

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上更一字第13號

上 訴 人

即被上訴人 李陳玉梅

李文釋

謝麗滿

共 同

訴訟代理人 陳樹村律師

陳慶合律師

被上訴人即

上 訴 人 賓士大廈管理委員會

法定代理人 張淑婷

被上訴人 洪天啓

上二人共同

訴訟代理人 李麗萍

林嘉柏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國109年6月30日臺灣高雄地方法院108年度訴字第175號第一審判決各自提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於（一）命上訴人賓士大廈管理委員會給付上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿各新臺幣參萬元及均自民國一〇八年十月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告；（二）駁回上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿下列第三項請求部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄（一）部分，上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上開廢棄（二）部分，上訴人賓士大廈管理委員會應交付上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿公共電梯有效磁扣各1個，且不得妨害上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿進出及使用公共電梯；上訴

01 人賓士大廈管理委員會應將坐落高雄市○鎮區○○段○○○○○  
02 ○地號土地上門牌號碼為高雄市○鎮區○○○路○○○號○○樓  
03 之十之建物周圍如附圖編號F1所示鐵圍籬及水泥底座（面積十點  
04 九一平方公尺）拆除。

05 兩造之其餘上訴均駁回。

06 第一、二審（及發回前第三審）訴訟費用，由上訴人賓士大廈管  
07 理委員會負擔十分之九，其餘由上訴人李陳玉梅、李文釋、謝麗  
08 滿負擔。

09 事實及理由

10 一、上訴人賓士大廈管理委員會（下稱管委會）提起上訴後，於  
11 民國109年10月12日民事上訴理由(二)狀，就附表一所示項  
12 目、數額為抵銷抗辯（見前審卷第136至138頁），未經上訴  
13 人李陳玉梅、李文釋、謝麗滿（下合稱李陳玉梅等3人，個  
14 稱以姓名表示）反對。且因抵銷於抵銷適狀時，經債務人為  
15 抵銷抗辯，始生抵銷效力，管委會於原審不知其將受敗訴判  
16 決，故於上訴後始為抵銷抗辯，認非可歸責於管委會之事  
17 由，致未能於第一審提出，且如不許其抵銷，顯失公平，分  
18 別合於民事訴訟法第447條第1項但書第5款、第6款規定，應  
19 予准許。

20 二、李陳玉梅等3人主張：上訴人李陳玉梅於78年8月17日向訴外  
21 人振安開發企業股份有限公司（下稱振安公司）買受高雄市  
22 ○鎮區○○段000000地號土地應有部分，及其上門牌高雄市  
23 ○鎮區○○○路000號○○樓之10未辦保存登記建物（下稱  
24 系爭房屋）之事實上處分權，上訴人李文釋、謝麗滿（下合  
25 稱李文釋等2人）為李陳玉梅之子、媳，前經本院以106年度  
26 上易字第149號（下稱第149號）判決認定依振安公司與賓士  
27 大廈全體區分所有權人間之分管契約（下稱系爭分管契  
28 約），李陳玉梅等3人就系爭房屋坐落該大廈共同使用部分  
29 即同段4186建號之部分屋頂平台（下稱系爭平台）為有權占  
30 有（下稱系爭前案）。系爭大廈為12層樓集合住宅，由公共  
31 電梯（下稱系爭電梯）、樓梯通行至12樓，再走公共樓梯方

01 可達屋頂平台及系爭房屋。惟系爭電梯須感應特定磁扣始能  
02 操作，系爭前案既認定伊等依系爭分管契約，有權占有系爭  
03 平台區域，依系爭分管契約之附隨義務，伊等得自由使用系  
04 爭電梯及其他共有部分，始能自由進出系爭房屋。詎管委會  
05 及斯時主任委員即被上訴人洪天啟（下稱管委會等2人）依  
06 該大廈106年7月14日區分所有權人會議決議（下稱106年決  
07 議），將伊等就大廈系爭電梯磁卡消磁；另依107年7月13日  
08 區分所有權人會議決議（下稱107年決議，與106年決議合稱  
09 系爭決議），於同年9月12日在系爭房屋四側之屋頂平台及  
10 通往樓梯間門口處，各設置如附圖編號F1所示鐵圍籬及水泥  
11 底座（面積10.91平方公尺，下稱F1鐵圍籬等物），F2所示  
12 鐵圍籬（鐵門）1扇（下稱F2鐵門，與F1鐵圍籬等物合稱系  
13 爭設施），並加裝門鎖，致伊等不能從樓梯間自由進出系爭  
14 房屋，且架設系爭設施後，系爭房屋另二個門無法通行至屋  
15 頂平台其他部分。管委會就上開電梯磁扣消磁、設置系爭設  
16 施之行為，妨害李陳玉梅對系爭房屋之占有、使用及收益，  
17 已不法侵害李陳玉梅之事實上處分權，且以故意背於善良風  
18 俗之方法，加損害於李陳玉梅，並妨害伊等之居住權、自由  
19 權，造成伊等精神上痛苦，受有非財產上損害。爰依民法第  
20 18條第1項、第184條第1項前段、後段、第2項、系爭分管契  
21 約，擇一請求管委會交付系爭電梯有效磁扣各1個，且不得  
22 妨害伊等進出及使用系爭電梯，並應拆除系爭設施；另依民  
23 法184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第195條、系  
24 爭分管契約，擇一請求管委會等2人連帶賠償李陳玉梅等3人  
25 各15萬元，以及謝麗滿自106年12月30日至108年6月30日止  
26 另租屋受有每月1萬9,500元租金之損害計35萬1,000元等  
27 語。請求判決：(一)管委會應交付李陳玉梅等3人系爭電梯有  
28 效磁扣各1個，且不得妨害李陳玉梅等3人進出及使用系爭電  
29 梯。(二)管委會應拆除系爭設施。(三)管委會等2人應連帶給付  
30 李陳玉梅15萬元、李文釋15萬元及謝麗滿50萬1,000元，及  
31 均自108年10月24日民事擴張聲明暨補充理由(三)狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔  
02 保准予宣告假執行。

