

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第889號

原告 漢唐天廈管理委員會

法定代理人 黃閔雲

訴訟代理人 李秀美

吳存富律師

郭光煌律師

被告 安得國際開發股份有限公司

法定代理人 蘇雲卿

訴訟代理人 陳炎琪律師

複代理人 馬承佑律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示地下1樓水管拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣9,550元，其中新臺幣783元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣21,500元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告原起訴聲明：「（一）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路000號1D房屋（下稱系爭房屋）上，外牆及私設水管部分，回復原狀。（二）被告應將系爭房屋上，私自占有法定空地部分，騰空返還予全體共有人。（三）被告應給付原告新臺幣（下同）43,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」於起訴狀送

01 達後，原告迭經變更、撤回，嗣聲明：「（一）被告應將系
02 爭房屋如附圖即臺北市士林地政事務所111年12月23日北投
03 土字第157000號土地複丈成果圖所示1樓窗戶位置，回復為
04 下半部為高度1.1公尺、深度10公分之矮牆、上半部為窗戶
05 之狀態。（二）被告應將如附圖所示地下1樓水管（下稱系
06 爭水管）拆除。（三）被告應給付原告157,550元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
08 息。」核其變更前後之訴，均係主張被告無正當理由變更系
09 爭房屋外牆及私設水管無權占有漢唐天廈公寓大廈（下稱本
10 件社區）區分所有權人共有部分及給付管理費之同一基礎事
11 實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

12 二、本件原告法定代理人於訴訟繫屬中變更為黃閔雲乙情，有臺
13 北市政府都市發展局函在卷可佐（見本院卷一第522頁），
14 黃閔雲具狀聲明承受訴訟，核無不合，應准其承受訴訟。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：（一）被告系爭房屋所有權人，同時為原告管理
17 本件社區區分所有權人。被告於民國110年7月至8月期間，
18 未經本件社區區分所有權人同意，擅自將系爭房屋與大樓共
19 用外牆挖孔開窗，部分拆除後改為玻璃落地窗，違反公寓大
20 廈管理條例規定，應將其任意改造處回復原狀。（二）系爭
21 房屋前手未經本件社區區分所有權人同意，擅自在地下1樓
22 裝設系爭水管連接至系爭房屋，導致漏水，應予拆除。

23 （三）系爭房屋由被告法定代理人之女作為愛騰共學團營業
24 使用，屬住宅作為商業使用。本件社區管理費原為每月每坪
25 55元，經111年4月8日區分所有權人會議決議（下稱系爭決
26 議）調整為商業使用管理費每月每坪130元，系爭房屋面積1
27 15坪，每月管理費為14,950元，惟被告自111年5月起至112
28 年11月止，仍按每月每坪55元繳納管理費，合計欠繳157,55
29 0元。（四）爰依民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管
30 理條例、本件社區規約等法律關係，提起本件訴訟。並聲
31 明：1.被告應將系爭房屋如附圖所示1樓窗戶位置，回復為

01 下半部為高度1.1公尺、深度10公分之矮牆、上半部為窗戶
02 之狀態。2. 被告應將系爭水管拆除。3. 被告應給付原告157,
03 550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
04 分之5計算之利息。

05 二、被告則以：（一）被告買受系爭房屋時，外牆即已有開口，
06 非由被告施作變更，且該外牆非共用部分承重牆。而被告已
07 依臺北市政府都市發展局要求，於112年4月7日回復原狀，
08 經該局同意備查結案，原告請求被告將如附圖所示1樓窗戶
09 位置回復原狀，應無理由。（二）系爭水管非被告裝設，被
10 告未違反住戶管理規約第6條第8項規定。又系爭水管早已切
11 除不再接水，無論地下1樓水管有無漏水均與系爭房屋1樓排
12 水管無涉。而系爭水管非被告所有，既位在地下1層建物，
13 應請求該系爭水管所有權人或地下1樓建物所有權人拆除。

