

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第231號

上訴人 李清溪

訴訟代理人 郭子誠律師

被上訴人 張振茂

兼上列一人

訴訟代理人 陳家正

上二人共同

訴訟代理人 張喬薰

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對民國113年5月24日本院臺南簡易庭112年度南簡字第650號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即原告於原審起訴主張：

(一)先位部分：

1.上訴人為門牌號碼臺南市○區○○路0段00號之1七樓之1

(下稱系爭7樓之1建物)區分所有權人，被上訴人陳家正、張振茂先、後為門牌號碼臺南市○區○○路0段00號之1七樓(下稱系爭7樓建物)之區分所有權人，兩戶建物呈直角相連，詎被上訴人未經上訴人同意，擅自占用上訴人之系爭7樓之1建物外牆，將冷氣室外機及鐵窗興建、架設於系爭7樓之1建物外牆，並將螺絲釘於上面，侵害上訴人對系爭7樓之1建物之使用收益，妨害上訴人對於系爭7樓之1建物供居住利用之所有權行使，爰先位部分依民法第767條第1項前段、

01 第821條請求被上訴人將臺南市東南地政事務所民國113年2
02 月5日土地複丈成果圖（下稱原審附圖）所示編號A之冷氣室
03 外機、編號B之鐵窗拆除之，並返還予全體共有人。

04 2.被上訴人雖抗辯該螺絲並未釘於上訴人之系爭7樓之1建物外
05 牆上，而係鎖在兩片鐵框上云云，然鐵窗實無可能懸浮於空
06 中，必定係釘於上訴人之系爭7樓之1建物外牆上，方可固
07 定，被上訴人所辯不合常理，基此，被上訴人應證明占用上
08 訴人之系爭7樓之1建物外牆具合法權源，否則即屬無權占
09 有。又系爭7樓之1建物所屬社區大樓（名家福地，下稱系爭
10 大樓）外牆，除被上訴人加蓋冷氣室外機外，究竟有多少住
11 戶以此種方式增建冷氣室外機不得而知，共有人及其應有部
12 分是否過半數尚屬有疑，尚難遽認各住戶就系爭社區外牆有
13 各自占有劃定特定範圍占有使用之默示分管情形，故無從僅
14 因各住戶以此使用外牆之事實，遽認系爭大樓住戶間有對建
15 物外牆之默示分管契約存在。

16 3.又因被上訴人所有如原審附圖所示編號A之冷氣室外機、編
17 號B之鐵窗無權占用上訴人之系爭7樓之1建物外牆，而受有
18 相當租金之利益，致上訴人受有損害，上訴人自得依民法第
19 179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。其不
20 當得利之計算標準如下：

21 (1)被上訴人2人應按渠等先後占用上訴人之系爭7樓之1建物外
22 牆，比例分擔5年間相當於不當得利之租金2,967元：依原審
23 附圖所示編號A之冷氣機、編號B之鐵窗占用上訴人之系爭建
24 物外牆面積合計為0.67平方公尺（冷氣機面積0.28平方公尺
25 +鐵窗面積0.39平方公尺），而審酌上訴人系爭7樓之1建物所
26 坐落之土地（臺南市○區○○段0000地號）位於臺南市東門
27 路上，且鄰近臺南市區，交通便利，周遭無其他嫌惡設施等
28 情，應以該土地申報地價總價額年息10%計算不當得利數額
29 方為適當。是前開土地申報地價為每平方公尺8,858元，上
30 訴人於100年12月30日完成建物買賣登記，自得請求被上訴
31 人返還自起訴前5年相當於不當得利租金之數額2,967元（8,

01 858元 \times 0.67m² \times 10% \times 5年)及自111年11月18日起至返還所占
02 用之外牆予上訴人之日止,按月應給付之數額則為49元(8,
03 858元 \times 0.67m² \times 10% \div 12月)。

