

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壜簡字第50號

原告 聯上3Q社區管理委員會

法定代理人 謝采伶

訴訟代理人 李浚瑋

被告 鍾松恩

訴訟代理人 高全興

被告 洛桑國際物業管理顧問股份有限公司

訴訟代理人 莊景雄

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鍾松恩應將位在聯上3Q社區即桃園市○○區○○○路0段000號13樓外牆面上如附圖所示之冷氣室外機及固定室外機之鐵架移除並回復原狀。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告鍾松恩負擔5分之2，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣2萬6,355元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告鍾松恩為原告所管理聯上3Q社區（下稱系爭社區）內，門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號13樓（下稱系爭建物）之區分所有權人，於民國113年5月17日將如附圖所示之冷氣室外機及固定室外機之鐵架（下合稱系爭

01 室外機)裝設在系爭建物外牆面上，抵觸公寓大廈管理條例
02 第8條、建築法規及系爭社區住戶管理規約(下稱系爭社區
03 規約)，影響原告社區外觀，且恐因日曬雨淋鏽蝕後掉落致
04 生危險；又原告與被告洛桑國際物業管理顧問股份有限公司
05 (下稱洛桑公司)訂立公寓大廈管理維護服務契約(下稱系
06 爭服務契約)，被告洛桑公司於事發當時受原告委任管理社
07 區，惟未能及時告知並制止被告鍾松恩之違規行為，原告依
08 約得請求被告洛桑公司給付約定月服務費百分之20作為損害
09 賠償。爰依系爭社區規約、民法第767條、公寓大廈管理條
10 例第8條、系爭服務契約第10條約定，分別訴請被告回復原
11 狀及損害賠償等語，並聲明：(一)被告鍾松恩應將位在系爭建
12 物外牆面上如附圖所示之冷氣室外機及固定室外機之鐵架移
13 除並回復原狀。(二)被告洛桑公司應給付原告新臺幣(下同)
14 4萬200元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告答辯

16 (一)被告鍾松恩則以：安裝前已事先問過社區經理並取得同意，
17 現行規約是事後修改，且語意模糊、影響居住者權益，被告
18 所為並無違法等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告洛桑公司則以：被告洛桑公司所指派之人員已多次於管
20 委會群組中陳報處理進度，積極要求被告鍾松恩改善違規行
21 為，並協助原告函請桃園市政府建築管理處釐清權責，認為
22 已盡善良管理人之注意義務而無過失；又原告亦未能證明其
23 受有損害等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 三、法院之判斷

25 (一)原告主張上開被告鍾松恩為系爭建物之區分所有權人，於11
26 3年5月17日將系爭室外機裝設在系爭建物外牆面即社區共用
27 部分；原告與被告洛桑公司於事發當時受原告委任管理社區
28 等節，被告均不爭執(本院卷第110頁反面至第111頁)，堪
29 信為真實。

30 (二)原告請求被告鍾松恩移除系爭室外機並回復原狀部分：

31 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民

01 事訴訟法第277條前段定有明文。所有人對於妨害其所有權
02 者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
03 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
04 人全體之利益為之，民法第767條第1項中段及第821條亦分
05 別有所明定。在所有權人請求除去妨害之訴訟，原告固應就
06 所有權存在及被告妨害其所有權之事實負舉證責任，惟被告
07 以非無權為抗辯者，即應由被告就有何正當權源之事實負舉
08 證責任。又共有人對共有物之特定部分使用收益，須徵得其
09 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
10 一部有自由使用收益之權利。再公寓大廈管理條例第9條規
11 定：「（第1項）各區分所有權人按其共有之應有部分比
12 例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有
13 約定者從其約定。（第2項）住戶對共用部分之使用應依其
14 設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。

15 （第3項）前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計
16 畫法、都市計畫法及建築法令之規定。（第4項）住戶違反
17 第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其
18 性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害
19 並得請求損害賠償。」而公寓大廈之外牆，不論是否為承重
20 牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足
21 以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本
22 必要構造（最高法院110年度台上字第246號民事判決意旨參
23 照）。區分所有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板構
24 造，外牆、屋頂（平台）等，應均屬共有部分（最高法院11
25 0年度台上字第1958號民事判決意旨參照）。

