

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度簡字第145號

原告 百內爾國際生化科技股份有限公司

法定代理人 彭金錠

訴訟代理人 徐仲志律師

複代理人 紀柔安律師

被告 葳橋資訊股份有限公司

法定代理人 陳宜君

訴訟代理人 張美嫻

丁聖哲

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○○號建物上，如附圖一紅色線所示之間隔牆拆除後，將面積零點四八平方公尺建物返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○○號建物上，如附圖一橘色線所示之玻璃門拆除後，將面積零點一六平方公尺建物返還予原告及其他全體共有人。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬壹仟肆佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣柒仟壹佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。民事訴訟法第254條第1項定有明文。故訴訟當事人雖於訴訟繫屬中，讓與其實體法上權利，惟為求訴訟程序之安定，並使對造仍保有訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義，讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其名義實施訴訟行為。經查，原告於起訴時原為附表一所示之不動產（

下稱甲不動產，附表一編號2至4下稱甲不動產建物）之所有權人，然於本院審理期間業以買賣為登記原因，於民國110年6月17日將甲不動產所有權移轉登記予訴外人即受告知人楊喻閔，有買賣契約、不動產謄本及異動索引在卷可查（見本院卷第449頁至第463頁、第507頁至第514頁、第477頁至第485頁），經本院告知楊喻閔本件訴訟繫屬情形（見本院卷第441頁至第443頁），楊喻閔已具狀拒絕承當或參加訴訟（見本院卷第495頁），故原告雖已非甲不動產之所有權人，仍可繼續以其名義進行訴訟，合先敘明。被告稱原告因已非甲不動產所有權人故不得再為請求（見本院卷第553頁），當屬無據。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。原告起訴原請求：「(一)、被告應將高雄市○○區○○路○○號20樓如附圖二所示公共走道內之增設物全數拆除（含公共走道中間隔牆），並將占用公共走道騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院109年度審訴字第496號卷【下稱審訴卷】第9頁），嗣變更請求為：「(一)、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（下稱5661號建物）上，如附圖一紅色線所示之間隔牆拆除後，將面積0.48平方公尺建物返還予原告及其他全體共有人。(二)、被告應將坐落5661號建物上，如附圖一橘色線所示之玻璃門拆除後，將面積0.16平方公尺建物返還予原告及其他全體共有人。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第562頁），被告就此種變更無異議而為本案言詞辯論（見本院卷第562頁），依前揭規定，視為同意追加，原告所為變更當應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：甲不動產建物及附表二所示之不動產（下稱乙不動產）均為國泰世華金融大樓（下稱系爭大樓）20樓、不同

門牌之建物，且自92年9月29日均登記為原告所有，嗣原告於101年間將乙不動產出售予被告（下稱系爭買賣）。詎被告未經系爭大樓其他區分所有權人同意，擅自以如附圖一紅色線所示之間隔牆（面積0.48平方公尺）及橘色線所示之玻璃門（面積0.16平方公尺，下合稱系爭標的）占有系爭大樓20樓之共同走廊，原告起訴時仍為甲不動產之所有權人，故依民法第767條第1項、第821條、第184條第1項，擇一求命拆除系爭標的並返還占用之共有物予全體共有人，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：

- (一)、被告欲買受乙不動產時，曾向管理處確認系爭大樓20樓之使用現況合乎規約，始讓原告依當時使用方法，替被告裝設系爭標的；而系爭大樓108年8月21日區分所有權人會議（下稱0000000區權會）已決議將本件相關爭議視為個案，交由兩造自行調處，109年8月6日區分所有權人會議（下稱0000000區權會）更決議公共走廊應屬專有部分，且因系爭標的亦有使用上獨立性，顯見被告就系爭標的自屬有權占有。
- (二)、況原告於系爭買賣屬乙不動產之出賣人，亦為系爭標的之施作者，竟於買賣成立、雙方共同使用系爭大樓20樓數年後，始請求被告拆除系爭標的，尤違誠信原則且屬權利濫用，顯見原告非為全體共有人之利益所為，不符民法第821條規定等語以為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第520頁至第521頁）：

- (一)、原告於92年9月29日至101年9月25日登記為甲不動產建物、乙不動產之所有權人。
- (二)、被告於101年向原告購買乙不動產（即系爭買賣），並於101年9月26日登記為乙不動產之所有權人。
- (三)、系爭買賣具有審訴卷第175頁之增補條款，其中協議事項

