

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第289號

原告 富威世際投資發展有限公司

法定代理人 黃明昭

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 陳泓達律師

被告 葉鈺惠

追加被告 黃天從

上2人共同

訴訟代理人 鄭錦堂律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、追加被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地上之公寓大廈地下三樓編號99號停車位及編號100號停車位間如附件一複丈成果圖所示編號D土地上之水泥加砌物（面積一點七四平方公尺）拆除，及返還該占用部分予原告暨其他全體區分所有權人，並回復附件一複丈成果圖所示編號A、B、C、D土地所鋪設之Epoxy地坪為如附件二原狀圖所示原狀。

二、追加被告應自民國一百零六年十二月五日起至回復附件一複丈成果圖所示編號B土地所鋪設Epoxy地坪為如附件二原狀圖所示原狀之日止，按月賠償原告新臺幣肆仟元，及自民國一百零八年十二月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由追加被告負擔。

五、本判決第一項部分，於原告以新臺幣參拾貳萬元為追加被告供擔保後，得假執行。但追加被告如以新臺幣玖拾肆萬零伍佰肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項部分，原告於每月到期以新臺幣壹仟伍佰元為追加被告供擔保後，得假執行。但追加被告於各到期部分如

01 以新臺幣肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、按因不動產物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地

06 之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告

07 係依民法第767條第1項前段主張所有物返還請求權，核係因

08 不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地（新北市○○區○○

09 段○○○ 號土地暨坐落其上門牌號碼北新路1段126巷27號編號

10 99、100 停車位）之法院管轄，又系爭不動產位在本院轄區

11 ，故本院就本件返還共有物等事件自有管轄權。

12 二、原告起訴時訴之聲明第1、2項原為：「被告應將坐落於新北

13 市○○區○○段○○○ 號土地（下稱系爭土地）上之公寓大廈

14 地下3樓編號99號停車位及編號100號停車位之間共有斜坡即

15 附件一所示A部分（面積2.5839平方公尺）之水泥增建物B拆

16 除，返還共用部分予原告暨全體區分所有權人，並回復共有

17 斜坡及編號99號停車位（下稱99號車位）所鋪設Epoxy 如附

18 件二所示原狀」、「被告應自民國105 年12月起至回復99號

19 車位所鋪設Epoxy 如附件二所示原狀之日止，按月賠償原告

20 新臺幣（下同）4000元，及自本起訴狀送達被告之翌日起至

21 清償日止，按年息5 %計算之利息」，有民事起訴狀在卷可

22 稽（見本院107年度店司調第398號卷【下稱店司調卷】第5

23 頁）。嗣於訴訟進行中，原告以黃天從為於現場指揮監督第

24 三人施作水泥增建工程之人為由，追加其為被告，並追加編

25 號98號停車位（下稱98號車位）為回復原狀之標的；且經本

26 院會同地政機關人員至現場測量系爭增建物後，原告依新北

27 市新店地政事務所108年7月10日土地複丈成果圖為回復原狀

28 之依據，並確定計算損害賠償之起日，而將前2項聲明變更

29 如後述原告聲明所示，亦有民事變更聲明狀附卷足憑（見本

30 院卷第567、568頁）。經核原告所為訴之變更、追加，請求

31 之基礎事實同一，均涉及被告2人是否無權占有系爭土地、

01 是否構成侵權行為之主要爭點，與原訴之訴訟及證據資料有
02 社會事實上之共通性及關聯性，原已經進行過之訴訟資料與
03 證據資料亦有於追加之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用
04 同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭，俾符訴訟
05 經濟要求，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予
06 准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：

