

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第416號

原告 謙禧投資有限公司
即反訴被告
法定代理人 黃嘉文
訴訟代理人 張志偉律師
被告 華美航運股份有限公司
即反訴原告
法定代理人 彭雲慶
訴訟代理人 朱文德
反訴被告 黃義忠
黃綉樺
反訴被告 詩肯股份有限公司
法定代理人 林福勤
上三人共同 張志偉律師
訴訟代理人

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國110年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告不得在臺北市○○區○○路○段0000000號建物1樓如附圖所示之公共區域堆置物品。
本訴訴訟費用由被告負擔。
反訴原告之反訴均駁回。
反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。查原告原起訴請求：被告不得佔用臺北市○○區○○路○段0000000號建物1樓如附圖所示之公共區域，併返還予全體區分所有權人。嗣其於110年8月27日變更聲明為：被告不得

01 在臺北市○○區○○路○段0000000號建物1樓如附圖二所
02 示之公共區域堆置物品。經核其前後請求之基礎事實係屬同
03 一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依照上開規定，原
04 告所為訴之變更，於法尚無不合，應予准許。

05 二、原告主張：伊與被告均係門牌號碼為臺北市○○區○○路○
06 段000號至109號之底特律科技中心大樓（下稱系爭大樓）之
07 區分所有權人，被告係經營航空貨運承攬業務業者，長期於
08 每週一至週五上班日之晚間7時30分至9時左右，未得其他區
09 分所有權人之同意，逕將貨物擅自堆置在如附圖所示系爭大
10 樓105至107號1樓走廊（下稱系爭走廊）之公共區域上為理
11 貨，無權占用系爭走廊，造成其他住戶或訪客之通行極為不
12 便，並排除或妨礙其他區分所有權人或住戶之使用，經伊多
13 次表示反對，被告仍置之不理，伊為排除被告之不法侵害，
14 爰依民法第184條第1項、第213條第1項、第767條第1項、第
15 821條，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第16條第2項及
16 系爭大樓管理規約（下稱系爭規約）第26條第2、3項規定，
17 請求被告不得在系爭走廊之公共區域堆置物品，並聲明求命
18 判決如主文所示。

19 三、被告則辯稱：系爭大樓使用區分為廠辦，如有需要可利用走
20 道之公共空間暫置貨物，以利後續作業，故走道有貨物暫放
21 係屬常態，每日使用時間極短且多利用非上班時間，作業完
22 畢即會清空。又伊經營航空貨運承攬業，以貨物進出口為主
23 要業務，每日至客戶收回之貨物需經過理貨程序方能出口，
24 貨量會因淡、旺季而有不同，室內空間不能容納時，會將貨
25 物靠牆放置於可隨時推動之籠車上，暫時放置在伊所有107
26 號1樓前方之公共走道上，且理貨時間在大多數公司下班之
27 後，應屬合理之利用，並未妨礙公眾通行，亦無排除他人使
28 用之情事，原告指稱伊占用系爭走廊之公共區域，顯屬無據
29 等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

30 四、本院得心證之理由：

31 （一）原告謙禧投資有限公司（下稱謙禧公司）為系爭大樓101號

建物之區分所有權人，被告華美航運股份有限公司（下稱華美公司）為系爭大樓105號1樓、2樓及107號建物之區分所有權人。又系爭走廊（見本院卷第192頁之1樓平面圖）為系爭大樓之公共區域，屬於全體區分所有權人所共有，被告自107年9月5日至110年3月29日有於如附表所示時間在系爭走廊堆置貨物等事實，此為兩造所不爭執（見本院卷第378-379頁），並有建物所有權狀、建物登記謄本、商工登記公示資料查詢服務（見湖簡調卷第21-31頁）、現場照片、1樓平面圖、門牌證明書（見本院卷第92-130頁、192-194頁）等在卷可按，且經本院核對無誤，堪信為真正。

(二)原告主張被告已違反公寓條例第16條第2項及系爭規約第26條第2、3項規定，不得在系爭走廊之公共區域堆置物品等語。惟被告則否認上情，並以前揭情詞置辯。是兩造爭執之重點在於：被告因整理貨物於非上班期間，短時間在系爭走廊之公共區域堆置貨物，有無違反公寓條例第16條第2項及系爭規約第26條第2、3項規定？原告請求被告不得在系爭走廊之公共區域堆置物品，有無理由？

(三)按公寓條例第16條第2項前段規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」依其立法理由已敘明此為達維護公共安全之目的，爰明定防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難。而系爭規約第26條第2、3項亦明定：「本大樓內外公共場所不得佔用或在其間堆置物品而妨礙該場所使用」、「在通道、走廊或其他禁止停車地點不得停放車輛，在地上一樓貨物裝卸區以外之地點不得裝卸貨物。」等語（見湖簡調卷第53頁）。可見住戶不得在系爭大樓之共同走廊擅自堆置雜物，係為達維護公共安全之目的，以免妨礙住戶之逃生避難，危及全體住戶之安全，自不容區分所有權人