第3點具有「乙方（即原告）同意於交屋日前完成下述工程：依據原始房屋20樓之2及20樓之3隔間圖面，重新恢復20樓之2及20樓之3之隔間及20樓之2之大門」等語。

(四)、原告請求拆除之系爭標的均係原告替被告施作，系爭標的均位於5661號建物範圍內。

(五)、原告於110年5月13日將甲不動產出售予楊喻閔，並於110年6月17日移轉登記完畢。

(六)、系爭標的迄至110年9月6日之現況與本院109年11月24日至現場勘驗相同。

四、得心證之理由：

(一)、被告就系爭標的是否屬有權占有？

1.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條第1項中段、第821條定有明文。又按84年6月28日公布之公寓大廈管理條例（下稱大廈條例）第3條第3款、第4款、第7條第2款分別規定：「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」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄」。又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，非謂共有人得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109年度台上字第21號判決意旨參照）。

2.是依附圖一及公務用謄本，可知系爭標的位於屬建物共有部分之5661號建物範圍內（見本院卷第133頁至第137頁、

第297頁），另比對系爭大樓20樓平面圖及現場照片（見審訴卷第19頁、第53頁、本院卷第357頁至第367頁、第501頁至第505頁），可知此標的實處於連通甲不動產與乙不動產等專有部分之走廊中，自屬坐落系爭大樓「共用部分」之增建物。原告既依系爭買賣增補條款（見審訴卷第175頁）替被告裝設系爭標的，並將該標的讓與被告為事實上管領，被告已屬系爭標的之占有人，則被告未經他共有人同意，就以系爭標的任意占用5661號建物之一部，已阻礙其他共有人就共有物所有權之圓滿行使，準此，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭標的，當屬有據。

3. 況系爭大樓是於大廈條例施行後之85年3月26日始取得使用執照（見本院卷第401頁），該大樓哪些共用部分可作為約定專用之客體，自當受大廈條例之規範限制。考量大廈條例第7條第2款已規定「連通數個專有部分之走廊」，因屬各區分所有權人生活利用上不可或缺，依法不得約定專用，則系爭大樓之區分所有權人應不得違反法規，再行以區分所有權人會議決議、規約或分管契約，特意將「連通數個專有部分之走廊」此等共用部分，約定供特定區分所有權人專用。

4. 又比對附圖一及本院履勘所拍攝之現場照片（見本院卷第357頁至第367頁），可知兩造因均各自占用系爭大樓20樓部分之5661號建物，始以系爭標的區隔渠等占用之範圍，惟單以兩造實際占用共有物之事實，並不使兩造各自所有之專有部分已擴大至5661號建物範圍內，則被告抗辯系爭標的具有使用上獨立性屬專有部分，也不可採。

5. 而0000000區權會臨時動議(一)雖為「案由：百內爾國際生化科技股份有限公司、葳橋資訊股份有限公司契約賣買糾紛，經由管理委員會邀集雙方當事人進行協調會議，雙方代表人未達成共識。」並決議「此議題經由全大樓之區分所有權人視為個案，百內爾國際生化科技股份有限公司及

01 葳橋資訊股份有限公司，雙方自行協調處理。」（見本院
02 卷第335頁至第339頁），然此僅表示與會之區分所有權人
03 ，以多數決同意由兩造自行協調是否拆除系爭標的，兩造
04 迄至本件言詞辯論終結，均未能達成處理共識，難認被告
05 得以此決議作為「有權」占用5661號建物之依據。

06 6. 而0000000 區權會案由(三)雖為「商辦大樓的各樓區分所有
07 權人（承租戶）擁有一層樓全部的產權，那該層樓位於公
08 共走道的廁所是否為本公司專用權？可否限制別樓層用戶
09 使用？」並決議「此議題經由區權人專有專用，屬於專有
10 部分，可以禁止其他人使用。」等情（見本院卷第341頁
11 、第345頁），然上開決議之案由既以「各樓區分所有權
12 人（承租戶）擁有一層樓全部的產權」為討論前提，系爭
13 大樓之20樓早於101年9月26日起，已「非」單一所有權人
14 擁有全樓層之專有部分建物，此決議結果也不得作為系爭
15 標的位於被告「專有部分」之依憑。

16 7. 又按民法第821條但書所稱之利益，乃指客觀之法律上利
17 益而言，至各共有人主觀上有無行使回復共有物請求權之
18 意思，原非所問（最高法院90年度台上字第2219號判決意
19 旨參照）。被告以系爭標的占有使用5661號建物，既未經
20 全體共有人同意，原告請求拆除該標的，可排除被告就共
21 有物一部任意占有使用之情，5661號建物全體共有人均可
22 獲得客觀上法律利益，則原告提起此訴訟，自己符民法第
23 821條所定「為共有人全體之利益」之要件。是被告辯稱
24 系爭標的位於專有部分、原告無權提起此訴訟等抗辯，均
25 不可採。

