

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第651號

原告 宏燁建設股份有限公司

法定代理人 李錦龍
訴訟代理人 簡榮宗律師
複代理人 王智灝律師
邱律翔律師

被告 郭馨仁即文鼎診所

訴訟代理人 余宗鳴律師
複代理人 林庭宇律師

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將於坐落於新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋如附圖螢光筆所示之冷氣機主機二台、水塔及其連通管線、私表等物拆除，並將上開占用陽台回復原狀騰空返還予原告及其他全體共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾貳萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行；但被告得以新臺幣壹佰貳拾柒萬貳仟陸佰元為原告供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國（下同）112年6月20日買受坐落於新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋（以下簡稱3樓房屋），屬於京王社區（以下簡稱京王社區），依據京王商場管理公約第3條第4項規定（以下簡稱原證3規約），3樓房屋之

01 附屬建物為各該區分所有權人使用，然被告為同號1、2樓房
02 屋之所有權人，卻於3樓陽台設置冷氣主機二台及水塔及連
03 通管線、私表等物（以下簡稱冷氣機等物）如本院調卷第21
04 頁之附圖所示，被告經催告不拆除，為此，先位依據民法第
05 767條第1項前段、第962條前段，並為先位聲明：被告應將3
06 樓房屋如附圖所示之冷氣機等物拆除，並將上開占用陽台回
07 復原狀騰空返還予原告。備位依據民法第民法第767條第1巷
08 及第821條、提起本訴，並為備位聲明如主文所示。

09 二、被告則以：依據原證3之社區規約第3條第6項第3款及第3條第
10 7項之規定，三樓之電梯、商用客梯、商場梯廳如附圖所示
11 之陽台為京王商場之公共空間，屬於公共使用部分，並非專
12 屬於3樓房屋之所有權人，因此，原告並非3樓房屋陽台之所
13 有權人，又依據原證3規約第3條第13項規定，商場所有權人
14 得以商場公共設施部分設置空調、及必要之機電設備，被告
15 當然享有於商場公共設施部分設置空調、及必要之機電設備
16 之權利，況被告使用上開空間早於原告，依據上開規約，應
17 屬住戶分管契約之一種，原告購入3樓房屋，已查看明確，
18 自應受分管契約之拘束等語置辯，並聲明：駁回原告之訴
19 。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第85-87頁、113年6月18日筆
21 錄）：

22 （一）附圖如調卷第21頁，有裝設冷氣主機兩台、水塔及連通管線
23 為被告所裝設。

24 （二）原證1至原證8之真正。

25 （三）被告放置冷氣機位置是公共空間。

26 四、得心證之理由

27 （一）被告設置冷氣機等物係設置公共空間，並非設置於3樓房屋
28 之陽台空間，為兩造所不爭，則原告主張先位依據民法第76
29 7條第1項前段、第962條前段，請求如先位聲明，顯無理
30 由。

31 （二）原告備位依據民法第民法第767條第1巷及第821條、請求如

01 主文所示，被告則以前詞置辯，經查：

- 02 1. 按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
03 益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
04 之，98年7月23日修正施行前民法第818條、第820條第1項分
05 別定有明文。次按共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各
06 自使用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管
07 契約。又共有物分管契約，固包含明示與默示之意思表示。
08 然所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，
09 足以間接推知其效果意思者而言；若單純之沈默，除有特別
10 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示
11 之意思表示(最高法院29年渝上字第762號判決先例參照)。
12 對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，
13 不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用(最高法院83年
14 度台上字第237號判決參照)。又按原告以無權占有為原因，
15 提起返還所有物之訴，被告爭執有分管契約關係，非無權占
16 有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任(最
17 高法院98年度台上字第863號判決意旨參照)。
- 18 2. 被告抗辯於公共空間設置冷氣機等物，係基於與全體區分所
19 有權人之分管契約，均屬有權占用云云，惟為原告所否認，
20 被告亦未就上開分管契約之事實負舉證責任，自難為有利於
21 被告之認定。
- 22 3. 依據原證3規約第3條第6項第3款規定，有關商場公共使用部
23 分，均限於電梯、客梯、貨梯、梯廳等各項公共設施，並不
24 包括3樓靠近電梯外牆部分之公共空間如本院調卷第21頁之
25 附圖，被告抗辯依據前開規定，被告使用3樓電梯外牆部分
26 之公共空間云云，顯與前開規定不符，不足採信。
- 27 4. 又商場所有人得於商場公共設施部分設置空調及必要之機電
28 設備，且應依屋內線路裝置規則、各類場所消防安全設備設
29 置標準，以及輸配電業所定之電度表備置相關規定辦理，有
30 原證3規約第3條第13項定有明文。準此，如本院調卷第21頁
31 附圖所示之是否為商場公共設施，被告是否依據上開規定設

01 置等情，被告並未舉證以實其說，被告前開抗辯，自無可
02 取。

03 五、綜上述，原告備位依據民法第767條第1項及第821
04 條、請求如主文所示，為有理由，應予准許。

05 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合
06 於前開規定，爰酌定相當之金額准許之。另本院依職權依據
07 民事訴訟法第392條第2項規定，命被告為原告供擔保後免為
08 假執行。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
10 與判決結果無涉，爰不一一論述。

11 八、結論：原告之訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

13 勞 動 法 庭 法 官 徐 玉 玲

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

18 書 記 官 邱 雅 珍