

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第834號

原告 林淑菁

訴訟代理人 許勝龍

訴訟代理人 黃靖芸律師

被告 蘇苗能

被告 林明仁

上列當事人間請求排除侵害事件，於民國109年7月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告蘇苗能應將坐落新北市○○區○○段○○○號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○○路○段○○○號16樓房屋之如附件民國109年5月22日新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖所示67(2)地號占用之梯廳空間（面積9.26平方公尺）回復原狀後騰空返還原告及其他全體區分所有權人。

被告林明仁應將坐落新北市○○區○○段○○○號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○○路○段○○○號17樓房屋之如附件民國109年5月22日新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖所示67(2)地號占用之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回復原狀後騰空返還原告及其他全體區分所有權人。

被告蘇苗能、林明仁依序就前開一、二項房屋梯廳內之D8門不得上鎖。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蘇苗能負擔百分之十，由被告林明仁負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分（含第一項、第二項及被告負擔訴訟費用部分）得假執行；但本判決第二項，被告林明仁如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣肆萬捌仟零壹元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「被告2人應分
03 別將坐落新北市○○區○○段○○○號土地上，門牌號碼為新
04 北市○○區○○○路○段○○○號16樓、17樓房屋（下依序稱16
05 樓房屋、17樓房屋）梯廳之占用部分拆除騰空，並將梯廳返
06 還原告及其他全體共有人。並陳明願供擔保，請准宣告假執
07 行。」嗣原告雖數次為訴之追加，最後於民國109年5月4日
08 具狀追加聲明請求：「（一）被告蘇苗能應將16樓房屋之如
09 附件新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政所）土地複丈成
10 果圖所示67（2）地號占用之梯廳空間（面積9.26平方公尺）
11 回復原狀後騰空返還原告及其他全體區分所有權人。（二）
12 被告林明仁應將17樓房屋之如附件新莊地政所土地複丈成果
13 圖所示67（2）地號占用之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回
14 復原狀後騰空返還原告及其他全體區分所有權人。（三）被
15 告蘇苗能應將16樓房屋梯廳空間與16樓房屋室內空間中隔間
16 之RC牆面（下稱16樓房屋RC牆）回復原狀。（四）被告林明
17 仁應將17樓房屋梯廳空間與17樓房屋室內空間中隔間之RC牆
18 面（下稱17樓房屋RC牆）回復原狀。（五）被告蘇苗能、林
19 明仁應依序將16樓房屋、17樓房屋梯廳內之D8門回復原狀，
20 且不得上鎖。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。」然本件
21 原告於起訴時所述請求之基礎事實為被告占用共用梯廳、拆
22 除打掉各該房屋RC牆及將D8門上鎖等情，其後亦係本於此基
23 礎事實為訴之追加，足見原告為訴之追加前、後，其請求之
24 基礎事實同一，被告林明仁固不同意原告追加他訴，但依前
25 揭規定，原告所為訴之追加，仍應予以准許，合先敘明。

26 二、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
27 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
28 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
29 官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者
30 ，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定有
31 明文。本件原告原係本於民法第767條第1項、第821條等規

01 定，提起本件訴訟，並聲明請求：「被告2人應分別將16樓
02 房屋、17樓房屋梯廳之占用部分拆除騰空，並將梯廳返還原
03 告及其他全體共有人。」經本院核算其訴訟標的價額為新臺
04 幣（下同）97,609元，屬簡易事件。嗣原告追加以民法第18
05 4條第1項前段所定侵權行為之法律關係為請求權基礎，並為
06 如上追加後之聲明，且原告以109年5月26日民事陳報狀陳明
07 訴之追加後之訴訟標的價額共543,899元，已逾民事訴訟法
08 第427條第1項所定應適用簡易訴訟程序之500,000元價額，
09 致本件已不屬同法第427條第1項及第2項之範圍，惟被告不
10 抗辯本件應適用通常程序而為本案之言詞辯論，依前揭規定
11 ，視為已有適用簡易程序之合意，是本件應適用簡易程序審
12 理之，併予敘明。