03 三、管委會等2人則均以：李陳玉梅僅向振安公司購買系爭房屋  
04 及系爭大廈所坐落基地（即系爭土地）之應有部分，不含系  
05 爭大廈共同使用部分（即高雄市○鎮區○○段0000○號，下  
06 稱4186建號），而屋頂平台及電梯、樓梯係4186建號範圍，  
07 屬全體區分所有權人共有。系爭分管契約經系爭前案判決確  
08 定之範圍僅系爭平台區域，未及其他4186建號範圍，系爭大  
09 廈之區分所有權人依法對屋頂平台及電梯得為全面、直接、  
10 排他性之支配，李陳玉梅等3人既非該大廈之區分所有權  
11 人，自不得使用系爭平台區域外之屋頂平台及電梯。且系爭  
12 房屋經核准之使用方式為機械室，不得供居住使用，李陳玉  
13 梅等3人違反公寓大廈管理條例第9條及當時之建築技術規則  
14 第7之1條規定，管委會等2人依系爭決議，禁止李陳玉梅等3  
15 人違法使用系爭房屋，並設置系爭設施，以明確各自使用範  
16 圍，維護該大廈公共安全，自無構成侵權行為。況管委會告  
17 知李陳玉梅等3人如欲使用系爭房屋，可至系爭大廈管理室  
18 登記，由管理員酌收使用費，並陪同搭乘電梯、將勾住鐵門  
19 之鐵絲拉開進入該屋，以居住以外方式使用該屋，李陳玉梅  
20 等3人之請求自無理由。如認伊等應負賠償責任，以附表一  
21 之債權抵銷等語置辯。

22 四、原審審理後，判命管委會應拆除F2鐵門；管委會應給付李陳  
23 玉梅等3人各3萬元精神慰撫金，及均自108年10月26日起至  
24 清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為准、免假執行  
25 之宣告，駁回李陳玉梅等3人其餘之訴。李陳玉梅等3人、管  
26 委會均提起上訴，經本院前審將原判決命管委會拆除鐵門及  
27 給付金錢部分廢棄，並改判李陳玉梅等3人在第一審之訴及  
28 假執行之聲請均駁回，暨駁回李陳玉梅等3人之上訴。李陳  
29 玉梅提起上訴，經最高法院廢棄發回。李陳玉梅等3人上訴  
30 聲明：(一)原判決不利於李陳玉梅等3人部分廢棄。(二)管委會  
31 應交付李陳玉梅等3人系爭電梯有效磁扣各1個，且不得妨害

01 李陳玉梅等3人進出及使用系爭電梯。(三)管委會應拆除F1鐵  
02 圍籬等物。(四)管委會應再給付李陳玉梅、李文釋各12萬元及  
03 謝麗滿47萬1,000元，及其遲延利息。洪天啟應與管委會就  
04 李陳玉梅、李文釋各15萬元及謝麗滿50萬1,000元及其遲延  
05 利息範圍內，連帶給付李陳玉梅等3人。管委會上訴聲明：  
06 (一)原判決不利於管委會部分廢棄。(二)李陳玉梅等3人於第一  
07 審之訴駁回。兩造均答辯聲明：請求駁回對造之上訴。

08 五、兩造不爭執事項：

- 09 (一)李文釋為李陳玉梅之子，與謝麗滿為配偶關係。  
10 (二)振安公司在系爭土地興建系爭大廈，於70年8月1日竣工，經  
11 主管機關於70年9月5日核發系爭使用執照。  
12 (三)系爭房屋為振安公司建造該大廈時一併建造完成，未辦保存  
13 登記，由振安公司占有使用。  
14 (四)系爭房屋之位置屬系爭使用執照之屋頂突出物（即竣工圖甲  
15 部分），用途標示為「機械室」，非屬違建。  
16 (五)系爭房屋分別於70年6月26日、70年11月1日、78年4月11日  
17 編立門牌、設立水、電錶及信箱。  
18 (六)李陳玉梅於78年8月17日向振安公司購買系爭房屋事實上處  
19 分權，及系爭土地（應有部份207/10000），並與李文釋、  
20 謝麗滿占有使用該屋迄今。  
21 (七)李陳玉梅等3人非系爭大廈之區分所有權人，無4186建號之  
22 應有部分。  
23 (八)系爭大廈之電梯、樓梯、屋頂平台屬4186建號範圍。  
24 (九)管委會為系爭大廈之住戶管理委員會，洪天啟自106年2月  
25 至108年1月底任主任委員。  
26 (十)管委會等2人於104年間，向原審法院對李陳玉梅等3人訴請  
27 排除侵害等事件，經原審105年度訴字第194號民事案件判命  
28 李陳玉梅3人應自屋頂平台上另一房間（下稱系爭房間）遷  
29 出、李陳玉梅應將植栽移除，及將該等部分所占用之屋頂平  
30 台返還予洪天啟及系爭大廈全體區分所有權人，但認定李陳  
31 玉梅等3人占用之系爭房屋暨所坐落系爭平台區域具系爭分

