

裁判字號：花蓮簡易庭(含玉里) 102 年花簡字第 134 號民事判決

裁判日期：民國 102 年 08 月 02 日

裁判案由：排除侵害等

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決 102年度花簡字第134號

原告 林萬川

被告 馬可淳羅大廈管理委員會

法定代理人 張宜婕

訴訟代理人 凌爾榮

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國102年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將花蓮縣花蓮市○○路○○號馬可淳羅大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道阻礙物（桌椅及木板鐵皮隔間）清除，並不得妨害原告通行。

訴訟費用新台幣4,300元由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

原告其餘之訴駁回。

本判決得假執行。如被告以新台幣50,000元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告原起訴請求：（一）被告應將坐落花蓮縣花蓮市○○路○○號馬可淳羅大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道之阻礙物（桌椅及木板鐵皮隔間）清除，並不得妨害原告通行；（二）被告應將坐落花蓮縣花蓮市○○路○○號馬可淳羅大廈地下室一樓之物品清除，並不得妨害原告通行；（三）被告應給付原告新台幣（下同）5 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國102年6月26日言詞辯論期日時，被告訴訟代理人稱因大樓無多餘公共空間，且地下室荒廢沒用，所以才將垃圾分類與資源回收物暫置地下室，每個星期清理一次，但目前請住戶將資源回收物品直接拿到對面的資源回收站回收，所以地下室已無任何堆置物品等語，原告就此部分之事實復不爭執，並於同年7 月19日言詞辯論期日將上開聲明第二項清除地下室一樓之物品部分撤回，且其撤回部分亦經被告同意（參卷頁79），於法核無不合，自應准許，先予敘明。

二、原告主張：

（一）原告係花蓮市○○段○○○○○號所有權人，其為馬可淳羅大樓住戶之一。查該大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道及地下室一樓為公共空間，任何人均不得擅自佔據或阻礙通行，惟

被告竟設置木板、鐵片隔板將樓梯通道阻隔，並放置一組桌椅阻擋，被告上開未經住戶同意即擅自占用及阻擋等行為，均已妨礙住戶占有使用與通行之權，原告自得依民法第767條第1項、第962條之規定，請求被告除去侵害，並將占用與阻擋使用之共用部分返還原告或全體大廈住戶。又馬可淳羅大廈地下室一樓編號四號之機械式車位乃訴外人林昭明讓與原告占有使用，原告於該私人停車位範圍內堆放具有價值之裝潢材料（價值約5萬元），未占用到公共空間，亦不影響他人，被告竟擅將原告所有之裝潢材料丟棄，其向被告理論及聲請調解均未獲置理，被告所為已不法侵害原告權利，爰依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償損害等語。

(三)並聲明：

- 1.被告應將坐落花蓮縣花蓮市○○路○○號馬可淳羅大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道之阻礙物（桌椅及木板鐵皮隔間）清除，並不得妨害原告通行。
- 2.被告應給付原告5萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：

(一)被告為保障全體住戶之生命、財產安全，於101年10月依法向花蓮縣消防局申報消防安全設備檢修，經消防局人員複檢後要求被告將堆積於七號車位及斜坡通道之腐朽易燃雜物移除，否則將依法開立罰單，由於本大廈停車場因設計不當，交屋至今均無法使用，故請求能否免除，但消防局表示該停車場雖未停放車輛，惟仍然是法定避難處，且七號車位之易燃雜物對於消防局檢測消防幫浦馬達也有妨礙，所以必須將堆積於七號車位及斜坡通道的易燃雜物移除。基此，被告遂要求管理人員逢人便詢問該批易燃雜物主人為誰，但毫無所獲，故於次月（11月）19日張貼公告請求堆放易燃雜物的住戶能自行移除，同時也請求擁有車位之住戶能影印車位權狀，以利被告整合修繕事宜，時至年底，礙於消防隊複檢將至恐生罰單而累公共基金，始委請廠商以友情價將該批易燃雜物移至本市掩埋場。原告雖稱該車位之使用權已經訴外人林昭明讓與原告，但未見讓與之證明，另被告所移除之易燃雜物乃堆置於七號車位，依原告所提供之停車位買賣契約書第七條敘明該車位是上層車位而非下層車位，換言之，原告堆置雜物之處所實非屬其專有之七號車位。

(二)又本大廈通往地下室的通道有三處，一為停車場入口，另兩處則在一樓通道設置樓梯，其中一個樓梯因原始設計不良，容易造成路過之住戶摔落地下室之虞，因此在多年前已封閉，另一處樓梯則隨時保持通暢。由於被告為提供全體住戶居家安全及服務品質提升，長久以來均有聘僱管理人員，但大廈原始設計並未預留管理室空間，所以在未妨礙住戶通行及逃生路線的條件下，於權衡利弊後決議利用封閉多年的廢棄樓梯空間加以利用，做為管理人員辦公處所，以維護多數人

