臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1204號

原　　告　雙捷WIN公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張華亮

訴訟代理人　蔡孝謙律師

被　　告　劉柏志

000000000000000000

上列當事人間請求回復原狀等事件，於民國115年7月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號建物地下2樓機械停車位編號32號旁之充電設備（即管線加充電樁）及所連結之充電設備管線（如附表所載）全部拆除，並將通風管道及沿線牆面回復原狀，返還予全體區分所有權人。

二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣8萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時聲明：「被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號建物地下2樓機械停車位編號32號上之充電設備及所連結之充電設備管線全部拆除，並將通風管道及沿線牆面回復原狀。」【見本院114年度店司補字第1036號卷（下稱店司補卷）第7頁】，嗣於民國115年7月13日變更聲明為：「被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號建物地下2樓機械停車位編號32號旁之充電設備（即管線加充電樁）、所連結之充電設備管線及地下1樓至電錶所拉住如115年7月1日民事陳

報狀所附照片（下稱系爭照片）之附件全部拆除，並將通風管道及沿線牆面回復原狀後，返還予全體區分所有權人。」（見本院卷第390頁），依首揭規定，應予准許。

貳、原告方面

一、聲明：

㈠被告應將新北市○○區○○路000號建物地下2樓機械停車位編號32號旁之充電設備（即管線加充電樁）及所連結之充電設備管線（如附表所示）全部拆除，並將通風管道及沿線牆面回復原狀後，返還予全體區分所有權人。

㈡如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述：

㈠原告為雙捷公寓大廈社區（下稱雙捷社區）成立之管理委員會，被告為雙捷社區門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓之所有權人，並具有地下二樓編號32號機械停車位專有使用權。被告於111年10月間曾向原告前法定代理人高銘豐（下稱高銘豐）提出申請安裝電動車充電設備之相關文件，經高銘豐將被告之申請案提付於原告管理委員會議中進行討論。原告於112年2月11日召開會議，針對被告所提出申請裝設電動車充電設備一案，決議先委請總幹事擬定意見調查表，向全體區分所有權人進行意向調查，此次會議被告亦有列席參與。

㈡被告於112年3月9日與高銘豐就設立充電設備核可事宜達成蓋章用印之協議，高銘豐於112年3月15日在施工核可證明蓋章用印。然112年3月16日原告管理委員會議中對前揭所發出之60份意向調查書，僅收回9份，且其中有7份表示不同意裝設充電設備。原告之委員遂就被告之申請案為現場投票表決，最終結果為4票不同意裝設，僅高銘豐1票同意。

㈢被告於112年4月11日即委請廠商將如附表「設備」欄所示之充電設備（下稱系爭充電設備）安裝於如附表「位置」欄所示之牆壁、通風管道及天花板上。原告於112年8月14日以新店大坪林郵局第113號存證信函通知被告限期拆除系爭充電

設備。嗣112年9月2日雙捷社區第五屆區分所有權人會議中，經區分所有權人表決，以同意拆除27票、不同意拆除1票之結果，通過被告應拆除系爭充電設備之決議。

㈣雙捷社區第六屆區分所有權人會議召開前，被告自行提出暫時不會使用充電設備，並拆下充電插頭。經113年8月31日雙捷社區第六屆區分所有權人會議決議暫緩執行第五屆區權會之拆除決議，並授權原告處理系爭充電設備是否拆除之事宜，及附加若半年內原告仍未能研擬通過電動車充電樁使用和管理辦法，即應依第五屆區權會決議執行拆除之條件。被告於第六屆區權會決議所定之暫緩拆除期限屆至前，即擅自重新於其停車位裝上充電插頭並使用系爭充電設備，且迄至暫緩拆除期限（即114年3月28日）屆至時，仍未取得合法授權，原告乃依前揭第五屆區權會決議，於114年4月11日以新店大坪林郵局第46號存證信函，通知被告限期拆除系爭充電設備，然被告迄今仍未拆除。

㈤被告於112年4月11日架設系爭充電設備之行為，自始未經原告事前合法同意，被告未經合法授權，持續占有並使用共用部分設置系爭電動車充電設備，已侵害全體區分所有權人對共有部分之管理、使用及收益權能，為維護全體區分所有權人之共同利益，爰依民法第767條、第821條、公寓大廈管理條例第6條第1項第4款、第2項、第9條第2項、第4項、雙捷規約第24條第4項、第28條規定，提起本件訴訟請求被告拆除系爭充電設備並回復原狀後，返還予全體區分所有權人等語。