14 （三）作成系爭決議之區分所有權人會議係由訴外人蕭淳之
15 召集，惟蕭淳之當時非本件社區區分所有權人，應無召集
16 權，故系爭決議即屬無效，原告依原訂收費標準繳納管理
17 費，並未欠繳。又原告僅針對被告以商用標準收費，對於其
18 他商用住戶則仍以原訂標準收費，應認原告請求管理費係以
19 損害被告為主要目的，有權利濫用及違反公序良俗情形。而
20 系爭房屋權狀面積僅110.95坪，以每月每坪55元計算，每月
21 管理費為6,102元，被告自110年4月15日取得系爭房屋所有
22 權時起至112年12月止，均以115坪繳納管理費，合計溢繳7,
23 248元，被告得依不當得利規定，請求原告返還7,248元予被
24 告，以此債權主張抵銷等語，資為抗辯。（四）並聲明：1.
25 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

26 三、本件原告主張被告為系爭房屋所有權及本件社區區分所有權
27 人；系爭水管為原告前手裝設；本件社區於111年4月8日由
28 蕭淳之召集區分所有權人會議作成系爭決議，當時蕭淳之非
29 本件社區區分所有權人；被告自111年5月起至112年11月
30 止，按每月每坪55元繳納管理費等事實，業據其提出建物登
31 記謄本、照片、會議紀錄為證，復為被告所不爭執，自堪信

01 為真實。原告主張被告應將系爭房屋如附圖所示1樓窗戶位
02 置回復原狀、拆除系爭水管、給付157,550元本息，則為被
03 告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：（一）原
04 告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭房
05 屋如附圖所示1樓窗戶位置回復為下半部為高度1.1公尺、深
06 度10公分之矮牆、上半部為窗戶之狀態，有無理由？（二）
07 原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系
08 爭水管，有無理由？（三）原告請求被告給付157,550元及
09 利息，有無理由？茲論述如下。

10 四、原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭
11 房屋如附圖所示1樓窗戶位置回復為下半部為高度1.1公尺、
12 深度10公分之矮牆、上半部為窗戶之狀態，為無理由：

13 （一）按公寓大廈共用部分係指專有部分以外之其他部分及不屬
14 專有之附屬建築物，而供共同使用者。共用部分、約定共
15 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
16 為之。公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段
17 定有明文。經查，原告為本件社區管理委員會，而系爭房
18 屋1樓外牆不在專有部分範圍，核屬本件社區共用部分，
19 揆諸前揭規定，應由原告負責管理、維護，則關於此部分
20 所生排除侵害之私法上爭議，依公寓大廈管理條例第38條
21 第1項規定及訴訟擔當法理，應認原告有訴訟實施權，合
22 先敘明。

23 （二）次按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有
24 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。
25 但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民
26 法第767條第1項中段、第821條定有明文。又權利之行
27 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法
28 第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損害他人
29 為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與
30 他人及國家社會因其權利行使所受損失，比較衡量以定
31 之。倘其行使權利，自己所得利益極少而他人及國家社會

01 所受損失甚大者，即屬以損害他人為主要目的，此乃權利
02 社會化基本內涵之必然解釋。

03 (三) 本件原告請求將系爭房屋如附圖所示1樓窗戶位置回復為
04 下半部為高度1.1公尺、深度10公分之矮牆、上半部為窗
05 戶之狀態，惟依卷附本件社區使用執照竣工平面圖及照
06 片，顯示系爭房屋經建築主管機關核准之立面應為內縮外
07 牆，亦即系爭房屋樓上(2樓)陽臺外凸於立面之形式
08 (見本院卷二第44頁至第46頁)，然系爭房屋外觀立面為
09 切齊2樓陽臺外緣(見本院卷二第76頁至第78頁)，換言
10 之，即俗稱外推狀態，而原告請求被告回復原狀之牆面即
11 為此外推牆面。被告辯稱其已依臺北市政府都市發展局要
12 求，於112年4月7日回復原狀，經該局同意備查結案等
13 語，惟其所回復者為將原已拆除之使用執照竣工平面圖說
14 牆面砌回，不及於原告請求回復之牆面，此由臺北市建築
15 管理工程處112年5月15日北市都建使字第1126020089號函
16 附被告提出回復原狀照片即足證明(見本院卷二第154頁
17 至第166頁)，其此部分答辯，純屬無稽，不足採信。惟
18 查，就原告請求被告回復之1樓外推牆面部分，兩造均未
19 提出經建築主管機關核准變更之證據，堪認該牆面應屬違
20 章建築，本無合法存續餘地。而原告請求被告將該牆面由
21 違章之現狀回復為下半部為高度1.1公尺、深度10公分之
22 矮牆、上半部為窗戶之另一違章狀態，僅外觀有所差異，
23 對於本件社區建物整體結構安全並無正面助益，相較被告
24 為此須將該牆面拆除重做，且回復原狀後仍屬違章建築，
25 日後恐再經主管機關命令拆除。本院審酌原告請求回復之
26 牆面本屬違章建築，法律提供保護密度不能與合法建物等
27 量齊觀，且原告行使所有物妨害除去請求權所得利益僅有
28 外觀差異，遠小於被告回復原狀之成本，因認原告行使所
29 有物妨害除去請求權，有違反公共利益且以損害他人為主
30 要目的之情，不應准許。

