

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2078號

原告 盛麗開發建設股份有限公司

法定代理人 曾盛勇

訴訟代理人 蔡玫真律師

被告 上好大廈管理委員會

法定代理人 邱維正

訴訟代理人 林殷廷律師

複代理人 林天麟律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於中華民國111年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：被告之法定代理人蔡輝勝於原告起訴後，依序變更為林靜婉、邱維正，並依序經該新法定代理人林靜婉、邱維正分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷第151-156、259-266之1頁），經核於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)伊為新北市○○區○○路000號5樓建物之所有權人，亦為該建物所在之上好大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人，伊因使用上之需要，於民國108年間欲將上開建物分為四戶，其門牌分別為158號5樓、158號5樓之1、158號5樓之2、158號5樓之3（下稱系爭建物），而向新北市政府工務局申請辦理變更使用執照暨室內裝修及分戶核備，業經新北市政府工務局於108年2月20日核准在案，今室內裝修工程皆已完工，並於110年5月28日取得新北市政府工務局建築物室內裝修合格證明及新的使用執照，新使用執照用途仍維持住宅使用，

並未變更用途，分戶之裝修工程之安全性業經主管機關審核通過，且亦已完成4戶獨立衛浴及廚房、隔間之工程，惟尚需於系爭大樓共有部分增設3組水管、水錶、電線、電錶、對講機、消防受信設備等。伊曾於108年4月26日經里長進行協調，更請承辦裝修工程之建築師事務所主任向被告說明裝修工程並不會影響系爭大樓之結構安全，嗣後更由土木技師公會出具安全無虞之鑑定報告，迭經新北市永和區調解委員會及鈞院調解不成立，被告不附理由拒絕同意伊使用系爭大樓共用部分增設供水、供電、消防安全設備等，致伊所有系爭建物因無法正常供水、供電，亦無法安裝對講機、消防安全設備而無法使用，受有相當於系爭建物租金之損害。又系爭建物為裝修後分出之4戶，分別為18坪、15.06坪、11.6坪及20.5坪，每月租金應約為新臺幣（下同）25,000元、2萬元、18,000元及25,000元，約為8萬元，伊除得請求被告容忍伊裝設水管、水錶、電線、電錶、對講機、消防受信設備外，亦得請求被告賠償相當於租金之損害。

(二)爰依民法第767條第1項中段、後段、第184條第1項後段規定，聲明求為判決：1.被告應同意並容忍原告為新北市○○區○○路000號5樓之供水，於同門牌號碼頂樓增設3條水管，延伸到同門牌號碼頂樓供水錶區，並加裝3個自來水錶（管線佈置方式如圖3及圖4）。2.被告應同意並容忍原告為新北市○○區○○路000號5樓之供電，於同門牌號碼1樓電錶區增設1條電線拉至5樓樓梯間增設4個電錶（管線佈置方式如圖1）。3.被告應同意並容忍原告於新北市○○區○○路000號1樓大門增設對講機設備3組（對講機設置方式如圖2）。4.被告應賠償原告自109年3月2日起至同意並容忍原告如訴之聲明所示第1至3項之日止，相當於租金之損害賠償每月8萬元。5.上列訴之聲明第1至3項部分，請准原告供擔保為假執行之宣告。

三、被告則以：

(一)原告欲裝設水管等設備之區域涉及共用部分，並無裝設之必

要，且須經由區分所有權人會議決議，伊僅為社區之管理委員會，並無准駁之權責。原告任意將其專有部分分割為4戶，分割後要求增設水管、水錶、電線、電錶、授信設備，是否涉及破壞系爭大樓舊有設備、影響公共安全，尚非無疑，況原告申請增設水管等行為固可使其所有之系爭建物發揮各戶計價方便之效益，惟系爭建物已有足供其使用面積之設備，其僅需於專有部分內做分流或分錶，即足以分戶計算，非必如原告所主張於現有管線道增設管線，方能達成民生使用之目的。原告就其主張能取得之利益，與其他全體住戶所受之損失及潛在之公共安全危險，比較衡量之，伊或區分所有權人會議不同意原告之請求，實無權利濫用而妨害原告所有權之處。另伊係同意原告連接消防受信設備，惟原告並非單純恢復連接，其係要求增設授信設備，伊始拒絕原告之安裝，因原告並無增設之權利。另伊曾收受新北市政府工務局函告知系爭建物變更使用執照暨室內裝修書面審查核准在案，並應於文到2年內施工完竣後向工務局申請竣工查驗，原告既就系爭建物無使用收益，何來租金損害？

