

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第150號

上訴人 劉翠萍

追加原告 邢家嘉

訴訟代理人 劉翠萍

被上訴人 喻政華

陳文娟

共同

訴訟代理人 林晉佑律師

被上訴人 世豐國際建築開發股份有限公司

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，上訴人對於民國113年4月17日本院113年度簡字第3號第一審判決提起上訴，並為訴之變更、追加，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、上訴及追加之訴均駁回。

二、第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。經查：上訴人劉翠萍於原審主張：其為門牌號碼臺北市○○區○○街000號11樓房屋（下稱系爭11樓房屋）之共有人，被上訴人世豐國際建築開發股份有限公司（下稱世豐公司）前與邢家嘉、訴外人鄭玉貞簽立房屋土地預售買賣合約書及讓渡書（下合稱系爭契約），由世豐公司將系爭11樓房屋出賣予鄭玉貞，邢

01 家嘉再受讓系爭11樓房屋之權利義務，惟世豐公司未依系爭
02 契約附件5之約定裝潢系爭11樓房屋所在樓層之梯廳間（下
03 稱系爭空間），爰依民法第227條第1項、民法第359條規
04 定，請求損害賠償或減少價金新臺幣（下同）26萬元。原審
05 以劉翠萍並非系爭契約之當事人而駁回其訴，嗣劉翠萍上訴
06 後，邢家嘉於此部分之訴請求追加為原告，經核與原訴之基
07 礎事實相同，可利用原訴訟資料判斷，對被上訴人之審級利
08 益及防禦權之保障無重大影響，是邢家嘉請求追加為原告，
09 應予准許。

10 二、又劉翠萍於原審依民法第184條第1項前段、第185條規定向
11 被上訴人陳文娟、喻政華為請求，於本審變更請求權基礎為
12 民法第767條第1項中段，核其所主張之基礎事實均相同，依
13 首開條文規定，亦應准許。

14 貳、實體事項

15 一、劉翠萍主張：其與追加原告邢家嘉為系爭11樓房屋之共有
16 人，被上訴人世豐公司、陳文娟、喻政華（下均逕稱其名）
17 分別為系爭11樓房屋所屬苑景社區（下稱系爭社區）之起造
18 人、區分所有權人、前任區分所有權人。喻政華於居住於系
19 爭社區之民國109年1月間，擅自僱工於系爭空間安裝濾水器
20 及銀色彎管（下稱系爭彎管），時任系爭社區管委會主委之
21 陳文娟則於同年2月8日違法召開系爭社區第7屆第1次臨時區
22 分所有權人會議（下稱系爭109年會議），決議准許喻政華
23 之安裝行為，對其就系爭空間之所有權造成妨害，因系爭彎
24 管現仍未移除，爰依民法第767條第1項中段規定，請求陳文
25 娟、喻政華給付排除妨害之費用9,500元。又陳文娟為系爭
26 社區152號12樓房屋（下稱系爭12樓房屋）之區分所有權
27 人，無權占用系爭12樓房屋之露臺（即系爭社區A棟12樓編
28 號露臺A12，下稱系爭露臺），依民法第179條規定，應給付
29 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
30 共9萬1,171元。此外，世豐公司未依系爭契約附件5之約定
31 裝潢系爭空間，構成物之瑕疵及不完全給付，依民法第227

01 條第1項、民法第359條規定，應減少價金或給付損害賠償26
02 萬元等語。

03 二、被上訴人則以：

04 (一) 喻政華、陳文娟：劉翠萍聲明之請求為金錢賠償，惟主張
05 之請求權基礎為排除侵害，無法通過一貫性審查。又喻政
06 華固有於系爭空間裝設濾水器，惟嗣後已因劉翠萍抗議之
07 故而改裝於頂樓，系爭彎管並非喻政華所裝設；縱屬喻政
08 華所裝設，因裝設地點之系爭空間為公共管道間，並非劉
09 翠萍之區分所有部分，復經系爭109年會議決議准許裝
10 設，對劉翠萍之所有權並未構成侵害。而陳文娟係本於管
11 委會主委之權限依法召開系爭109年會議，並無任何違法
12 之處，對劉翠萍亦未構成所有權侵害。至系爭露臺業經系
13 爭社區全體區分所有權人成立分管契約及制定規約（下稱
14 系爭規約），約定由陳文娟專用，對劉翠萍自不構成不當
15 得利等語，資為抗辯。

16 (二) 世豐公司：系爭空間之功能係設置給水管線，原為密閉型
17 公共管道空間，為便於住戶日後管理維護需要，始於牆面
18 上留設檢修口並加裝門板，平時亦上鎖不對住戶開放，與
19 各區分所有建物間亦無相連之出入口，可知屬系爭社區之
20 共用部分，世豐公司以混凝土毛胚面設置系爭空間，並不
21 構成物之瑕疵或不完全給付等語，資為抗辯。