13 三、原告起訴主張：

14 （一）兩造均為福樺謙禮大廈（下稱系爭大廈）之住戶，被告蘇
15 苗能為16樓房屋之所有權人，被告林明仁為17樓房屋之所
16 有權人，原告則為同址6樓房屋（下稱6樓房屋）之所有權
17 人。查本件16樓房屋、17樓房屋之梯廳（下依序稱16樓房
18 屋梯廳、17樓房屋梯廳）係由電梯門連接被告各該房屋大
19 門通往室外之通路空間，於新莊地政所建物測量成果圖顯
20 示均為系爭大廈之「共用部分」，於竣工圖上之用途並均
21 定為「梯廳兼排煙室」使用，建商並在連接被告上開房屋
22 大門之一部分梯廳上建置鋼鐵材質之防火門即D8門（下稱
23 D8門，見原證15），原未上鎖（依法令防火門亦不得上鎖
24 ），而整體梯廳於竣工圖上亦標示為「排煙室」，建商亦
25 於D8門外之梯廳上設置「消防栓」、「滅火器」、「出水
26 口」、「帶水箱」等，足見16樓房屋梯廳、17樓房屋梯廳
27 屬於防火作業空間，具有消防安全之功能，根本不具有使
28 用上之獨立性，不得任意占用，否則將影響救火消防之功
29 能，危及所有住戶之公共安全，且依公寓大廈管理條例第
30 7條第1項第2款、第5款規定：「公寓大廈共用部分不得獨
31 立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專

用部分：.....。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄。...。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」更不得為約定專用部分，即使約定為約定專用部分，其約定仍因違反法律之強制（應為禁止）規定，依民法第71條前段規定：「法律行為，違反強制或禁止規定者，無效。」自屬無效。

（二）詎料，被告2人竟擅自拆除拆打掉原本16樓房屋RC牆、17樓房屋RC牆（厚度均應為15公分，見原證16），改為非厚度15公分之牆面，並逕自裝潢，設置鞋櫃、玄關、各項燈飾等而占有與D8門間之梯廳空間，將之納入住家空間以支配使用，嗣經鈞院囑託新莊地政所測量，結果認被告蘇苗能就所有16樓房屋占用之梯廳空間如附件109年5月22日土地複丈成果圖所示67(2)地號所示（面積9.26平方公尺，下稱16樓梯廳占用空間），被告林明仁就所有17樓房屋占用之梯廳空間如同一附件土地複丈成果圖所示67(2)地號所示（面積8.96平方公尺，下稱17樓廳梯占用空間）。另被告亦將建商設置於16樓房屋、17樓房屋梯廳內之D8門改成非鋼鐵材質之門並上鎖，當作自家大門使用，均已妨害建築物之正常使用及全體區分所有權人共同利益，經系爭大廈住戶組成之管理委員會多次召開會議要求處理，被告皆置之不理。

（三）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文；另因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，同法第184條第1項亦定有明文。本件被告蘇苗能、林明仁分別擅自拆除拆打掉原本16樓房屋RC牆

01 、17樓房屋RC牆，改為非厚度15公分之牆面，已不法侵害
02 原告就該等牆面之共有權利，其2人復屬無權占有16樓梯
03 廳占用空間、17樓梯廳占用空間。另被告2人亦將建商設
04 置於16樓房屋、17樓房屋梯廳內之D8門改成非鋼鐵材質之
05 門並上鎖，當作自家大門使用，亦不法侵害原告就D8門之
06 共有權利，被告即應負將16樓房屋RC牆、D8門及17樓房屋
07 RC牆、D8門回復原狀，及將16樓梯廳占用空間、17樓梯廳
08 占用空間回復原狀並騰空返還原告及其他全體區分所有權
09 人之義務。為此，爰依前開規定，提起本件訴訟，並聲明
10 請求：「（一）被告蘇苗能應將16樓梯廳占用空間回復原
11 狀後騰空返還原告及其他全體區分所有權人。（二）被告
12 林明仁應將17樓梯廳占用空間回復原狀後騰空返還原告及
13 其他全體區分所有權人。（三）被告蘇苗能應將16樓房屋
14 RC牆回復原狀。（四）被告林明仁應將17樓房屋RC牆回復
15 原狀。（五）被告蘇苗能、林明仁應依序將16樓房屋、17
16 樓房屋梯廳內之D8門回復原狀，且不得上鎖。並陳明願供
17 擔保，請准宣告假執行。」

18 四、被告蘇苗能則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：16樓房屋RC
19 牆、D8門，伊都沒有拆除打掉改過，建商點交時就是如此，
20 且D8門現在仍是鋼板門，不是木門，只是建商做的紋路像木
21 門等語。

22 五、被告林明仁亦求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，
23 願供擔保請准宣告免為假執行，並辯稱（經過整理後僅列有
24 直接相關者如下）：

