

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第3718號

原告 國際聯邦大廈管理委員會
兼法定代理人 張明詩
人 之 2

訴訟代理人 蘇家宏律師
劉志忠律師

被告 伊利企業有限公司
法定代理人 林邱清燕
訴訟代理人 王聖舜律師
複代理人 郭乃寧律師

上列當事人間請求拆除圍牆事件，本院於中華民國108年2月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土
地之如附圖所示A部分面積六點五平方公尺之圍牆拆除，並將該
部分土地返還原告張明詩及其他共有人全體。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
各款情形之一者，不在此限：…七、不甚礙被告之防禦及訴
訟之終結者。經查，原告起訴狀原聲明：被告應將附圖所示
A部分之圍牆拆除，嗣追加原告張明詩並追加訴之聲明為：
被告應將坐落臺北市○○區○○段00段0000000地號土地上
如附圖所示A部分面積6.5平方公尺之圍牆拆除，返還予原告
及全體共有人（本院卷第283頁，以下均為本院卷，僅引頁
數），因原訴與追加之訴之主要爭點均為被告有無占有之合
法權源，尚無礙被告之防禦，且原訴證據資料均得援用於追
加之訴，亦符訴訟經濟，而原告所為訴之追加係於訴訟前階
段提出，無礙訴訟終結，是其訴之追加依首揭民事訴訟法規
定為合法，故予准許。被告抗辯訴之追加為不合法云云，並

01 不可採。

02 貳、原告國際聯邦大廈管理委員會（下稱管委會）法定代理人原
03 係吳振益，嗣於本件訴訟繫屬中變更為張明詩，經其具狀聲
04 明承受訴訟，有臺北市政府都市發展局准予原告報備張明詩
05 為主任委員（下稱主委）之民國106年12月8日同意備查函、
06 聲明承受訴訟狀存卷可徵（第24頁、第49頁），應予准許。

07 乙、原告起訴聲明：如主文所示，而主張：

08 原告張明詩為國際聯邦大廈（下稱系爭大廈）坐落基地即臺
09 北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地之共有人，該土地
10 為系爭大廈之法定空地（下稱系爭法定空地），被告所有之
11 附圖所示A部分面積6.5平方公尺圍牆（下稱系爭圍牆）無權
12 占有系爭土地。系爭大廈設計之初無系爭圍牆之存在，倘災
13 害發生於系爭大廈前門，則住戶將因系爭圍牆之阻隔喪失自
14 大廈後方逃生之可能，嚴重影響住戶安全，原告管委會自得
15 依公寓大廈管理條例（下稱公管條例）第9條第4款、民法第
16 767條第1項中段規定，請求被告拆除，而原告張明詩為系爭
17 土地之共有人，自得依民法第767條第1項、第821條規定，
18 請求被告拆除系爭圍牆並返還該部分土地予己及其他共有人
19 全體。

20 丙、被告則聲明：原告之訴駁回，而抗辯：

21 系爭法定土地重劃前為臺北市○○區○○○段○○○○○○○號土
22 地之一部，原屬財政部國有財產署所有，經訴外人林利錢於
23 64年5月2日向財政部國有財產署招購程序購得，並於同年7
24 月4日辦竣所有權移轉登記，其嗣與訴外人敬業建設股份有
25 限公司（下稱敬業公司）之法定代理人沙榮峰、臺灣馥記營
26 造股份有限公司（下稱馥記公司）興建系爭大廈，並向財政
27 部國有財產署北區分署申請辦理分割，經該分署以64年10月
28 7日函表同意，請林利錢自行向地政事務所申辦143-12地號
29 土地之分割，林利錢與沙榮峰、訴外人金銘基、李金華、張
30 陶然、張九蔭、夏吳良賓、林邱清燕等7人，向臺北市政府
31 工務局申請建造執照，於65年11月2日移轉所有權予敬業公

