臺灣士林地方法院民事判決

107年度簡上字第215號

上　訴　人　施昭安
被　上訴人　王麗珍
兼
訴訟代理人　蕭慶和

上列當事人間拆除地上物等事件，上訴人對於民國107年6月8日本院106年度士簡字第1279號第一審判決提起上訴，本院於民國108年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查上訴人即原告起訴時，僅列王麗珍為被告，訴之聲明原為：㈠被上訴人王麗珍應將建號新北市○○區○○○段桂花樹小段十，如新北市淡水地政事務所（淡土測字第1402號）土地複丈成果圖2、3所示地下室之地上物拆除清空，並返還原告與其他共有人全體。㈡被上訴人王麗珍應給付上訴人新臺幣（下同）96,000元，及自民國101年8月3日起至106年8月3日止，按年息百分之5計算之利息，暨自106年8月3日起至拆除日止，按月給付原告1,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣於審理中追加被上訴人蕭慶和為被告，並迭為訴之變更，其終聲明為：㈠被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○號土地，如新北市淡水地政事務所107年1月9日淡土測字第59號土地複丈成果圖（即附圖）所示A（窗戶封閉部分）、B（窗戶封閉部分）、C部分（門封閉部分）拆除清空。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第57

頁108年3月20日準備程序筆錄）。經核上訴人所為訴之變更追加，其請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：兩造均為新北市淡水區忠寮里歡喜新家社區（現已改名為桂花樹社區，下稱系爭社區）之住戶。被上訴人王麗珍為系爭社區1之16號1樓建物之所有權人，上訴人為系爭社區1之16號2、3樓建物之所有權人。被上訴人王麗珍前因無權占用系爭社區1之16號地下室（下稱系爭地下室），上訴人曾對被上訴人王麗珍提起拆屋還地等訴訟，經本院以98年度訴字第1448號民事判決（下稱1448號判決），判決被上訴人王麗珍應返還系爭地下室予上訴人及其他共有人，並於106年1月17日經本院以103年度司執字第53547號強制執行事件執行完畢。詎被上訴人未經上訴人及其他共有人同意，竟將系爭地下室如附圖所示A（窗戶）、B（窗戶）、C（門）部分封閉，影響上訴人及其他共有人對系爭地下室之使用收益權利。為此，爰依民法第767條及第821條等規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○號土地，如附圖所示A（窗戶封閉部分）、B（窗戶封閉部分）、C部分（門封閉部分）拆除清空（上訴人於原審請求拆除假山、魚池、樓梯、牆壁部分，業經減縮聲明，茲不贅述）。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊為系爭地下室區分所有權人，不否認前有占用系爭地下室之情，然已依1448號判決將系爭地下室返還上訴人及其他共有人，並依新北市政府工務局函文指示，將系爭地下室出入口封閉及回復原狀等語，資為抗辯，並聲明：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原審經審理結果，以被上訴人已依系爭判決將系爭地下室回復原狀，上訴人主張被上訴人無權占用系爭地下室，及請求被上訴人將如附圖所示A、B、C部分拆除清空，為無理由，判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人提起上訴，所

陳除與原審相同之部分外，另補稱：上訴人於原審係以本院1448號判決主文第二項，訴請被上訴人將占用如附圖所示A、B、C部分遷空後返還上訴人及全體共有人，並未請求被上訴人回復原狀。縱認被上訴人得將系爭地下室回復原狀，應以系爭社區原始建築圖（使照圖）為回復原狀之內容，而系爭社區原始建築圖未設置地下室，則被上訴人應將系爭地下室回填始為回復原狀。原判決前開審理結果逾越1448號判決主文第二項，已侵害上訴人行使系爭地下室之權利，顯有違誤等語。並聲明：㈠原判決後開第二項及該部分訴訟費用之判決，應予廢棄；㈡被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○號土地，如附圖所示A（窗戶封閉部分）、B（窗戶封閉部分）、C部分（門封閉部分）拆除清空。

四、被上訴人所述除與在原審主張相同者外，另補陳：上訴人所指如附圖所示A、B、C部分為建商設置，原始建築圖未設置門窗，向新北市政府反應並檢附施工前後之相片後，新北市政府發函命回復原狀，因而被上訴人蕭慶和於106年11月間雇工將如附圖所示A、B、C部分封閉，系爭地下室應為社區55戶住戶所有。並聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷：

