

【裁判字號】85,台上,428

【裁判日期】850229

【裁判案由】請求拆除無權占有物

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第四二八號

上訴人 甲○○即朱勇.

訴訟代理人 郭芳宜律師

被上訴人 太平洋忠孝大廈管理委員會

法定代理人 林清文

被上訴人 巢先明

周痕靜

鄭毅明

謝承炳

許美雲

鍾嬌嬌

葉立邦

乙○○

錢培德 住.

張忠藎

路元良

黃許月里

鈕來春

林燦榮

黃扶鈴

章任宗英

右十七人

共同

訴訟代理人 陳國雄律師

被上訴人 財政部國有財產局（即張祖棻之遺產管理人）

法定代理人 劉金標

訴訟代理人 李瑞倉

右當事人間請求拆除無權占有物等事件，上訴人對於中華民國八十四年二月廿七日台灣高等法院第二審判決（八十三年度上字第九四九號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：坐落台北市○○○路○段五十三號一樓房屋為伊所有，該屋原登記面積地面層為七五・三九平方公尺，地平面騎樓為五六・五三平方公尺。嗣經地政機關於八十一年八月廿一日更正登記為地面層一〇二・二二平方公尺，地平面騎樓僅二

九・七〇平方公尺，而將兩造所屬太平洋忠孝大廈樓上住戶出入之門廳（下稱系爭門廳）併入上述地面層登記。伊已依排除侵害之規定，訴請被上訴人忠孝大廈管理委員會將上開門廳如原判決附圖所示一一〇・八〇平方公尺部分交還伊，經法院判決伊勝訴確定在案。惟被上訴人未經伊同意，擅於系爭門廳周圍裝置鋁門、門框、對講機等物，妨害伊之所有權，伊自得請求其拆除。且伊於同附圖A B直線所示部分築牆，應不致妨礙被上訴人之通行，被上訴人當不得阻礙。又被上訴人均為忠孝大廈五十一號及五十三號之所有權人，就系爭門廳二四・二一平方公尺，使用至八十三年六月三十日止已逾五年，未付分文，享受通行而受有利益，被上訴人應連帶給付伊相當於租金之損害金等情，爰本於民法第七百六十五條、第七百六十七條及第一百七十九條之規定，求為命被上訴人將系爭門廳周圍所裝設之鋁門、門框、對講機拆除，不得阻礙伊於同附圖A B直線部分興築牆壁，並應連帶給付伊新台幣（下同）三百零二萬二千八百四十八元（自七十八年十一月十日上訴人取得房屋所有權翌日起至八十二年十一月十日止，按每月租金六萬二千九百七十六元計算共四年）及自八十二年十一月十一日起至拆除日止，按月連帶給付伊三萬四千八百十六元之判決（上訴人另請求蘇瑪莉、顏秋霞、孫世龍及太平洋建設股份有限公司拆除無權占有物及給付不當得利部分，第一審判決上訴人一部勝訴，一部敗訴，上訴人及蘇瑪莉、孫世龍、顏秋霞就其敗訴部分，均未據聲明不服而告確定）。

被上訴人則以：忠孝大廈係早期建築物，其公共設施均登記為各樓住戶應有部分，並登載於每戶權狀上，而無單獨之公共設施登記建號，系爭門廳雖登記為上訴人所有，但仍屬公共設施，上訴人自不得於其上築牆，占為己有。且上訴人於七十八年十一月間向倪玉釵買受上開一樓房屋時已知門廳現狀，原所有人倪玉釵於五十七年間買受時亦與全體住戶約定樓梯過道、巷道、機車、腳踏車及公共停車場均僅供公共通行及停放車輛之用，任何住戶不得單獨占用，上訴人基於買賣關係取得其所有權，當繼受前手之權利瑕疵，故上訴人不得收取通行費或要求伊拆除對講機、門扇等物。又原住戶張祖榮早於六十三年即死亡，上訴人事後買受該屋，自不能對張祖榮主張任何權利等語資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人主張系爭房屋地面層含門廳、地平面騎樓均為其單獨所有，並已辦妥所有權登記等情，業據提出建物登記簿謄本、照片、更正登記暨建物測量成果圖、預購忠孝大廈買賣合約等件為證，並為被上訴人所不爭，固堪信為真實。惟查上開忠孝大廈建於六十年代，大廈公共設施部分均登記為各住戶分別所有，此由該大樓並無單獨之公共設施建物登記可知，且上訴人系爭房屋之前手倪玉釵於五十七年間曾與原出賣人在買賣契約第五條約定，樓梯過道、巷道及機車、腳踏車、公共停車場均僅供公共通行之用，有該買賣合約書可稽。而系爭門廳復據證人黃經基（太平洋建設股份有限公司職員）於另案台灣台北地方法院七十九年訴字第四三三九號拆屋還地事件中結證，係作為公共設施使用無誤，參以上訴人提出之平面圖明確標示如上附圖A C部分為入口，A D部分圍以空花磚觀之，該A C部分之門確為系爭門廳原設計供住戶出入之大門，且必由該大門進入門廳後，始可通至樓梯及電梯，故系爭門廳乃上開買賣契約所約定之過道性質無疑。再者，上訴人之前手倪玉釵於上述拆屋還地事件中並稱買受房屋迄今對門廳供人

