

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

02 113年度重簡字第2678號

03 原 告 王月娥

04 訴訟代理人 蔡明澤

05 被 告 張凱風

06 訴訟代理人 張秀蘭

07 上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國115年4月28日言詞  
08 辯論終結，本院判決如下：

09 主 文

10 原告之訴駁回。

11 訴訟費用由原告負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序事項

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
15 基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第  
16 2款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)被告應將設於新  
17 北市○○區○○街00巷0號3層樓建物（下稱系爭房屋）外牆  
18 上之冷氣室外機移至系爭房屋1樓與2樓房屋界線下方；(二)前  
19 述建物外牆遭被告之冷氣室外機占用部分(面積0.81平方公  
20 尺)應返還原告與其他全體共有人。嗣於民國114年10月20日  
21 具狀變更聲明為：被告應將設置於系爭房屋陽台外牆之冷氣  
22 室外機，頂部移至如新北市新莊地政事務所114年5月16日土  
23 地複丈成果圖所示系爭房屋1樓與2樓房屋界線下方，並將逾  
24 越上述界線所占用部分(長85公分、高30公分)返還原告。核  
25 原告所為訴之變更，係基於同一系爭房屋外牆遭占用而為請  
26 求，揆諸上開法律規定，自應准許。

27 貳、實體事項

28 一、原告主張：

29 (一)原告為系爭房屋2樓所有權人，被告則為系爭房屋1樓所有權  
30 人。被告自113年8月25日起，逾越兩造房屋之界線，無故占  
31 用系爭房屋2樓之陽台外牆安裝冷氣室外機，占用面積如新

01 北市新莊地政事務所114年5月16日土地複丈成果圖所示，而  
02 系爭房屋所有權狀獨立標註陽台，且該陽台外牆與系爭房屋  
03 1樓交界處無隔牆設置，故系爭房屋2樓所有權之範圍亦包含  
04 該陽台外牆。被告設置前開冷氣室外機啟動時，系爭房屋2  
05 樓陽台持續遭該室外機熱氣及震動侵入，顯見該冷氣室外機  
06 設置位置不當，無權占有系爭房屋2樓之陽台外牆，侵害原  
07 告所有權，原告自得請求被告下移冷氣室外機，併返還遭被  
08 告占用之面積。

09 (二)為此，爰依民法第767條第1項及第793條規定提起本件訴  
10 訟，並聲明：被告應將設置於系爭房屋1樓房屋陽台外牆之  
11 冷氣室外機，頂部移至如新北市新莊地政事務所114年5月16  
12 日土地複丈成果圖所示系爭房屋1樓與2樓房屋界線下方，並  
13 將逾越上述界線所占用部分(長85公分、高30公分)返還原  
14 告。

## 15 二、被告則以：

16 系爭房屋之外牆係屬區分所有權人之共用部分，原告並無專  
17 屬所有權，不得以個人名義單獨要求拆除或返還。又被告設  
18 置冷氣室外機係為日常生活所需，使用時間已久，並未造成  
19 結構安全疑慮，亦未對原告生活造成滴水或噪音等影響，被  
20 告屬合理利用共用部分，另原告於系爭房屋外牆亦加裝大面  
21 積鐵窗，並於其內放置冷氣室外機，可見原告同樣有使用共  
22 用外牆，若僅要求被告拆除，係屬選擇性要求，顯失公平，  
23 並違反誠信原則及權利濫用禁止之精神，再者，系爭房屋之  
24 外牆多年來，其他住戶亦有加裝鐵窗、雨遮或冷氣室外機之  
25 情形，已屬事實共用狀態，並非僅被告一人使用外牆。此  
26 外，原告所援引之土地複丈成果圖，係屬行政測量，應結合  
27 實際使用狀況與法律關係判斷，並不能作為唯一認定被告不  
28 法使用之依據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

