

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1793號

原告 賴佑承

訴訟代理人 賴昶志

被告 親家建設股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 吳志豪

被告 親家大鵬管理委員會

法定代理人 廖宜俊

訴訟代理人 張繼圖律師

複代理人 張致銓律師

蔣瑞安律師（嗣後解除委任）

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國111年7月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告親家建設股份有限公司（下稱被告親家建設
公司）為「親家大鵬」（下稱系爭大樓）之起造人，被告親
家大鵬管理委員會（下稱被告親家大鵬管委會）於民國110
年4月24日成立。原告為系爭大樓之14樓住戶，住在臺中市
○○區○○路0段000巷00號14樓之13。系爭大樓屋頂平台上
之突出物1層（下稱系爭屋突物1層）位於原告住所正上方，
依臺中市政府都市發展局（下稱都發局）109中都使字第018
24號使用執照（下稱系爭使用執照），其使用用途僅限於排

01 煙室、機房、戶外安全梯、樓梯間、升降機間、管道間。然
02 原告於產權移交後至現場看屋時，竟發現系爭屋突物1層係
03 作為棋藝室及視聽室使用，顯已違反系爭使用執照竣工圖核
04 准之使用用途，並經都發局認定違背建築法第73條第2項之
05 規定，而系爭大樓之區分所有權人更於110年10月17日作成
06 區分所有權人會議決議，將上開棋藝室及視聽室開放供社區
07 住戶打麻將、唱KTV。另系爭屋突物1層開放供社區住戶打
08 麻將、唱KTV，聲響巨大而影響原告之生活品質，已不法
09 侵害原告之居住安寧。又被告親家建設公司雖尚未依公寓大
10 廈管理條例第57條規定，將系爭大樓之公共設施（包含系爭
11 屋突物1層）辦理移交予被告親家大鵬管委會，但系爭大樓
12 之公共設施實際上已交由社區住戶使用，故被告親家大鵬管
13 委會應負移除之責。爰依民法第184條第1項前段、第213條
14 第1項之規定提起本件訴訟，請求被告回復原狀等語。並聲
15 明（見本院卷第353頁）：被告應將臺中市○○區○○路0段
16 000巷00號屋頂平台上突出物1層內之棋藝室及視聽室（KT
17 V）移除，不得再行使用。

18 二、被告方面：

19 （一）被告親家建設公司以：內政部108年8月15日台內營字第10
20 80812309號函釋已明確揭示，「屋頂突出物機械房容許設
21 置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」為：屋頂突出物
22 之「機械房」符合7點條件時，得容許放置非固定式休閒
23 設施及設置廁所。查系爭大樓已取得合法使用執照並已成
24 立管理委員會，屋頂依法設有綠化設施，被告親家大鵬管
25 委會亦同意系爭屋突物1層之機房納入公共設施管理，且
26 該機房並無機電設施機體，同層亦無其他機電設備，其餘
27 條件亦均符合上揭內政部函釋，故系爭屋突物1層設置棋
28 藝室及視聽室等非固定式休閒設施，均屬適法，絕無原告
29 所稱之違法情形。被告親家大鵬管委會於110年5月31日來
30 函請被告親家建設公司代為辦理系爭屋突物1層之機房容
31 許設置非固定休閒設施，被告親家建設公司便開始著手辦

理相關申請事宜。再者，原告住所之前手屋主訴外人謝瑋鄉與被告簽訂房屋、土地預定買賣合約書時，被告已向其提交系爭屋突物1層之平面圖，圖上有明確標示棋藝室及視聽室之設置位置。嗣謝瑋鄉於109年11月5日與原告簽訂不動產權讓渡切結書，該切結書第3條載明有關買賣標的物之權利義務悉依賣方與被告親家建設公司之契約內容定之，足見原告已同意概括受讓前手買賣合約書之全部權利義務，亦瞭解系爭大樓之各項公共設施所在位置，故原告稱其於產權移交、現場看屋時始悉上情，顯非事實等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二) 被告親家大鵬管委會以：被告親家建設公司尚未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，就系爭大樓之公共設施與被告親家大鵬管委會辦理見證移交，是被告親家大鵬管委會並無移除系爭屋突物1層內棋藝室及視聽室設施之權限。其次，依系爭大樓社區規約第15條第14項之規定，在系爭大樓之區分所有權人會議作成決議前，被告親家大鵬管委會無權關閉社區原有公共設施，故關閉系爭屋突物1層之棋藝室及視聽室並非被告親家大鵬管委會依規約所能執行之項目，是原告以被告親家大鵬管委會為本件被告，自非適法。再者，關於屋頂突出物機械房容許放置非固定式休閒設施，是否須向主管機關申請辦理容許，內政部營建署已函覆表示毋庸向主管機關申請辦理容許，亦非變更使用用途，僅係該空間得依令釋原則設置廁所及放置非固定式休閒設施，故都發局所謂系爭屋突物1層違法之法律見解，並非可採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第404—405頁）：