(二)系爭大樓屋齡已近30年，其頂樓女兒牆多有毀損或滲水，如由原告沿著牆面及地面施作管線工程，其是否足以支撐或增加滲水情形，均有可議之處。另原告迄今亦未提出施作安全性及適法性之鑑定單位供鑑定單位以調查證據。系爭大樓就共有部分兩造間無另有約定等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：原告為新北市○○區○○路000號5樓建物之所有權人，亦為該建物所在之系爭大樓（為地上11層樓之建築物）之區分所有權人，原告於108年間將上開建物分為四戶，其門牌分別為158號5樓、158號5樓之1、158號5樓之2、158號5樓之3（即系爭建物，系爭建物共有部分權利範圍如下：①新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼為新北市○○區○○路000號5樓建物部分之共有部分為同區段2365建號權利範圍為10000分之97以及同區段398

01 1建號權利範圍為10000分之2769。②新北市○○區○○段00
02 00○號即門牌號碼為新北市○○區○○路000號5樓之1建物
03 部分之共有部分為同區段2365建號權利範圍為10000分之76
04 以及同區段3981建號權利範圍為10000分之2165。③新北市
05 ○○區○○段0000○號即門牌號碼為新北市○○區○○路00
06 0號5樓之2建物部分之共有部分為同區段2365建號權利範圍
07 為10000分之70以及同區段3981建號權利範圍為10000分之20
08 16。④新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼為新北市○
09 ○區○○路000號5樓之3建物部分之共有部分為同區段2365
10 建號權利範圍為10000分之107以及同區段3050建號權利範圍
11 為10000分之3050），而向新北市政府工務局申請辦理變更
12 使用執照暨室內裝修及分戶核備，業經新北市政府工務局於
13 108年2月20日核准在案，今室內裝修工程皆已完工，並於11
14 0年5月28日取得新北市政府工務局建築物室內裝修合格證明
15 及新的使用執照，新使用執照用途仍維持住宅使用，並未變
16 更用途，分戶之裝修工程之安全性業經主管機關審核通過，
17 且亦已完成4戶獨立衛浴及廚房、隔間之工程；被告有同意
18 原告施作對講機及於「原有管道間」拉電線看可否上到5
19 樓。此有新北市政府工務局108年2月20日新北工建字第1080
20 133003號函、4戶樓層配置圖、新北市政府工務局建築物室
21 內裝修合格證明、新北市政府工務局變更使用執照、系爭建
22 物之4戶建物所有權狀、110年8月4日及111年3月24日言詞辯
23 論筆錄附卷可稽（見本院板橋簡易庭109年度板簡字第1579
24 號卷第17-19、25頁、本院卷第181-191頁、第279頁）。

25 五、兩造爭執要點為：原告依民法第767條第1項中段、後段、第
26 184條第1項後段規定，請求如訴之聲明所示，是否有據？茲
27 就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

28 (一)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
29 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
30 共同部分共有之建築物；各共有人，除契約另有約定外，按
31 其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第

799條第1項、第818條定有明文。又民法第八百十八條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言（最高法院85年度台上字第2059號判決意旨參照）。次按公寓大廈管理條例用辭定義如下：九、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；公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。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。但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第3條第9款、第8條第1項、第9條第1項、第2項定有明文。