09 (一)緣坐落於系爭土地上之美麗殿社區公寓大廈（下稱系爭社區
10 ）地下3樓停車場之編號99號停車位（為原告所有），與相
11 鄰之編號100號停車位（為被告所有，下稱100號車位）間，
12 有一緩斜坡面A部分（下稱系爭坡面），為供全體區分所有
13 權人共同使用之停車場通道，其性質屬系爭社區共用部分，
14 並未經約定供被告或其他特定區分所有權人使用。原告為系
15 爭社區之區分所有權人，實際由原告代表人黃明昭與其配偶
16 龔逖芬居住使用。然於103年底，追加被告因指稱屢因系爭
17 斜坡跌倒，未經原告及全體區分所有權人同意，遂請工人擅
18 自割裂系爭坡面原本鋪設的防水止滑Epoxy地坪，並於系爭
19 坡道上加砌水泥增建物B（下稱系爭加砌物），致黃明昭、
20 龔逖芬於上下車時遭絆倒受傷，且因追加被告擅自割裂原屬
21 停車場一體成形鋪設的Epoxy，更致系爭坡面以及原告所有
22 之98、99號車位地面原鋪設之Epoxy地坪，從該割裂處發生
23 嚴重破裂受損，喪失防水止滑功能，無法正常使用，侵害系
24 爭社區全體區分所有權人所有權以及原告對98、99號車位享
25 有之專用權利。

26 (二)被告、追加被告雖誣稱系爭加砌物為建商三圓建設股份有限
27 公司（下稱三圓公司）所施作云云，然三圓公司業屢次以函
28 文、存證信函表示系爭加砌物非其加工施作，並經黃明昭及
29 龔逖芬親眼見聞追加被告實際於現場指揮監督第三人施作水
30 泥增建工程。系爭加砌物既緊鄰100號車位，僅供被告、追
31 加被告及其家人上下車輛之用，足見被告、追加被告確有不

01 顧他區分所有權人之利益，無權占用共有物之一部，侵害全
02 體共有人權利之情事。又系爭坡面原是一體鋪設之Epoxy地
03 坪，但經被告、追加被告加砌水泥增建物加以破壞，顯非對
04 於共有物所為之簡易修繕或保存行為。

05 (三)系爭坡面屬全體區分所有權人共有，無分管契約存在，被告
06 所舉104年7月26日美麗殿社區第二屆區分所有權人大會會議
07 紀錄討論事項(三)停車場斜坡道加砌案之決議(下稱104
08 年決議)，查其內容與目的，並非針對系爭坡面合意分管。
09 再者，被告自承系爭加砌物早於103年11月10日至同年12月1
10 日間某日所鋪設，且其所指之協商同意書簽訂時間為104年
11 11月28日，亦晚於系爭加砌物實際施工時間，顯與上開會議
12 決議之「事先」要件不符。又被告所舉之104年決議，業經
13 107年6月24日美麗殿社區第五屆區分所有權人大會決議(下
14 稱107年決議)推翻，而失其效力。再觀諸被告與三圓公司
15 簽訂之100號車位買賣契約書，雙方並未合意約定系爭坡面
16 供被告使用，亦查無被告、追加被告或三圓公司任一方得自
17 行施作水泥增建物之約定。且系爭坡面位於系爭社區地下3
18 樓停車空間，坐落於99號及相鄰100號車位之間，係供全體
19 區分所有權人共同使用之停車場通道，性質為區分所有權人
20 生活利用上不可或缺之共用部分，依公寓大廈管理條例第7
21 條規定，自不得約定為專用部分，是系爭坡面屬全體區分所
22 有權人共有，且全體共有人之間及被告與三圓公司之間，對
23 於系爭坡面無合意成立任何分管契約，或者分管契約以外之
24 其他契約及多數決同意之存在。對於被告、追加被告利用系
25 爭加砌物，事實上管領系爭坡面之無權占有行為，原告依民
26 法第767條第1項前段、中段、第821條規定，向現無權占有
27 人即被告、追加被告，請求返還該所有物予全體共有人。

28 (四)被告、追加被告無權占用系爭坡面，並擅自割裂移除其上Ep
29 oxy地坪加砌水泥增建物，致共用部分之系爭坡面及原告專
30 用之98、99號車位鋪設之Epoxy地坪，因空氣、水氣從該割
31 裂處逸入而日漸嚴重破裂受損，形成路面凹凸不平，喪失防

