臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡字第3號

原　　告　劉翠萍
被　　告　喻政華
訴訟代理人　林晉佑律師
被　　告　陳文娟
　　世豐國際建築開發股份有限公司
上　一　人
法定代理人　林永鍾
訴訟代理人　李秀琴

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年3月13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、原告主張：

㈠、被告喻政華於民國000年0月間，未經伊之同意，僱人在伊所有之臺北市○○區○○街000號11樓房屋（下稱系爭11樓房屋）樓層所在之梯廳間（下稱系爭梯廳間），安裝濾水器本體及不鏽鋼管材突出物（下合稱系爭物品），被告陳文娟（下與喻政華合稱喻政華等2人）為當時之苑景社區（下稱系爭社區）管理委員會主任委員，於同年2月8日違法召開系爭社區第7屆第1次臨時區分所有權人會議，同意喻政華安裝系爭物品，喻政華等2人共同侵害伊就系爭梯廳間之所有權，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求喻政華等2人連帶賠償前開不鏽鋼管材突出物之拆除費用新臺幣（下同）9,500元。

㈡、陳文娟無權占用臺北市○○區○○街000號12樓房屋（下稱系爭12樓房屋）外之露臺（即該社區A棟12樓編號露臺A12，下稱系爭露臺），爰依民法第179條規定，請求陳文娟給付

自101年1月1日起至113年12月31日止相當於租金之不當得利9萬1,171元。

㈢、世豐國際建築開發股份有限公司（下稱世豐公司）未依房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）附件5約定之工料，裝潢系爭梯廳間，致伊受有26萬元損害，爰依民法第227條第1項規定，請求損害賠償，及依民法第359條規定，請求減少買賣價金26萬元。

㈣、並聲明：1.喻政華等2人應連帶給付原告9,500元，及自112年4月28日民事準備書狀繕本送達最後收受送達之被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.陳文娟應給付原告9萬1,171元，及自113年2月20日民事補正狀繕本送達陳文娟翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；3.世豐公司應給付原告26萬元，及自本院112年12月20日訊問筆錄繕本送達世豐公司翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、喻政華辯以：系爭物品並非伊所裝設，原告亦未能證明系爭物品之裝設已侵害其所有權，原告所提估價單所載品名為「給水管修改」，與其主張應拆除系爭物品不符，況原告之侵權行為請求權已罹於消滅時效等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、陳文娟則以：系爭物品並非喻政華所裝設，原告亦未能證明系爭物品之裝設已侵害其所有權，原告所提估價單所載品名為「給水管修改」，與其主張應拆除系爭物品不符，況原告之侵權行為請求權已罹於消滅時效。又伊購買系爭12樓房屋之買賣契約中已載明系爭露臺為約定專用，世豐公司與各承購戶之買賣契約中亦有分管協議，載明系爭露臺供系爭12樓房屋專用，系爭12樓房屋所在之苑景社區管理規章復有明定，原告不得請求伊支付關於系爭露臺之任何使用費用等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁

回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢、世豐公司另以：伊前於99年7月26日與訴外人鄭玉貞簽訂系爭買賣契約，約定伊出售系爭11樓房屋及坐落基地（下合稱系爭11樓房地）予鄭玉貞，嗣伊與鄭玉貞、訴外人邢家嘉於100年9月9日簽立讓渡書，約定由邢家嘉承受鄭玉貞向伊購買系爭11樓房屋所簽訂之買賣契約之全部權利與義務。系爭梯廳間實為公共管道間，供大樓自來水揚水管線使用，並非梯廳，原告亦未證明其確實受有26萬元損害等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。次按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第197條第1項前段、第128條前段、第144條第1項亦分別著有明文。再按關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算；又民法第197條所謂知有損害，即知悉受有何項損害，而對於損害額則無認識之必要，故以後損害額變更而於請求權消滅時效之進行並無影響（最高法院72年台上字第738號、49年台上字第2652號裁判意旨參照）。經查，原告自承在喻政華於000年0月間安裝系爭物品之同日即知悉該事（見本院卷第585-2頁）；又陳文娟乃於109年2月8日召集系爭社區第7屆第1次臨時區分所有權人會議，討論社區住戶安裝濾水器乙節，有原告所提該次會議紀錄可考（見湖司調卷第27頁），原告亦不否認有出席該次區分所有權人會議，堪認原告至遲於109年2月8日已知悉喻政華等2人有前揭共同侵害其就系爭梯廳間之所有權情事，是原告對於喻政華等2人之侵權行為

損害賠償請求權之時效期間，即應自斯時起算。然原告遲至112年4月28日始追加聲明，訴請喻政華等2人就上開侵權行為負連帶賠償責任（見湖司調卷第217、219頁），則原告之侵權行為損害賠償請求權自其可行使時起算顯然已逾2年時效，是喻政華等2人以原告之侵權行為損害賠償請求權已罹於消滅時效為由，拒絕連帶賠償原告9,500元損害，自屬有據。

