

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第36號

原告 板橋原宿公寓大廈管理負責人王思穎

訴訟代理人 林世芬律師

被告 原宿國際實業有限公司

法定代理人 張富勇

被告 廖李嘉

高漪淇

李美螢

兼 上 一 人

訴訟代理人 張一凡

上 一 人

訴訟代理人 鍾秉憲律師

複 代 理 人 官芝羽律師

田琳琳律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張一凡、李美螢應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號板橋原宿公寓大廈地上壹層之平台上如附件1編號一附圖所示之型號MDV-450（16）W/D2CH1（B）冷氣主機叁台及型號MDV-280（10）W/D2CH1（B）冷氣主機壹台、編號二附圖所示之電氣箱壹只、編號三附圖所示之黑色電源線壹條（自起點a延伸至

終點g)、編號四附圖所示之冷媒管壹條(自起點a延伸至終點f)、編號五附圖所示之冷媒管壹條(自起點a延伸至終點f)、編號六附圖所示之灰色電源線壹組(自起點a延伸至終點b)、編號七附圖所示之綠色管線壹組(自起點a延伸至終點b)、編號八附圖所示之鐵支架玖個拆除。

二、被告張一凡、李美螢、原宿國際實業有限公司、廖李嘉、高漪淇應將主文第一項所示管線所經過之主文第一項所示建物牆壁回復原狀。

三、訴訟費用由被告張一凡、李美螢負擔百分之七十，餘由被告原宿國際實業有限公司、廖李嘉、高漪淇負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬叁仟壹佰肆拾元為被告張一凡、李美螢供擔保，得為假執行。但被告張一凡、李美螢如以新臺幣壹佰貳拾叁萬玖仟肆佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣肆拾壹萬叁仟壹佰肆拾元為被告張一凡、李美螢、原宿國際實業有限公司、廖李嘉、高漪淇供擔保後，得假執行。但被告張一凡、李美螢、原宿國際實業有限公司、廖李嘉、高漪淇如以新臺幣壹佰貳拾叁萬玖仟肆佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公寓大廈未成立管委會者，由區分所有權人推選住戶1人為負責管理公寓大廈事務者；所謂住戶，指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第8款、第10款規定甚明。又區分所有權人推選管理負責人之方式，參照公寓條例施行細則第7條第1項、第4項規定，準用區分所有權人會議召集人之選任方式，亦即由區分所有權人互推1人任之，且應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。查，板橋原宿公寓大廈（下稱原宿大廈）因管理委員任期屆滿未再

01 改選而視同解任，已無管理委員會，經原宿大廈區分所有權
02 人以書面推選區分所有權人靜雅堂股份有限公司（下稱靜雅
03 堂公司）及其法定代理人陳秀齡為管理負責人，自民國108
04 年10月1日起公告10日，並經申請報備，有原告提出之系爭
05 大廈推選管理人公告及新北市板橋區公所108年10月16日新
06 北板工字第1082072165號函可稽（見本院卷第179頁、本院1
07 11年度板簡字第86號卷〈下稱簡字卷〉第25頁）。嗣陳秀齡
08 於任期屆滿前即109年9月22日經原宿大樓區分所有權人會議
09 （下稱區權會）決議通過連任管理負責人（見本院卷第185
10 頁）。則陳秀齡以原宿大廈管理負責人之身分提起本件訴
11 訟，於法並無不合。嗣陳秀齡之管理負責人於本件訴訟審理
12 時任期屆滿，原宿大廈區分所有權人推選B2區分所有權人必
13 榮實業股份有限公司（下稱必榮公司）及其法定代理人王思
14 穎為管理負責人，並自110年10月1日起公告10日，且申請報
15 備，有原告提出之系爭大樓推選管理人公告及新北市板橋區
16 公所110年10月7日新北板工字第1102061562號函可考（見本
17 院卷第187頁、簡字卷第149至150頁），原告復於本件訴訟
18 審理中向本院陳報其管理負責人變更為王思穎，聲明承受訴
19 訟（見簡字卷第147頁），於法亦無不合，應予准許。雖被
20 告張一凡、李美螢（下分稱其名，合稱張一凡等2人）辯以
21 原告為未經合法程序推選之管理負責人，無從提起本件訴訟
22 云云，惟陳秀齡、王思穎分別為系爭大樓區分所有權人靜雅
23 堂公司、必榮公司法定代理人，本即當然為系爭大廈之住戶
24 成員，自得經系爭大樓區分所有權人推選為負責管理公寓大
25 廈事務之管理負責人，且原告已提出系爭大樓歷次推選管理
26 人公告（見本院卷第175至181頁），自應認與前揭規定相
27 符，則張一凡等2人此部分辯詞，並不可取。