25 （一）系爭大廈之17樓為一層一戶之樓層，並無其他住戶與其所
26 有17樓房屋共用該樓層之梯廳，梯廳現況為建商原始設計
27 ，所有之消防防火規劃等皆為建商於101年底交屋之原樣
28 ，其為17樓房屋之第二任屋主，係於104年11月向第一任
29 屋主陳國鋒購入，2人從未變更過17樓房屋梯廳格局佈置
30 ，17樓房屋梯廳目前現況所有配置皆為建商原始設計，即
31 伊並未拆除過17樓房屋RC牆、D8門，並改為非厚度15公分

01 之牆面及改成非鋼鐵材質之門並上鎖，自不負回復原狀之
02 義務，且建商將17樓房屋梯廳點交給系爭大廈所組成之第
03 一屆管理委員會時，該梯廳內之D8門就有門鎖，伊出入時
04 才會開鎖、上鎖。

05 (二) 其本人有使用17樓房屋梯廳之權利，此來自於系爭大廈規
06 約（下稱系爭規約）及買屋時與建商簽訂之房屋（停車位
07 ）預定買賣合約書（下稱系爭買賣合約書）所授予，此觀
08 系爭規約第6條第2款約定：「本大廈A戶16樓及A戶17樓之
09 當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」第3款約定
10 ：「本大廈之當層梯廳，為當層該戶管理使用，但不得違
11 反消防逃生安全。」及系爭買賣合約書第11條第3款約定
12 ：「本社區A戶16樓及17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該
13 戶承購人所屬。」自明，且系爭規約係由社區第一屆區分
14 所有權人會議於102年1月6日決議通過訂立，事實真相為
15 17樓房屋梯廳（面積75.35平方公尺）是由其支付價金購
16 買且計入17樓房屋坪數內，非無償取得此權利，而系爭大
17 廈其他樓層房屋所有權人（含原告）並未支付價金按比例
18 分配此75.35平方公尺梯廳空間，原告自無主張本件之權
19 利。此外，系爭大廈所制定之門禁管制管理辦法亦訂有門
20 禁管制方式如下：「各樓層住家（三樓至十七樓）僅允許
21 當層住戶通行。」「安全梯平時關閉及上鎖，僅供單向使
22 用（逃生至1F或R1），1F及R1不上鎖。」

23 (三) 建商既然將75.35平方公尺之17房屋梯廳面積計入其房屋
24 所有權狀，但在建案完成交屋於新莊地政所辦理第一次登
25 記時，僅對各戶之公設做比例登記，未明確按照向購屋者
26 所收取購買公設之實際面積做出明確產權範圍圖說登記，
27 形成讓原告雖未按比例分配17樓房屋梯廳，卻以共有部分
28 共有人之概念，多年來對其本人提出民、刑事訴訟，而建
29 商於房屋起造時對於共有公設分配之計算方式，法有明定
30 ，對此造成本人之損害，其亦已另案委任律師起訴建商負
31 損害賠償責任（鈞院108年度訴字第2141號）。

01 (四) 再依竣工圖可知系爭大廈3至17樓各梯廳左右兩側設有防
02 火門，推開防火門外有AB兩座安全逃生樓梯，防火門設置
03 有單向門鎖，往安全樓梯可開啟，但反向無法進入梯廳，
04 另本社區兩部電梯也設置磁釦管制，全體住戶僅能到達及
05 使用自己居住之樓層梯廳公設，其本人也因系爭規約及社
06 區公設管制無法到達使用原告6樓房屋梯廳，是一樣道理
07 。退萬步言，在梯廳防火門設鎖及電梯進行磁釦管制是一
08 種障礙且違反建築法規的話，此亦非被告行為所造成，也
09 非被告所能單方面改善。再者，縱使有住戶搭乘電梯到達
10 17樓房屋梯廳，現場並無任何障礙，皆可輕易快速順暢到
11 達，並推開左右防火門往安全樓梯逃生，雖本層D8門內之
12 17樓梯廳占用空間，在竣工圖標示為梯廳，但本層僅有本
13 戶一戶並無與其他住戶共用本樓層，即使有意外發生時，
14 若全體住戶通通由樓下往本17樓房屋梯廳逃生，理應往左
15 右防火門向安全逃生樓梯逃生，豈會將本層D8門內之空間
16 作為逃生之用，往17樓房屋專有室內逃生之道理，可見17
17 樓房屋梯廳內之D8門有無上鎖、以內空間有無裝潢，與住
18 戶逃生問題無關，未有侵害其他住戶利益之事實，其使用
19 17樓房屋梯廳內之D8門及其內之空間，不應受原告干涉。