㈠上訴人主張兩造均為系爭社區住戶，上訴人為系爭社區1之16號2、3樓建物區分所有權人，被上訴人王麗珍為系爭社區1之16號1樓建物之區分所有權人，被上訴人王麗珍前因無權占用系爭地下室，上訴人對被上訴人王麗珍提起拆屋還地等訴訟，經本院以1448號判決判令被上訴人王麗珍應返還系爭地下室予上訴人及其他共有人等情，此為被上訴人所不爭執，並有上訴人所提本院1448號判決書、確定證明書影本在卷可參（原審卷第6至20頁），上訴人此部分主張應堪信為真實。惟就上訴人主張被上訴人應將附圖所示A、B、C部分拆除清空一節，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈡按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之

共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。民法第799條第1項至第3項定有明文。而系爭地下室之外牆為建築物之主要結構，用以維護建築物之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係大樓各區分所有人之共有部分。

㈢被上訴人王麗珍部分：

系爭地下室之外牆部分前有設置有窗戶、大門一事，有上訴人所提現場照片為證（見本院卷第30頁），而被上訴人蕭慶和於審理中陳稱：「王麗珍於預售屋時即已購買，房屋建成後即搬入。上訴人所指之窗戶及門為建商所設置。」（見本院卷第51頁108年2月13日準備程序筆錄）；另上訴人亦稱：「系爭建物為84年左右發使用執照，87年5月2號跟前屋主買。房屋完成當時即有A、B窗戶及C門。」（見本院卷第51頁108年2月13日準備程序筆錄），足見1之16號建物於完成後，即由建商於系爭地下室外牆設置窗戶、大門。再上述門、窗嗣後遭封閉一節，業據上訴人提出現場照片為證（見本院卷第31頁下方照片）。關於門、窗封閉之過程，上訴人所指係於106年11月7日由工人以水泥、紅色磁磚封閉，於106年11月10日完成等情，此經被上訴人蕭慶和於審理中自承：「是我於106年11月份雇工封閉。」等語相符（見本院卷第58頁108年3月20日準備程序筆錄）。可證附圖所示A、B、C之門、窗係由被上訴人蕭慶和雇工而為封閉，此部分既與被上訴人王麗珍無涉，上訴人請求被上訴人王麗珍應將上開門、窗封閉部分予以拆除乙節，即無依據，此部分請求應予駁回。

㈣被上訴人蕭慶和部分：

1.按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組

使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、同法第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」依被上訴人所提新北市政府106年10月2日新北工使字第1061966036號函（原審卷第73至76頁），該函文主旨所稱：「臺端所管本市淡水區桂花樹1之16號等建築物，涉及『未經核准擅自變更使用及未維護建築物合法使用』一案，應請立即停止一切違規行為並於106年11月15日前以『書面』向本局陳述意見或限期改善或補辦手續，如未停止違規行為或屆期未陳述意見或陳述理由不正當者或未限期改善及補辦手續，本局得依建築法等相關規定辦理，請查照。」，其說明欄稱：「…㈠經本局勘查涉及違反建築法第73條第2項及第77條第1項規定：1之16號（1樓）地下室增建及破壞原有擋土牆設置出入口等與原核准圖說不符之變更使用行為。」是系爭地下室之外牆依原始申請建築圖說屬擋土牆之設施，則於該外牆上設置門、窗之行為核屬違反建築法之變更使用行為。

2.附圖所示A、B、C之門、窗雖係原建商所設置，惟該棟公寓大廈之區分所有權人依前開建築法第77條第1項規定，即負有維護建築物合法使用與其構造及設備安全之義務。被上訴人蕭慶和將該門、窗封閉以符合原始建築圖說設計及建築法之規定，尚難認有不當之處。上訴人主張被上訴人蕭慶和將擋土牆上違法設置之門、窗重行封閉，此舉有損及全體共有人之所有權，並無足採。且上訴人請求被上訴人蕭慶和將封閉之門、窗重行打通，此舉既有損及擋土牆結構之虞且與前述建築法規不符，難認其權利之行使為正當。

六、綜上所述，上訴人基於民法第767條、第821條規定，請求被上訴人將如附圖所示A、B、C部分門窗封閉部分拆除清空，為無理由。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，於法並無不

合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　11　　日

民事第二庭審判長法　官　邱　光　吾

法　官　陳　菊　珍

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　11　　日

書記官　賴　怡　婷