參、被告方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述：

㈠雙捷社區至今尚無正式電動車充電設備管理規約，被告係依當時主任委員高銘豐及管理委員會要求之程序辦理，包括：提出安裝企劃書、社區公告、管委會開會討論、住戶意向書調查、主任委員核章同意施工後始施工。

㈡依公寓大廈管理條例第29條第2項規定：「主任委員對外代表管理委員會。」被告作為一般住戶，於主任委員核章並於施工當日在場情況下，合理相信相關程序已完成，而得進行施工。且112年1月9日社區公告內容已明載：「若無異議，本社區將依公寓大廈管理條例第10條第2項，於3/13通知許可安裝充電樁。」足見並非被告私自施工，而係經社區公告及程序進行之申請案件。

㈢被告於程序進行期間，多次向主任委員高銘豐確認住戶意見回收情形及是否得依規定施工，被告始終係依循當時社區程序辦理，而非自行決定施工。LINE對話內容至多僅能證明時任主任委員對本案持支持態度，並願協助推動程序進行，尚難據此逕認被告屬惡意私設或明知違法施工。至於後續管委會內部對權限範圍或處理方式之意見分歧，係屬管理委員會內部爭議，被告作為一般住戶，於施工當時並無從知悉，故仍合理相信本案得合法施工。

㈣系爭充電設備係由被告自有電錶後引電至系爭停車位使用。依公寓大廈管理條例第4條第1項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」被告係於自有車位設置充電設備，並由自有電錶後引電使用，被告對專有部分本有一定自由使用收益之權能。系爭充電設備所有施工與設備費用均由被告自行負擔，並未動用社區公共基金。

㈤及系爭充電設備施工內容主要係被告自有電源延伸及必要管線配置，並未涉及建築主結構變更，亦未影響建築物整體安全或主要使用功能，依公寓大廈管理條例第6條第1項第2款規定住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。且依雙捷社區規約「重大修繕改良」係指工程金額達20萬元以上，系爭充電設備施工及設備費用均未達該標準。故系爭充電設備是否當然屬重大修繕或改良，而必須經區分所有權人會議決議始得設置，尚有爭議，並非當然應以重大修

繕或改良視之。

㈥被告係基於當時社區公告、管委會討論、主任委員核章及施工當日在場監工等情形，合理相信得進行施工。且設備安裝至今，被告持續投保公共意外責任保險，並未發生任何公安事故。被告亦曾配合主動暫停使用設備，足見被告並非拒絕接受社區管理，希望在兼顧安全與管理秩序之前提下，保有既有使用權利。嗣後區分所有權人會議雖曾作成要求拆除之決議，然均係於被告完成施工後始作成。本案並非被告逕自施工後再尋求補正程序，而係先經程序進行、取得主任委員核章後始進行施工，兩者情形顯有不同。被告之信賴利益、既有使用狀態、拆除所造成之不可回復影響，及是否存在其他替代管理方式，均屬本案相關爭點之一。

肆、兩造不爭執事項及爭執要點：

一、兩造不爭執事項：

㈠被告於111年10月間向原告前法定代理人高銘豐提出申請裝設電動車充電設備之相關文件，經高銘豐將被告之申請案提付於原告會議中進行討論。原告於112年2月11日召開管理委員會議，針對被告所提出申請裝設電動車充電設備一案，決議先委請總幹事擬定意見調查表，向全體區分所有權人進行意向調查，有管理委員會會議紀錄可參（見店司補卷第111頁）。

㈡原告公告於112年3月16日召開管理委員會議審議「電動車充電樁」議題；高銘豐於召開管理委員會議前一日即112年3月15日以原告名義在施工核可證明上蓋用「雙捷WIN公寓大廈管理委員會」印章同意被告施工，有施工核可證明可參（見店司補卷第115頁）。

㈢原告因前揭所發出之60份意向調查書，僅收回9份，其中有7份表示不同意裝設充電設備。原告全體委員遂於112年3月16日管理委員會議中就被告申請設置電動車充電設備之議案進行投票表決，最終結果為4票不同意裝設，僅高銘豐1票同意，投票結果為不同意被告設置系爭充電設備，有原告管理委

員會議紀錄可佐（見店司補卷第53-57頁）。

㈣被告於112年4月11日委請廠商將如附表「設備」欄所示之系爭充電設備設置於如附表「位置」欄所示之牆壁、通風管道及天花板上，完成施工，有施工完成照片可參（見店司補卷第47-51頁）。