20 (五) 另系爭規約及系爭買賣合約書非被告與建商間之私約，係
21 由系爭大廈全體購屋者簽訂之集體契約。再退一步言之，
22 即使無效也應經法院判決確定並向管理委員會、全體區分
23 所權人及建商等宣告撤銷，責成管理委員會將各樓層梯廳
24 使用權利回復到全體住戶均等，方為公平，而非僅要求16
25 房屋、17樓房屋開放，針對性地限制被告之權利。

26 (六) 又本件原告之請求，已違反民法第148條規定：「權利之
27 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行
28 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」應由鈞院予
29 以駁回。

30 (七) 另本件原告起訴後，建商已於108年12月18日依照竣工圖
31 將17樓房屋與社區共有公設間之共管分戶牆即17樓房屋RC

01 牆回復原狀，建商並另出具由新北市土木技師公會針對此
02 分戶牆是否為結構牆所作之鑑定報告，證明該處非承重結
03 構牆，僅為一般分戶牆，無影響大樓結構安全疑慮，且建
04 商在他案偵查庭中已說明起造大樓時便未按圖施工，17樓
05 房屋梯廳今已回復原狀，被告亦已再次向主管機關請領施
06 工許可證。

07 (八) 再者，原告曾以本件相同事實向臺灣新北地方檢察署對被
08 告提出刑事竊佔罪之告訴，經檢察官查明後，業以106年
09 度偵字第17202號不起訴處分書對被告為不起訴處分。

10 六、原告主張兩造均為系爭大廈之住戶，被告蘇苗能為16樓房屋
11 之所有權人，被告林明仁為17樓房屋之所有權人，原告則
12 為6樓房屋之所有權人。而本件16樓房屋梯廳、17樓房屋梯
13 廳係由電梯門連接被告各該房屋大門通往室外之通路空間，
14 於新莊地政所建物測量成果圖顯示均為系爭大廈之「共用部
15 分」，於竣工圖上之用途並均定為「梯廳兼排煙室」使用，
16 建商並在連接被告上開房屋大門之一部分梯廳內建置鋼鐵材
17 質之防火門即D8門（見原證15），原未上鎖等事實，業據其
18 提出6樓房屋所有權狀、17樓房屋竣工圖（節錄）、16樓房
19 屋、17樓房屋建物測量成果圖、福樺建設建林段集合住宅新
20 建工程門窗圖（見原證1、2、3、15）等為證，及被告林明
21 仁提出之17樓房屋竣工圖（全圖）、本院依職權向新北市政
22 府工務局調取而經以108年8月15日新北工施字第1081497032
23 號函附之16樓房屋竣工圖在卷可稽，且為被告2人所不爭執
24 ，堪信為真實。

25 七、原告另主張16樓房屋梯廳、17樓房屋梯廳屬於防火作業空間
26 ，具有消防安全之功能，根本不具有使用上之獨立性，不得
27 任意占用，然被告2人竟擅自在梯廳內裝潢，設置鞋櫃、玄
28 關、各項燈飾等而占有與D8門間之梯廳空間，將之納入住家
29 空間以支配使用，嗣經本院囑託新莊地政所測量，結果認被
30 告蘇苗能就所有16樓房屋占用了16樓梯廳占用空間，被告林
31 明仁就所有17樓房屋占用了17樓梯廳占用空間等事實，亦為

01 被告蘇苗能所不爭執，但為被告林明仁所否認，並辯稱其本
02 人有使用17樓房屋梯廳之權利，此來自於爭規約及買屋時與
03 建商簽訂之系爭買賣合約書所授予，此觀系爭規約第6條第2
04 款約定：「本大廈A戶16樓及A戶17樓之當層梯廳，約定權利
05 歸屬該戶承購人所屬。」第3款約定：「本大廈之當層梯廳
06 ，為當層該戶管理使用，但不得違反消防逃生安全。」及系
07 爭買賣合約書第11條第3款約定：「本社區A戶16樓及17樓之
08 當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」自明，原告自
09 無權主張其應將17樓梯廳占用空間回復原狀後騰空返還原告
10 及其他全體區分所有權人等情。經查：