22 三、原審判決：劉翠萍之訴及假執行之聲請均駁回。劉翠萍就其
23 對陳文娟、喻政華之請求部分不服，提起部分上訴，並聲
24 明：(一) 原判決關於駁回後開第2、3項部分廢棄。(二)
25 陳文娟、喻政華應給付劉翠萍9,500元，及自112年4月28日
26 民事準備狀繕本送達最後收受之被告翌日起至清償日止，按
27 週年利率百分之5計算之利息。(三) 陳文娟應給付劉翠萍9
28 萬1,171元，及自113年2月20日民事補正狀繕本送達陳文娟
29 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另追
30 加邢家嘉為原告，並追加聲明：世豐公司應給付邢家嘉26萬
31 元，及自原審112年12月20日訊問筆錄送達世豐公司翌日起

01 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人則
02 答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

03 四、本院得心證之理由：

04 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
05 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
06 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
07 又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任，民事訴訟法第277條本文亦有明文規定。劉翠萍主張
09 喻政華於系爭空間裝設系爭彎管，及陳文娟召開系爭109
10 年會議之行為妨害其所有權，揆諸上開條文規定，自應由
11 劉翠萍就其所有權受妨害之事實負舉證責任。經查：

- 12 1. 劉翠萍、邢家嘉為系爭11樓房屋之共有人，世豐公司、陳
13 文娟、喻政華分別為系爭社區之起造人、區分所有權人、
14 前任區分所有權人。又系爭社區於109年2月8日做成系爭
15 決議，准許有需求之住戶自行於各樓層公共管道裝設濾水
16 器等情，為兩造所不爭執（本院卷第205頁），是此部分
17 事實，應堪認定。
- 18 2. 依系爭社區申請使用執照之竣工平面圖及現場照片所示，
19 系爭空間於竣工平面圖上標示為「乙梯」，且其設置之地
20 點係位於樓梯間（本院卷第166-168、286-289頁）。而依
21 系爭11樓房屋之謄本，共有部分亦有登記為「乙梯」之項
22 目（本院卷第92、286頁），則依上開文件之記載，應認
23 系爭空間係劃設為系爭社區之共用部分。再參以兩造陳
24 稱：系爭空間為每層樓均有之配置，其中架設之水管是從
25 地下水塔把水從管線送到樓頂屋凸水箱，再從水箱分成22
26 條管線輸送到各住戶；且系爭空間為密閉空間，僅有單獨
27 出入口，與各住戶間並無其他出入口可聯繫；而其單獨之
28 出入口原本均有上鎖，僅管理員有鑰匙可打開等語（本院
29 卷第204頁），可知設置系爭空間之功能，係為公共管線
30 之配置空間。又觀諸系爭空間之整體構造，其出入口狹
31 窄，顯與一般民眾使用之出入口大小不符；且其內部僅有

01 配置公共管線，平時不對住戶開放，與各區分所有建物間
02 亦無相連之出入口，個別區分所有權人顯難對之為使用、
03 收益，衡諸一般社會通念，應認系爭空間之性質亦非屬約
04 定共用部分。是劉翠萍主張：系爭空間為其區分所有部分
05 云云，應屬無據。

06 3. 又陳文娟本於管委會主委之身分，依公寓大廈管理條例規
07 定召集系爭109年會議，係依法行使其管委會主委之權
08 限。至系爭109年會議是否通過議案，則非陳文娟個人得
09 以決定。是陳文娟召集系爭109年會議之行為，顯無從對
10 劉翠萍之所有權構成侵害。原告固主張：系爭109年會議
11 決議通過區分所有權人得於系爭空間裝設濾水器之決議，
12 違反依系爭規約第3條第4項約定云云。而系爭規約第3條
13 第4項固約定「會議之目的如為專有部分之約定共用事
14 項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成
15 為議案」等語（原審卷第594頁）。惟系爭空間非屬專有
16 約定共用部分之事實，業經認定如上，則系爭社區於系爭
17 109年會議通過此項決議，對劉翠萍之所有權亦無構成任
18 何侵害可言。是劉翠萍上開主張，顯非可採。

