

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第497號

原告 廖凡瑜

訴訟代理人 黃麗蓉

被告 芳彬建設有限公司

法定代理人 湯絮方

被告 文君

被告 芳彬家2社區管理委員會

法定代理人 徐思揚

前3 人共同

訴訟代理人 呂浩瑋律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告芳彬建設有限公司、被告芳彬家2社區管理委員會應將坐落於桃園市○○區○○段○○○地號土地上，如附圖桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖所示A部分（面積七十平方公尺）拆除，並回復原狀。

被告芳彬建設有限公司、被告文君應將坐落於桃園市○○區○○○街○○○巷○○號二樓露臺上方，如附圖桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖所示B部分（面積五平方公尺）拆除，並回復原狀。

本判決第一、二項所命給付，如任一被告為給付，其餘被告於其

給付範圍內免給付義務。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告芳彬建設有限公司及被告芳彬家2社區管理委員會、被告芳彬建設有限公司及被告文君如分別以新臺幣參拾陸萬貳仟壹佰壹拾元、新臺幣貳萬伍仟捌佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告之母即訴外人黃麗蓉於民國（下同）109年7月14日向被告芳彬建設有限公司（下稱芳彬建設）購買座落桃園市○○區○○段000地號（權利範圍4576/100000），及其上同區段5870建號建物（門牌號碼為桃園市○○區○○○街00巷00號2樓之5）之預售屋（下稱系爭房屋），簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、更名協議書，嗣於111年7月26日登記為原告所有，系爭買賣契約公共設施項目既已包含社區出入口雨遮，惟被告芳彬建設有限公司（下稱芳彬建設）自行加設採光罩雨遮（下稱系爭採光罩雨遮），顯與系爭買賣契約約定不符；又被告文君未經全體共有人同意，擅自於6樓露台間非屬專有部分空間增建波浪版，已影響全體共有人權益，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條提起本件訴訟。並聲明：(一)被告芳彬建設有限公司、芳彬家2 社區管理委員應拆除如附圖桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖所示坐落於桃園市○○區○○段000 地號法定空地上之一樓採光罩雨遮（面積70平方公尺），並恢復原狀；(二)被告芳彬建設有限公司、被告文君應拆除如附圖桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖所示坐落於桃園市○○區○○○街00巷00號二樓露臺上方增建的波浪板（面積5 平方公尺）、並回復原狀；(三)第一、二項所命給付，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務；(四)訴訟費用由被告負擔；(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告芳彬建則以：一樓之採光罩雨遮為建設公司興建應屬公共設施，已點交與芳彬家2社區管理委員會，被告無權請求

01 拆除等語。被告芳彬家2社區管理委員會則以：採光罩雨遮
02 經建設公司點交已屬社區全體區分所有權人共有、共用，亦
03 記載於買賣契約書中，需經區分所有權人會議決議使得拆除
04 等語。被告文君則以：波浪板部分與原有6樓A1、A2露臺間
05 合為一體使用，不具構造上即使用上之獨立性，非獨立物權
06 之客體，建築物共用部分之所有權因而擴張及於該增建之波
07 浪板，故欲拆於應得全體共有人同意方得拆除等語，資為抗
08 辯。並均聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保請准宣告免為
09 假執行。

10 三、本院之判斷：

11 原告主張桃園市○○區○○○街00巷00號2樓之5房屋為其所
12 有。而系爭房屋之建物座落於桃園市○○區○○段000地
13 號，其上被告芳彬建設築有如附圖所示A部分面積70平方公
14 尺之採光罩雨遮及被告文君所有B部分面積5平方公尺波浪
15 板之事實，業據其提出土地登記第一類謄本及現場照片等件
16 為證（見本院卷第72至73頁），且為被告所不爭，並經本院
17 勘驗現場，囑託桃園市龜山地政事務所派員測量明確，製有
18 勘驗筆錄及附圖之複丈成果圖在卷可稽，應認原告之主張為
19 真正。茲就原告請求拆除並回復原狀項目析述如下：