11 (一) 有關原告主張被告占用各該房屋所在樓層梯廳之情形，經
12 本院於108年10月4日督同新莊地政所人員至現場勘驗及測
13 量，結果認被告蘇苗能就所有16樓房屋占用了16樓梯廳占
14 用空間，被告林明仁就所有17樓房屋占用了17樓梯廳占用
15 空間等情，製有該日勘驗筆錄、現場照片及附件109年5月
16 22日新莊地政所土地複丈成果圖（按該地政所雖先於同年
17 1月6日製有另一份土地複丈成果圖，惟業於109年5月22日
18 以新北莊地測字第1096040798號函修正在案）；另上開測
19 量結果本以原起訴聲明之請求為基礎，嗣原告再追加將占
20 用之梯廳範圍應「回復原狀」之情求，且被告2人於109年
21 2月27日言詞辯論時亦供陳有在上開梯廳占用空間內為裝
22 璜，本院為查明被告應否負回復原狀之義務，乃再於109
23 年4月9日至現場勘驗，結果認：系爭大廈1樓及6樓梯廳有
24 大理石材質牆面，顏色為鵝黃色，被告蘇苗能占用之16樓
25 梯廳占用空間及被告林明仁占用之17樓梯廳占用空間並無
26 與1樓及6樓梯廳相同之鵝黃色大理石材質牆面，且17樓梯
27 廳占用空間內裝設有鞋櫃2個、置物櫃2個及本製框架等設施
28 等情，另製有該日履勘筆錄、現場照片在卷可徵，顯見被
29 告為裝璜後，尚未將16樓梯廳占用空間及17樓梯廳占用空
30 間回復原狀。

31 (二) 按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，民法第71

01 條前段定有明文；次按公寓大廈共用部分不得獨立使用供
02 做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
03。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室
04 外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄，公寓大廈管
05 理條例第7條第1項第2款亦定有明文，此規定即為民法第7
06 1條所稱之禁止規定；另按所有人對於無權占有或侵奪其
07 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求
08 除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；又各共
09 有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求
10 。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
11 民法第767條第1項、第821條分別定有明文；又按稱區分
12 所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就
13 專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同
14 部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在
15 構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
16 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不
17 屬於專有部分之附屬物，民法第799條第1項、第2項亦定
18 有明文；而就此區分所有建築物之共有部分，公寓大廈管
19 理條例第3條第4款亦定為共用部分：指公寓大廈專有部分
20 以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用
21 者。據此可知，公寓大廈內連通數個專有部分而通往室外
22 之通路或門廳，因係用以維護建築之安全，性質上不許分
23 割而獨立為區分所有之客體，本應由全體住戶即區分所有
24 權人共同使用，屬公寓大廈之共用部分，並不得為約定專
25 用部分，即使經規約或其他區分所有權人決議約定為「約
26 定專用部分」，其約定仍因違反公寓大廈理條例第7條第1
27 項第2款之禁止規定而無效，如有共有人就共有之前揭通
28 路或門廳占有使用，即屬侵害其他共有人之權利，其他共
29 有人即得依民法第767條第1項、第821條規定行使其物上
30 請求權及回復共有物請求權。查本件之16樓房屋梯廳、17
31 樓房屋梯廳，依其竣工圖所載，其用途均定為「梯廳」、

「排煙室」、「梯廳兼排煙室」使用，並連接緊急升降機、電梯及特別安全梯A、B，供往來各樓層之用，應屬連通數個專用部分而通往室外之通路及門廳，依照公寓大廈管理條例第7條第2款之規定，不得為約定專用部分。雖系爭規約第6條第2款約定：「本大廈A戶16樓及A戶17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」及第3款亦約定：「本大廈之當層梯廳，為當層該戶管理使用，但不得違反消防逃生安全。」等情，然此等約定因抵觸公寓大廈管理條例第7條第2款之禁止規定，應屬無效；至於系爭買賣合約書第11條第3款雖亦約定：「本社區A戶16樓及17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」然此只係被告與建商建間之約定條款，無法拘束系爭大廈其餘區分所有權人，縱其餘區分所有權人與建商間之買賣合約書亦有相同約定條款，仍應認抵觸同樣之禁止規定，亦屬無效。故被告2人不得以此作為占有使用16樓房屋梯廳、17樓房屋梯廳之合法權源，其2人予以裝璜並分別占用16樓梯廳占用空間、17樓廳梯占用空間，對於身為系爭大廈區分所有權人（兼共用部分共有人）之原告而言，屬無權占有，並已妨害其所有權（共有權），則原告請求被告2人將占用部分回復原狀後騰空以除去其妨害，並返還原告及其他全體區分所有權人，核屬有據。至於本院於109年4月9日至現場勘驗時，16樓房屋及17樓房屋梯廳內之D8門雖未再上鎖，然此D8門既位於共用部分之梯廳內，為保持供往來各樓層專用部分而通往室外之功用，本不得上鎖，而被告2人不否認曾將之上鎖，且於本院審理中又無法明確保證往後不再上鎖，則對於原告而言，即有妨害其所有權（共有權）之虞，是原告據以請求被告2人就其房屋梯廳內之D8門不得上鎖，以防止其妨害，亦屬有據。