04 (2)上訴人得請求之範圍應為自起訴日111年11月18日往前回推5
05 年,亦即106年11月19日至111年11月18日間為本件不當得利
06 之請求範圍,其中被上訴人陳家正占用時間為110年4月20日
07 系爭7樓建物完成所有權移轉登記之前(即自106年11月19日
08 起至110年4月19日止,共計約41月),應返還不當得利數額
09 為2,009元(每月49元 \times 41月);被上訴人張振茂則係自110
10 年4月20日起至111年11月18日止(共計約19個月),應返還
11 不當得利數額為931元(每月49元 \times 19月),且被上訴人張振
12 茂未來須按年給付588元(每月49元 \times 12月),直至其將如附
13 圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之鐵窗拆除為止。

14 (二)備位部分:被上訴人之冷氣室外機設置於上訴人之系爭7樓
15 之1建物窗外,致上訴人常年被迫無法開窗通風,實有造成
16 上訴人生活上之不便。尤其適逢夏日,被上訴人之冷氣室外
17 機運轉時,所產生之熱氣均會由窗口排放至上訴人之系爭7
18 樓之1建物中,並因室外機型老舊所產生之大量噪音,實已
19 影響上訴人之生活品質,故上訴人自得依民法第793條、第8
20 00條之1規定,請求被上訴人禁止排放噪音、熱氣至其建物
21 中,併依民法第184條、第195條請求被告給付損害賠償(計
22 算方式如先位聲明中不當得利之計算標準)。

23 (三)並於原審聲明:

24 1.先位聲明:

25 (1)被上訴人張振茂應將系爭7樓之1建物上如原審附圖所示編號
26 A之冷氣室外機、編號B之鐵窗拆除並回復原狀,且將該部分
27 外牆返還予全體共有人。

28 (2)被上訴人陳家正應向上訴人給付2,009元及自111年11月18日
29 起至清償日止,按年息5%計算之利息;被上訴人張振茂應向
30 上訴人給付931元及自111年11月18日起至清償日止,按年息
31 5%計算之利息;暨被上訴人張振茂自111年11月18日起至返

01 還前項冷氣室外機及鐵窗之日止，按年給付上訴人588元。

02 2.備位聲明：

03 (1)禁止被上訴人於系爭7樓之1建物牆壁外之冷氣室外機運轉時
04 製造噪音、喧囂、排放熱風或為其他侵害上訴人居住安寧之
05 行為。

06 (2)被上訴人陳家正應向上訴人給付2,009元及自111年11月18日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息；被上訴人張振茂應向
08 上訴人給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息；暨被上訴人張振茂自111年11月18日起至返
10 還本判決前項冷氣機及鐵窗之日止，按年給付上訴人588
11 元。

12 二、被上訴人於原審之答辯：

13 (一)系爭7樓之1建物之外牆，並非上訴人之專有部分，而應屬社
14 區區分所有權人共同共有之共用部分，非上訴人一人即可主
15 張權利，而被上訴人既為社區之區分所有權人，對系爭7樓
16 之1建物外牆本即有使用收益之權利。又建物外牆之使用，
17 依社會一般之通常使用方式，除承載建物結構及遮風擋雨功
18 能外，尚另有其他附加之功能（如安設或吊掛器物等），而
19 安設冷氣機及冷氣機鐵架，為吾人一般之外牆使用方法，且
20 亦無礙於建物外牆之設置目的（承載建物結構及遮風擋雨功
21 能），此觀諸社區除被上訴人外，幾乎各住戶均以此方式使
22 用外牆，甚至上訴人亦同；況被上訴人冷氣機外框之螺絲係
23 鎖在被上訴人所有之兩片鐵框上，並釘在被上訴人建物之牆
24 壁上，亦即被上訴人之冷氣機、鐵窗係安裝（於被上訴人陳
25 家正持有建物期間即已安裝）於自己之系爭7樓建物之牆壁
26 上，並未安裝於上訴人之系爭7樓之1建物牆壁上，僅係距離
27 上訴人之系爭7樓之1建物很近。從而，被上訴人於建物外牆
28 裝設冷氣鐵架及冷氣機等，既屬社會一般之外牆使用方式，
29 且又與建物外牆之設置目的及其功能等有任何影響，上訴人
30 主張侵害全體住戶權益云云，顯屬無端爭執。