無償使用尚無任何異議等語，有該民事判決可考，益見系爭門廳自始即作為忠孝大廈住戶過道使用，所有權人於公眾使用範圍內自不能任意加以妨礙。而上訴人基於買賣關係取得該所有權；係繼受取得該門廳，更應承受前手之權利之瑕疵，並應依前手所訂契約之約定，將系爭門廳無償供公共過道使用。次查上訴人欲收回門廳中之一〇・八〇平方公尺供自己使用，認尚餘一三・八〇平方公尺門廳可供公眾通行，但如准上訴人在上開附圖A B二點築牆，則樓梯第一階與上訴人所築之牆壁間僅有三十公分間隔可供人通行，此情已據第一審法院勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄及附圖可按。如此住於二樓以上住戶根本無法搬運傢俱或有須賴輪椅通行者，亦無法出入，且妨礙公眾緊急事故之逃生，從而，上訴人本於所有權之所用，請求被上訴人拆除系爭門廳周圍鉛門、門框、對講機及不得阻礙其於門廳A B直線興築壁，即非有據，另請求被上訴人連帶給付相當租金之不當得利部分，亦因上訴人繼受倪玉釵之權利範圍，將系爭門廳供公眾使用，並未表示係有償，均不應准許等詞為其判斷之基礎。

按物權行為具有對世之法律上效力，故因物權之移轉而取得所有權者，對於前手之債權行為，如屬善意不知情，自不受該債權行為之拘束。本件上訴人雖於七十八年十一月十日因向前手倪玉釵買受而取得上開一樓建物所有權，但系爭門廳係於八十一年八月廿一日始經台北市大安地政事務所以大安字第二七七四八號更正登記，併入該地面層登記，使地面層面積增為一〇二・二二平方公尺，原地平面騎樓減為二九・七〇平方公尺，有該建物登記簿謄本及該所建物測量成果圖在卷足稽，是上訴人於受讓該建物所有權時，對於當時地面層及地平面騎樓分別登記為七五・三九平方公尺及五六・五三平方公尺，似不知系爭門廳亦屬地面層登記之面積範圍。準此，則上訴人之前手倪玉釵因該錯誤登記而與出賣人訂定同意住戶通行系爭門廳之債權行為，能否謂上訴人確係知情買受，且有拘束上訴人之效力，即非無再進一步研求之餘地。乃原審未詳為勾稽，又未查明其變更登記面積之原由，遽以上開理由為上訴人敗訴之判決，自嫌速斷。又原判決認定本件忠孝大廈建於六十年代，公共設施未經單獨登記，但能否即謂該大廈所有公共設施均登記為各住戶分別所有，尚非無疑。又該門廳既屬大廈各住戶出入所必需，何以未列為大廈之公共設施予以登記，原審均未詳為調查，遽行判決，亦嫌疏略。次查上訴人之前手倪玉釵於第一審法院七十九年訴字第四三三九號拆屋還地事件證稱：「買時太平洋房屋有說我的部分包括系爭部分，共五十七坪多的價錢賣給我，因二十年前忠孝東路尚不繁榮，所以系爭部分也沒在意……」等語（見該判決理由五），該證言似未表示系爭門廳同意由被上訴人無償使用，原審竟謂上訴人繼受倪女之權利（同意被上訴人無償使用）應受其供公共使用約定之拘束，而不得請求不當得利，亦有可議。再者，上訴人請求被上訴人不得妨礙其築牆之不作為部分，依第一審勘驗現場圖顯示，牆簷與樓梯第一階間之距離為三十八公分（該卷九十九一一〇一頁），原判決竟以該距離僅有三十公分而為上訴人不利之論斷，且未就上訴人築牆行為是否確影響被上訴人權益予以查明，遽為不利上訴人之判決，亦有未合。上訴論旨執以指摘原判決不當，求予廢棄，難謂無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 二 十 九 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安
法官 蘇 茂 秋
法官 蘇 達 志
法官 顏 南 全
法官 洪 根 樹

右正本證明與原本無異

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 十 一 日
書 記 官
T