01 管契約存在，而駁回管委會等2人其餘之訴。兩造各就敗訴  
02 部分，提起上訴，經本院以第149號民事案件審理後，於107  
03 年5月2日駁回兩造上訴而確定。

04 (二)系爭大廈為12層樓集合住宅，由系爭電梯、樓梯通行至12  
05 樓，再走公共樓梯方可達屋頂平台及系爭房屋，系爭電梯須  
06 使用特定磁扣感應才能操作使用。系爭大廈區分所有權人於  
07 106年7月14日決議對李陳玉梅等3人終止各項住戶大樓管理  
08 服務，將電梯磁卡消磁停用，並呼籲各區分所有權人勿將磁  
09 卡出借李陳玉梅等3人，否則比照停用。管委會依106年7月1  
10 4日決議，將李陳玉梅等3人持用之電梯磁扣消磁，李陳玉梅  
11 等3人於106年8月10至16日發現所持用之電梯磁扣無法使  
12 用，經向其他住戶借用，管委會獲悉後再予消磁，李陳玉梅  
13 等3人迄今無法使用系爭電梯。

14 (三)系爭大廈區分所有權人於107年7月13日決議「1. 李陳玉梅等  
15 3人非系爭大廈區分所有權人，不得使用系爭大廈公共設  
16 施，擬將屋頂平台與系爭房屋鄰接處設置圍籬並將原鐵門加  
17 裝門上鎖，以明確各自使用範圍，維大樓公共安全。2. 系爭  
18 房屋為專人專用，不得他人進入，使用人本人進出需至管理  
19 室登記，得利用樓梯，不得搭乘使用電梯，並交付管理員管  
20 控開啟鐵門」。管委會依上開決議，於107年9月12日，在系  
21 爭房屋北、西、南、東南側之屋頂平台架設鐵絲網、鐵條及  
22 水泥底座，造成李陳玉梅等3人不能從樓梯間自由進出系爭  
23 房屋，必須請管理員拿鑰匙陪同開鐵門，系爭房屋另二個與  
24 屋頂平台相通之門，亦無法通行至屋頂平台其他部分。管委  
25 會經原審108年7月18日現場履勘後（即108年9月間），將系  
26 爭房屋北、南側之鐵絲網、鐵條及水泥底座移位、退至該屋  
27 最大坐落範圍以外，移位後之範圍如F1鐵圍籬等物。另將F2  
28 鐵門之門鎖去除，改以一鐵絲勾住使其固定，從樓梯間可直  
29 接將鐵絲彎曲脫鉤而打開鐵門進出系爭房屋。

30 (三)管委會將李陳玉梅等3人之電梯磁扣消磁後，同意李陳玉梅  
31 等3人得在該大廈一樓管理室登記，由管理員陪同，付費使

01 用系爭電梯或樓梯（搭乘電梯500元，使用樓梯300元）至系  
02 爭房屋，將鐵門開鎖或固定鐵門之鐵絲取下，即可進入系爭  
03 房屋。

04 (函)李陳玉梅等3人於106年12月30日搬離系爭房屋，居住在謝麗  
05 滿承租之房屋，月租金1萬9,500元，謝麗滿自106年12月30  
06 日至108年6月30日止，已支出租金計35萬1,000元。

07 六、本件爭點：

08 (一)李陳玉梅等3人依民法第18條第1項、第184條第1項前段、後  
09 段、第2項、系爭分管契約，擇一請求管委會交付系爭電梯  
10 有效磁扣各1個，且不得妨害進出及使用系爭電梯，並拆除  
11 系爭設施，有無理由？

12 (二)李陳玉梅等3人依民法184條第1項前段、後段、第2項、第18  
13 5條、第195條、系爭分管契約，擇一請求管委會等2人連帶  
14 賠償精神慰撫金、謝麗滿支出之租金，有無理由？

15 (三)如認管委會應負侵權行為賠償責任者，管委會以附表一各項  
16 債權為抵銷抗辯，有無理由及數額若干？

17 七、本院判斷：

18 (一)李陳玉梅等3人依民法第18條第1項、第184條第1項前段、後  
19 段、第2項、系爭分管契約，擇一請求管委會交付系爭電梯  
20 有效磁扣各1個，且不得妨害進出及使用系爭電梯，並拆除  
21 系爭設施，有無理由？

22 1. 按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當  
23 事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊  
24 防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決  
25 言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦  
26 方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就民事訴訟法第40  
27 0條第1項規定之趣旨觀之甚明。又法院於確定判決理由中，  
28 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事  
29 人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除有顯然違  
30 背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形  
31 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得