31 (二)又目前社會發展情形，都會地區人口密集，高樓大廈林立，

01 住戶緊鄰而居比比皆是，是彼此日常生活難免相互影響，故
02 依通常情形，倘房屋所有人係依正常方式使用，於合理範圍
03 內，縱或造成相鄰房屋所有人生活上之不便，亦難認係妨害
04 相鄰房屋所有人之所有權，故相鄰房屋所有人尚不得本於其
05 個別之所有權能請求予以排除。是被上訴人於建物外牆設置
06 冷氣機，既屬依正常方式使用，且於合理範圍內之正常使用
07 外牆方式，縱造成上訴人生活之不便，上訴人亦有忍受義
08 務，是上訴人先位聲明及備位聲明請求拆除冷氣機及禁止冷
09 氣運作發出聲響氣體云云，於法不合。

10 (三)被上訴人於建物外牆安設冷氣鐵架及裝設冷氣等，本即屬合
11 法權利之行使，則被上訴人縱受有利益，亦非無法律上之原
12 因。從而，上訴人依不當得利之規定請求被上訴人給付云
13 云，亦屬於法不合。至上訴人另主張因冷氣運行產生氣體侵
14 害其權利，請求損害賠償云云，因被上訴人並無不法侵害，
15 且系爭冷氣縱自排風口排放熱氣或產生音響，尚屬輕微且依
16 據地方習慣認為相當，上訴人主張妨害其生活安寧，亦屬無
17 據等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

18 三、原審判決駁回上訴人之起訴，上訴人不服提起上訴，並聲明
19 (見簡上卷第16頁)：

20 (一)先位上訴聲明：

21 1.原判決廢棄。

22 2.被上訴人張振茂應將系爭7樓之1建物上如原審附圖所示編號
23 A所示之冷氣室外機、編號B所示之鐵窗拆除並回復原狀，且
24 將該部分外牆返還予全體共有人。

25 3.被上訴人陳家正應向上訴人給付2,009元及自111年11月18日
26 起至清償日止，按年息5%計算之利息；被上訴人張振茂應向
27 上訴人給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息
28 5%計算之利息；暨被上訴人張振茂自111年11月18日起至拆
29 除前項冷氣室外機及鐵窗並回復原狀之日止，按年給付上訴
30 人588元。

31 (二)備位上訴聲明：

01 1.原判決廢棄。

02 2.禁止被上訴人於系爭7樓之1建物牆壁外之冷氣室外機運轉時
03 製造噪音、喧囂、排放熱風或為其他侵害上訴人居住安寧之
04 行為。

05 3.被上訴人陳家正應向上訴人給付2,009元及自111年11月18日
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息；被上訴人張振茂應向
07 上訴人給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息
08 5%計算之利息；暨被上訴人張振茂自111年11月18日起至不
09 為前項行為之日止，按年給付上訴人588元。

10 四、上訴人於本院之陳述，除與原判決記載相同者外，並補充：
11 原審僅憑系爭大樓之外牆遭多數住戶設置鐵架、空調設備且
12 歷時多年，即逕認各住戶屬默示同意之意思表示，惟其他區
13 分所有權人縱未為明示反對，其原因多端，且被上訴人未能
14 舉證證明共有人曾以舉動或其他情事，足以間接推知有同意
15 占用系爭建物外牆之意思，自僅堪認為屬單純之沉默，尚難
16 僅憑其他共有人未提出異議或反對，逕認已構成默示同意；
17 又依被上訴人所提出之手機錄影光碟顯示被上訴人所有之冷
18 氣機鐵窗，確係釘置於上訴人住戶之外側牆面上等語（見簡
19 上卷第127至130頁）。