31 五、原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告將系爭水

01 管拆除，為有理由：

02 經查，兩造不爭執系爭水管為系爭房屋前手所裝設，既屬有
03 助於系爭房屋之設施，應認被告隨同系爭房屋自原所有權人
04 繼受系爭水管。又兩造雖對於系爭水管所在位置係本件社區
05 共用部分或專用部分有所爭執，惟被告不爭執該部分非被告
06 專用，復未提出其他占有使用該位置之法律上權源，則原告
07 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告
08 拆除系爭水管，洵屬有據，應予准許。

09 六、原告請求被告給付管理費157,550元及利息，為無理由：

10 (一) 按區分所有權人會議係指區分所有權人為共同事務及涉及
11 權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會
12 議。區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權
13 人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為
14 召集人。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人
15 擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權
16 人互推1人為召集人。總會決議之內容違反法令或章程
17 者，無效。公寓大廈管理條例第3條第7款、第25條第3
18 項、民法第56條第2項定有明文。是區分所有權人會議須
19 由區分所有權人召集，無召集權人召集之區分所有權人會
20 議，非合法成立之意思機關，自不能為有效決議，所為決
21 議，自始無效。

22 (二) 經查，兩造不爭執本件社區於111年4月8日由蕭淳之召集
23 區分所有權人會議作成系爭決議，當時蕭淳之非本件社區
24 區分所有權人，揆諸前揭說明，系爭決議即屬無效。原告
25 雖主張蕭淳之嗣後已取得本件社區區分所有權人身分，應
26 認上開瑕疵已受治癒等語，惟系爭決議既自始無效，尚無
27 由蕭淳之嗣後取得本件社區區分所有權人身分治癒之餘
28 地。

29 (三) 準此，本件社區管理費仍應以原訂每坪55元標準計收，依
30 此計算，系爭房屋面積合計366.81平方公尺即約111坪
31 (計算式：(總面積264.93平方公尺+平台面積37.66平方

01 公尺+共有部分(1,146.77平方公尺×應有部分560/10000=
02 64.22平方公尺)=366.81平方公尺)×0.3025=111坪,小
03 數點以下四捨五入,下同),每月管理費為6,105元(計
04 算式:111坪×55元=6,105元),是被告自111年5月至112
05 年11月應繳管理費115,995元(計算式:每月6,105元×19
06 月=115,995元),對照兩造不爭執被告於上開期間已繳納
07 管理費126,500元(見本院卷一第649頁、第659頁),則
08 原告主張被告欠繳管理費乙情,即難採信。是原告請求被
09 告給付積欠管理費157,550元及利息,為無理由。

10 七、綜上所述,原告依民法第767條第1項、第821條規定,請求
11 被告拆除系爭水管,為有理由,應予准許。逾此範圍之請
12 求,則無理由,應予駁回。

13 八、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法及證據,核與判
14 決結果不生影響,爰不一一論列,併此敘明。

15 九、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
16 告部分敗訴之判決,依同法第389條第1項第3款規定,應依
17 職權就原告勝訴部分宣告假執行,並依同法第392條第2項規
18 定,依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。另依職權確定
19 訴訟費用額為9,550元(第一審裁判費2,870元、測量費6,68
20 0元),其中783元由被告負擔,並應加給自本判決確定之翌
21 日起至清償日止,按年息百分之5計算之利息,餘由原告負
22 擔。

23 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日
24 士林簡易庭 法官 歐家佑

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本判決,應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀,並應
27 記載上訴理由,如於本判決宣示後送達前提起上訴者,應於判決
28 送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日
30 書記官 王若羽

31 附圖