【不爭執事項】

(一) 被告親家建設公司為「親家大鵬」（系爭大樓）之起造人，被告親家大鵬管委會於110年4月24日成立。

01 (二) 原告為系爭大樓之住戶，住在臺中市○○區○○路0段000
02 巷00號14樓之13。

03 (三) 系爭大樓屋頂平台上之突出物1、2、3層，均與臺中市政府
04 都市發展局109中都使字第01824號使用執照中辦竣保存
05 登記之建物相符（見本院卷第315頁）。

06 (四) 系爭大樓屋頂平台上之突出物1層，目前開放作為棋藝室
07 及視聽室使用（如本院卷第295—303頁照片所示），開放
08 使用之時段為上午9時至晚間9時（見本院卷第347頁），
09 位於原告住所上方。

10 (五) 系爭大樓之區分所有權人於110年10月17日作成區分所有
11 權人會議決議，將前項棋藝室及視聽室開放供系爭大樓之
12 住戶使用（見本院卷第201頁）。

13 (六) 被告親家建設公司尚未依公寓大廈管理條例第57條規定辦
14 理移交予被告親家大鵬管委會（註：原告主張實質上已移
15 交）。

16 **【爭執事項】**

17 (一) 系爭大樓屋頂平台上之突出物1層，開放作為棋藝室及視
18 聽室使用，是否違反法令？是否不法侵害原告之居住安
19 寧？

20 (二) 原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項之規定，請
21 求被告親家建設公司、被告親家大鵬管委會將系爭大樓屋
22 頂平台上突出物1層內之棋藝室及視聽室移除，不得再行
23 啟用，有無理由？

24 **四、得心證之理由**

25 (一) 系爭屋突物1層內之棋藝室及視聽室，被告親家大鵬管委
26 會始有移除權限，被告親家建設公司無此權限：

27 1、按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬
28 設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照
29 謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於
30 管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政
31 府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對

01 水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其
02 功能正常無誤後，移交之，公寓大廈管理條例第57條第1
03 項固有明定。惟按動產物權之讓與，非將動產交付，不生
04 效力，此觀民法第761條第1項前段之規定自明。準此，公
05 寓大廈公共設施之動產所有權移轉，僅須起造人與社區住
06 戶間有「讓與合意」及「交付」之事實，即生效力，與起
07 造人是否依公寓大廈管理條例第57條第1項規定辦理移交
08 予社區管理委員會，並無必然關係。

09 2、經查，系爭屋突物1層內棋藝室及視聽室之相關設施，均
10 屬可移動之物，並未依民法第811條規定附合於建物本
11 身，此經本院於111年3月2日會同兩造前往現場履勘查明
12 在案（見本院卷第287—307頁），足見上開棋藝室及視聽
13 室之相關設施均屬民法第67條所稱之動產無誤。次查，被
14 告親家建設公司尚未依公寓大廈管理條例第57條第1項規
15 定，將系爭大樓之公共設施辦理移交予被告親家大鵬管委
16 會，固為兩造所不爭執（見不爭執事項（六））。然系爭
17 屋突物1層內之棋藝室及視聽室，事實上皆已交由系爭大
18 樓之社區住戶使用，此觀系爭大樓之區分所有權人於110
19 年10月17日作成區分所有權人會議決議，將上開棋藝室及
20 視聽室開放供社區住戶使用（見不爭執事項（五）），即
21 可明瞭。是在民法之評價上，應認被告親家建設公司實際
22 上已將系爭屋突物1層內棋藝室及視聽室之相關設施，合
23 意讓與系爭大樓之全體住戶，並交付之。準此，系爭大樓
24 之全體住戶已取得上開棋藝室及視聽室相關設施之所有
25 權，故僅被告親家大鵬管委會始有將之移除之權限，被告
26 親家建設公司則無此權限。