利益。

(三)聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張其為馬可淳羅大廈之區分所有權人，因被告未經住戶同意，擅將通往地下室一樓之樓梯以木板及鐵片隔板將樓梯通道阻隔，並放置一組桌椅等事實，業據原告提出建物登記第二類謄本、馬可淳羅大廈樓梯通道之照片為證，且為被告所不爭（參卷第10頁、第6頁、第60頁），堪信為真實。至原告主張被告未經住戶同意於通往地下室一樓之樓梯設置木板及鐵片隔板將樓梯通道阻隔，並放置一組桌椅（下稱系爭樓梯通道），已妨礙原告占有使用與通行權利；又被告擅將原告放置於地下室編號四號之機械式車位上之裝潢材料丟棄，致使原告受有損失，原告自得依民法第767條第1項、第962條及第184條第1項前段之規定，請求被告除去侵害，以及請求被告賠償物品遭丟棄之損失等語，則為被告所否認，並分別以上開情詞置辯，原告請求是否有理由，茲分述如下：

(一)被告應將馬可淳羅大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道之阻礙物（桌椅及木板鐵皮隔間）清除，並不得妨害原告通行：

1.按依公寓大廈管理條例第3條第4款規定：「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。」、同條第9款規定：「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」。又同條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」，同條例第36條規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事項。」，但依同條例第11條第1項規定「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」。是以，公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區分所有權人會議決議

事項暨公寓大廈管理維護工作而已，並對於公寓大廈共用部分、約定共用部分，有修繕、管理、維護之權責及義務，對於前開條例或規約未予規定或授權之事項，本無決定之權能。

2. 被告辯稱地下室停車場因設計不當，自交屋至今均無法使用，故地下室處所並無原告個人可堪用之物，且系爭樓梯通道也因原始設計不良，有造成路過住戶摔落地下室之虞，因此在多年前已封閉，另一處樓梯則隨時保持通暢，被告將封閉之樓梯通道加以利用作為管理人員辦公之處，係為維護多數住戶利益云云。然依公寓大廈管理條例第9條第2項前段規定，住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。查系爭樓梯通道非屬區分所有權人之專有部分而供各住戶通行使用，自屬大廈之共用部分無疑。又系爭樓梯通道乃一樓通往地下室的二個出入口之一，雖地下室停車場因設計不當而未能停車使用，然除有部分住戶專有之車位外，並有消防設備、蓄水池、發電機以及台電配電室等機具設備存在（參卷第67頁反面），且屬於法定避難空間，則為因應可能事故的發生以及公共設施之日常檢修，自有保持出入通暢之必要，本不適宜以尚有他處可供通行或住戶顯少使用地下室為由即任意封閉；況且，管理委員會對於共用部分雖有修繕、管理、維護之責，但對於共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良等事項，仍需經區分所有權人會議決議後始得為之。系爭樓梯設置目的既在供出入通行之用，被告僅能在原設置目的及通常使用方法內執行修繕、管理、維護工作，即使系爭樓梯通道有通行安全之虞，也應採取設置警示標語提醒住戶注意安全，或設置柵欄防止摔落意外發生等合宜之措施，然被告卻將樓梯封閉改置為管理人員辦公處所，顯違反系爭樓梯通道及防空避難室之正常、安全使用狀態，逾越其對共用部分僅得為一般修繕、管理、維護之權責，且封閉系爭樓梯通道改置管理人員辦公處所，已悖離該共用部分原設置目的，此攸關住戶通行及住的安全，屬於前揭條例第11條第2項應經區分所有權人會議決之事項，被告並無自行決定之權責。
3. 至被告稱其係依據規約第7條第3項「共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則」之約定，及前揭條例第36條第2款規定，將廢棄空間加以利用。然前揭規約所稱之使用管理，及條例所稱維護、修繕及一般改良，應限於不變更共用部分設置目的及通常使用方法，亦即不違反使用執照所載用途之前提下，對於共用部分或約定共用部分之「使用管理」、「維護、修繕及一般改良」而言。被告封閉系爭樓梯通道並設置辦公桌椅充作管理人員簡易辦公處所，實已改變該共用部分用途，且有礙大樓住戶使用通行之權利，屬於前揭條例第11條第1項所指對於共用部分之拆除、重大修繕或改良，本不得由

被告擅斷，應透過區分所有權人會議決議通過後始能進行封閉或改良。被告既自承封閉系爭樓梯通道以及在該處設置桌椅充當管理室之行為並未經區分所有權人會議之決議（參卷第78頁反面），自難認被告前揭使用管理係合於規定及法令規定。

- 4.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。民法第767條第1項定有明文。原告為馬可淳羅大廈住戶，對於大廈共用部分自有使用之權利，被告未經馬可淳羅大廈各區分所有權人之同意，擅將系爭樓梯通道封閉，並在其上設置桌椅充作管理人員辦公處所，已變更樓梯設置及使用之目的，並妨害原告就系爭樓梯通道使用及通行之權利，影響原告就房屋及地下室停車位所有權行使之圓滿，則原告依民法第767條第1項，請求被告將馬可淳羅大廈一樓通往地下室一樓之樓梯通道阻礙物清除，並不得妨礙其通行，於法有據，自應准許。原告就此訴部分併主張依民法第962條規定，本院既准原告依民法第767條第1項規定為其勝訴判決，即無庸就原告依民法第962條規定請求有無理由再為論述，附此敘明。