20 (一)採光罩雨遮部分：

21 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
23 訴訟法第277條定有明文。按所有人對於無權占有或侵奪其
24 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除
25 去之；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於
26 共有物之全部，有使用收益之權；各共有人對於第三人，得
27 就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
28 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第
29 817條第1項、821條定有明文。

30 2.被告芳彬建設有限公司固主張原告簽訂系爭買賣契約書時，
31 已約定公共設施項目包括採光罩雨遮，芳彬建設點交與管委

01 會時亦點交系爭採光罩設施云云。惟查，據原告提出之系爭
02 買賣契約書附件七，公共設施項目雖包含「社區出入口雨
03 遮」，然非本件之系爭採光罩雨遮，又據原告提出系爭買賣
04 契約所附之使用執照圖說，並無顯示有系爭採光罩雨遮，亦
05 為被告芳彬建設及被告芳彬家2社區管理委員會所不爭執
06 （見本院卷第177頁反面、第178頁），本件系爭採光罩雨遮
07 顯係被告芳彬建設於使用執照核發後二次施工所設，且固定
08 H鋼之鉚釘已釘入系爭房屋之外牆，系爭採光罩雨遮之設施
09 顯與系爭買賣契約之約定不符，且已違反建築法第25條第1
10 項規定，屬違反保護他人之法律，致原告及其他共有人受有
11 無法使用該空間之損害，至於被告芳彬家2社區管理委員會
12 抗辯應經區分所有權人會議決議使得拆除，然本件系爭土地
13 上系爭採光罩雨遮非屬芳彬家2社區大樓法定共用部分或相
14 關公共設施，縱經該社區大樓區分所有人會議決議不予拆
15 除，仍不生決議之效力。綜上所述，原告請求被告芳彬建
16 設、被告芳彬家2社區管理委員會拆除如附圖桃園市龜山地
17 政事務所土地複丈成果圖所示A部分，並回復原狀，洵屬有
18 據。

19 (二)波浪板部分：

- 20 1.按數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬
21 物之共同部分，推定為各所有人所共有，民法第799條前段
22 定有明文。所謂共同部分，指大門、屋頂、地基、走廊、階
23 梯等性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言。
- 24 2.經查，被告文君為系爭建物大樓第6樓層兩戶之區分所有權
25 人，而被告文君增設之波浪板位置係連結6樓A1、A2露臺
26 間，並有C型鋼架組成，該位置屬建築物之共同部分，而該
27 部分並無約定為專有部分，其功能與外觀而言實為建築物中
28 不具獨立性之一部，依民法第799條規定，應推定為該大樓
29 各區分建築物之所有人所共有，自應保持原狀而為使用，被
30 告文君雖以前情詞置辯，然該波浪板非不得透過拆除並回復
31 原狀而為全體區分所有權人共有，況被告文君自承主管機關

01 亦已認定該波浪板應拆除且排定拆除中，是被告抗辯，洵無
02 足取。原告請求被告芳彬建設有限公司、被告文君拆除如附
03 圖桃園市龜山地政事務所土地複丈成果圖所示B部分，並回
04 復原狀，洵屬有據。

05 3.又不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之
06 發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人
07 為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院89年度
08 台上字第2240號判決意旨參照）。被告芳彬建設有限公司、
09 被告芳彬家2社區管理委員會間，以及被告芳彬建設有限公
10 司、被告文君間，並無應連帶負責之明文規定，惟其等分別
11 對原告所負全部賠償責任，具有同一目的，依據上揭判決意
12 旨，應屬不真正連帶關係，本判決第一、二項所命給付，如
13 任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務，附
14 此說明。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
16 之法律關係請求如主文第1項所示，為有理由，應准許之。

17 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
18 決，爰依職權宣告假執行。另被告分別陳明願供擔保，請求
19 免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 1 月 11 日
25 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 11 日