㈤112年4月11日雙捷社區通訊軟體LINE（下稱LINE）群組中，多位區分所有權人接連對被告設置系爭充電設備表示反對意見，並質疑被告設置之合法性與程序正當性，有雙捷社區LINE通訊截圖可參（見本院卷第175-197頁）。

㈥原告於112年8月14日以新店大坪林郵局第113號存證信函通知被告限期拆除系爭充電設備，有存證信函可參（見店司補卷第63-65頁）。

㈦112年9月2日雙捷社區第五屆區分所有權人會議中，經區分所有權人表決，以同意拆除27票、不同意拆除1票之結果，通過被告應拆除系爭充電設備之決議，有第五屆區分所有權人會議紀錄可佐（見店司補卷第67-69頁）。

二、兩造爭執要點：

㈠被告未經原告決議同意，逕予設置系爭如附表所示充電設備，是否合法？

㈡原告請求被告拆除如附表所示系爭充電設備並回復原狀後，將設置系爭充電設備占用之共用部分返還予全體區分所有權人，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、被告未經原告決議同意，逕予設置系爭充電設備，於法有違：

㈠按住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；公寓大廈管理條例第6條第1項第4 款定有明文。查被告未經原告決議同意，逕於雙捷社區地下一、二樓使用雙捷社區共用部分安裝設置如附表所示之充電設備及管線，顯已違反上揭公寓大廈管理條例第6條第1項第4 款規定，自非

合法。

㈡被告雖辯稱被告係於自有車位設置充電設備，並由自有電錶後引電使用，被告對專有部分本有一定自由使用收益之權能，系爭充電設備所有施工與設備費用均由被告自行負擔云云。惟查，被告設置之充電設備及管線通過、使用地下一、二樓之共用部分，並非被告所自有，自應經共用部分之管理人即原告決議同意，被告上開所辯，委無可採。

㈢被告又辯稱其係基於當時社區公告、管委會討論，並經主任委員高銘豐於同意施工核可證明上核章，而合理相信得進行施工，始於112年4月11日施工設置系爭充電設備，為善意第三人，應有信賴保護原則之適用云云。惟查：

1.依被告於112年3月9日與時任主委高銘豐之LINE對話內容：「被告：主委午安～請問目前還有其他委員有意見嗎，今天已經星期四了，感覺好像有問題的也該提出了～沒意見的好像也就這樣了…」、「高銘豐：沒有人提出，我覺得阿你就去施工、到時候他們要去開區權會把我罷免也可以」、「被告：這樣是否很為難您…」等語（見本院卷第237頁），可見被告於112年3月9日已明知關於設置系爭充電設備一事，尚未經原告之全體委員開會討論及合法決議之同意，且被告為實際居住於雙捷社區之區分所有權人，明知原告已公告將於112年3月16日開會審議「電動車充電樁」議題，卻於112年3月9日與高銘豐就設立充電設備核可事宜達成蓋章用印之協議，由高銘豐於全體委員開會審議前之112年3月15日在施工核可證明上蓋章用印，顯非合法。是被告自始明知系爭充電設備之設置於區分所有權人間尚存有爭議，且未經原告決議同意，被告事先取得高銘豐蓋章用印之核可證明僅為高銘豐之私相授受，卻仍以不合法之核可證明文件進行設置系爭充電設備，顯非善意第三人，自無信賴保護原則之適用。被告上開所辯委無可採。

㈣基上述，被告未經原告決議同意，逕於雙捷社區地下一、二

樓共用部分設置系爭充電設備，違反公寓大廈管理條例第6條第1項第4款之規定，並侵害雙捷社區全體共有人之權益，且業經雙捷社區第五屆區分所有權人會議決議被告應拆除系爭充電設備，原告依第五屆區分所有權人會議決議請求被告拆除系爭充電設備並回復原狀，將因設置充電設備占用之共用部分返還全體區分所有權人，核屬有據。

二、綜上述，原告請求被告拆除系爭充電設備如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

三、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告聲請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁之諭知。

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

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　蔡寶樺

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　黃品瑄

附表：

編號	設備	位置	備註
1	電錶及充電設備所連結之管線	門牌號碼新北市○○區○○路000號至126號建物之地下一樓之牆壁、通風管及天花板	即如本院卷第335-385頁照片所示
2	充電設備所連結	門牌號碼新北市○○區○○路000號	

	之管線	至126號建物之地下二樓之牆壁、通風管及天花板	
3	充電設備、電箱及充電設備所連結之充電管線	門牌號碼新北市◯◯區◯◯路000號至126號建物之地下二樓編號32號機械停車位旁之牆壁及鐵柱	