01 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上  
02 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，  
03 以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即  
04 所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。查，李陳玉梅等3  
05 人有無占有系爭房屋、系爭房屋坐落之屋頂平台、系爭房  
06 間、栽種植栽之屋頂平台之正當權源，乃兩造於前案訴訟程  
07 序中之重要爭點，前案已確定之一、二審判決並於理由中，  
08 依兩造所提證據資料及辯論結果，認定系爭大廈區分所有權  
09 人與振安公司間已有分管契約存在，李陳玉梅自振安公司買  
10 受系爭房屋事實上處分權，則李陳玉梅等3人占用系爭房屋  
11 暨其坐落屋頂平臺範圍均屬有合法正當權源；另認定李陳玉  
12 梅等3人並未自振安公司取得系爭房間、植栽所占用之屋頂  
13 平臺之使用權源，亦未與區分所有權人成立分管契約等情，  
14 此有前案之原審105年度訴字第194號判決、本院106年度上  
15 易字第149號判決在卷可稽（見審訴卷第28頁至第35頁、第1  
16 30頁至第140頁）。又兩造在前案及本案皆為對立之當事  
17 人，而兩造於本案並未提出足以推翻原判斷之新證據，依上  
18 說明，前案就上開爭點之判斷，在本案即發生爭點效，即兩  
19 造不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，是李陳  
20 玉梅受讓振安公司對系爭房屋所坐落屋頂平臺之專用權，而  
21 與系爭大廈之區分所有權人成立分管契約，但對於屋頂平臺  
22 其餘部分則未取得占用之使用權源，應堪認定。

23 2. 李陳玉梅等3人主張依民法第18條第1項、第184條第1項前  
24 段、後段、第2項、系爭分管契約，管委會應交付系爭電梯  
25 有效磁扣各1個，且不得妨害進出及使用系爭電梯部分：

26 (1) 振安公司在系爭土地興建系爭大廈，於70年8月1日竣工，經  
27 主管機關核發系爭使用執照，系爭房屋為振安公司建造該大  
28 廈時一併建造完成，未辦保存登記，系爭房屋之位置屬系爭  
29 使用執照之屋頂突出物，用途標示為「機械室」，非屬違  
30 建；又李陳玉梅於78年8月17日與振安公司簽立買賣契約，  
31 向振安公司買受系爭房屋及系爭土地應有部分207/10000，

01 買受範圍不包括系爭大廈共用部分即4186建號，李陳玉梅等  
02 3人非系爭大廈之區分所有權人，而系爭大廈為12層樓集合  
03 住宅，由系爭電梯、樓梯通行至12樓，再走公共樓梯方可達  
04 屋頂平台及系爭房屋，系爭大廈之電梯、樓梯、屋頂平台屬  
05 4186建號範圍等情，為兩造所不爭執（見本院卷第111  
06 頁）。是李陳玉梅等3人均非系爭大廈共用部分之共有人，  
07 自不能主張按其共有之應有部分比例，對系爭大廈之共用部  
08 分有使用收益之權。

09 (2)李陳玉梅等3人主張其與系爭大廈之區分所有權人間，就系  
10 爭房屋坐落之屋頂平台部分存在分管契約，而「使李陳玉梅  
11 等3人得以使用系爭大廈電梯及其他共用部分，以進出系爭  
12 房屋」，應為系爭大廈區分所有權人就該分管契約基於誠信  
13 原則所生之附隨義務，故李陳玉梅等3人有由系爭房屋自由  
14 出入至屋頂平臺、公共樓梯間、自由使用系爭大廈公共電  
15 梯、公共樓梯之權利等情。按契約成立生效後，債務人負有  
16 給付義務（包括主給付義務與從給付義務）及附隨義務。所  
17 謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上  
18 利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務（最高法院  
19 106年度台上字第1736號判決意旨參照）。李陳玉梅與系爭  
20 大廈之區分所有權人成立之系爭分管契約，系爭大廈區分所  
21 有權人所負主給付義務，應為使李陳玉梅得以專用系爭房屋  
22 所坐落之屋頂平台，排除他人干涉，而該部分屋頂平台其上  
23 既有系爭房屋坐落，則使李陳玉梅得以專用該部分屋頂平  
24 台，即等同於使李陳玉梅得以進入系爭房屋內使用，故為履  
25 行此一主給付義務，系爭區分所有權人自負有使李陳玉梅及  
26 其家屬或占有輔助人得以任意進入系爭房屋之附隨義務。

27 (3)系爭大廈區分所有權人基於系爭分管契約，負有使李陳玉梅  
28 及其家屬或占有輔助人得以任意進入系爭房屋之附隨義務，  
29 審酌系爭房屋坐落於屋頂平台，系爭大廈為12層樓集合住  
30 宅，李陳玉梅及其家屬或占有輔助人須藉由搭乘系爭電梯抵  
31 達12樓，再走公共樓梯方可達屋頂平台及系爭房屋，則基於