01 或住戶心存僥倖，便宜行事，亦不因建物用途為工業用廠辦
02 或住宅而有所區別。又公寓條例第9條第2項至第4項復規定
03 ：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
04 為之。但另有約定者從其約定。前2項但書所約定事項，不
05 得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定
06 。住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止
07 ，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
08 。如有損害並得請求損害賠償。」可知區分所有權人於建築
09 物共用部分之使用，雖得另定規約，但仍應依其設置目的及
10 通常使用方法為之，更不得違反公寓條例、區域計畫法、都
11 市計畫法及建築法令之有關規定；且上開規定屬禁遏當事人
12 為一定行為之禁止規定，非僅否認約定私法效力之取締規定
13 ，否則管理負責人或管理委員會無從請求各該主管機關或訴
14 請法院為必要之處置，甚至請求回復原狀或賠償因此所受損
15 害。查被告雖辯稱其在非上班期間，為整理貨物而短時間利
16 用系爭走廊堆置貨物，且放置在隨時可移動之籠車，應屬合
17 理利用，亦未妨礙公眾通行云云。然被告在系爭走廊堆置貨
18 物，於發生火災、地震或其他緊急狀況發生時，仍有妨礙逃
19 生避難之可能，甚至成為延燒之媒介，助長火勢蔓延，危及
20 全體住戶之安全，核其所為應已違反公寓條例第16條第2項
21 前段規定，自應限制其不得在系爭走廊暫時堆置貨物。況臺
22 北市政府都市發展局前於108年10月17日去函向系爭大樓管
23 理委員會要求提供「系爭大樓101號至109號1樓公共走廊堆
24 放雜物一案，涉違反公寓條例第16條第2項規定之住戶違規
25 情事制止及相關資料。」等語；而系爭大樓管理委員會即於
26 108年10月28日發函通知被告，告知被告請勿堆放雜物於系
27 爭大樓101號至109號1樓公共走廊等情無誤（見本院卷第132
28 -136頁）。是被告於系爭公共走廊堆置物品之情事，主管機
29 關認已違反公寓條例第16條第2項規定，且經系爭大樓管理
30 委員會通知制止後，被告仍未改善，堪認被告在系爭走廊堆
31 置貨物之行為，足以妨礙住戶之逃生避難，危及公共安全，

01 應已違反公寓條例第16條第2項及系爭規約第26條第2、3項
02 之規定，依法自不得為之。是被告抗辯其在系爭走廊短時間
03 堆置貨物，應屬合理利用，並未妨礙公眾通行云云，自無可
04 取。原告主張被告不得在系爭走廊堆置物品，應屬可採。

05 (四)原告依民法第767第1項中段、後段及第821條規定，請求被
06 告不得在系爭走廊之公共區域堆置物品，為有理由：

07 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
08 有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共
09 有物之全部為本於所有權之請求。民法第767條第1項中段、
10 後段、第821條前段規定甚明。次按，所謂妨害者，係指以
11 占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿
12 行使其所有權之行為或事實而言（最高法院88年度台上字第
13 2420號判決意旨參照）。查被告對於其自107年9月5日至110
14 年3月29日曾在系爭走廊堆置貨物之事實並不爭執，至其雖
15 辯稱目前未在系爭走廊堆置貨物云云，惟衡情被告為航空貨
16 運業者，日後仍有基於理貨需求而暫將貨物堆置在系爭走廊
17 之可能，妨礙住戶之逃生避難，危及公共安全，進而阻礙其
18 他共有人圓滿行使其所有權，堪認有妨害原告所有權之虞，
19 原告自得請求除去妨害並防止之，限制被告不得在系爭走廊
20 堆置貨物。從而原告本於所有人及共有人之地位，依民法第
21 767第1項中段、後段及第821條規定，請求被告不得在系爭
22 走廊之公共區域堆置物品，核屬有據，洵堪認定。

23 五、綜上所述，原告主張被告所為違反公寓條例第16條第2項及
24 系爭規約第26條第2、3項規定，本於系爭大樓區分所有權人
25 之地位，依民法第767條第1項中段、後段及第821條，請求
26 被告不得於系爭大樓1樓如附圖所示之公共區域堆置物品，
27 為有理由，應予准許。至原告另依侵權行為之法律關係而為
28 請求，惟本院既准其依民法第767條第1項、第821條規定為
29 請求，自無庸再就同法第184條第1項、第213條第1項規定為
30 論斷，併予敘明。