28 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告
29 同意、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第25
30 5條第1項第1、2款定有明文。查，原告起訴聲明第1項請求
31 被告等5人應將坐落新北市○○區000地號土地之瓦斯室前方

01 平台上之空調主機及管線支架、洗洞線材全部拆除（實際占
02 用面積以測量成果圖為準），並將上開位置及面積之牆壁回
03 復原狀後騰空返還（見簡字卷第11頁）。嗣經本院履勘現場
04 後，原告變更聲明請求張一凡等2人應將裝設在門牌號碼新
05 北市○○區○○路0段00巷00號建物（下稱系爭建物）上如
06 附件1編號一附圖所示之型號MDV-450（16）W/D2CH1（B）冷
07 氣主機3臺及型號MDV-280（10）W/D2CH1（B）冷氣主機1臺
08 （下合稱系爭冷氣主機）、編號二附圖所示之電氣箱1只
09 （下稱系爭電氣箱）、編號三附圖所示之黑色電源線1條
10 （自起點a延伸至終點g）、編號四附圖所示之冷媒管1條
11 （自起點a延伸至終點f）、編號五附圖所示之冷媒管1條
12 （自起點a延伸至終點f）、編號六附圖所示之灰色電源線1
13 組（自起點a延伸至終點b）、編號七附圖所示之綠色管線1
14 組（自起點a延伸至終點b；上開電源線、冷媒管、綠色管
15 線，下合稱系爭管線）、編號八附圖所示之鐵支架9個（下
16 稱系爭鐵支架；與系爭冷氣主機、系爭電氣箱、系爭管線合
17 稱系爭地上物）拆除，以及被告原宿國際實業有限公司（下
18 稱原宿公司）、被告廖李嘉、高漪淇（下分稱其名，與原宿
19 公司合稱原宿公司等3人）、張一凡等2人（與原宿公司等3
20 人合稱被告等5人）應將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回
21 復原狀（見本院卷第219頁），核屬原告在請求基礎事實同
22 一下所為訴之變更，復經張一凡等2人同意（見本院卷第220
23 頁），揆諸前揭規定，應予准許。

24 三、原宿公司等3人經合法通知，未於言詞辯論期日到場（送達
25 證書見本院卷第239至249頁），核無民事訴訟法第386條各
26 款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：原宿大廈於105年4月12日召開區權會，決議同意
29 地下1樓承租人、地下2樓區分所有權人可使用大樓後方發電
30 機排風口上方、瓦斯室旁之平臺公共區域（下稱系爭平臺）
31 放置空調主機，期限為10年，使用期限屆至即恢復原狀歸