01 上開附隨義務，系爭大廈區分所有權人自應提供李陳玉梅及其家屬或占有輔助人系爭電梯感應磁扣使用，李陳玉梅等3  
02 人依分管契約，請求管委會交付有效電梯感應磁扣，並不得  
03 為妨害其進出及使用系爭電梯之行為，為有理由。惟此一附  
04 隨義務基於誠信原則，並不當然為無償，亦非不得本於維護  
05 系爭大廈區分所有權人之權益，加諸條件合理限制。系爭大  
06 廈區分所有權人與李陳玉梅等人就使用系爭電梯感應磁扣之  
07 對價雖有爭執，系爭大廈管委會於本院審理時主張應比照修  
08 繕施工期間費用即1個月1,500元收取，上訴人則主張願意依  
09 照管理費收取標準即每月2,050元繳費，此部分自待系爭大  
10 廈區分所有權人會議進行決議，附此敘明。

12 3. 李陳玉梅等3人主張依民法第18條第1項、第184條第1項前  
13 段、後段、第2項、系爭分管契約，管委會應拆除系爭設施  
14 部分：

15 (1)系爭房屋位在頂樓平台上，須自系爭大廈12樓走公共樓梯才  
16 能到達，但管委會基於107年7月13日區分所有權人會議決  
17 議，於107年9月12日在系爭房屋通往樓梯間門口處裝設一扇  
18 F2鐵門並加裝門鎖，又在系爭房屋北、西、南、東南側之屋  
19 頂平台架設鐵絲網、鐵條及水泥底座，造成李陳玉梅等3人  
20 不能從樓梯間自由進出系爭房屋，必須請管理員拿鑰匙陪同  
21 開鐵門，系爭房屋另二個與屋頂平台相通之門，亦無法通行  
22 至屋頂平台其他部分；管委會經原審108年7月18日現場履勘  
23 後（即108年9月間），將系爭房屋北、南側之鐵絲網、鐵條  
24 及水泥底座移位、退至該屋最大坐落範圍以外，移位後之範  
25 圍如F1鐵圍籬等物等情，為兩造所不爭執（見本院卷第111  
26 頁），且F1鐵圍籬等物係圍繞系爭房屋所架設，致原本系爭  
27 房屋之正門及東南側後門均遭鐵絲網阻隔而無法進出，南側  
28 窗戶亦係遭鐵絲網阻隔，開啟窗戶即可見鐵絲網圍繞等情，  
29 亦有現場照片可佐（見原審卷一第78至82頁）。則李陳玉梅  
30 等3人基於分管契約，既有通行該公共樓梯進入系爭房屋之  
31 權利，管委會架設上開鐵圍籬及鐵門，將系爭房屋整體包圍

01 密閉，已使系爭房屋使用者產生遭包圍緊閉之壓迫感，且無  
02 法順利進入系爭房屋坐落範圍之屋頂平台及使用進出口，  
03 顯然阻礙李陳玉梅等3人經由樓梯間進出系爭房屋使用之權  
04 利，108年9月以後管委會雖將門鎖去除，改為鐵絲勾住，並  
05 將系爭房屋北、南側之鐵絲網、鐵條及水泥底座移位、退至  
06 該屋最大坐落範圍以外，但仍對李陳玉梅等3人進出系爭房  
07 屋產生妨礙，及對其等自由產生精神上之壓迫及拘束，管委  
08 會所為係故意妨礙李陳玉梅對系爭房屋之使用收益，侵害其  
09 對系爭房屋之事實上處分權，復侵害李陳玉梅等3人之自由  
10 權，且無阻卻違法事由，構成民法第184條第1項前段之侵權  
11 行為。從而，李陳玉梅等3人依民法第184條第1項前段規  
12 定，請求管委會拆除系爭F1鐵圍籬及系爭F2鐵門，為有理  
13 由。

14 (2)管委會雖主張：李陳玉梅等3人就系爭房屋坐落範圍以外之  
15 屋頂平台並未取得占用之使用權源，系爭大廈之區分所有權  
16 人本得為直接而排他性之支配，渠等為防止李陳玉梅等3人  
17 再無權占用該部分屋頂平台、明確劃分李陳玉梅等3人及系  
18 爭大廈區分所有權人各自使用範圍，而決議架設上開鐵絲  
19 網、鐵條及水泥底座，非無正當目的，且並未侵越李陳玉梅  
20 對系爭房屋坐落屋頂平台之專用權云云。然管委會係自108  
21 年9月後始將門鎖去除而改為鐵絲勾住，並將系爭房屋北、  
22 南側之鐵絲網、鐵條及水泥底座移位、退至該屋最大坐落範  
23 圍以外；且按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人  
24 為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又權利之行使，  
25 是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所得取  
26 得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損害，比  
27 較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人  
28 及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主  
29 要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。查系爭  
30 F1鐵圍籬等物及F2鐵門將系爭房屋整體包圍，僅餘以掛上鐵  
31 絲勾之F2鐵門得以進出，且無法順利進入系爭房屋坐落範圍