26 2.經查，被告鍾松恩將系爭室外機裝設在系爭建物外牆面即社
27 區共用部分，業經本院認定如前，而系爭建物外牆面既屬共
28 用部分，依前所述，性質上即為全體區分所有權人所共有，
29 各共有人須徵得其他共有人全體之同意，或依循規約、分管
30 契約之約定，始得加以使用。被告鍾松恩將系爭室外機裝設
31 在系爭建物外牆面即社區共用部分，影響全體共有人對於該

01 部分之所有權，自應就有何使用之正當權源負舉證責任。被
02 告鍾松恩就此固主張事先問過社區經理並取得同意等詞，然
03 社區經理並非全體共有人，自不能據此取得將系爭室外機裝
04 設在社區共用部分之權利。

05 3.被告鍾松恩另主張在外牆裝設冷氣室外機是社會一般使用方
06 式等語，惟觀諸原告所舉系爭社區出售時之買賣契約書載
07 明：「提升大樓居住品質、美觀及確保散熱、排風功能及設
08 備維護，甲方同意各樓層各戶(含公設)空調室外機，統一按
09 乙方規劃之位置予以裝置(詳附圖一)，並同意日後不得擅自
10 變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。」及合
11 約附圖(本院卷第26頁)，系爭建物興建時已預先規劃統一
12 將冷氣室外機安裝在各戶陽台中；復依原告所舉系爭社區外
13 牆面之照片(本院卷第9頁)，所攝及之10餘戶中僅被告鍾
14 松恩將系爭室外機設置於外牆面，其他戶均將冷氣室外機設
15 置於陽台中。本院審酌社會上雖不乏將冷氣室外機裝設在外
16 牆上者，惟不同社區管理方式容有不同，尚不能以此逕認所
17 有社區之外牆均具有裝設冷氣室外機功能與目的。此外被告
18 鍾松恩未再舉證說明在外牆裝設冷氣室外機屬於依設置目的
19 及通常使用方法使用而合於公寓大廈管理條例第9條第2項規
20 定，即無從為有利被告鍾松恩之認定。

21 4.從而，被告鍾松恩未得全體共有人全體同意，亦未提出其他
22 使用系爭建物外牆面之合法權源，而將系爭室外機裝設在系
23 爭建物外牆面，自屬對全體區分所有權人就該部分所有權之
24 妨害，則原告依民法第767條第1項中段及第821條規定，請
25 求被告將系爭室外機移除並回復原狀，洵屬有據。

26 (三)原告請求被告洛桑公司損害賠償部分：

27 系爭服務契約第5條第1項約定：「甲方(即原告)每月應給
28 付乙方(即被告洛桑公司及訴外人洛桑國際公寓大廈管理維
29 護有限公司)服務費用19萬1,429元整，另加百分之5營業稅
30 9,571元正，合計20萬1,000元正，如行政院變更營業稅徵收
31 率時，營業稅金額與合計金額配合變更。」第10條約定：

「乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，乙方應負之損害賠償責任由司法機關認定之，但賠償額度以不超過月服務費之百分之20為限。」（本院卷第11頁），可知，系爭服務契約第10條雖約有被告洛桑公司未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致生損害之損害賠償義務，然仍以實際發生之損害為賠償之內容，而以月服務費百分之20即4萬200元（計算式：201,000×20%=40,200）為上限。經查，原告雖主張被告洛桑公司未能及時告知並制止被告鍾松恩上開違規行為致原告受有損害，惟被告鍾松恩上開違規行為所衍生之拆除義務，為被告鍾松恩所負擔，而非原告，自難認原告因此受有何等損害。此外原告未再舉出其他證據以證明原告確實受有損害，則原告以系爭服務契約第10條約定訴請被告洛桑公司賠償4萬200元，自屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段及第821條規定，請求被告鍾松恩將系爭室外機移除並回復原狀，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分為適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，諭知被告供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

01

02

03

04

05

06

07