還，於使用前須繳交施作圖說、切結書及B1、B2使用範圍協議書及取得系爭大廈3分之2區分所有權人建物暨土地同意書（下稱系爭決議）。又地下1樓承租人即原宿公司為經營旅館之目的，於105年5月17日申請在系爭平臺放置空調主機，並簽署切結書承諾於使用期限內不得交由他人使用系爭平臺，使用期限屆至或區權會否決系爭決議時，願回復原狀歸還系爭平臺，高漪淇、廖李嘉擔任連帶保證人。且張一凡、李美螢亦出具同意書同意原宿公司使用系爭平臺放置空調主機，期限10年且不得交由他人使用（下稱系爭同意書）。嗣原宿公司於000年0月間結束營業，其使用系爭平臺以經營旅館之目的已完成，使用借貸之法律關係應已消滅，惟原宿公司竟未歸還系爭平臺及回復原狀，反將系爭地上物所有權出售交付予張一凡等2人，由該2人繼續無權占用系爭平臺等情。爰依民法第767條第1項中段、第821條、公寓條例第9條第4項規定、民法第470條第1項、第472條第2款、民法第213條、系爭切結書之約定，求為命張一凡等2人應將系爭地上物拆除，以及命被告等5人應將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回復原狀之判決。願供擔保請准宣告假執行。

二、張一凡則以：本件應以系爭建物之全體共有人為原告，原告當事人不適格且無從補正，應予駁回。且伊係因伊所有之B1、B2專用部分無處放置空調設備，始向原宿大廈管理委員會提出申請放置，復經系爭決議同意放置空調主機及安裝管線，系爭決議未經廢止前，伊即有權繼續使用系爭平臺，且系爭決議乃共有人間就共有物管理使用方式所為之決定，對原宿大樓區分所有權人全體已生拘束力，伊自得繼續使用系爭平臺，並非無權占有等語，資為抗辯。

三、被告李美螢則以：系爭建物は商場大樓，伊都有繳交管理費，經系爭決議後，才在系爭平臺裝設冷氣等設備，若無法放置將無法達成商場使用之目的等語。

四、被告原宿公司等3人未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀或言詞為任何聲明或陳述。

01 五、得心證之理由：

02 (一)原告提起本件訴訟之當事人適格並無欠缺：

03 1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己
04 之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判
05 決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的
06 法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主
07 體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是
08 否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，
09 即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺
10 （最高法院110年度台上字第2954號判決意旨參照）。

11 2.查，原告主張其為系爭大樓之管理負責人，被告等5人以
12 系爭地上物無權占用系爭平臺，依民法第767條第1項中
13 段、第821條、第470條第1項、第472條第2款、公寓條例
14 第9條第4項規定、系爭切結書之約定，請求張一凡等2人
15 應將系爭地上物拆除，以及請求被告等5人回復原狀等
16 情，依原告主張之事實觀之，難謂當事人之適格有何欠
17 缺。況依公寓條例第40條準用第36條第1款、第2款、第5
18 款、第11款及第38條第1項規定，管理負責人與管理委員
19 會均有當事人能力，亦即承認管理負責人亦具有成為訴訟
20 上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，管理負責人之
21 職務包括執行區權會決議之執行、共有及共用部分之維護
22 保管、住戶違規情事之制止等，另依公寓條例第9條第2
23 項、第4項亦規定住戶對共有部分之使用違反其設置目的
24 及通常使用方法者，管理負責人應予制止，並得訴請法院
25 為必要之處置，如有損害並得請求損害賠償。是公寓大廈
26 之管理負責人自得為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私
27 權並實現私權。又陳秀齡、王思穎先後經系爭大樓區分所
28 有權人推選為管理負責人，並無選任程序不合法之情事，
29 已如前述，自得為本件適格之原告。是被告抗辯本件應以
30 全體共有人為原告，否則當事人不適格且無從補正，應駁
31 回原告之訴云云，並不可取。

01 (二)原告得否依民法第767條第1項中段、第821條、公寓條例
02 第9條第4項規定，請求張一凡等2人拆除系爭地上物，以
03 及將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回復原狀？

04 1.原告為系爭大廈區分所有權人所推選之管理負責人，業如
05 前述。又系爭平臺為原宿大廈之共用部分，張一凡等2人
06 現為系爭地上物之所有權人，且系爭冷氣機、系爭電氣箱
07 占用系爭平臺，系爭管線沿系爭建物牆壁貫穿至地下車道
08 牆壁等情，業經本院至現場勘驗屬實（見本院卷第27至29
09 頁），復有現場照片可稽（見本院卷第63至89頁），應堪
10 認定。

