# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第428號

上　訴　人　賴林春梅
　　江吳美玉
　　文月英
　　楊新蘭
共　　同
訴訟代理人　顏鳳君律師
複代理人　劉又瑄
上　訴　人　郭俊佳
被上訴人　朱家縣　　○○○市○○區○○○路○段○○○號2樓
訴訟代理人　吳國輝律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國107年7月10日本院臺北簡易庭106年度北簡字第12560號第一審判決提起上訴，本院於民國108年5月15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

一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○○路○段○○○號2樓之3建物之所有權人，上訴人各為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○弄○號、4號、6號、8號、10號建物所有權人，兩造皆為正義國宅共有設施之臺北市○○區○○段○○段0000000000號建物及上述兩造建物所在基地即臺北市○○區○○段○○段00000000000000000000地號土地之共有人。正義國宅係於民國76年興建完成，為大型社區連棟大樓，並非獨棟大樓；興建時一起動工興建、完成，所有之共有部分統劃歸於懷生段二小段03720建號。上訴人於另案之臺灣高等法院103年度上易字第1020號民事判決及另案之臺灣高等法院104年度再易字第153號民事判決，皆遭認定本社區之屋頂平台屬共有，故上訴人之前開房屋後牆（下稱系爭牆壁）係屬整個社區之一部分，當然亦屬所有區分所有權人共有部分。公寓大

廈共用部分不得獨立使用供做專有部分；公寓大廈周圍上下、外牆面，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，應依法令規定辦理，公寓大廈管理條例第7、8條亦訂有明文。詎上訴人為彼私自使用，破壞貫穿社區之系爭牆壁私開門窗，裝設水塔、水管、冷氣、冷氣管線、熱水器、鐵架；遮雨棚、遮雨棚排水管、熱水器、水管、冷氣2個、冷氣管線、鐵架、鐵窗3個；遮雨棚、鐵窗、冷氣、水塔、水管、鐵架、洗衣機；遮雨棚、熱水器、水管、冷氣、鐵架3個；水塔（含鐵架）及下方鐵窗、管線、冷氣（含上方雨遮）、旁水塔1個、遮雨棚及下方鐵窗，經臺北市大安地政事務所實際測量，或係實際占用兩造所共有之基地土地即臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地），或係突出而占用兩造及其他所有共有人所共有之系爭土地之上方，因系爭土地係屬防火巷兼車道之用，依法不得妨害及占用。該防火巷依法不得封閉，現由管委會辦公室管制車輛進出，在巷口浮置數面活動檔板，若一旦有各式車輛及消防車需通行，經管委會總幹事放行，立即移動活動擋板，即可通行無礙。上訴人設置物品既屬違法占用共有之系爭土地，不得主張私人合理使用。被上訴人依民法第767條規定，對上訴人於系爭土地上設置之非依法規使用之違法占用及妨礙之物品，請求上訴人除去之。爰依民法773條、767條、818條、821條起訴請求如附表所示。

二、上訴人則以：上訴人所有房屋門牌號碼分別為臺北市○○○路○段○○○巷○弄○○○○○○○○○○號，被上訴人主張上訴人應除去之水塔、熱水器、鐵架、水管、鐵窗、冷氣及遮雨棚等（下稱系爭物品），均設置於上訴人房屋後牆（即系爭牆壁），而非設置於系爭牆壁外之共有土地即臺北市○○區○○段○○段000地號（即系爭土地）上。上訴人房屋地處正義國宅後巷，均為一樓建物，僅有上訴人房屋為單獨一排一樓店舖形式，不與其他房屋相鄰，其上為屋頂平台，無其他房屋或建物，是系爭牆壁具有構造上之獨立性；且系爭牆壁面