27 3、據此，被告親家建設公司不具移除系爭屋突物1層內棋藝
28 室及視聽室之權限，故原告無論依何種法律關係請求被告
29 親家建設公司移除之，均於法無憑。

30 （二）系爭屋突物1層開放作為棋藝室及視聽室使用，並無違反
31 法令：

- 01 1、按內政部108年8月15日台內營字第1080812309號函釋，
02 「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設
03 施之原則」為：「屋頂突出物之『機械房』符合下列各點
04 條件時，得容許放置非固定式休閒設施及設置廁所：(一)以
05 取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。(二)
06 依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員會同意且納入共
07 用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區隔者。(五)須有
08 直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適足之消防設
09 備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿100平方公
10 尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；100平方公尺以
11 上及天花板下方80公分範圍內之有效通風面積未達該機械
12 房樓地板面積2%者，除以上設備外，應再增設排煙設
13 備」（見本院卷第69頁）。就上開函釋，內政部營建署於
14 110年7月13日以營署建管字第1100044975號函指出：「該
15 函所稱『容許』並無須向主管建築機關申請，亦非申請變
16 更使用用途，僅係該空間得依上開令釋原則設置廁所及放
17 置非固定式休閒設施」（見本院卷第129—130頁）。由此
18 可知，系爭屋突物1層僅須符合上開函釋所列7點要件，即
19 可放置非固定式休閒設施，毋庸向主管機關申請辦理容
20 許，亦無涉及系爭使用執照核准用途之變更。
- 21 2、原告雖舉出臺中市政府住宅發展工程處110年6月9日中市
22 都住寓字第1100015737號函文，主張系爭屋突物1層作為
23 棋藝室及視聽室使用已違反系爭使用執照竣工圖核准之使
24 用用途，並經都發局認定違背建築法第73條第2項之規定
25 云云。查上開函文雖稱：「有關該屋突之使用合法性部
26 分，依本府都市發展局（使用管理科）所查該建物並無依
27 『屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設
28 施之原則』辦理容許，仍應依原核准用途（機房）作使
29 用，倘作機房以外使用，有涉及違反建築法第73條第2項
30 違規使用情形，故如貴社區管理委員會欲於該屋突放置非
31 固定式休閒設施作機房以外之使用，仍應依規定辦理容

許」（見本院卷第49頁）。然經本院函詢都發局後，該局已於110年9月27日中市都管字第1100182391號函中更正上揭法律見解，改稱：「如機械房放置配合原已核准屋頂綠化設施衍生休閒活動之相關設施，均應可移動而非固定式，並無須向本局申請『容許』，亦非申請變更使用用途，其設施之設置及使用方式回歸社區自治管理」（見本院卷第157頁），故原告所舉之函文難為不利於被告之認定。

- 3、經查：①系爭大樓已取得合法使用執照並已成立管理委員會，此有系爭使用執照及公寓大廈管理組織報備證明在卷可稽（見本院卷第71—75頁）。②系爭大樓之屋頂平台依法設有綠化設施，此有現場照片數張在卷為憑（見本院卷第77、311頁）。③本件棋藝室及視聽室之設置有經被告親家大鵬管委會同意，且系爭屋突物1層之機房亦已納入共用設施管理，此有被告親家大鵬管委會110年5月31日大鵬字第110053102號函文在卷可參（見本院卷第79頁）。④依本院111年3月2日現場履勘結果，系爭屋突物1層周遭查無任何機電設施機體（見本院卷第287—311頁）。⑤系爭屋突物1層有直通樓梯通達，此觀被告親家建設公司陳報之現場照片自明（見本院卷第211、215頁），並經本院於現場履勘時審核無訛（見本院卷第307、309頁）。⑥系爭大樓之屋頂平台僅系爭屋突物1層有設置棋藝室及視聽室，屋頂突出物2層、3層則未設置，此為原告所不爭執（見本院卷第288頁）。⑦本件棋藝室及視聽室有適足之消防設備，此觀被告親家建設公司陳報之現場照片自明（見本院卷第211、213頁），並經本院於現場履勘時審核無訛（見本院卷第299、303、305、307、309頁）。綜觀上情，系爭屋突物1層符合內政部108年8月15日台內營字第1080812309號函釋「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」所列7點要件，應可放置非固定式休閒設施。再依本院現場履勘之結果，系爭屋突

01 物1層內棋藝室及視聽室之相關設施均未依民法第811條規
02 定附合於建物本身，仍舊處於可移動之狀態（見本院卷第
03 297、299、301、303頁），自屬「非固定式休閒設施」。

