

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1188號

原告 國際聯邦大廈管理委員會

法定代理人 張明詩

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

上列當事人間請求返還公共設施事件，本院於民國108年3月7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○○○○地號土地上國際聯邦大廈地下一樓如附圖二所示A部分（面積七點三二平方公尺）之樓梯拆除，並回復原狀為如附圖三黃色螢光筆所示樓梯之規格及材質，暨將如附圖一所示1部分（面積四十五點三五平方公尺）之建築物共用部分及其基地返還予原告。

被告應將坐落前開土地上國際聯邦大廈地下一樓如附圖二所示D部分（面積十七點五九平方公尺）回復原狀為如附圖四綠色螢光筆所示之廁所。

被告應同意原告使用如附圖一所示E位置之汽車升降機系統，並提供汽車升降機系統之遙控器予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為

交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權，俾迅速而簡易確定、實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號判決要旨可資參照）。查原告為位於臺北市○○區○○○路○段○○○號國際聯邦大廈（下稱系爭大廈）之管理委員會，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，本有就該大廈共用部分進行修繕、管理、維護之職責，且依同條例第9條第4項之規定，亦得就住戶違反對共用部分應依其設置目的及通常方法而為使用之情事，按其性質訴請法院為必要之處置，則依上揭說明，原告自得本於前開職權，就其所主張被告無權占有使用系爭大廈共用部分及其基地之情事，為該大廈全體區分所有權人為物上請求權之行使，先予說明。

二、次按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別有所明文。本件原告之法定代理人原為吳振益，嗣於訴訟進行中變更為張明詩，並經張明詩具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局106年12月8日北市都建字第10639768400號函各1份在卷可稽（見本院卷第37至40頁），經核於法並無不合，應予准許。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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款、第7款條分別定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁判意旨參照）。查原告起訴時訴之聲明原為：（一）被告應將起訴狀附圖所示紅色部分（實際位置及面積以實測為準）拆除後返還給國際聯邦大廈全體住戶；（二）請准供擔保宣告假執行（見調解卷第2頁）。嗣經本院囑託臺北市中山地政事務所（下稱中山地政）到場測量，原告於民國108年3月7日具狀最終變更訴之聲明為：（一）被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上如中山地政107年3月5日複丈成果圖（下稱附圖一）所示1部分面積合計45.35平方公尺之範圍返還予原告及全體共有人；（二）被告應將坐落系爭土地上如中山地政107年10月11日複丈成果圖（下稱附圖二）所示A部分面積合計7.32平方公尺之樓梯拆除，並回復原狀如附圖三（即系爭大廈1樓平面圖）黃色螢光筆所示樓梯之規格及材質；（三）被告應將坐落系爭土地上如附圖二所示D部分面積合計17.59平方公尺之範圍回復原狀，並返還予原告及全體共有人；（四）被告應同意原告使用如附圖一所示E位置之汽車升降機系統，並提供汽車升降機系統之遙控器予原告（見本院卷第151頁）。經核原告前揭所為訴之變更，與原訴之請求均係基於同一基礎事實，在證據資料之利用上具有一體性，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件之紛爭，復不甚礙被告之防禦及訴訟終結，揆諸上揭規定，應予准許。又原告於變更訴之聲明後既已未再為假執行聲請之聲明，應認其已撤回該部分之聲請，本院自無從再就假執行之部分為審認，亦予敘

明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為系爭大廈之管理委員會，系爭大廈地下1樓如附圖一所示1、E部分、如附圖二所示D部分均為系爭大廈全體區分所有權人共有之共用部分，且無約定專用或分管之協議。惟被告未經系爭大廈全體區分所有權人之同意，即無權占有如附圖一所示1部分之建築物共用部分及其基地，並將其上原設置如附圖三黃色螢光筆所示規格及材質之樓梯拆除，另行改建為現有如附圖二所示A部分之鋼構樓梯；又無權占有如附圖二所示D部分、如附圖一所示E部分，並將前開D部分原有之廁所拆除，改於其上鋪設木質地板，亦未提供前開E部分之汽車升降機系統遙控器予原告，致原告無法使用該汽車升降機系統到達系爭大廈地下1樓之配電室及地下2樓之機械房。為此爰依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告將如附圖一所示1部分返還予原告及全體共有人，另依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求被告將如附圖二所示A部分之樓梯拆除並回復原狀、將如附圖二所示D部分回復原狀並返還予原告及全體共有人，暨同意原告使用如附圖一所示E位置之汽車升降機系統及提供遙控器予原告等語，並聲明：：(一)被告應將坐落系爭土地上如附圖一所示1部分面積合計45.35平方公尺之範圍返還予原告及全體共有人；(二)被告應將坐落系爭土地上如附圖二所示A部分面積合計7.32平方公尺之樓梯拆除，並回復原狀如附圖三黃色螢光筆所示樓梯之規格及材質；(三)被告應將坐落系爭土地上如附圖二所示D部分面積合計17.59平方公尺之範圍回復原狀，並返還予原告及全體共有人；(四)被告應同意原告使用如附圖一所示E位置之汽車升降機系統，並提供汽車升降機系統之遙控器予原告。