31 貳、反訴部分

01 一、程序方面：

02 (一)按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
03 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
04 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者
05 ，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有
06 明文。準此以解，如非本訴之原告或就訴訟標的必須合一確
07 定之人，即不得對之提起反訴。次按，民事訴訟法第56條第
08 1項所謂合一確定，係指依法律之規定必須數人一同起訴或
09 一同被訴，否則當事人之適格有欠缺，原告即因此不能得本
10 案之勝訴判決者而言。

11 (二)反訴原告對於反訴被告黃義忠、黃綉樺、詩肯股份有限公司
12 提起反訴為不合法，應予駁回：

13 反訴原告即被告華美公司雖具狀對於反訴被告即本訴原告謙
14 禧公司及黃義忠、黃綉樺（以下逕稱其姓名）、詩肯股份有
15 限公司（下稱詩肯公司）提起反訴，主張謙禧公司、黃義忠
16 、黃綉樺均為系爭大樓之區分所有權人，詩肯公司係向謙禧
17 公司、黃義忠、黃綉樺承租系爭大樓101及103號房屋做為傢
18 俱賣場。謙禧公司、黃義忠、黃綉樺長期放任詩肯公司將其
19 送貨貨車停放在系爭大樓無遮簷人行道卸貨，及詩肯公司將
20 其貨物、拖鞋、拖車等物擅自堆放在系爭大樓101至103號建
21 物1樓走廊之公共區域上，爰依民法第184條第1項、第213條
22 第1項、第767條第1項、第821條、公寓條例第16條第2項及
23 系爭規約第26條第2、3項規定，請求排除反訴被告無理之占
24 用侵害行為，返還如上述公共區域予全體區分所有權人等語
25 ；並為反訴聲明：反訴被告不得占用系爭大樓無遮簷人行道
26 裝卸貨物及不得占用系爭大樓一樓走廊之公共區域。惟查，
27 反訴原告除對於本訴原告謙禧公司提起反訴外，雖另具狀對
28 於黃義忠、黃綉樺及詩肯公司提起反訴，惟反訴被告黃義忠
29 、黃綉樺及詩肯公司均非本訴之當事人，且反訴原告固本於
30 侵權行為及民法第767條第1項、第821條而為請求，核此部
31 分之訴訟標的法律關係與其對於謙禧公司提起反訴部分，訴

01 訟標的非屬同一，本可單獨進行訴訟，亦無須由數人一同起
02 訴或一同被訴，否則當事人之適格即有欠缺之情，自無合一
03 確定之必要，縱其為便利起見而將之列為共同訴訟人，亦僅
04 屬普通共同訴訟。是以反訴原告對於謙禧公司提起反訴部分
05 ，核與其他反訴被告黃義忠、黃綉樺、詩肯公司之訴訟標的
06 非屬必須合一確定，且黃義忠、黃綉樺及詩肯公司既非本訴
07 之原告，依照民事訴訟法第259條規定，反訴原告對於黃義
08 忠、黃綉樺及詩肯公司提起之反訴，自難認為合法，均應予
09 駁回。

10 (三) 本件應許可反訴原告對於謙禧公司提起反訴：

11 按民事訴訟法第260條第1項所謂反訴之標的與本訴之標的及
12 其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴
13 標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被
14 告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而
15 言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法
16 律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張
17 之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生
18 之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相
19 同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年台抗字第522
20 號裁判意旨參照）。查謙禧公司主張華美公司違反系爭規約
21 第26條第2、3項規定，擅自將貨物堆積在系爭走廊之公共區
22 域為理貨，造成其他住戶通行極為不便，為排除華美公司之
23 不法侵害，依民法第767條第1項、第821條，公寓條例第16
24 條第2項規定，請求華美公司不得在系爭走廊之公共區域堆
25 置物品。惟本訴被告華美公司嗣於110年5月21日對於謙禧公
26 司具狀提起反訴（見本院卷第156-158頁），亦主張謙禧公
27 司違反系爭規約第26條第2、3項規定，將貨車停放在系爭大
28 樓無遮簷人行道卸貨，或放任詩肯公司將貨物等擅自堆放在
29 系爭大樓101至103號建物1樓走廊之公共區域，同依民法第
30 184條第1項、第213條第1項、第767條第1項、第821條及公
31 寓條例第16條第2項規定，請求排除謙禧公司無理之占用侵

01 害行為，並返還如上述公共區域予全體區分所有權人等語。
02 可知華美公司於言詞辯論終結前對於謙禧公司具狀提起反訴
03 ，經核渠等主張之原因事實均係他方未經其他區分所有權人
04 之同意，擅自在系爭大樓之公共區域為理貨或堆置物品之行
05 為，違反系爭規約第26條第2、3項規定而請求予以排除，堪
06 認反訴原告對於謙禧公司之反訴標的與本訴之標的及防禦方
07 法非無牽連關係，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，符合
08 訴訟經濟之原則，復可防止裁判兩歧，依照上開規定，反訴
09 原告對於謙禧公司提起反訴，於法即無不合，應予准許。