01 以外之屋頂平台，已使系爭房屋使用者產生遭包圍緊閉之壓  
02 迫感而有受拘束自由之情事，亦已嚴重影響發生緊急危難  
03 （如地震、火災等）時之逃生路線，且於系爭房屋發生火災  
04 時，上開鐵圍籬及鐵門將導致滅火救災之困難，增加系爭大  
05 廈整體住戶之風險，李陳玉梅等3人及國家社會所受之損失  
06 甚大，至管委會如欲明確劃分李陳玉梅等3人與區分所有權  
07 人各自使用範圍，應有其他簡易方式即可達到目的，並無使  
08 用系爭設施等激烈方式之必要，從而管委會雖係基於所有權  
09 之權利行使，然自己所得利益極少而他人及國家社會所受之  
10 損失甚大，應視為以損害他人為主要目的而為權利濫用，管  
11 委會上開所辯，自屬無據。

12 4. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
13 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定  
14 外，應回復他方損害發生前之原狀；人格權受侵害時，得請  
15 求法院除去其侵害，民法第184條第1項前段、第213條第1  
16 項、第18條第1項分別定有明文。管委會既有侵害李陳玉梅  
17 對系爭房屋之事實上處分權、侵害李陳玉梅等3人之自由  
18 權，自應就李陳玉梅等3人所受損害，負侵權行為損害賠償  
19 責任，是李陳玉梅等3人依民法第18條第1項、第184條第1項  
20 前段，請求管委會回復原狀、除去侵害，即將系爭房屋通往  
21 樓梯間門口處裝設之系爭F1鐵圍籬、F2鐵門拆除，即屬有  
22 據。又李陳玉梅等3人前開請求既經准許，其另依民法第184  
23 條第1項後段或第2項規定為同一聲明部分，自毋庸審究，附  
24 此說明。

25 (二)李陳玉梅等3人依民法184條第1項前段、後段、第2項、第18  
26 5條、第195條、系爭分管契約，擇一請求管委會等2人連帶  
27 賠償精神慰撫金、謝麗滿支出之租金，有無理由？

28 (1)按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
29 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
30 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
31 項前段定有明文。再按慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，

01 使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之  
02 計算不同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他  
03 各種情形核定相當之數額。亦即民法第195條不法侵害他人  
04 人格法益得請求賠償相當之金額，應以實際加害之情形、加  
05 害之程度、被害人所受精神上痛苦之程度、身分、地位、經  
06 濟能力，並斟酌賠償義務人之故意或過失之可歸責事由、資  
07 力或經濟狀況綜合判斷之。查李陳玉梅等3人之自由權遭管  
08 委會不法侵害，承受精神上痛苦，乃可想而知，自得依民法  
09 第195條第1項前段，請求賠償相當之精神慰撫金。茲審酌李  
10 陳玉梅等3人稅務電子閘門財產所得調件明細表所示之所  
11 得、財產，暨管委會上開加害情節及緣由，持續期間從107  
12 年9月12日至今，認李陳玉梅等3人各請求慰撫金15萬元，尚  
13 嫌過高，應各以2萬元為適當，逾此金額之慰撫金請求，不  
14 應准許。又李陳玉梅等3人前開請求既經准許，其另依系爭  
15 分管契約、民法第184條第1項後段或第2項規定為同一聲明  
16 部分，自毋庸審究，附此說明。至李陳玉梅等3人固主張被  
17 上訴人洪天啟為共同侵權行為人，應依民法第185條規定，  
18 與管委會連帶負賠償責任，惟裝設系爭設施係管委會依據前  
19 揭區分所有權人會議決議所為，行為人應為管委會，而非時  
20 任主任委員即被上訴人洪天啟，李陳玉梅等3人並未舉證證  
21 明裝設系爭設施為洪天啟個人之決意，則李陳玉梅等3人主  
22 張洪天啟與管委會為共同侵權行為人，請求洪天啟連帶負損  
23 害賠償責任，自非有據。

24 (2)又李陳玉梅等3人雖主張其居住自由亦遭不法侵害云云，惟  
25 按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  
26 之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得  
27 違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。  
28 住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，  
29 並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。  
30 如有損害並得請求損害賠償，為公寓大廈管理條例第9條第2  
31 項至第4項所明揭。又依公寓大廈管理條例第55條規定之意

01 旨，於公寓大廈管理條例公布施行前已取得建造執照之公寓  
02 大廈，其區分所有權人間之權利義務關係，除有特別規定  
03 外，仍有該條例之適用。又該條例第7條及第55條第2項但  
04 書，係使在該條例施行前已通過建照之大樓，其上本不得約  
05 定專用之共用部分，得以約定專用；而第9條則係在限制共  
06 用部分、或共用部分經約定專用後，其使用之方法。簡言  
07 之，於該條例施行前取得建造執照之公寓大廈，雖得不受該  
08 條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，然仍適用第9條  
09 而不得任意使用。查系爭大廈於70年8月1日竣工，仍有公寓  
10 大廈管理條例之適用。而系爭房屋依使用執照所載用途，係  
11 作為機械室使用，此有系爭大廈之使用執照核准圖說在卷可  
12 證（見原審卷一第201頁），可見高雄市政府工務局核發使  
13 用執照時，就系爭房屋係核准為機械室使用，而應屬系爭大  
14 樓之共用部分。又證人即高雄市政府工務局工程員陳建昌於  
15 前案第一審審理時，亦證述：機械室只能做機械室使用，如  
16 要作為住宅使用，必須變更使用執照，但系爭大廈屋頂突出  
17 物查無變更使用執照紀錄等語（見原審105年度訴字第914號  
18 卷二第175、177頁），是縱李陳玉梅因擁有系爭房屋事實上  
19 處分權，而可專用系爭房屋坐落之屋頂平台範圍，亦不得將  
20 系爭房屋作為居住使用，李陳玉梅等3人作為居住使用，有  
21 違上開公寓大廈管理條例第9條規定；而高雄市政府工務局  
22 曾二度以系爭房屋作為住宅使用，違反公寓大廈管理條例第  
23 9條規定，而處李文釋或李陳玉梅之配偶李清正罰鍰，此有  
24 該局104年2月6日高市工務建字第10431023500號函、104年4  
25 月28日高市工務建字第10433096200號函可參（見原審卷一  
26 第202頁、第204頁），足見系爭房屋作為住宅使用，確違反  
27 公寓大廈管理條例第9條規定。系爭房屋依法既不得作為住  
28 宅使用，則李陳玉梅等3人主張其有居住系爭房屋之自由，  
29 即非有據，自無從主張其居住自由權利遭管委會不法侵害，  
30 而請求管委會負侵權行為損害賠償責任。又因系爭房屋本不  
31 得作為居住使用，則謝麗滿另外租屋所支出租金35萬1,000