11 2.次按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方
12 法為之，但另有約定者從其約定。住戶違反第2項規定，
13 管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各
14 該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求
15 損害賠償。公寓條例第9條第2項、第4項分別定有明文。
16 次按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對
17 於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
18 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，為民法第76
19 7條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。又按當事
20 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
21 訴訟法第277條前段亦有明文。當事人占有他人之物而主
22 張具有得以對抗所有人之合法權源者，就此項有利於己之
23 事實，負有舉證之責任（最高法院109年度台上字第1538
24 號裁定意旨參照）。經查：

25 (1)張一凡等2人辯以依系爭決議，其等有權在系爭平臺上放
26 置冷氣設備及安裝管線云云。惟原宿大廈於105年4月12日
27 召開區分所有權人會議，系爭決議內容：「……第二案案由：公共空間置放設備（B1、B2）討論案。說明：B1、B2因空調主機無位置放置，今申請放置於大樓後方發電機排風口上（瓦斯室旁為永久無償使用公共區域），區分所有權人是否同意，且請B1、B2各取得2/3區分所有權人建物

暨土地同意書，再行使用。決議：1.使用年限十年，期限屆至即恢復原狀歸還，若有使用不當，造成鄰損或其他不可預知的危害，概由B1承租戶廖李嘉、B2區分所有權人全權負責。2.B1承租戶廖李嘉、B2區分所有權人使用前須將施作圖說、切結書及B1、B2使用範圍協議書交由管理委員會確認，並取得本社區2/3區分所有權人建物暨土地同意書後方可使用」（見簡字卷第27至29頁），足見系爭決議係同意「B1承租戶廖李嘉、B2區分所有權人」可使用上開空間，而非張一凡等2人。嗣廖李嘉以原宿公司之名義檢附相關資料申請放置空調主機，於105年5月17日書立系爭切結書，記載：「……就座落新北市○○區○○段000地號土地之瓦斯室前之平台長510公分、寬205公分，放置空調主機之使用年限十年，且不得交由他人使用……」，廖李嘉、高漪淇並擔任連帶保證人（見簡字卷第31頁），且張一凡等2人亦出具系爭同意書表示：「立同意書人同意原宿國際實業有限公司、必榮實業股份有限公司（指B2區分所有權人）使用座落新北市○○區○○段000地號土地之瓦斯室前方平台長510公分、寬205公分，使用範圍如附圖所示放置空調主機」（見簡字卷第187頁），益見系爭切結書，並非由張一凡等2人所出具，且張一凡等2人係同意原宿公司、必榮公司使用系爭平臺放置空調主機。則系爭決議適用之對象為原宿公司，不包括張一凡等2人，是張一凡等2人辯稱其得依系爭決議有權使用系爭平臺云云，自不可取。

- (2)張一凡等2人復辯稱其有於103年10月15日向原宿大廈管理委員會提出申請放置空調設備云云。惟觀諸張一凡所提出之103年10月15日申請書，記載：「主旨：頂樓公共空間置放B1商旅設備申請一案，惠請准予辦理。說明：設備內容：（一）熱汞主機1部、（二）PU發泡儲水保溫桶直徑160CM/高度240CM*2座、（三）1HP熱水循環馬達*2只、（四）1HP熱水回水馬達*1只、（五）冷氣專用冷卻水塔1

座」(見板簡卷第193頁)，足認張一凡申請放置地點是頂樓，非系爭平臺，放置設備也非系爭地上物，上開申請書自無法證明張一凡等2人有權占有之情。是張一凡等2人所為前開辯詞，並不可取。