01 水止滑功能，無法正常使用，自屬可歸責於被告及追加被告
02 。原告自得依民法第184條第1項前段及第213條規定，請求
03 被告、追加被告將系爭坡面及98、99號車位破損部分回復原
04 狀，並致原告因此於99號車位無法正常停放車輛使用，其使
05 用收益專用權遭受侵害，而相當於每月租金4000元之損害。

06 (五)並聲明：1.被告、追加被告應連帶將坐落於新北市○○區○
07 ○段○○○○號土地上之公寓大廈地下3樓99號車位及100號車
08 位之間共有系爭坡面即民事起訴狀所附附件一所示A部分（
09 即複丈成果圖所示C、D坐落位置，面積共計3.58平方公尺）
10 之系爭加砌物（即複丈成果圖所示D部分水泥加砌物，面積
11 1.74平方公尺）拆除，返還共用部分予原告暨全體區分所有
12 權人，並回復系爭坡面及98、99號車位所鋪設Epoxy如民事
13 起訴狀所附附件二所示原狀。2.被告、追加被告應自105年
14 12月1日起至回復編號98、99號車位所鋪設Epoxy如民事起訴
15 狀所附附件二所示原狀之日止，按月連帶賠償原告4000元，
16 及自民事起訴狀送達被告、追加被告之翌日起至清償日止，
17 按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭坡面之空間，設置目的本即讓停車位使用者上、下車而
20 設，而系爭加砌物之鋪設，亦僅使系爭坡面平坦，以保障停
21 車位使用者更能安全上下車而不受斜坡之影響而已，並無其
22 他用途，亦即，系爭加砌物之鋪設並未違反或破壞原有之系
23 爭坡面空間設置目的及使用方法遭到違反或破壞。且系爭加
24 砌物四週並無任何障礙物足以防止全體區分所有權人進入或
25 接近，亦未因系爭加砌物之存在，於客觀上形成排除他人使
26 用之情狀，且被告、追加被告也未以任何文字或舉措表示彰
27 顯此部分僅特定人得使用，則原告指稱以鋪設系爭加砌物為
28 占有或侵奪系爭坡面共用部分，即屬無據。

29 (二)被告欲購入100號車位時，考量該車位與99號車位間之系爭
30 坡道係為斜坡面（由100號車位方向下斜至99號車位）之安
31 全問題，被告遂於100號車位之「房地買賣預約單」上註明

01 「1.車位100號位於坡度最高處左側大斜坡由公司改善。2.
02 過戶費由建設公司負擔。以上條件需建設公司同意使得進行
03 簽約，若不同意，原訂金退還」，並支付訂金10萬元。嗣經
04 三圓公司同意且依照前述房地買賣預約單之約定，將系爭坡
05 道改善鋪平並加砌系爭加砌物，被告遂與三圓公司於103年
06 12月1日正式簽訂車位買賣契約書，並於同年12月27日辦妥
07 產權登記，故系爭加砌物自始非被告、追加被告所設。

08 (三)系爭社區地下停車場興建時，即係採斜坡方式建築，故停車
09 場之部分車位間存有坡度不同之斜坡存在。為此，系爭社區
10 區分所有權人於104年決議同意停車位受影響之住戶彼此協
11 商，僅需施作停車位坡道加砌之住戶事先取得隔壁車位所有
12 權人書面同意書並交與管理委員會中心備案，即可施工。原
13 告所有之98號車位與97號車位間也存在相類斜坡，亦係由龔
14 逖芬出面與97號車位所有人依上開決議簽署加砌同意書，足
15 見系爭社區地下停車場停車格間之區域存在斜坡，下車時確
16 實容易造成人員跌倒之危險及瑕疵，有改善防範之必要。而
17 系爭坡面亦存有斜坡，被告乃依照區分所有權人大會之決議
18 ，就已鋪設之系爭加砌物與原告達成協議，由龔逖芬追認並
19 於104年11月28日簽立協商同意書，係基於防範使用共有物
20 時遭致危險及確保安全，客觀上於存有瑕疵之共有物上鋪上
21 水泥以撫平，且無排斥其他共有人之使用，依社會通常觀念
22 ，此係共有物簡易修繕或保存行為。且原告同意在先，事後
23 再以共有身份，就系爭坡面鋪設水泥爭執主張權利，明顯
24 有違誠信原則。縱如原告所稱，104年決議日後遭另外之區
25 分所有權人大會決議不得施作，然已經合法存在之系爭加砌
26 物之鋪設，亦不因事後之決議而使被告變成排斥他人之單獨
27 占有或侵奪，此為法理上之當然。