二、被告則以：伊確有占有使用如附圖一所示1部分及如附圖二所示A部分之情事，然因原告遲未將該部分原設置樓梯出口

處之黑玻璃移除致無法回復原狀。又伊亦有使用如附圖一所示E部分之汽車升降機系統，惟參照系爭大廈地下1層平面圖及地下1、2層建築改良物勘測成果表，可知如附圖一所示E部分之原設置目的即為汽車升降機，且系爭大廈之原始設計係將所有之停車位設置於地下1至2樓之專有部分。而系爭大樓地下1至2樓既分別為伊與其法定代理人林邱清燕所有，足徵系爭大廈興建之時即係將附圖一所示E部分規劃約定為由伊及林邱清燕專用，且至原告提起本件訴訟前，系爭大廈其他住戶就對此亦均無異議，該汽車升降機之維修及每月例行保養費用復係由伊負擔，可見如附圖一所示E部分應屬伊約定專用部分；況該部分現仍供作汽車升降機使用，則依公寓大廈管理條例第9條第2項前段之規定，該部分係依原設置目的及通常使用方法為使用，而伊早已提供汽車升降機之遙控器予原告，且原告本得經由系爭大廈之安全梯前往地下1樓之配電室與地下2樓之機械房，並無使用該汽車升降機之必要，故原告依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求伊同意其使用汽車升降機及提供汽車升降機之遙控器，尚屬無據。至如附圖二所示D部分伊則無占有使用之情，因伊所有地下1樓之專有部分自99年11月起即出租予訴外人達森國際有限公司（下稱達森公司）使用至今，而伊與達森公司已約明該公司之承租範圍僅限於伊所有之專有部分而不及於如附圖二所示D部分，是若該部分確遭占用，亦屬達森公司所為，原告應向實際占用人達森公司請求返還，故原告此部分請求亦無理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

(一)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，民法第767條第1項前段、中段分別定有明文。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定

部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號判例要旨可資參照）。又按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；住戶違反前開規定，管理負責人或管理委員會應予制止，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。如有損害並得請求損害賠償，此觀公寓大廈管理條例第9條第2項前段、第4項之規定可明。經查：

1. 原告主張系爭大廈地下1樓如附圖一所示1部分為該大廈之共用部分，卻遭被告占有並興建如附圖二所示A部分之樓梯等情，業為被告所無爭執，並經本院到場勘驗屬實，有本院勘驗筆錄2份及附圖一、附圖二附卷可稽（見本院卷第59、83、122、129頁），堪信為真。而被告並未能舉證其有何占有使用如附圖一所示1部分之正當權源，自屬無權占有，原告本於民法第767條第1項前段之規定，請求被告拆除如附圖二所示A部分之樓梯，並將如附圖一所示1部分之共用部分及其基地返還予原告，當屬有據。又如附圖二所示A部分原係設置如附圖三黃色螢光筆所示規格及材質之樓梯乙情，復據原告提出附圖三1份為憑（見本院卷第161頁），被告雖以原告遲未將前開原設置樓梯出口處之黑玻璃移除致無法回復原狀云云，然原告有無將該黑玻璃移除，與被告應否拆除及將樓梯原狀復原應屬二事而互不影響，被告此節辯解，顯屬拖延推卸之詞，不足採信，則原告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告於將如附圖二所示A部分樓梯拆除後，將該部分回復原狀為如附圖三黃色螢光筆所示樓梯之規格及材質，亦有理由。至原告雖併聲明請求將前開共用部分及基地返還予系爭大廈之全體區分所有權人，惟基於訴訟擔當之法理，原告即為系爭大廈全體區分所有權人之代表，原告固得選擇請求將前開共用部分返還予原告「或」系爭大廈之全體

01 區分所有權人，然無同時聲明返還予原告「及」全體區分所
02 有權人之必要，是原告既已聲明請求將前開共用部分返還予
03 原告，就其所另為請求返還予系爭大廈全體區分所有權人之
04 部分，則不應准許。

