臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第368號

上　訴　人　上友建設股份有限公司
法定代理人　吳昭衛
被上訴人　均和資產管理股份有限公司
法定代理人　朱祐宗
訴訟代理人　黃翎芳律師
複代理人　林宏鈞律師
複代理人　張于憶律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國109 年5 月19日臺灣臺中地方法院109 年度訴字第701 號第一審判決提起上訴，本院於109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、被上訴人主張：被上訴人於民國105 年1 月8 日，於原審法院104 年度司執字第76509 號拍賣抵押物強制執行事件中，拍賣取得坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地權利範圍均為10萬分之4036），及其上門牌號碼：臺中市○區○○○○街○○○ 號4 樓之1 號建物（同段5425建號，權利範圍全部，暨共有部分：同段5441建號，權利範圍1 萬分之1452）（下合稱系爭房地）之所有權，並於105 年2 月3 日完成所有權移轉登記。而系爭房地所在之瑤光樓，與同一建案之東宮巨星主棟、開陽樓均屬上訴人於80年間興建之「東宮巨星」建案。該建案原規劃各棟皆有獨立出入口，各有獨

立所有權，惟上訴人於建築時，並未在瑤光樓地下室設置獨立之出入口，而將瑤光樓與東宮巨星主棟之地下樓層打通，瑤光樓住戶之車輛，須經由東宮巨星主棟地下室車道，以通行至地面道路。詎上訴人就瑤光樓地下室停車空間既未具有占有權源，卻於105年間，擅自在東宮巨星主棟與瑤光樓間之地下一樓相連通道，設置如附圖編號B所示之金屬閘門（下稱系爭閘門），除持有上訴人所發給「地下室汽車停車位使用證明書」之部分瑤光樓住戶外，禁止其他瑤光樓住戶之車輛進出。上訴人設置系爭閘門阻擋車輛通行至地下室共用空間之行為，已妨害被上訴人及其他共有人對於地下室共有區域本於所有權之使用，爰依民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求上訴人拆除系爭閘門等語，並聲明：上訴人應將其設置於臺中市○區○○○○街○○○號地下一樓之系爭閘門拆除。

貳、上訴人則以：上訴人當初出售「東宮巨星」建案時，停車位是另外出售，並發給停車位使用證明書作為憑證，有證明書之住戶始能將車停在地下室，惟因瑤光樓住戶亂停車，上訴人始在瑤光樓與東宮巨星主棟間設置系爭閘門管制車輛進出，並對有停車位證明書之住戶發給系爭閘門之遙控器。被上訴人雖有取得瑤光樓共用部分之共有權，並無停車位使用權，故其車輛不能進出地下室。系爭閘門之設置，並未限制被上訴人通行，僅是管制車輛進出，對於被上訴人所有權之行使並無任何妨礙等語，資為抗辯。

參、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，兩造之聲明為：

一、上訴人之上訴聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

二、被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院整理兩造不爭執事項如下（見本院卷第89、90頁）：

一、被上訴人於105 年2 月3 日因拍賣而登記為系爭房地之所有

權人。

二、上訴人於80年間興建「東宮巨星」建案，包括東宮巨星主棟、瑤光樓、開陽樓3棟建物，系爭房地則位於瑤光樓。

三、瑤光樓並無獨立之地下室出入口，車輛須經由東宮巨星主棟地下室之車道進出。

四、上訴人於105年間於坐落臺中市○區○○段○○○○○○○號土地之5586建號內設置系爭閘門，以限制車輛通行（行人仍可通行）。

五、上訴人有印發「地下室汽車停車位使用證明書」予有地下室停車位使用權之住戶（包括瑤光樓住戶）使用。

六、上訴人仍有地下室停車位之使用權。

伍、本院之判斷：

一、被上訴人主張其於105年2月3日因拍賣而登記為系爭房地之所有權人，而上訴人於80年間興建「東宮巨星」建案，包括東宮巨星主棟、瑤光樓、開陽樓3棟建物，系爭房地則位於瑤光樓，其中瑤光樓並無獨立之地下室出入口，車輛須經由東宮巨星主棟地下室之車道進出，惟上訴人於105年間設置系爭閘門，以限制車輛通行等情，業據提出土地、建物登記第二類謄本、現場照片、不動產權利移轉證書、臺中市中山地政事務所108年1月3日土地複丈成果圖（即附圖）（見原審卷第17至23頁、第27、29、55、56頁、第117至123頁），且為上訴人所不爭執，而堪認被上訴人上開主張為真實。

二、被上訴人主張上訴人所設置之系爭閘門妨礙其所有權之行使，而依民法第767條第1項中段、第821條前段規定，請求上訴人拆除系爭閘門等情，然上訴人否認系爭閘門之設置有妨礙被上訴人所有權之行使，並以前詞置辯。經查：

㈠系爭閘門係設置在臺中市○區○○段○○○○○○號土地之5586建號內等情，有附圖及臺中市中山地政事務所109年9月21日中山地所二字第1090010266號函及所附5586建號測量成果圖在卷可稽（見本院卷第69至75頁）。而上訴人並非系爭閘

門所在之同段21-20地號土地及5586建號之所有權人或共有人等情，亦為兩造所是認（見本院卷第88頁），而堪認系爭閘門係設置在第三人所有之土地上無訛。

㈡上訴人主張其雖非系爭閘門設置土地、建物之所有權人或共有人，然系爭閘門之設置，已妨害被上訴人及其他共有人對於地下室共有區域本於所有權之使用等情。惟查：

1.按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第765條、第773條前段分別定有明文。土地所有權縱的範圍與他人土地交界處，即為土地所有權橫的範圍，而此項橫的範圍，恆為人為劃分之疆界。至於建築物，在物理上乃為獨立之物，其所有權之範圍自以其標的之獨立建築物為限。是以土地所有權及建物所有權人行使所有權，自應以上開方式所界定之所有權範圍為限。

2.次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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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、第821條亦有明定。而民法第767條第1項中段之所有權妨害除去請求權，所謂對所有權之妨害，乃指以占有所有物以外之方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有權人之圓滿行使其所有權之行為或事實，舉凡對所有權完全性、絕對自由干擾均屬之。

3.查系爭閘門既非在被上訴人得主張所有權或共有權之系爭房地範圍內，則其存在對於被上訴人就系爭房地所有權範圍（含瑤光樓之地下室之共用空間）內，無限性、全面性地占有、使用、收益、處分，而圓滿行使其所有權之權能，並無任何妨礙。雖被上訴人主張其享有共有權之瑤光樓地下室，因系爭閘門之設置，致車輛無法經由第三人所有之「東宮巨星」主棟地下室出入口通往地面道路，然其欲經由他人所有之

土地或建物對外通行，已超出其基於所有權僅能就自己所有不動產自由使用，並排除他人干涉之範圍，而屬對於他人所有不動產為利用之問題。準此，上訴人抗辯系爭閘門並未妨礙被上訴人就瑤光樓地下室共有權之行使，應屬可採。被上訴人主張依民法第767 條第1 項中段、第821 條規定，請求上訴人拆除系爭閘門，自屬無據。

三、綜上所述，被上訴人依民法第767 條第1 項中段、第821 條第1 項之規定，請求上訴人將其設置於臺中市○區○○○○街○○○ 號地下一樓之系爭閘門拆除，並無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2 項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

民事第七庭　審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　李淑芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日