28 (四)系爭加砌物既經鋪設於系爭坡面此一不動產之上，業因附合
29 非經毀損不能分離而成為系爭坡面之重要成分，而由全體共
30 有人取得系爭加砌物之所有權。是系爭加砌物並無單獨所有
31 權之存在，被告、追加被告亦非占有人，自無從拆除之。

01 (五)斟酌龔述芬於104年11月28日簽署協商同意書，足見當時99
02 號停車位之狀況良好，顯與系爭加砌物無關，難認鋪設水泥
03 足以破壞Epoxy地坪。又99號車位正後方緊鄰牆面有漏水現
04 象，與牆面相接的Epoxy地坪亦出現隆起情形，且98號車位
05 內Epoxy亦存有自後方牆面流出之水痕，則98、99號車位之
06 Epoxy地坪破損可能係因後方連續壁漏水、車輛長期輾壓、
07 或因其他因素所致，益見與系爭加砌物無關，與能否停車，
08 亦無關連。縱認有侵權行為，原告係主張追加被告侵權行為
09 發生於000年年底，於105年12月間始發現Epoxy地坪破損，
10 卻於108年4月9日始追加其為被告請求損害賠償，顯已罹於2
11 年時效。

12 (六)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
13 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 本件98號車位位在如附件一複丈成果圖所示編號A部分（面
16 積12.94平方公尺）、99號車位位在如附件一複丈成果圖所
17 示編號B部分（面積14.97平方公尺），均為原告所有，100
18 號車位則為被告所有，該3個車位均坐落於系爭土地，位在
19 系爭社區地下3樓停車場；如附件一複丈成果圖所示編號C、
20 D部分（面積共計3.58平方公尺）之系爭坡面，位在99、100
21 號車位間，為系爭社區區分所有權人共有，系爭加砌物則加
22 作於系爭坡面上如附件一複丈成果圖所示編號D部分（面積
23 1.74平方公尺）；系爭坡面及99號車位鋪設Epoxy地坪未經
24 增建系爭加砌物之原狀如附件二原狀圖所示；系爭坡面、98
25 、99號車位Epoxy地坪現狀有所破損等情，有建物、土地所
26 有權狀、停車位買賣契約書、現場照片附卷足憑（見店司調
27 卷第21至27、35、37頁、本院卷第33、49至53、305至317頁
28 ），並經本院會同兩造至現場勘驗屬實，及囑託新北市新店
29 地政事務所鑑測，製有土地複丈成果圖，亦有本院勘驗筆錄
30 、新北市新店地政事務所108年7月10日新北店地測字第1085
31 360631號函暨檢附之土地複丈成果圖（即附件一）在卷可稽

(見本院卷第279至283、289、291頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真。而原告主張被告、追加被告無權占用系爭坡面，並擅自割裂移除其上Epoxy地坪增建系爭加砌物，致使系爭坡面、98、99號車位之Epoxy地坪因而破損，應將系爭加砌物拆除後，將占用部分返還原告暨其他全體區分所有權人，回復上開Epoxy地坪原狀，並賠償99號車位相當於租金之損害等語，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者即為：原告得否依民法第767條第1項前段、中段及第821條第1項規定，請求被告、追加被告拆除系爭加砌物，並將系爭坡面及98、99號車位所鋪設之Epoxy地坪回復原狀，返還原告及其他區分所有權人？得否依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被告、追加被告回復原狀並為損害賠償？茲分述如下：