10 二、反訴原告主張：伊與謙禧公司均為系爭大樓之區分所有權人
11 ，詩肯公司則向謙禧公司承租房屋為傢俱賣場。謙禧公司於
12 105年10月1日至109年9月30日擔任系爭大樓管理委員會主任
13 委員，無視系爭規約第26條第2、3項規定，未得其他區分所
14 有權人之同意，長期放任詩肯公司無權占用系爭大樓101至
15 103號走廊公共區域，並於人行道之非卸貨區隨意停車上下
16 貨，排除及妨礙其他區分所有權人或住戶之使用，爰依民法
17 第184條第1項、第213條第1項、第767條第1項、第821條及
18 公寓條例第16條第2項、系爭規約第26條第2、3項等規定，
19 請求排除謙禧公司上述占用侵害行為，返還該特定公共區域
20 予全體區分所權人等語。

21 三、反訴被告謙禧公司則以：伊未占用系爭大樓無遮簷人行道停
22 車裝卸貨物，亦未在系爭大樓一樓走廊之公共區域堆放貨物
23 、拖鞋、拖車等物，且非上開物品之所有人；伊擔任主任委
24 員期間，並未放任詩肯公司在上述系爭大樓之人行道停車卸
25 貨或在公共走廊堆放物品，反訴原告之主張自屬無稽；並為
26 反訴答辯聲明：駁回反訴原告之反訴。

27 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
29 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
30 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
31 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最

01 高法院17年上字第917號裁判意旨參照)。

02 五、經查，反訴原告主張其因詩肯公司將貨車停放在系爭大樓無
03 遮簷人行道裝卸貨物，及在系爭大樓101至103號建物一樓走
04 廊之公共區域堆放貨物、拖鞋、拖車等物而提起反訴，固據
05 提出現場照片多張為佐證（見本院卷第168-177、382-386
06 頁）。然縱認反訴原告主張上情屬實，惟其指稱違規占用人
07 行道停車裝卸貨物或在一樓公共走廊堆置物品之人為詩肯公
08 司，並非謙禧公司甚明。況謙禧公司已堅決否認其有違規占
09 用系爭大樓之人行道停車裝卸貨物，或在一樓公共走廊堆放
10 貨物、拖鞋、拖車等物，更非上開物品之所有人等語明確，
11 則反訴原告對此利己事實既未舉證以實其說，可認謙禧公司
12 並無在上述人行道停車裝卸貨物，或在一樓公共走廊堆放貨
13 物、拖鞋、拖車之行為甚明。至反訴原告雖另主張謙禧公司
14 長期放任詩肯公司為上揭違規占用公共區域之行為云云，惟
15 此為謙禧公司所否認，反訴原告僅空言主張而未舉證，故其
16 主張此情即無可採。反訴原告既未證明謙禧公司有何違規占
17 用上開系爭大樓公共區域之事實，從而反訴原告依民法第
18 184條第1項、第213條第1項、第767條第1項、第821條及公
19 寓條例第16條第2項、系爭規約第26條第2、3項等規定，請
20 求排除謙禧公司之違規占用行為，並返還該特定公共區域予
21 全體區分所權人部分之反訴，為無理由，應予駁回。

22 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證據
23 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
24 一論列，附此敘明。

25 肆、據上論結，原告之訴為有理由；反訴原告之反訴為一部不合
26 法、一部無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
28 民事第二庭法 官 陳章榮

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
書記官 羅伊安

附表：

編號	日期(西元)	時間(時：分)	編號	日期(西元)	時間(時：分)
1	2020/09/15	不詳	17	2019/10/07	不詳
2	2018/09/05	07：09	18	2019/10/30	不詳
3	2018/09/06	07：25	19	2019/11/01	不詳
4	2018/09/17	09：04	20	2019/11/08	不詳
5	2018/09/19	08：18	21	2020/01/08	不詳
6	2018/09/21	08：44	22	2020/07/03	不詳
7	2018/11/22	不詳	23	2020/08/06	不詳
8	2018/12/06	不詳	24	2020/08/07	不詳
9	2019/04/23	07：37	25	2020/08/21	20：29
10	2019/04/25	07：24	26	2020/09/10	20：18
11	2019/05/17	不詳	27	2020/09/11	20：12
12	2019/06/14	不詳	28	2020/09/15	19：16
13	2019/07/12	09：01	29	2020/11/10	19：39
14	2019/07/15	08：06	30	2020/11/17	19：45
15	2019/08/01	08：25	31	2020/11/26	20：23

(續上頁)

16	2019/08/08	不詳	32	2021/03/29	11：25
----	------------	----	----	------------	-------