(二)被告同意原告施作對講機及於「原有管道間」拉電線看可否上到5樓，均不生效力：

- 1.按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118條第1項定有明文。
- 2.查被告就其有同意原告施作對講機及於「原有管道間」拉電線看可否上到5樓等情雖不爭執。惟查，被告為系爭大樓之管理委員會，依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，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」，並非權利機關，故其所為上列事項之同意，如未經區分所有權人會議決議通過並追認，即屬無權處分，且原告對於被告辯稱於111年11月4日開會，住戶均不同意上開協議方案等情（見本院卷第405頁）亦未爭執，堪認迄至本件最後

01 言詞辯論終結時，系爭大樓之全體住戶或區分所有權人會議
02 並未決議通過並追認被告所為上列事項之同意，則依上列說
03 明，自應認被告同意原告施作對講機及於「原有管道間」拉
04 電線看可否上到5樓，均不生效力。

05 (三)有關原告訴之聲明第1項增設水管並加裝自來水錶、第2項增
06 設電線及電錶、第3項增設對講機設備部分：

07 1.承上，被告同意原告施作對講機及於「原有管道間」拉電線
08 看可否上到5樓，既均不生效力，則被告顯然未同意並容忍
09 有關原告訴之聲明第1項增設水管並加裝自來水錶（即被告
10 應同意並容忍原告為新北市○○區○○路000號5樓之供水，
11 於同門牌號碼頂樓增設3個自來水錶及3條水管至「頂樓樓梯
12 間外牆牆面」，3條水管平行往外越過「頂樓女兒牆上面」
13 後，由系爭大樓「頂樓外牆牆面」垂直向下延伸至同門牌號
14 碼「5樓外牆牆面」，再平行至5樓窗戶進入5樓室內，管線
15 佈置方式如圖3及圖4）、第2項增設電線及電錶（即被告應
16 同意並容忍原告為新北市○○區○○路000號5樓之供電，於
17 同門牌號碼「1樓電錶區」增設1條電纜線由「1樓舊管道
18 間」垂直向上至「5樓舊管道間」至新設於「5樓樓梯間內牆
19 牆面」增設4個電錶之電錶區，再拉4條電線沿著「5樓樓梯
20 間內牆牆面」進入5樓室內，管線佈置方式如圖1）、第3項
21 增設對講機設備（即被告應同意並容忍原告於新北市○○區
22 ○○路000號1樓大門增設對講機設備3組，對講機設置方式
23 如圖2）部分，且上列部分亦未經系爭大樓之區分所有權人
24 會議決議通過同意並容忍之，及系爭大樓之區分所有權人
25 （或住戶）全體並未對上列部分之使用收益另有約定同意並
26 容忍之等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第405頁），足
27 見被告並未同意並容忍有關原告訴之聲明第1至3項之請求，
28 且該請求所增設設備之區域涉及「頂樓樓梯間外牆牆面」、
29 「頂樓女兒牆上面」、「頂樓至5樓之外牆牆面」、「1樓至
30 5樓之舊管道間」、「5樓樓梯間內牆牆面」、「1樓大門」
31 等系爭大樓非屬專有之共有、共用部分，須經由系爭大樓之

01 區分所有權人會議決議為之或區分所有權人（即住戶）全體
02 對上列部分之使用收益另有約定同意並容忍之，惟迄今上列
03 部分仍未經系爭大樓之區分所有權人會議決議通過同意並容
04 忍之，及系爭大樓之區分所有權人（即住戶）全體並未對上
05 列部分之使用收益另有約定同意並容忍之。另被告提出之被
06 告於84年9月16日之系爭大樓住戶規約守則影本，業經原告
07 否認其形式上真正，被告復未能即時提出上列住戶規約守則
08 原本供核，難認真正。是本件有關原告訴之聲明第1項增設
09 水管並加裝自來水錶、第2項增設電線及電錶、第3項增設對
10 講機設備部分，首應審究原告此部分之請求是否符合公寓大
11 廈管理條例第9條第1項、第2項規定。