(一)追加被告應為系爭加砌物之所有權人及事實上處分權人：

1.按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號裁判要旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告就所抗辯之事實，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，如被告就此利己之抗辯事實並無確實證明方法，應為其不利益之裁判（最高法院106年度台上字第2536號裁判意旨參照）。

2.查原告主張系爭加砌物係原告法定代理人黃明昭及其配偶龔逖芬於103年底某日發現有工人在系爭坡面施工，經質問後由工人通知，追加被告即下樓至現場，雙方因而有所爭論，黃明昭、龔逖芬見聞追加被告於現場指示工人施作系爭加砌物等情，有黃明昭、龔逖芬於本院行當事人訊問及證人訊問程序時證陳明確（見本院卷第392、393、610、611頁）。雖渠等因與追加被告立場對立，相關證陳或有誇大偏頗之虞，惟被告於答辯狀中自承：「…100號停車位與99號停車位間係為斜坡面（由100號停車位方向下斜至99號停車位），若

01 車子停入第100號停車格，車內人員下車時，因地面不平，
02 稍不注意極易摔倒受傷，安全堪慮」（見本院卷第23頁），
03 又系爭加砌物即緊鄰100號車位為增建（見店司調卷第27頁
04 、本院卷第33頁之照片），只與100號車位有關之當事人利
05 害攸關，衡諸經驗法則，堪認加砌之行為僅可能係被告、追
06 加被告、或當初建商三圓公司為吸引100號車位買主購置而
07 承諾所為。是被告、追加被告舉反證抗辯係三圓公司銷售人
08 員允諾改善系爭坡面，並於房地買賣預約單備註欄註明「車
09 位100號位於坡度最高處左側大斜坡由公司改善」文字，業
10 據其提出該103年11月1日、車位售價為185萬元之房屋買賣
11 預約單為證（見本院卷第45頁，下稱1101預約單），然經本
12 院函詢三圓公司，其覆以：「一、查有關『美麗殿』社區（
13 坐落：新北市○○區○○路○段000巷00000號）地下三樓車
14 位99號與100號間加砌水泥一案，並非本公司加工施作，先
15 行敘明。二、再者，依鈞院來函所檢附之附件1房地買賣預
16 約單（按，即1101預約單）並非係簽定買賣車位之預約單，
17 實際簽定車位買賣契約書之買賣車位之預約單係根據如附件
18 二房地買賣預約單，車位總價款為新臺幣182萬元與雙方所
19 簽定之車位買賣契約書價款相符如附件三，且預約單備註欄
20 處為空白。顯然，鈞院來函所檢附之附件1房地買賣契約單
21 並非係簽定買賣車位之預約單甚明」等詞，有三圓公司108
22 年11月28日三字第29號函文可查（見本院卷第519頁），其
23 所附之附件二房地買賣預約單及附件三買賣契約書簽定日期
24 亦確為103年12月1日及182萬元價款，足徵1101預約單非雙
25 方簽約時之正式文件，三圓公司最終未承諾為施作。綜上各
26 節，堪信原告就其主張之事實，已有適當之證明，而追加被
27 告所舉證據，則無足認定系爭加砌物為三圓公司增建之事實
28 ，是綜據證據資料及辯論意旨，本院認定追加被告即為指示
29 工人施作系爭加砌物之增建行為人，故屬系爭加砌物之所有
30 權人及事實上處分權人，對之自有拆除之權限，原告對其請
31 求，即屬有據。至被告僅為100號車位之名義所有人，及曾