04 4、基上，系爭屋突物1層內設置棋藝室及視聽室，查無任何
05 違反法令之情事，故原告主張上開設置違反法令云云，自
06 無可採。

07 （三）系爭屋突物1層開放作為棋藝室及視聽室使用，並無不法
08 侵害原告之居住安寧：

09 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任，民法第184條第1項前段定有明文。於他人居住區域發
11 出超越一般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他
12 人居住安寧之人格利益（最高法院92年度台上字第164號
13 判決要旨參照）。由此觀之，居住安寧固屬既存法律體系
14 明認之權利，而受民法第184條第1項前段所保護。惟按人
15 格權侵害責任之成立以「不法」為要件，而不法性之認
16 定，採法益衡量原則，就被侵害之法益、加害人之權利及
17 社會公益，依比例原則而為判斷；倘衡量之結果不足以正
18 當化加害人之行為，該侵害始具有不法性（最高法院106
19 年度台上字第2677號判決要旨參照）。就居住安寧而言，
20 居住安寧之人格法益旨在確保符合人性尊嚴之最低生活品
21 質，然居住安寧與他人從事居家或社會活動之一般行為自
22 由，同屬經營私生活、發展人格應有之權利，均受法律平
23 等保護。故在相鄰關係中，當某一住戶之居住安寧與其他
24 住戶之一般行為自由發生基本權衝突時，即應適用上揭法
25 益衡量原則進行利益衡量。而噪音之存在，固對居住安寧
26 造成若干影響，然噪音之影響程度事涉主觀感受，因人而
27 異，故某種噪音是否已達不法侵害他人居住安寧之程度，
28 應視該噪音之音量大小、發生時段、出現頻率、事發地點
29 之社區種類等各項因素而定。經綜合權衡各該事項後，認
30 該噪音已逾一般人社會生活所能忍受之範圍時，始能謂其
31 不法侵害他人之居住安寧。

01 2、經查，系爭大樓之區分所有權人於110年10月17日作成區
02 分所有權人會議決議，將系爭屋突物1層內之棋藝室及視
03 聽室開放供系爭大樓之住戶使用，此為兩造所不爭執（見
04 不爭執事項（五））。再者，公寓大廈管理條例第36條第
05 1款規定管理委員會之職務包含執行區分所有權人會議決
06 議之事項，而系爭大樓之社區住戶規約第15條第14項亦載
07 明：「管委會未經區分所有權人會議決議，不得變更、關
08 閉社區原有公設或其使用方式」（見本院卷第134頁）。
09 由此以觀，被告親家大鵬管委會在系爭屋突物1層內設置
10 棋藝室及視聽室，並開放供社區住戶使用，僅係按照系爭
11 大樓社區住戶合法作成之決議執行職務，難認有何不法性
12 可言。次查，系爭屋突物1層內棋藝室及視聽室開放使用
13 之時段為上午9時至晚間9時，兩造亦無爭執（見不爭執事
14 項（四）），可知社區住戶僅得於非睡眠時段前往系爭屋
15 突物1層內之視聽室使用KTV設施唱歌，於睡眠時段不得
16 為之，而原告亦未舉證證明社區住戶使用上開棋藝室及視
17 聽室時所發出之噪音，已逾一般人社會生活所能忍受之範
18 圍，則在法益權衡上，尚難認為上開棋藝室及視聽室之開
19 放使用有何不法侵害原告之居住安寧。況查，原告之聲明
20 係請求被告將系爭屋突物1層內之棋藝室及視聽室移除，
21 不得再行啟用，全然未就所生噪音之音量大小、發生時
22 段、出現頻率等因素進行區分。原告不分情況，一律要求
23 其他社區住戶無條件不得使用上開棋藝室及視聽室，實已
24 過度干涉其他社區住戶之一般行為自由，無法通過法益衡
25 量原則之審查。

26 3、基上，原告主張系爭屋突物1層內設置之棋藝室及視聽室
27 不法侵害其居住安寧云云，亦無足採。

28 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項之
29 規定，請求被告親家建設公司、被告親家大鵬管委會將系爭
30 大樓屋頂平台上突出物1層內之棋藝室及視聽室移除，不得
31 再行啟用，均無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
02 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日

05 民事第五庭 審判長法 官 陳文爵

06 法 官 施懷閔

07 法 官 陳盈睿

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
10 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日

13 書記官 蔡昀潔