司，嗣敬業公司於67年7月11日起陸續移轉系爭土地所有權移轉予系爭大廈承購戶。系爭大廈其他區分所有權人非經由被告所有之專有部分建物即無從進入系爭法定空地，堪證被告於67年繼受取得專有部分建物及系爭圍牆時，系爭法定空地係敬業公司與附表所示區分所有權人於該表所示時間，規劃予1樓所有權人分管使用而成立分管契約，故有明示分管契約。臺北市政府嗣於69年2月6日依行政院核定之臺北市日據時期實施土地重劃地區地籍清理要點公告相關地籍清理圖冊，完成全部土地重劃之法定程序，故土地登記簿記載之林利錢應有部分僅有228/1000。依系爭大廈1層平面圖及坐落於系爭法定空地之系爭圍牆，處於區分所有權人得以共見狀態觀之，渠等就被告長期使用並未異議，即已成立默示分管契約。被告依分管契約有權使用系爭法定空地，原告不得請求拆除系爭圍牆。又系爭大廈住戶可自東側逃生門逃生，並無另以進入被告專有部分建物以至系爭法定空地逃生之必要，而公管條例第9條所定法定空地目的非為防火及逃生，是系爭圍牆未影響住戶逃生安全，亦非屬封閉式，原告不得以安全為由主張拆除。

丁、本院判斷：

壹、系爭法定空地重劃前為143-12地號土地，被告有處分權之附圖所示A部分面積6.5平方公尺之系爭圍牆坐落系爭法定空地，系爭大廈使用執照竣工圖並無系爭圍牆，原告張明詩、被告，依序於67年7月11日、同年9月5日，均以買賣為原因，辦竣所有權移轉登記，而為系爭大廈區分所有權人及系爭法定空地之共有人之一，此有土地登記簿、系爭大廈使用執照竣工圖、臺北市中山地政事務所107年8月24日函，且經本院勘驗及囑託地政機關測量屬實，而有勘驗筆錄、複丈成果圖、現場照片在卷可參，復為兩造所不爭執，堪信為真。

貳、原告主張：系爭圍牆無權占有系爭法定空地，且妨礙系爭大廈逃生安全，是本件應審究者為：(一)被告就系爭法定空地之使用，有無與系爭大廈全體區分所有權人間成立明示或默示

01 分管契約。(二)系爭圍牆有無妨害系爭大廈全體區分所有權人
02 之安全，爰就上述第1項爭點先予論敘。

03 參、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人
05 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
06 請求，僅得為共有人全體之利益為之。當事人主張有利於己
07 之事實者，就其事實有舉證之責任。民法第767條第1項前段
08 、中段、第821條、民事訴訟法第277條前段分有明文。次按
09 以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以其「非無
10 權」占有為抗辯者，應就其取得占有有正當權源之事實證明
11 之。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事
12 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有
13 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為
14 默示之意思表示（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨
15 、101年度1294號判決參照）。

16 一、被告執系爭大廈工程契約、林利銓於本院105年度重訴字第1
17 345號證詞，主張附表所示區分所有權人與敬業公司於該表
18 所示時間成立明示或默示分管契約云云，惟依413-12地號土
19 地登記簿（第116-128頁）所示，敬業公司既非143-12地號
20 土地之共有人，已與共有物分管契約當事人限於共有人為要
21 件不符；又證人林利銓固證稱：系爭大廈1樓後院係歸1樓管
22 理使用，伊買1樓時，係被告負責人，1樓交給伊時，已有系
23 爭圍牆，建設公司說後院就給伊等去用，以前無住戶要求使
24 用1樓後院，亦無其他住戶說被告不能使用後院等語（第42
25 頁背面-43頁背面），然敬業公司是否承諾個別區分所有權
26 人即被告使用系爭圍牆所在之系爭法定空地，核屬敬業公司
27 與被告間之契約，而此契約自不拘束契約當事人以外之系爭
28 大廈其餘區分所有權人，是敬業公司縱有上述表示，亦不因
29 此致其餘區分所有權人即負有容忍、不得妨礙被告公司使用
30 、收益系爭法定空地之義務，且被告並未陳明並舉證附表所
31 示全體共有人究係於何時以何方式明示成立分管契約，再酌