19 4. 劉翠萍另主張：喻政華於系爭空間裝設系爭彎管之行為，
20 對其所有權造成妨害云云。惟喻政華否認系爭彎管為其所
21 裝設，劉翠萍就此復未能提出對其有利之證據，是系爭彎
22 管是否為喻政華所裝設，實屬有疑。又倘系爭彎管確為喻
23 政華所裝設，因其裝設地點之系爭空間屬公共管線配置區
24 域，非劉翠萍之專有部分，亦非其專有但約定共用部分，
25 且經區分所有權人於系爭109年會議決議准許裝設，亦難
26 認有何對劉翠萍之所有權構成侵害可言。至劉翠萍請求傳
27 喚管理員林志杰，欲證明系爭彎管為喻政華所裝設，惟因
28 系爭彎管裝設於系爭空間並未侵害劉翠萍之所有權，縱經
29 證明為喻政華所裝設，劉翠萍對其亦不得為任何請求，本
30 院自無傳喚證人之必要，附此敘明。

31 5. 綜上所述，陳文娟及喻政華之行為，均難認有何侵害劉翠

01 萍所有權之情事；此外，劉翠萍就系爭彎管設置於屬共有
02 部分之系爭空間，對其所有權構成何種侵害，復未能提出
03 任何證據以實其說，則劉翠萍主張其所有權受侵害云云，
04 顯屬無據。

05 (二) 次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
06 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
07 計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有
08 明文。另按規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下
09 列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專
10 用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，公寓大廈管理
11 條例第23條第2項第1款定有明文。又公寓大廈等集合住宅
12 之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其
13 基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共
14 有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有
15 共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三
16 人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通
17 常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法
18 院104年度台上字第463號判決意旨參照）。經查：系爭12
19 樓房屋外之系爭露臺屬系爭社區之共用部分，經區分所有
20 權人會議決議及規約約定由系爭12樓房屋之區分所有權人
21 即陳文娟專用乙節，復為兩造所不爭執（本院卷第205
22 頁）。是系爭露臺既經共有人成立分管契約，約定由系爭
23 12樓房屋之區分所有權人專用；復經區分所有權人制定規
24 約，約定由系爭12樓房屋之區分所有權人專用，揆諸上開
25 說明，陳文娟就系爭露臺即有合法權源，其占有、使用系
26 爭露臺係有法律上原因，對劉翠萍即無從構成不當得利。

27 (三) 另按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本
28 旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人
29 如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於
30 受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害
31 賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任

01 （最高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。又所
02 謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
03 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品
04 質而不具備者即為有瑕疵。其以公寓大廈之部分為買賣標
05 的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具
06 備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高
07 法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。經查：

08 1. 觀諸系爭契約附件5之內容，固載明系爭社區之庭園造
09 景、各層電梯廳、電梯設備、各層公共電梯、露臺等公共
10 空間所用之建材設備為何。而系爭空間設置之位置雖位於
11 「乙梯」，並包含於「乙梯」之面積內，然系爭空間係為
12 公共管線配置空間之事實，業如上述，可知其性質並非作
13 為電梯廳之功用，是世豐公司未就系爭空間進行裝潢，尚
14 難認與系爭契約附件5之約定有違，而構成瑕疵擔保或不
15 完全給付。

16 2. 又系爭空間既為公共管線配置之處，且平日亦不對外開
17 放，僅有管線漏水、故障時始須派檢修人員進入查看，一
18 般區分所有權人顯無使用系爭空間之可能，是衡諸一般社
19 會通念，就此等非一般區分所有權人得使用之公共空間，
20 世豐公司亦無進行裝潢之必要。此外，邢家嘉就世豐公司
21 有何構成瑕疵擔保或不完全給付之情事，復未能舉證證明
22 之，揆諸上開最高法院判決要旨，邢家嘉主張世豐公司未
23 依系爭契約附件5之約定裝潢系爭空間，構成不完全給付
24 或物之瑕疵，應給付損害賠償或減少價金26萬元云云，亦
25 屬無據。

26 五、從而，劉翠萍依民法第767條第1項中段規定，請求陳文娟、
27 喻政華應給付劉翠萍9,500元，及自112年4月28日民事準備
28 狀繕本送達最後收受被告之翌日起至清償日止，按週年利率
29 百分之5計算之利息；另依民法第179條規定，請求陳文娟應
30 給付劉翠萍9萬1,171元，及自113年2月20日民事補正狀繕本
31 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，

01 均為無理由，皆應予駁回。原審就此部分為劉翠萍敗訴之判
02 決，其理由雖有不同，然結論並無二致，仍應予維持。上訴
03 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
04 上訴。又邢家嘉依民法第227條第1項、民法第359條規定，
05 追加請求世豐公司給付26萬元，及自原審112年12月20日訊
06 問筆錄送達世豐公司翌日起至清償日止，按週年利率百分之
07 5計算之利息，為無理由，亦應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
09 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
10 駁，併此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
14 民事第三庭 審判長法官 王沛雷

15 法官 陳菊珍

16 法官 楊忠霖

17 以上正本係照原本作成。

18 本件判決不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
20 書記官 李宜羚