對系爭土地之空地，其作用為區隔上訴人之空間，使上訴人單獨擁有房屋所有權，系爭牆壁具有使用上之獨立性。依正義國宅之一層平面圖，上訴人房屋原始設計在靠系爭牆壁處每戶均設有廚房、浴室，並有開窗，顯見系爭牆壁與一般承重牆為實心實體未有缺口者不同，且其上無其他建物，足見系爭牆壁未承受整棟建築之垂直載重，並非公寓大廈管理條例所訂之承重牆，故系爭牆壁非共用牆、承重牆自屬上訴人專有部分。又依建物測量成果圖，上訴人各以包含系爭牆壁計算房屋面積與建物謄本登記之面積皆相符，建物所有權登記及於系爭牆壁之外緣，則上訴人區分所有之範圍及於系爭牆壁，從而系爭牆壁自屬上訴人之專有部分，並非共用部分，更非不得約定專用之共用部分。上訴人於其專有部分設置系爭物品，並無占用共有之系爭土地。正義社區規約既未限制設置冷氣室外機、熱水器等，區分所有權人會議亦從未決議限制設置冷氣室外機、熱水器等設備，則上訴人設置冷氣室外機、熱水器等設備，並無違反公寓大廈管理條例第7、8條規定，被上訴人請求並無理由。縱認系爭牆壁並非專有部分而為共有部分，上訴人仍然得合理使用，而上訴人使用方式符合正義國宅原始設計用途（店鋪）及我國社會人民一般生活方式及需要，上訴人房屋系爭牆壁設置系爭物品均屬簡易設施，縱然有突出於系爭土地上方，並不影響或妨礙共有之系爭土地作為公開空間、開放空間或空地之使用目的。系爭牆壁本得由住戶依其設置目的及通常使用方法為之。上訴人於系爭牆壁設置系爭物品符合通常使用方法，此觀正義國宅其他住戶亦有眾多於外牆設立冷氣空調設備、鐵窗、遮雨棚、隔音窗、鐵架、管線等各種物品可證，被上訴人亦不例外。上訴人設置系爭物品已近40年，且系爭物品裝設於一樓，面對空地，被上訴人及全體區分所有權人均顯而易見，況被上訴人為原始住戶，40年前即進住正義國宅社區，然其數十年來從未提出異議，正義國宅之管理委員會或區分所有權人會議亦未曾決議要求上訴人拆除，從而被上訴人應已有默

示同意被告設置該等設備等語置辯。

三、原審判命如附表所示者，上訴人提起上訴，並聲明：　原判決廢棄。　被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、查，正義國宅社區共計16棟大樓，上訴人賴林春梅、江吳美玉、郭俊佳、文月英、楊新蘭分別為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○弄○號、4號、6號、8號、10號房屋之所有權人，被上訴人為臺北市○○區○○○路○段○○○號2樓之3建物之所有權人。被上訴人所有房屋為第10棟大樓14層中之二層，上訴人所有房屋為第10、11棟大樓14層中之一層，均坐落於臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，有房屋建物謄本在卷可稽（見原審卷第6至11頁）。又，附圖所示編號A1面積0.54㎡冷氣、A2面積1.12㎡熱水器及水塔、A3面積0.46㎡冷氣、編號B面積6.73㎡遮雨棚（含下方熱水器*1、鐵窗*3、冷氣*2）、編號C1面積0.46㎡鐵窗、C2面積0.45㎡鐵窗及冷氣、C3面積0.32㎡冷氣、C4面積1.48㎡水塔及下方鐵架、C5面積3.40㎡遮雨棚、編號D面積9.55㎡遮雨棚（含熱水器*1、鐵架*2、冷氣及鐵架*1）、編號E1面積2.19㎡水塔（含鐵架）及下方鐵窗、E2面積1.84㎡冷氣（含上方雨遮）及旁水塔、E3面積1.46㎡遮雨棚及下方鐵窗等，係上訴人之系爭物品一節，經原審現場勘驗並囑託臺北市大安地政事務所派員測量製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷第142至143頁、第155至156頁，土地複丈成果圖即為原審判決之附圖），且為兩造所不爭執。是上情堪信為真實，洵堪認定。