出面與龔逖芬簽立協商同意書（詳後(二)所述），此外並無事
證足佐其即為增建系爭加砌物之行為人，自難認其亦應負連
帶拆除之責，是原告此部分請求，則難憑採。

(二)追加被告無權占有如附件一複丈成果圖所示編號D土地：

1.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。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條第1項前
段及中段、第821條分別定有明文。再按添附制度之目的係
在鼓勵創造經濟價值，或維持已創造之經濟價值，避免原先
物之所有權破壞既已存在之經濟價值。動產與不動產附合後
之所以由不動產所有權人取得該動產之所有權，係因該動產
成為不動產之成分後，增加不動產之經濟效益，為免動產所
有權人主張其所有權而強行破壞原增加之經濟效益，始由不
動產之所有權人取得動產之所有權，再由不動產所有權人以
他法補償動產所有權人之損害，以為權衡。準此，若該動產
成為不動產之成分後，非但未增加不動產之經濟效益，反係
減損之，須經由排除該動產之添附後方得回復原有之經濟效
益時，不動產所有權人自無取得該動產所有權之必要，而無
從援引民法第811條規定主張由不動產所有權人取得動產所
有權，否則將形同要求不動產所有權人強迫受損之情，與民
法第811條之立法目的相違背。

2.被告、追加被告雖抗辯業依104年決議與原告達成協議，並
由被告與龔逖芬簽立加砌同意書云云，並提出104年決議及
104年11月28日協商同意書1紙為證（見本院卷第75頁），然
細繹104年決議係載：「區分所有權人大會29票通過授權停
車位受影響之住戶彼此協商。施作停車位坡道加砌之住戶須
事先取得隔壁所有權人書面同意書並交予管理委員會管理中
心備案，方可施工。」，而系爭加砌物係於103年12月底左
右即已施作之情，為兩造所不爭，復經鑑定在案（見新北市
建築師公會製作之「臺灣臺北地方法院108年度訴字第289號

返還共有物等事件鑑定報告書」【下稱鑑定報告】第5頁），故於104年11月28日協商前即已施作之系爭加砌物是否適用104年決議，已非無疑，況於107年決議中已明確議決：「第二屆區權會立案（按，即104年決議）車位旁斜坡加砌水泥推翻原案討論…提請推翻第二屆區分所有權人會議立案車位旁斜坡加砌水泥案，並請100號車位車主與原加砌者共同恢復原狀。決議：本案經表決贊成35票，反對1票，本案通過，委由第五屆委員辦理。」，業已變更104年決議之內容，自難認追加被告增建之系爭加砌物有合法占有之權源。

3. 被告、追加被告尚辯稱系爭加砌物係共有物簡易修繕或保存行為，且因附合而由系爭社區全體共有人取得所有權云云。惟所謂簡易修繕之保存行為，乃指如共同共有房屋屋頂漏雨時以混凝土簡單填補、門窗玻璃破碎之換修等，且該保存行為均係為共同共有人之共同利益而言；所稱共有物之保存行為，係指以防止共有物滅失、毀損或權利喪失、限制等為目的，維持其現狀之行為。查系爭加砌物為加設有高低差約10公分之水泥增建物階梯乙節，有鑑定報告暨所附照片足憑（見該報告第3、25頁），顯非如上所載之簡易修繕或保存行為，且僅係加設緊鄰於被告所有100號車位旁，亦難認該修繕行為符合共同共有人之共同利益。又系爭加砌物附合於系爭坡面，客觀上雖非經毀損或變更其物之性質不能分離，惟因該附合而受有形式利益之全體區分所有權人，業經107年決議恢復原狀不認可該項利益，且追加被告未經同意之加砌行為亦造成相關Epoxy地坪破損（詳後(二)所述），故不僅難認此舉具有增益全體區分所有權人共用部分之效能，亦有害於被告及其他區分所有權人之所有權行使，自無從援引民法第811條附合規定而認全體區分所有權人取得系爭加砌物所有權。

4. 從而，本件堪認追加被告無權占有如附件一複丈成果圖所示編號D土地，業已侵害系爭社區全體區分所有權人之所有權，是原告本於共有人地位為全體區分所有權人請求追加原告