12 2.查系爭大樓為地上11層樓之建築物，為兩造所不爭執。又系
13 爭大樓共有、共用之「頂樓樓梯間外牆牆面」、「頂樓女兒
14 牆上面」、「頂樓至5樓之外牆牆面」、「1樓至5樓之舊管
15 道間」、「5樓樓梯間內牆牆面」、「1樓大門」等部分，依
16 原始設置目的及通常使用方法係按11個樓層，每層一戶設
17 計，亦即按其每一層樓共有之應有部分比例，即享有11分之
18 1該部分使用權。詎原告任意將上列5樓建物由原本之1戶分
19 割為4戶（即系爭建物），而於分割後要求於爭大樓共有、
20 共用之「頂樓樓梯間外牆牆面」等部分增設3條水管及加裝3
21 個自來水錶、增設1條電線（即電纜線）及4個電錶、4條電
22 線、對講機設備3組，就上列「1樓至5樓之舊管道間」而
23 言，雖因原告並未於圖1載明1條電線（即電纜線）之占用面
24 積，亦未表明「1樓至5樓之舊管道間」之面積為何，致本院
25 無從判別該條電線（即電纜線）使用舊管道間空間是否已逾
26 越原告所有權應有部分比例，然以原告請求於「1樓電錶
27 區」增設1條電纜線由「1樓舊管道間」垂直向上至「5樓舊
28 管道間」至新設於「5樓樓梯間內牆牆面」增設4個電錶之電
29 錶區，再拉4條電線沿著「5樓樓梯間內牆牆面」進入5樓室
30 內，管線佈置方式如圖1而言，係於原有11個樓層之電線
31 外，復於舊管道間增設1條電纜線（再拉4條電線沿著「5樓

樓梯間內牆牆面」進入5樓室內），增設1條電纜線後併計原有1個樓層之電線使用舊管道間空間顯已逾越原告所有權應有部分比例；其餘3個自來水錶及3條水管、1條電纜線、4個電錶之電錶區、4條電線及對講機設備3組增設在原本未設置之「頂樓樓梯間外牆牆面」、「頂樓女兒牆上面」、「頂樓至5樓之外牆牆面」、「5樓樓梯間內牆牆面」、「1樓大門」等處，足以改變上列設置處之外觀、美觀及牆面之完整性（見本院卷第421頁），迄今上列設置處仍未經系爭大樓之區分所有權人會議決議通過同意並容忍原告之請求，及系爭大樓之區分所有權人（即住戶）全體亦未對上列設置處之使用收益另有約定同意並容忍原告之請求，而有害其他共有人（即區分所有權人）之權利，則依上列說明，自與公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項規定不符。本院審酌上情及審度居家之安全，乃一般住戶選擇居住環境最重視之選項之一，其利益係無形，亦係最珍貴者，則依上列說明，原告就其主張能取得之利益，與其他全體住戶所受之損失及潛在之公共安全危險，比較衡量之，被告拒絕同意原告使用系爭大樓共用部分增設供水、供電、對講機設備等之行為，尚非屬權利濫用，且無妨害原告所有權之處。是原告依民法第767條第1項中段、後段規定，請求如訴之聲明第1至3項所示，即屬無據。

(四)有關原告訴之聲明第4項相當於租金之損害賠償每月8萬元部分：

- 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。
- 2.查被告拒絕同意原告使用系爭大樓共用部分增設供水、供電、對講機設備等之行為，既非屬權利濫用，且無妨害原告所有權之處，則原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告賠償原告自109年3月2日起至同意並容忍原告如訴之聲明所示第1至3項之日止，相當於租金之損害賠償每月8萬元，

01 亦屬無據。

02 六、從而，原告依民法第767條第1項中段、後段、第184條第1項
03 後段規定，請求被告給付如訴之聲明所示，為無理由，應予
04 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
05 併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
07 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
08 指明。

09 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
11 民事第三庭 法 官 楊千儀

12 正本係照原本作成。

13 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（需
14 按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者
15 ，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定
16 駁回上訴。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
18 書記官 李育真