五、得心證之理由：

被上訴人主張上訴人如附圖所示之各編號物品占用系爭土地，上訴人應予以拆除、遷離，為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

、按公寓大廈管理條例第3條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標

有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。…」。本件上訴人分別所有之臺北市○○區○○○路○段○○○巷○弄○號、4號、6號、8號、10號房屋，其專有部分坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地之範圍，如附圖「已登記建物」所示。從而，前開已登記建物坐落該二地號土地部分之外之其他部分土地，乃供全體土地共有人共同使用之共用部分，自屬明確。上訴人之系爭物品如附圖所示編號A1、A2、A3、B、C1、C2、C3、C4、C5、D、E1、E2、E3者，均非屬前述「已登記建物」範圍內，實屬「已登記建物」範圍之外，並占用系爭土地等情，業經原審現場勘驗並囑託臺北市大安地政事務所派員測量製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖可證（見原審卷第142至143頁、第155至156頁），已如前述。

、復按，公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」正義社區公寓大廈住戶規約第2條約定：「一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定區分所有標的共本資料表如附件一。　專有部分：指公寓大廈內具有使用上之獨立性，且為區分所有權之標的者。　共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。　約定專用部分：本社

區專有部分經約定供特定區分所有權人使用者。…二、本社區法定空地、樓頂及二樓平臺、露臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約規定或區分所有權人會議決議，不得約定為約定專用部分。三、本社區周圍上下、外牆面、樓頂及二樓平臺、露臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約規定或區分所有權人會議決議，不得變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物。」（見原審卷第224頁）。查，附圖所示編號A1、A2、A3、B、C1、C2、C3、C4、C5、D、E1、E2、E3之位置，屬「已登記建物」範圍之外，占用系爭土地如附圖所示，已如前述。上訴人並未舉證明就附圖所示各編號者占用系爭土地，業已經規約或區分所有權人會議決議約定得為約定專用部分之情形，故上訴人設置系爭物品使用上開部分土地，自難認有正當權源。

、再者，系爭土地係「防火巷兼車道」之使用限制，亦有72年建字第0148號建造執照平面圖附卷可徵（見原審卷第232頁）。上訴人雖辯稱系爭物品並非位於防火巷兼車道之上方，因系爭牆壁與防火巷兼車道間距離約110公分，至附著於系爭牆壁等系爭物品突出牆壁均不超過110公分云云。然則，系爭土地既屬防火巷之性質，且衡以正義國宅共計16棟大樓，且樓層高達14層樓等情，則該防火巷即有依建造執照平面圖所示之面積予以淨空之必要，始能於有救災等必要時，供消防車及人員、設備等迅速通行，故上訴人前開所辯，自無足採。至上訴人雖提出其向臺北市政府都市發展局建築管理工程處詢問上開建造執照平面圖，經工程處函以系爭土地上建造執照圖說之「防火巷兼車道」寬度即為5.5公尺一節，固有函文可參（見本院卷第147、183頁）。然則，上開函文僅係說明系爭土地上建築圖說之內容，並不足據為上訴人得在該巷道空間內使用系爭物品之合法權源。另，正義國宅之管理委員會於107年12月23日經區分所有權人會議通過增訂第2條之1：「　考量既存違建有使用之事實及兼顧現有建物

，本新城之既存違建如無下列情形之一者，得予繼續存在，不受本規約其他條款之限制： 阻礙或占用建築物之防火間隔（巷）…」，有該管理委員會108年1月9日函文及區分所有權人會議紀錄可參（見本院卷第161頁、第171至181頁），依此可見，上訴人前開各編號之系爭物品，既已占用系爭土地作為防火巷道之空間，上訴人自不得執此認其為占有依據。又，正義國宅之管理委員會另函覆：「區分所有權人會議是否曾經決議，禁止社區住戶裝設雨遮、鐵窗、冷氣機、熱水器及水塔等？本會說明：經查社區規約及區權大會會議資料（含國宅時代）對該設備（施）均查無決議禁止裝設之紀錄」（見本院卷第167頁）。然則，上訴人之系爭物品係裝設在共有部分且係屬前述防火巷之所在，縱認管理委員會未予禁止，亦不得依此即認為係屬合法使用。