01 拆除系爭加砌物，返還該占用部分予原告及其餘區分所有權
02 人，應為可取；逾此範圍而請求返還如附件一複丈成果圖所
03 示編號C土地部分（因系爭加砌物未占用），即屬無據。

04 (三)系爭加砌物之加設與系爭坡面、98、99號車位EPOXY地坪破
05 損有因果關係，追加被告應負侵權行為損害賠償責任：

06 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
07 ；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
08 應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項前段、第
09 213條第1項分別定有明文。本院就本件EPOXY破損之爭執事
10 項，送請新北市建築師公會辦理鑑定，經鑑定單位於108年9
11 月16日作成鑑定報告，鑑定分析以：「1、就一般建築工程
12 實務，如原有EPOXY地坪係一體成形未遭割裂時，表面平整
13 尚無縫隙，其防水性、氣密性、耐久性應屬較佳狀態；但若
14 EPOXY地坪遭致割裂，表面將產生縫隙情形，其防水性、氣
15 密性、耐久性應屬不良狀態，會使EPOXY地坪產生損害情形
16 。2、再就『加做水泥增建物』來探討，當100號停車位加做
17 水泥增建物時，因增建物之水泥砂漿含有水分，施工中『水
18 』必定流向較低處99號停車位之EPOXY地坪縫隙，時間長久
19 之後勢必造成今日之損害情形…」（見鑑定報告第3、4頁）
20 ，鑑定結果為：「【編號98、99號車位EPOXY破損之原因？
21 】研判有二個原因，說明如下：(1)在100號車位與99號車位
22 交接處，原係一體成型且順平的EPOXY地坪，遭致割裂，又
23 在該割裂處上方加做水泥增建物。研判此為原因之一。(2)在
24 編號第98、99號車位後方牆壁下方之壁癌，研判此為原因之
25 二。」、「【併請鑑定是否確有因果關係。】研判斜坡遭割
26 裂及斜坡上水泥增建物之加設，有部分之因果關係。另外有
27 部分之因係：編號99、98號車位後方牆壁下方之壁癌所造成
28 。」（見鑑定報告第5頁），足徵追加被告對於加設系爭加
29 砌物並割裂該部分Epoxy地坪時，造成系爭坡面、98、99號
30 車位一體成形之Epoxy地坪破損，而侵害原告及其他區分所
31 有權人之權利，追加被告上述行為與前揭損害兩者間自具有

因果關係，是追加被告辯稱與系爭加砌物無關云云，顯無足採，追加被告應負侵權行為損害賠償責任，並應回復上開Epoxy地坪至損害發生前如附件二原狀圖所示之原狀，堪以認定。

2. 另原告尚請求99號車位因Epoxy地坪破損無法正常停放車輛使用，而相當於每月租金4000元之損害乙節，查鑑定報告就系爭損害情形分析說明為：「…編號98、99號車位之表面材料現況有隆起、鬆脫、破裂之情形，其中99號車位之損害較為嚴重，幾乎整個車位的EPOXY地坪都已毀損，詳照片(3)、(5)…」（見鑑定報告第2、3、21、22頁），堪認99號車位因此已不堪使用，原告所指該車位無法正常停放車輛之情足信為真。既追加被告之侵權行為導致原告之99號車位無法使用，侵害原告物之使用利益，使原告無法享有該車位可得享有之利益，追加被告即需填補其侵權行為導致原告之損害，回復至原告權利之應有狀態即自由使用其所有物之狀態，是此部分以相當於停車位之租金認定原告不能使用該停車位之損害為合理，爰酌定原告提出與系爭社區鄰近之新店北新公有停車場（址設新北市○○區○○路0段00號B1及B2）小型車每月租金4000元為可採（見店司調卷第45頁）。至鑑定報告雖認99號車位Epoxy破損之原因乃參雜後方牆壁壁癌之因素，惟依原告所提系爭社區其他停車位之照片（見本院卷第127至137、325、326頁），可知除原告所有之99號車位外，其餘編號1、20、121、124、125號等車位之壁面處亦有程度不等之壁癌，其中編號124、125號車位牆面壁癌尤為嚴重，所鋪設之Epoxy地坪卻無破損之情形，故壁癌是否為造成99號車位Epoxy破損之原因似有待商榷，況若無追加被告加設系爭加砌物並割裂99號車位旁一體成形之Epoxy地坪，99號車位亦不致有如此嚴重之毀損。基此，本院認對99號車位使用利益遭受侵害部分，追加被告仍應負全部責任。
3. 至追加被告辯以原告侵權行為之請求已罹於2年消滅時效乙節。按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有