05 2. 原告另主張被告亦有無權占有同屬系爭大廈地下1樓共用部
06 分之如附圖二所示D部分，惟被告則否認有何占有該等共用
07 部分之情。觀之如附圖二所示D部分與系爭大廈東側逃生梯
08 及地下1樓之被告專有部分間分別以牆壁及牆壁隔板隔開而
09 無法互通，惟經將該部分與樓梯相連之牆壁打除後，可見內
10 部以鐵架與樓梯相隔，並以牆壁隔成L型之空間，復以矽酸
11 鈣板與前開被告專有部分相隔，而內部地面所使用之材質顏
12 色與被告專有部分地面相似等情，業有同前之本院勘驗筆錄
13 2份可參（見本院卷第59頁背面、第122頁），可徵該部分曾
14 有與被告之專有部分相通及併同使用之情事，方才會在與系
15 爭大廈東側逃生梯及被告專有部分互不相通之現況下，猶鋪
16 設有與被告專有部分材質顏色相似之地面。被告雖否認如附
17 圖二所示D部分及其地下1樓專有部分之地面為其所鋪設，然
18 其並未舉證其地下1樓專有部分之地面係由他人鋪設之情，
19 自應認係由其自行鋪設，而如附圖二所示D部分之地面既與
20 前開被告專有部分地面之顏色材質均屬相仿，可見亦係由被
21 告於本件起訴前之不詳時間所鋪設。又如附圖二所示D部分
22 原設計為廁所之事實，復據原告提出附圖四（即系爭大樓地
23 下1至2樓平面圖）為證，被告卻將之拆除並鋪設與其前開專
24 有部分地面顏色材質相似之地面，已構成對該共用部分所有
25 權之妨害，原告自得依民法第767條第1項中段之規定，請求
26 被告將該部分回復原狀為如附圖四綠色螢光筆所示之廁所。
27 至原告雖併請求將該部分返還予原告及系爭大廈之全體區分
28 所有權人，然該等共用部分現與前開被告專有部分無法相通
29 ，足見被告現應無繼續占有該等共用部分之情事，況原告就
30 此部分亦未聲明依民法第767條第1項前段之規定而為返還之
31 請求，此部分之請求，則屬無據，不應准許。

01 3.又系爭大樓地下1樓如附圖一所示E部分，現為被告作為汽車
02 升降機系統使用之事實，復為兩造所不爭，並經本院至現場
03 勘驗屬實，亦堪認為真實。被告固以其係依該部分自系爭大
04 樓興建以來即作為汽車升降機使用之方式使用該部分，並無
05 原告所指違反公寓大廈管理條例第9條第2項所定應依該等共
06 用部分之原設置目的及通常使用方法而為使用之情事存在云
07 云。然被告所稱其已將該汽車升降機之鑰匙提供予原告之情
08 事，既為原告所否認，而被告亦未舉證證明之，自難認屬實
09 ，準此，前開汽車升降機實際上即係供被告為排他性之使用
10 ，此與共用部分應由各區分所有權人共同使用收益之本質不
11 符，自難認係依該共用部分之原設置目的及通常使用方法而
12 為，是原告就此自己依公寓大廈管理條例第9條第4項之規定
13 取得訴請法院為適當處理之權限。被告雖又辯稱：如附圖一
14 所示E部分應屬其約定專用部分云云。但觀之其所提出於系
15 爭大樓興建之初由業主與建商所締結之工程合同，已未有何
16 將該部分約定為被告專用之相關記載（見調解卷第31至35頁
17 ）。而雖系爭大樓地下1至2樓之停車位分屬被告與其法定代
18 理人林秋清燕所有之事實，有被告所提出前開建築改良物勘
19 測成果表1份及建物謄本2份附卷足參（見本院卷第32、34至
20 35頁），但系爭大樓地下1至2樓除被告之專有部分外，尚有
21 配電室、機械室等共用部分需利用該汽車升降機以為通行或
22 搬運機具之用，本難謂該汽車升降機於性質上僅係專為被告
23 所有之停車位而存在；且如謂該汽車升降機可因系爭大樓地
24 下1至2樓之停車位均為被告所有而認係專供被告使用，依此
25 解釋，則在建築物係屬一層一戶之情況下，豈非可認某層樓
26 之住戶就位於該層之樓梯間等共用部分即當然屬約定專用性
27 質，而可任意堆放私人物品甚或改建為自己使用，此復非事
28 理之常，仍不足以資為認定該等共用部分已經約定為被告專
29 用之合理論據。至被告雖再謂：長久以來該汽車升降機係由
30 伊使用並負擔維修費用，且原告及系爭大廈之其餘區分所有
31 權人就此亦未提出異議，然原告或系爭大廈之區分所有權人

縱未曾對被告占有使用該汽車升降機之情事為何反對之舉，此或因不知情，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰情誼與人為善，或礙於處置能力不足，甚或出於對法律誤解等因素，實均有可能，僅能認係單純之沉默，尚不能謂原告或系爭大樓之其餘區分所有權人有何已默示同意被告占有使用該共用部分之情，是被告辯稱如附圖一所示E部分為其約定專用部分云云，亦不可採。從而，原告依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項中段之規定，請求被告同意其使用汽車升降機及提供汽車升降機之遙控器，尚屬有據，亦應准許。

(二)綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭大樓地下1樓如附圖二所示A部分之樓梯拆除並回復原狀為如附圖三黃色螢光筆所示樓梯之規格及材質，及將該大樓地下1樓如附圖一所示1部分返還予原告，另依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項中段之規定，請求被告將系爭大樓地下1樓如附圖二所示D部分回復原狀為如附圖四綠色螢光筆所示之廁所，暨同意原告使用如附圖一所示E位置之汽車升降機系統及提供遙控器予原告，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，則無依據，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
民 事 第 七 庭 法 官 許 勻 睿

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 3 月 29 日
書 記 官 詹 玕 璇