3.張一凡等2人再辯稱系爭決議乃共有人間就共有物管理使用方式所為之分管契約，伊可以系爭地上物繼續使用系爭平臺云云。惟所謂分管契約即共有人間就共有物之使用、收益或管理方法所成立之協議，應由共有人全體共同協議訂立之，始足當之(最高法院111年度台上字第1727號判決意旨參照)。查，系爭決議並無同意張一凡等2人有權使用系爭平臺及裝設管線之情，已如前述，更非協議由張一凡等2人使用系爭平臺之分管契約。況系爭大樓經112年5月16日區權會就系爭決議進行討論，作成不同意放置系爭地上物使用之決議，有該會議紀錄可查(見本院卷第207頁)，益見上開區權會已決議推翻系爭決議甚明。是張一凡等2人辯稱有其基於分管契約而有權占有云云，即不可取。

4.基上，張一凡等2人未能舉證證明其有權放置系爭地上物，則原告依公寓條例第9條第4項、民法第767條第1項中段、第821條規定，請求張一凡等2人拆除系爭地上物，以及將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回復原狀，自屬有據。

(三)原告得否依民法第470條第1項、第472條第2款、民法第213條、系爭切結書之約定，請求原宿公司等3人將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回復原狀？

1.另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第213條第1項定有明文。次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借用人違反約定或依物之性質而定之方

法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者，貸與人得終止契約，民法第470條第1項、第472條第2款定有明文。且所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言（最高法院85年度台上字第1952號判決意旨參照）。且原宿公司出具之系爭切結書載明：「立切結書人（指原宿公司）就座落新北市○○區○○段000地號土地之瓦斯室前方平台長510公分、寬205公分，使用範圍如附圖所示放置空調主機之使用年限10年，且不得交由他人使用，若因非法使用或使用不當，造成鄰損或其他不可預知之損害或罰款，概由立切結書人就其使用部分全權自行負擔。又使用期限屆至或區分所有權人會議決議否決105年4月12日區權會之第二案決議內容時，立切結書人願回復原狀歸還前開平台，並不得請求遷移費或任何費用；如有違反，願無條件給付新臺幣5萬元之懲罰性違約金，並賠償一切損害，絕無異議……」，高漪淇、廖李嘉並擔任連帶保證人（見簡字卷第31頁）。

2. 查，原宿公司在系爭建物地下1樓經營旅館，至000年0月間即結束營業並遷址至他處，有原告提出之原宿公司申請註銷旅館業登記之函文及商工登記公示資料查詢可考（見簡字卷第39至41頁），足認原宿公司已無使用系爭建物設施以設置系爭地上物供其經營旅館之必要，則原宿公司為經營旅館而借用系爭建物以設置系爭地上物之目的已達成。縱認原宿公司仍有繼續使用系爭平臺之必要，惟依系爭切結書之約定，已約明不得將交由他人使用，然原宿公司結束旅館營業後，未將系爭平臺回復原狀返還予原告，反將系爭地上物轉售讓予張一凡等2人，此為張一凡等2人所不爭執（見本院卷第20頁），則原宿公司未經原告同意而允許第三人使用系爭平臺，原告已以起訴狀繕本送達被告原宿公司（見簡字卷第107至109頁），為終止使用借貸之意思表示，原宿公司等3人即應將系爭管線所經過之系

01 爭建物牆壁回復原狀。是原告依民法第470條第1項、第47
02 2條第2款、民法第213條、系爭切結書之約定，請求原宿
03 公司等3人將系爭管線所經過之系爭建物牆壁回復原狀，
04 即屬有據。

05 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條、公寓
06 條例第9條第4項、民法第470條第1項、第472條第2款、民法
07 第213條、系爭切結書之約定，請求張一凡等2人應拆除系爭
08 地上物，以及請求張一凡等2人、原宿公司等3人應將系爭管
09 線所經過之系爭建物牆壁回復原狀，為有理由，應予准許。
10 又原告、張一凡等2人均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免
11 為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，
12 且依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保
13 金額宣告被告原宿公司等3人預供擔保後，得免為假執行。

14 七、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

18 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
19 民事第四庭 法 官 趙伯雄

20 以上正本證明與原本無異。

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
24 書記官 康閔雄