㈡、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，公寓大廈管理條例第23條第2項第1款定有明文。又按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院112年度台上字第1321號、104年度台上字第463號、98年度台上字第1570號、97年度台上字第909號判決意旨參照）。經查：

1.原告主張其為系爭11樓房屋之所有權人（應有部分2分之1），陳文娟為系爭12樓房屋之所有權人，系爭露臺為系爭社區之共用部分，並由陳文娟所占用等情，有系爭11、12樓房屋之登記謄本可考（見本院卷第138、140、146頁），且為陳文娟所不爭執（見本院卷第585-1、285-2頁），此部分事實固堪認定。

2.惟陳文娟抗辯世豐公司與系爭社區各承購戶簽立之房地預定買賣契約書附件十一住戶規約第24條第4項載有：「本大樓十二樓A棟之露臺部分，約定由承購該戶之區分所有權人專用，與其他各戶無涉，但不得增建違章建築及其管理使用方

式不得違反相關建築法令」、「編號露臺A12之使用權約定由A棟十二樓專屬使用」等情，有系爭買賣契約、陳文娟承購系爭社區B棟10樓與A棟12樓之房地預定買賣契約書（下稱系爭12樓房屋買賣契約）足參（見本院卷第309、310、381、382、446、447頁）；再衡諸建商對於同一區分所有建案使用之預售契約書，均為同一定型化契約，對區分所有建物共用部分約定專用條款，亦均使用相同文字內容而為約定，以求達到約定分管之效力，此為常態之事實，足認系爭社區之起造人世豐公司業與各承購戶約定系爭露臺由系爭12樓房屋承購戶使用，揆諸前開說明，應認系爭社區共有人間就系爭露臺已成立由系爭12樓房屋所有權人專用之分管契約，是系爭社區各原始承購戶及其後之受讓人自應受該分管契約之拘束。

3.再系爭社區於101年11月24日召開第一次區分所有權人會議，並作成制定社區規約之決議，斯時制定之規約第2條4項約定：「本大樓之露臺編號A12，因無法對外設置出入口，其使用權約定由A棟十二樓使用，與其他各戶無涉，但不得增建違章建築及其管理使用方式不得違反相關建築法令。編號露臺A12之使用權約定由A棟十二樓專屬使用，並負修繕管理維護責任」，系爭社區目前之管理規約仍有前開第2條第4項約定等情，有本院依職權向臺北市建築管理工程處調取之系爭社區第一次區分所有權人會議紀錄與檢附之管理規約、系爭社區最新管理規約可考（見本院卷第460至463、465、592頁），足徵系爭社區之規約亦已約明系爭露臺為系爭12樓房屋所有權人約定專用，自應拘束系爭社區之各區分所有權人。至原告空言主張上開規約乃陳文娟擔任主任委員期間訂定，未經區分所有權人同意云云，不僅與前揭會議紀錄所載內容不符，亦未據原告舉證以實其說，其上開主張，自非可採。

4.從而，系爭社區共有人間就系爭露臺不僅已成立由系爭12樓房屋所有權人專用之分管契約，系爭社區之規約亦約明系爭

露臺為系爭12樓房屋所有權人約定專用部分，則陳文娟抗辯並非無法律上原因占用系爭露臺等語，尚非無稽。是原告依民法第179條規定，請求陳文娟給付自101年1月1日起至113年12月31日止相當於租金之不當得利9萬1,171元，難認有據。

㈢、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第227條第1項、第359條固分別定有明文。惟查，世豐公司於99年7月26日與鄭玉貞簽訂系爭買賣契約，約定世豐公司出售系爭11樓房地予鄭玉貞，嗣世豐公司與鄭玉貞、邢家嘉於100年9月9日簽立讓渡書，約定由邢家嘉概括承受鄭玉貞就系爭買賣契約之一切權利與義務，刑家嘉於000年0月00日出具切結書，表示其依系爭買賣契約承購之系爭11樓房地，指定產權登記名義人為刑家嘉、原告，各持分1/2等情，有系爭買賣契約、讓渡書、切結書可稽（見本院卷第258至321頁），足見系爭買賣契約之權利義務關係，乃由刑家嘉承擔，原告僅係刑家嘉指定之登記名義人，並非系爭買賣契約之當事人，基於債之相對性，原告自不得主張世豐公司違反系爭買賣契約之約定，依民法第227條第1項、第359條規定，請求世豐公司負債務不履行損害賠償及買賣瑕疵擔保等責任，是原告依前開規定，請求世豐公司賠償債務不履行所生損害26萬元，及請求減少買賣價金26萬元，均非有據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求喻政華等2人連帶給付9,500元，及自112年4月28日民事準備書狀繕本送達最後收受送達之被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；依民法第179條規定，請求陳文娟給付9萬1,171元，及自113年2月20日民事補正狀繕本送達陳文娟翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

息；依民法第227條第1項、第359條規定，請求世豐公司給付26萬元，及自本院112年12月20日訊問筆錄繕本送達世豐公司翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　陳芝筱