01 元，與其自由權受侵害不具相當因果關係，自不得請求管委  
02 會賠償，從而謝麗滿另請求管委會賠償35萬1,000元，亦不  
03 應准許。

04 (3)另李陳玉梅等3人雖主張管委會就上開電梯磁扣消磁之行  
05 為，造成伊等精神上痛苦，受有非財產上損害云云。查管委  
06 會將李陳玉梅等3人之電梯感應磁扣消磁後，同意李陳玉梅  
07 等3人得在系爭大廈一樓管理室登記，在管理員陪同下，付  
08 費使用公共電梯或公共樓梯（搭乘電梯500元，使用樓梯300  
09 元，見原審卷一第18頁公告）至系爭房屋，此為兩造所不爭  
10 執（見本院卷第111頁），復由管委會張貼之收費公告係載  
11 明：「用戶非本大樓區分所有權人，不可免費享用公共設  
12 施，本大樓秉持使用者付費原則，出入大樓搭乘電梯需繳費  
13 500元，使用樓梯繳費300元，待繳費完畢，再由管理員開鎖  
14 開門進入，以維大樓公共安全」等語（見原審卷一第18  
15 頁），可知管委會並非全面禁絕李陳玉梅等3人使用公共電  
16 梯或公共樓梯進入系爭房屋，而是要求李陳玉梅等3人須付  
17 費，並在經登記且管理員陪同下使用。而李陳玉梅僅得在有  
18 支付相當使用對價之前提下，請求系爭大廈區分所有權人提  
19 供得出入系爭房屋之通路，已如前述，然李陳玉梅等3人就  
20 其使用系爭大廈共用部分出入系爭房屋，並未主動提出其可  
21 接受之使用對價，且不願承諾不將系爭房屋違法作為居住使  
22 用，導致兩造因而無法協議使用之對價。在此情形下，系爭  
23 大廈區分所有權人基於李陳玉梅等3人並非共用部分共有  
24 人，且未能與系爭大廈區分所有權人或管委會協商使用共用  
25 部分之對價，不應免費使用系爭大廈共用部分，且為避免李  
26 陳玉梅等3人違法居住於系爭房屋，而於106年7月14日決議  
27 通過對李陳玉梅等3人終止各項住戶大樓管理服務，並將電  
28 梯磁扣消磁停止使用，要求李陳玉梅等3人需付費始能使用  
29 電梯、樓梯通行系爭房屋，完善社區管理制度，乃有保障區  
30 分所有權人權益之正當目的存在，亦未完全禁絕李陳玉梅等  
31 3人使用電梯、樓梯進入系爭房屋，則管委會依區分所有權

01 人會議決議，執行將李陳玉梅等3人之電梯磁扣消磁，縱有  
02 手段過當之情形，仍非屬不法侵害之行為，而不構成侵權行  
03 為，李陳玉梅等3人依此請求非財產上損害賠償，要屬無  
04 據。

05 (三)如認管委會應負侵權行為賠償責任者，管委會以附表一各項  
06 債權為抵銷抗辯，有無理由及數額若干？

07 (1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
08 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表  
09 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷  
10 時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項前段、第335  
11 條第1項分別定有明文。次按無法律上之原因而受利益致他  
12 人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。

13 (2)經查，李陳玉梅等3人除占有使用系爭房屋外，尚一併占用  
14 位於系爭房屋旁之紅色磚造建物內之一房間（下稱系爭房  
15 間，面積為12.59平方公尺），李陳玉梅等3人並未取得系爭  
16 房間所占用之屋頂平台之使用權源，經管委會及時任主委洪  
17 天啟請求李陳玉梅等3人遷出並交付系爭房間，並將所占用  
18 此部分之屋頂平台返還予系爭大樓全體區分所有權人，業經  
19 本院以106年度上易字第149號判決管委會、洪天啟勝訴確定  
20 等情，此有上開判決書在卷可稽（見前審卷第139至178  
21 頁），且為兩造所不爭執。則管委會自得請求李陳玉梅等3  
22 人給付無權占用系爭房間所受之不當得利。