損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。另加害人持續為侵權行為者，被害人之損害賠償請求權亦陸續發生，其請求權消滅時效期間應分別自其陸續發生時起算（最高法院95年台上字第736號判決意旨可資參照）。查原告雖於103年12月底即已知悉系爭加砌物為追加被告指示增建，有黃明昭、龔逖芬上開證陳在卷，然原告請求追加被告給付相當於每月租金之損害賠償部分，係屬陸續發生，自應以對追加被告合法起訴時往前回溯2年計算之，逾2年時效範圍部分之損害賠償始屬無據。而原告追加起訴之「民事追加被告暨擴張聲明狀」雖於108年4月9日經本院收狀（見本院卷第149頁），惟經同年月12日言詞辯論期日法官詢問上開書狀是否已送達追加被告時，原告訴代覆以「會再送達黃天從」，被告訴代亦答稱「我們沒有收到，等收到後再表示意見」（見本院卷第175頁），其後即未見原告再陳報送達追加起訴狀予追加被告之收件回執，故尚無從依此認定合法起訴時點。然追加被告嗣後於現場履勘及言詞辯論期日均有到場，並委任與被告同一訴訟代理人以被告身分答辯多份書狀，並於108年12月4日言詞辯論期日經法官詢問追加被告訴代其自始未為答辯聲明，請其答辯後則聲明原告之訴駁回等（見本院卷第546頁），堪認追加被告至遲於108年12月4日即已收受起訴意旨並為具體答辯，故本院依此時點，認從翌日往前回溯2年即106年12月5日起，至追加被告回復99號車位鋪設Epoxy地坪為如附件二原狀圖所示原狀之日止，原告均得按月請求相當於車位租金4000元之損害賠償，及自108年12月5日起依法定年息5%計算之遲延利息；逾此範圍即106年12月4日前之損害賠償請求則應認已逾請求權時效，應予駁回。

四、綜上所述，原告主張追加被告為系爭加砌物之所有權人及事實上處分權人，無權占有系爭社區區分所有權人共有之系爭坡面如附件一複丈成果圖所示編號D部分，堪以採信，並所依民法第767條第1項前、中段、第821條第1項、第184條第1

項前段、第213條規定，請求追加被告拆除系爭加砌物，返還該占用部分予原告暨其他全體區分所有權人，並回復附件一複丈成果圖所示編號A、B、C、D土地所鋪設之Epoxy地坪原狀；及請求追加被告給付於106年12月5日起至回復99號車位鋪設Epoxy地坪原狀之日止，按月賠償原告4000元，及自108年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬正當，應予准許；請求逾此範圍者，則屬無據，不應准許。本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

五、被告、追加被告雖聲請向三圓公司函調其匯款182萬元之相關證據，欲證明三圓公司企圖推諉責任而為不實之函覆內容，然三圓公司業就其非系爭加砌物之施作人乙節多次以存證信函及函文回覆本院、新北市政府工務局及原告在案，況縱取得被告金流證據，亦無足證明孰為系爭加砌物施作人之爭執事項，是此項聲請核無調查之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及未經援用之證據，業經審酌，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
民事第五庭 法 官 楊 承 翰

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 109 年 2 月 27 日
書 記 官 蕭 欣 怡