## 29 三、本院之判斷：

30 (一)系爭房屋為3層樓建物，原告為系爭房屋2樓所有權人，被告  
31 為系爭房屋1樓所有權人；被告於系爭房屋之外牆架設一冷

01 氣室外機等情，業據原告提新北市政府稅捐稽徵處地價稅繳  
02 款書、系爭房屋外牆照片、系爭房屋建物登記謄本、建物測  
03 量成果圖查詢資料、新北市新莊機地籍圖查詢資料、系爭房  
04 屋1樓所有權狀、竣工平面圖等件為證，且為被告所不爭  
05 執，此部分事實，首堪認定。

06 (二)按民法第799條第2項規定，區分所有建築物之共有部分係指  
07 專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，則區  
08 分所有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板構造，外  
09 牆、屋頂（平台）等，應均屬共有部分。又民法第799條之2  
10 規定，同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登  
11 記所有權者，準用民法第799條規定，其規範目的乃因同一  
12 建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權  
13 者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分  
14 與共有部分，爰明定準用民法第799條規定，俾杜爭議。雖  
15 民法第799條之2規定係98年1月23日修正新增，然於修正前  
16 之此類型建物，非不可以該增訂之條文作為法理而填補之，  
17 俾法院對同一事件所作之價值判斷得以一貫，以維事理之平  
18 （最高法院110年度台上字第1958號判決意旨參照）。觀諸  
19 卷附系爭房屋外牆照片，被告設置冷氣室外機之外牆位置  
20 （下稱系爭牆面）與系爭房屋其他位置之外牆具有一體性，  
21 無從明確劃分其獨立使用範圍，在外觀整體性及為包覆建築  
22 物之使用目的上，均無法獨立而分離，為維護建築物之安全  
23 及外觀之完整性，是不論系爭牆面所在位置或樓層，系爭牆  
24 面皆屬系爭大樓之共有部分甚明。至原告雖主張：原始建物  
25 並無外牆，只有欄杆，後來築起之外牆係原告陽台範圍之專  
26 有部分云云，惟原告既變更原始設計，建築牆面將原本空間  
27 與系爭房屋之其他外牆連接，而成為系爭房屋具有一體性之  
28 牆面，依前開說明，原告築起之外牆（非指陽台）自屬系爭  
29 房屋之共有部分，是原告前開主張，應屬誤會。

30 (三)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
31 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段、中段定有明文。又以無權占有為原因請求者，占有人應  
02 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年  
03 度台上字第203號判決意旨參照）。查被告所設置冷氣室外  
04 機確有占用系爭房屋之外牆，且該部分屬共有部分，已如前  
05 述，則依前開說明，被告應舉證其占用具有正當權源，惟被  
06 告迄今未提出占用外牆具有法律上權源之依據，堪認被告設  
07 置該冷氣室外機，屬無權占用系爭房屋之共有部分。至被告  
08 辯稱包含原告在內之其他區分所有建物所有權人亦有使用外  
09 牆云云，惟被告並未提出系爭房屋所有權人具有分管契約、  
10 分管協議之證明，是他人是否占用系爭外牆，與其是否有權  
11 占用，並無關聯，自不得以其他區分所有建物所有權人亦有  
12 使用外牆，作為其占用系爭房屋外牆之正當權源，是其上開  
13 所辯，難認可採。

14 (四)按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之  
15 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為  
16 之，民法第821條定有明文。又各共有人對於無權占有或侵  
17 奪共有物者，請求返還共有物之訴，依民法第821條但書規  
18 定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，其請求  
19 僅向自己返還者，應將其訴駁回（最高法院107年度台上字  
20 第2431號判決意旨參照）。查被告設置冷氣室外機於系爭房  
21 屋外牆，固屬無權占用系爭房屋之共有部分，已如前述，然  
22 原告本件聲明請求被告下移冷氣室外機，並將占用系爭房屋  
23 2樓牆面部分返還予原告自己，均非為共有人全體之利益為  
24 之，且經本院於言詞辯論時當庭闡明，原告仍未變更聲明  
25 （見本院卷第201頁），揆諸前開說明，原告之訴自非合  
26 法，應予駁回。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
28 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

31 臺灣新北地方法院三重簡易庭

法官 郭鍵融

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

書記官 林語涵