（三）另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主目要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條固定有明文。然按民法第一百四十八條係

規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例要旨參照，本則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同），且當事人如係本於此種情況正當合法行使其權利，亦難謂違背誠實信用原則。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。本件16樓房屋梯廳、17樓房屋梯廳，其用途均定為「梯廳」、「排煙室」、「梯廳兼排煙室」使用，與D8門並連接緊急升降機、電梯及特別安全梯A、B，供往來各樓層而通往室外之用，已如前述，被告予以占用或上鎖，顯然有礙其功能之實現，原告請求被告將占用部分回復原狀後騰空以除去其妨害，並返還原告及其他全體區分所有權人及不得上鎖，反有利於其功能之實現，自非以損害被告為主要目的，顯不構成權利濫用及違背誠實信用原則，故被告林明仁辯稱原告之請求，已違反民法第148條規定乙節，不足採信。

八、原告復主張被告2人擅自拆除拆打掉原本16樓房屋RC牆、17樓房屋RC牆（厚度均應為15公分，見原證16），改為非厚度15公分之牆面，並將16樓房屋及17樓房屋梯廳內之D8門改成非鋼鐵材質之門，被告已構成故意不法侵其共有權之侵權行為，被告負回復原狀（真意係主張被告應依民法第213條第1項規定負回復RC牆及D8門損害發生前之原狀）等事實，則為被告所否認，並均辯稱：16樓房屋、17房屋之RC牆、D8門，其2人都沒有拆除打掉改過，建商點交時就是如此等情。經查：按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告

01 拆除打掉 RC 牆，改為非厚度 15 公分之牆面，並將 D8 門改成非
02 鋼鐵材質之門之事實，既為被告所否認，即應由原告就此有
03 利於己之事實，負舉證之責任。關於此點，被告雖提出按圖
04 施工證明書及監造證明書為佐證，然此只能證明該證明書上
05 之承造人有按圖施工情事，至於施工完成後，此等屬於系爭
06 大廈共用部分之牆面、門面，是否確係經被告 2 人拆除打掉
07 改為非厚度 15 公分之牆面及將 D8 門改成非鋼鐵材質之門，則
08 無法據以明之，蓋一般建築實務上，建商將大廈共用部分為
09 二次施工後再點交給管理委員會管理之情況，層出不窮，自
10 不能僅以上開牆面、門面位於 16 樓房屋、17 樓房屋所在樓層
11 ，即遽然推論被告有將 RC 牆拆除打掉改為非厚度 15 公分之牆
12 面及將 D8 門改成非鋼鐵材質之門等侵權行為，是以原告以共
13 有人身分，本於侵權行為之法律關係，請求被告蘇苗能、林
14 明仁應依序將 16 樓房屋 RC 牆、D8 門、17 樓房屋 RC 牆、D8 門回
15 復原狀，均非有據。

16 九、綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項、第 821 條等規定，提
17 起本件訴訟，並聲明請求：如主文第 1、2、3 項所示，為有
18 理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

19 十、本件原告勝訴部分（指主文第 1 項、第 2 項及被告負擔訴訟費
20 用部分），係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權
21 宣告假執行；另被告林明仁陳明願供擔保請准宣告免為假執
22 行，經核無不合，爰併宣告如主文第 6 項但書所示；然原告
23 其餘就主文第 3 項勝訴部分，因係禁止被告為一定之行為，
24 性質上不適於假執行，則原告就此部分陳明願供擔保請准宣
25 告假執行，於法未合，應予以駁回。

26 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經
27 本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，
28 及被告林明仁再聲請訊問證人即福樺建設股份有限公司負
29 責人丁章國、聯絡人丁章國、系爭大廈第五屆管理委員會
30 主任委員林榮華、第一屆管理委員會主任委員蘇苗能、17
31 樓房屋前屋主陳國鋒，亦均核無必要，附此敘明。

中華民國 109 年 8 月 10 日
法官 趙義德

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 109 年 8 月 10 日
書記官 張裕昌