26 (二)、原告之請求是否屬權利濫用？

27 被告固辯稱：被告向原告買受乙不動產時，房屋格局與現
28 在相同，原告替被告施作系爭標的數年後，竟又要求被告
29 拆除屬權利濫用情事等語，然依系爭大樓連通數專有部分
30 之走廊，依大廈條例第7條之規定，已不得作為約定專用
31 之客體，被告就此部分本無合法之專用使用權，被告不得

因原告協助搭建系爭標的、數年未請求被告拆除系爭標的等節，即稱此舉足使信任其等不欲行使權利，況被告拆除系爭標的返還予系爭大樓全體區分所有權人，所負僅為回復原狀之義務而已，原告請求被告拆除系爭標的，屬權利之合法行使，自不生權利濫用、違反誠信原則之情事。至此標的拆除，是否致兩造間就系爭買賣另生有其他債權債務問題，則當回歸買賣契約關係另行處理，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將5661號建物之系爭標的拆除，並將該部分地上物騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

七、末按本件訴訟為關於財產權之訴訟，且其訴訟標的價額在50萬元以下，乃依民事訴訟法第427條第1項規定，應適用簡易訴訟程序事件，被告復未舉證證明有何不適宜假執行之事由存在，是依同法第389條第1項第3款規定，法院應依職權宣告假執行。此外，被告請求准允預供擔保，而免為假執行宣告，核予民事訴訟法第392條第2項規定並無不符，酌定相當之擔保金額後（計算式如附表三），准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 10 月 27 日
民 事 第 一 庭 法 官 葉 晨 暘

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 110 年 10 月 27 日
書 記 官 吳 良 美

【附表一】

編號	縣市	○鄉鎮市區○段	○○段	地號或建號	權利範圍	
1	高雄市	○○○區	○○○段	一小段	1027地號	10000分之147

(續上頁)

2	高雄市○○○區	○○○段	一小段	5645建號	全部
3	高雄市○○○區	○○○段	一小段	5646建號	全部
4	高雄市○○○區	○○○段	一小段	5647建號	全部
備註	一、附表編號1為附表編號2至編號4建物之基地。 二、附表編號2之門牌號碼為「高雄市○○區○○○路○○號20樓之3」，其共有建物之部分為高雄市○○區○○段○○段 0000○號（權利範圍10000分之73）。 三、附表編號3之門牌號碼為「高雄市○○區○○○路○○號20樓之4」，其共有建物之部分為高雄市○○區○○○段 段○○○○○號（權利範圍10000分之76）。 四、附表編號4之門牌號碼為「高雄市○○區○○○路○○號20樓之5」，其共有建物之部分為高雄市○○區○○段○○段 0000○號（權利範圍10000分之37）。				

【附表二】

編號	縣市	鄉鎮市區	段	○○段	地號或建號	權利範圍
1	高雄市	○○○區	○○○段	一小段	5643建號	全部
2	高雄市	○○○區	○○○段	一小段	5644建號	全部
備註	一、附表編號1之門牌號碼為「高雄市○○區○○○路○○號20樓之1」，其共有建物之部分為高雄市○○區○○段○○段 0000○號（權利範圍10000分之100）。 二、附表編號3之門牌號碼為「高雄市○○區○○○路○○號20樓之2」，其共有建物之部分為高雄市○○區○○段○○段 0000○號（權利範圍10000分之67）。					

【附表三】

編號	占用標的	系爭大樓每坪平均成交價 (新臺幣)	當事人占有5661號建 物面積(坪數)	供擔保免為假執行之核 定擔保金額(新臺幣)
1	附圖一紅色線所示之間隔牆	14萬7,500元	0.1452	21,417元
2	附圖一橘色線所示之玻璃門	14萬7,500元	0.0484	7,139元

(續上頁)

合計				2萬8,556元
備註	一、編號1部分占用0.48平方公尺，約等於0.1452坪。 二、編號2部分占用0.16平方公尺，約等於 0.0484坪。 三、供擔保免為假執行之核定擔保金額即以系爭大樓每坪平均成交價乘以當事人占有5661號建物面積（坪數）予以核定。 四、系爭大樓每坪平均成交價見審訴卷第55頁。			