(二)原告請求被告賠償因裝潢材料遭丟棄而損失之5萬元，並無理由：

- 1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項定有明文。又侵權行為之成立，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人須有故意或過失等要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言。
- 2.原告主張馬可淳羅大廈地下室編號四號之機械式車位乃其子林昭明所有，林昭明已將該車位讓與原告占有使用，原告於該私人停車位範圍內堆放具有價值之裝潢材料，未占用到公共空間，亦不影響他人，被告竟擅將其丟棄，實已不法侵害原告權利，並提出停車位買賣契約書、停車位使用切結書等件為憑（參卷第9至19頁）；惟查，原告所提停車位買賣契約書雖載有乙方柏喬建設股份有限公司名稱、住址與電話，但並未蓋有該公司以及代表人之大小章，契約上亦無填具甲方之資料，且停車位使用切結書上之立切結書人欄部分也完全空白，訴外人林昭明是否已合法取得系爭停車位所有權，已有可疑；況原告稱其係自林昭明處合法受讓編號四號停車位之使用權，亦未見原告提出書面或其他證據可佐，僅稱其與家人共有三個車位，車位所在地是在那附近（指放置物品處所），其放置物品的車位應該是林昭明的車位，然依原告提出之停車位買賣契約書記載，林昭明所買受編號四號車位，係位於上層，與原告所述遭被告棄置之裝潢材料係堆積於下層車位乙情並不相符，是原告對於堆置裝潢材料的車位是否為自己或家人所專有，亦難確定。況且，原告將車位移作

堆置雜物長達數年之久，亦有違反前揭條例第15條第1項「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」之規定，依前揭條例第36條第5款規定，被告自得制止之。

3.而被告抗辯其係基於消防局檢測人員要求，將堆積於七號車位及斜坡通道之腐朽易燃物委由廠商清運丟棄，其在移除前有請管理人員詢問是否有住戶知悉物主，但無下落，才又張貼公告請求物主能自行移除，亦無結果等情，業據其提出101年10月16日花蓮縣消防局第一大隊花蓮分隊受理各類場所消防安全設備檢修申報收執單、馬可淳羅大廈管理委員會101年11月19日公告及102年1月份廠商請款單等為證（參卷第42至44頁）。由上開書證可知被告於101年10月16日接受消防檢測後，於同年11月19日張貼公告要求住戶清除堆放於停車位之雜物，隨後才於102年1月委請廠商清運堆置物品，適證被告為維護大樓消防安全，並符合消防法規要求，才將堆置於地下室的物品清除，此一作為符合前揭條例第36條第2款「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」、第3款「公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。」、第12款「依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行」之職務行為。而被告於清運前既曾以口頭詢問併張貼公告之方式要求物品所有人移除雜物，已盡通知之義務，其事後委託廠商移除有礙於消防安全之雜物，係為維護絕大多數住戶消防安全之利益，為適法之職務行為，難認有何不法。原告雖稱其未被詢問是否於地下室車位堆置物品，也未曾看過公告，然若被告未先行公告等待物主出面，大可於消防檢測後擇日直接清運，也不必待至二個多月後才處理，此或許是管理員未遇原告，或許是原告未注意公告內容，然不能因原告未知公告內容即謂被告未盡通知義務。則被告清運地下室停車位雜物行為既屬於就防空避難室執行消防安全改善之職務行為，難謂為不法。再者，原告稱其遭棄置之物為裝潢材料，然據其所陳已放置約8、9年之久，是否屬有價值之物、保存狀態如何、市場價值多寡，均有未明，亦未見原告舉證，經本院命其補正，仍未據提出，實難僅憑其空言主張遭丟棄之物品價值約5萬元，即認其主張為可採。從而，原告依侵權行為法則，請求被告給付損害賠償5萬元，洵屬無據，應予駁回。

4.綜此，被告所為清運停車場堆積雜物為執行職務之行為，核無不法，且原告亦未能就其所受損害及數額部分舉證以實其說，依上開規定及說明，原告之主張尚難憑採，故原告依侵權行為法律關係請求被告賠償5萬元，自無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告就如主文第一項所示共用部分之阻礙物清除，並不得妨害原告及其他共有人通行之部分，應屬有據，應予准許；另原告主張侵

權行為部分，請求被告給付5 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3 款規定，原告勝訴部分應依職權宣告假執行。另被告陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行宣告，本院審酌被告利用樓梯通道內縮空間形成管理室之相關施工費用，及其因假執行即受之不利益，准被告於供擔保金5 萬元後，免為假執行。

七、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 102 年 8 月 2 日
臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭
法 官 劉雪惠

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本），並按「上訴利益額」百分之1.5 繳納上訴裁判費。如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。

中 華 民 國 102 年 8 月 2 日
法院書記官 王馨瑩