23 (3)查系爭房間位於系爭房屋旁之紅色磚造建物內，該紅色磚造  
24 建物係系爭大廈「實際機械房及水箱」所在位置乙節，業經  
25 本院106年度上易字第149號判決認定在案（見前審卷第168  
26 頁）。則上開房間用途既係作為「機械房及水箱」使用，非  
27 屬獨立居住之房屋用途，並非供住宅用之房屋，且系爭房間  
28 並無估定價額或課稅現值，無從適用土地法第97條第1項規  
29 定。然系爭大廈內4樓之7房屋（面積為94.7平方公尺）於10  
30 8年間係以每月1萬元之租金出租他人（換算每月租金為106  
31 元/平方公尺），另系爭大廈另有8樓、12樓、9樓分別以每

01 月每坪507元（換算153元/平方公尺）、478元（換算145元/  
02 平方公尺）、460元（換算139元/平方公尺）等情，此有被  
03 上訴人提出之租賃契約、實價登錄查詢結果可佐（見前審卷  
04 第189頁至192頁、第377至381頁），本院審酌上開同棟大廈  
05 之住宅租金行情，而李陳玉梅等3人占有系爭房間係併同系  
06 爭房屋使用，復考量系爭房間非單獨之居住空間及空間不大  
07 等情，本院認李陳玉梅等3人無權占用系爭房間之不當得利  
08 應以每月每平方公尺80元計算。李陳玉梅等3人雖主張占用  
09 樓頂平台所受利益應以占用面積除以建物登記樓層數計算云  
10 云，然李陳玉梅等3人占有系爭房間係併同系爭房屋使用，  
11 與單純占用屋頂平台不同，自應以上開判斷標準較為適當，  
12 李陳玉梅等3人上開主張，核屬無據。

13 (4)次按債之請求權雖經時效而消滅，如在時效完成前，其債務  
14 已適於抵銷者，亦得抵銷之，民法第337條定有明文。李陳  
15 玉梅等3人係自78年8月17日買受系爭房屋起，至執行法院於  
16 107年9月12日至現場履勘執行止，無權占有系爭房間，而管  
17 委會係於107年9月12日在系爭房屋北、西、南、東南側之屋  
18 頂平台架設鐵絲網、鐵條及水泥底座，為兩造所不爭執。則  
19 管委會於107年9月12日為上開侵權行為時，李陳玉梅等3人  
20 尚有未罹於5年消滅時效之不當得利債務已適於抵銷。則李  
21 陳玉梅等3人無權占用系爭房間5年期間之不當得利共計6萬  
22 0,432元（ $12.59 \times 80 \times 12 \times 5 = 60,432$ ），李陳玉梅等3人應平  
23 均負擔各2萬0,144元。從而，管委會以此主張抵銷陳玉梅等  
24 3人各2萬元之慰撫金債權後，李陳玉梅等3人已無債權可得  
25 向管委會請求。

26 八、綜上所述，李陳玉梅等3人依民法第18條第1項、第184條第1  
27 項前段、系爭分管契約，請求管委會交付系爭電梯有效磁扣  
28 各1個，且不得妨害其等進出及使用系爭電梯，並拆除系爭  
29 設施，為有理由，應予准許。至李陳玉梅等3人另依民法184  
30 條第1項前段、後段、第2項、第185條、第195條、系爭分管  
31 契約，擇一請求管委會等2人連帶賠償精神慰撫金、謝麗滿

01 支出之租金，為無理由，不應准許。原審就上開應准許之部  
02 分，駁回李陳玉梅等3人請求管委會交付系爭電梯有效磁扣  
03 各1個，且不得妨害其等進出及使用系爭電梯，並拆除系爭F  
04 1鐵圍籬之請求，及就不應准許部分，命管委會應給付李陳  
05 玉梅各3萬元本息部分，均有未合，兩造之上訴意旨，分別  
06 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本  
07 院予以廢棄，分別改判如主文第二、三項所示。另原審就上  
08 開應准許之部分，命管委會拆除系爭F2鐵門，及就上開不應  
09 准許之部分，為李陳玉梅等3人敗訴之諭知，並駁回此部分  
10 假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理  
11 由，應分別予以駁回。

12 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論列，附此敘明。

15 十、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，  
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

18 民事第五庭

19 審判長法 官 邱泰錄

20 法 官 王 琬

21 法 官 高瑞聰

22 以上正本證明與原本無異。

23 李陳玉梅等3人不得上訴；管委會如對本判決上訴，須於判決送  
24 達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴  
25 後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕  
26 本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並  
27 依附註條文規定辦理。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

29 書記官 呂姿儀

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1：

01 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

03 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
04 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
05 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

06 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

07 附表：

08

編號	項目	債務人	數額（新臺幣/元）
1	以系爭房間、植栽（面積計23.74平方公尺），自78年8月17日至107年9月12日，占用屋頂平台之不當得利	李陳玉梅等3人	87萬7,665元
2	原審法院107年度司執字第55664號執行事件執行費	李陳玉梅等3人	6,703元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率5%之利息
3	管委會代履行移除植栽費	李陳玉梅	11萬元