ŋ、按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762號判例參照）。易言之，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約規定外，原則上不生法律效果。查，被上訴人及共有人未異議、管委會或區分所有權人未決議上訴人拆除，但此沈默係單純之不作為，並非以舉動或其他情事間接為意思表示，不生默示同意之法律效果，尚難據以認定全體區分所有人間對上訴人占用如附圖所示編號A1、A2、A3、B、C1、C2、C3、C4、C5、D、E1、E2、E3之222地號土地部分有默示分管契約存在。上訴人辯以：上訴人設置系爭物品已近40年，且系爭物品裝設於一樓，面對空地，被上訴人及其他共有人數十年來從未提出異議，正義國宅之管理委員會或區分所有權人會議亦未曾決議要求上訴人拆除，從而被上訴人應已有默示同意上訴人等設置該等設備云云。上訴人並未舉證證明全體區分所有權人曾同意或默示同意其用上開土地，其默示分管契約之抗辯，尚無足取。

ē、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；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條中段、第821條分別定有明文。被上訴人既為系爭土地之共有人，對於無權占用共有系爭土地之上訴人，自得依民法第767條第1項、第821條規定，請求除去。故被上訴人請求上訴人返還所占有之共有共用部分土地，為有理由。至上訴人辯稱渠等用水需要而有設置水塔之必要云云，然此設置亦應符合前開所述規定予以設置，並非上訴人僅憑其所需即逕行設置，故上訴人執此所辯，亦不足取。

六、綜上所述，被上訴人為系爭土地之共有人，對於無權占用共有共用部分土地之上訴人，依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人如附表所示之內容，為有理由，應予准許。原審判命如附表所示之內容，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，應予駁回其上訴。

七、上訴人固聲請調查證人即正義國宅管理委員會前任主委蔡文雄，以證明上訴人房屋為店鋪使用且該房屋供水方式與其他住戶不同等待證事實。惟查，上訴人所有房屋之系爭牆壁亦屬本件公寓大廈之共用部分，已如前述，至上訴人認其供水方式，核與本件兩造爭點無涉，故無調查之必要，附此敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，經審酌後與本院前揭判斷並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

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、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　12　　日

民事第一庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　李子寧

法　官　陳智暉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　12　　日

書記官　陳嬿舒

附表：

| |
|---|
| 上訴人賴林春梅應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號A1面積0.54㎡冷氣、A2面積1.12㎡熱水器及水塔、A3面積0.46㎡冷氣予以拆除、遷離。 |
| 上訴人江吳美玉應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號B面積6.73㎡遮雨棚（含下方熱水器*1、鐵窗*3、冷氣*2）予以拆除、遷離。 |
| 上訴人郭俊佳應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號C1面積0.46㎡鐵窗、C2面積0.45㎡鐵窗及冷氣、C3面積0.32㎡冷氣、C4面積1.48㎡水塔及下方鐵架、C5面積3.40㎡遮雨棚予以拆除、遷離。 |
| ŋ上訴人文月英應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號D面積9.55㎡遮雨棚（含熱水器*1、鐵架*2、冷氣及鐵架*1）予以拆除、遷離。 |
| ē上訴人楊新蘭應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號E1面積2.19㎡水塔（含鐵架）及下方鐵窗、E2面積1.84㎡冷氣（含上方雨遮）及旁水塔、E3面積1.46㎡遮雨棚及下方鐵窗予以拆除、遷離。 |

附圖：（見原審卷第155至156頁）