有放置雜物之行為，且本院於115年進行履
28 勘時仍親見有放置雜物，已足推定聯安公司於前後兩時之間
29 繼續占有，故原告主張聯安公司有反覆實施放置雜物之虞，
30 足堪採信，原告請求聯安公司不得設置固定式或移動式障礙
31 物，即屬有據。

01 四、綜上所述，原告備位之訴，為有理由，應予准許；逾此部分
02 即先位之訴，為無理由，應予駁回。原告勝訴部分，兩造均
03 陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不
04 合，爰各酌定相當擔保准許之；至原告敗訴部分，其假執行
05 之聲請失所附麗，應併予駁回。

06 五、本判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防及所提證據，經斟酌後
07 認均不足以影響判決結果，無一一論駁之必要，附此敘明。
08 據上論結，原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，應依民
09 事訴訟法第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
11 民事第二庭法 官 毛松廷

12 正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
16 書記官 施依婷