以林利鏐證稱：不記得房屋買賣契約有分管協議約定等語（第44頁），即無從認附表所示共有人已成立系爭圍牆所在之系爭法定空地由被告使用之明示分管契約。又被告既未舉證有何附表編號1-66、68-71共有人有何舉動或何特別情事，依一般社會通念，足以間接推知渠等已有同意被告使用系爭法定空地之意思表示，自不得僅以未曾有其他區分所有權人表示異議即單純沈默，而謂成立默示分管契約，是被告既未能舉證系爭圍牆占有系爭法定空地之權源，即應認屬無權占有。

二、系爭圍牆無權占有系爭法定空地，已妨害系爭大廈全體區分所有權人之所有權，故原告管委會自得請求被告拆除，故原告管委會、張明詩得依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除並返還系爭圍牆所在範圍之系爭法定空地予原告張明詩及其餘共有人全體，為有理由，應予准許。

戊、兩造其餘攻擊防禦方法及立證，經核不影響判決結果，爰未逐一論敘，未此指明。

己、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
民 事 第 八 庭 法 官 陳 琪 媛

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
書 記 官 呂 耘 萱

附表：

編號	日期	姓名
1	67年7月11日	陳勝雄

(續 上 頁)

2	67年7月11日	陶鈞岳
3	67年7月11日	許林金蝦
4	67年7月11日	游淑貞
5	67年7月11日	王恭良
6	67年7月11日	黃嘉榮
7	67年7月11日	高金池
8	67年7月11日	石陳瓊珠
9	67年7月11日	謝慶隆
10	67年7月11日	王瑞碧
11	67年7月11日	吳榮一
12	67年7月11日	蘇錦雲
13	67年7月11日	王清江
14	67年7月11日	吳永壽
15	67年7月11日	張義方

(續 上 頁)

16	67年7月11日	楊 慧 芬
17	67年7月11日	鄭 貴 夏
18	67年7月11日	黎 治
19	67年7月11日	李 麗 昭
20	67年7月11日	張 廣 渭
21	67年7月11日	許 玠 琪
22	67年7月11日	王 周 莉 莉
23	67年7月11日	蘇 貞 子
24	67年7月11日	蔡 士 琴
25	67年7月11日	張 進 益
26	67年7月11日	周 寶 玉
27	67年7月11日	符 仙 瓊
28	67年7月11日	阮 陳 紋 碧
29	67年7月11日	許 李 玉 燕

(續 上 頁)

30	67年7月11日	藍達貿易有限公司
31	67年7月11日	張敏弘
32	67年7月11日	禾佳貿易有限公司
33	67年7月11日	昇漢旅行社有限公司
34	67年7月11日	興裕貿易有限公司
35	67年7月11日	台灣馥記營造股份有限公司
36	67年7月11日	陳柳松
37	67年7月11日	陳中山
38	67年7月11日	劉興木
39	67年7月11日	葉劉季香
40	67年7月11日	陳振鵬

(續 上 頁)

41	67年7月11日	劉興慶
42	67年7月11日	鄭素卿
43	67年7月11日	楊連元
44	67年7月11日	郭林晶子
45	67年7月11日	余敢
46	67年7月11日	業昌營造股份有限公司
47	67年7月11日	謝如琴
48	67年7月11日	李鑫
49	67年7月11日	鄭張月
50	67年7月11日	張美玲
51	67年7月11日	張美華
52	67年7月11日	薛清吉
53	67年7月11日	薛曾慧雪
54	67年7月11日	張明詩

(續 上 頁)

55	67年9月5日	林 利 鎔
56	67年9月5日	林 邱 清 燕
57	67年9月5日	邱 清 灶
58	67年9月5日	邱 清 雄
59	67年9月5日	張 陶 然
60	67年9月5日	夏 黛 華
61	67年9月5日	李 全 華
62	67年9月5日	艾 永 琪
63	67年9月5日	瑞 得 企 業 有 限 公 司
64	67年9月5日	孟 憲 明
65	67年9月9日	許 喜 美
66	67年9月9日	許 健 吉
67	67年10月7日	伊 利 企 業 有 限 公 司

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

68	67年10月30日	陳月娥
69	67年12月1日	張林麗珠
70	67年12月13日	黃靈鵠
71	68年1月5日	黃靈鵠