20 五、被上訴人於本院之陳述，均與原判決記載相同。並聲明：上
21 訴駁回（見簡上卷第75頁）。

22 六、兩造不爭執事項如下（見簡上卷第123頁）：

23 上訴人為系爭7樓之1建物所有權人；系爭7樓建物原為被上
24 訴人陳家正所有，嗣於110年4月20日以買賣為原因移轉登記
25 為被上訴人張振茂所有。

26 七、本院得心證之理由：

27 (一)先位部分：

28 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
29 事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張
30 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
31 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉

01 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
02 院17年上字第917號裁判意旨參照）。

03 2.經查：

04 (1)上訴人主張伊為系爭7樓之1建物之所有權人，被上訴人張振
05 茂現為系爭7樓建物之所有權人（被上訴人陳家正為該建物
06 之前所有權人），兩戶建物呈直角相連；被上訴人在系爭大
07 樓之外牆架設如原審附圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之
08 鐵窗等情，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、異動
09 索引查詢資料、建物登記第一類謄本、現況照片、原審勘驗
10 筆錄及原審附圖（見南司簡調卷第47頁、南簡卷第41、42、
11 153、185至201、227至233、239至241、269頁）附卷足憑，
12 且為被上訴人所不爭執，堪認為真實。本件上訴人先位主張
13 被上訴人無權占用系爭7樓之1建物外牆，備位主張原審附圖
14 A之冷氣室外機運轉時製造噪音並排放熱風，侵害上訴人居
15 住安寧，均為被上訴人所否認，依前揭說明，應由上訴人就
16 此負舉證責任。本件上訴人主張被上訴人於系爭7樓之1建物
17 外牆裝設冷氣鐵架及冷氣機云云，固提出手機錄影光碟及翻
18 拍畫面（見簡上卷第81至91頁）為據，惟該機錄影光碟及翻拍
19 畫面均無法認定被上訴人鐵窗之螺絲係鎖在系爭7樓之1建物
20 外牆。

21 (2)又共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有
22 之附屬建築物，而供共同使用者。公寓大廈管理條例（下稱
23 公寓條例）第3條第4款定有明文。按公寓大廈之外牆，係建
24 築物之主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要，性質上
25 亦不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使
26 用，自屬共同使用部分（最高法院108年度台上字第1538號
27 判決意旨參照）。再者，公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂
28 平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、
29 設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦
30 理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決
31 議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受

01 該規約或區分所有權人會議決議之限制。公寓條例第8條第1
02 項定有明文。是就公寓大廈外牆管理使用之限制，須規約另
03 有規定或區分所有權人會議已有決議，並經向直轄市、縣
04 (市)主管機關完成報備有案，其區分所有權人始受限制。
05 否則，區分所有權人就屬共有部分之外牆仍可自由使用，非
06 屬無權占用(最高法院108年度台上字第1538號民事判決意
07 旨參照)。另共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘
08 共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互
09 相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干
10 涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。再所
11 謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其
12 有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或
13 特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之
14 意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示(最高法院100
15 年度台上字第2103號判決意旨參照)。本件上訴人就系爭大
16 樓外牆是否存有使用限制乙情，迄今未提出公寓大廈規約或
17 區分所有權人會議之決議以資佐證，況經本院檢視系爭大樓
18 外牆照片、現場照片(見南簡卷第127至135、232至233頁、
19 簡上卷第135、137頁)，系爭大樓之各樓層多有架設鐵窗、
20 雨遮、鐵架、懸掛空調室外機等，且上訴人亦在其系爭7樓
21 之1建物之外牆裝設鐵架，用以固定窗型冷氣機(見南簡卷
22 第232、233頁)，是依一般社會通念堪認系爭大樓之區分所
23 有權人就屬共有部分之外牆係由區分所有權人各自使用，並
24 可懸掛、架設上開裝置設施一事，已有默示同意而有默示分
25 管契約存在。

26 3.依上，被上訴人在系爭7樓建物之外牆裝設如原審附圖A、B
27 所示之鐵窗、冷氣機，難認侵害上訴人及其他共有人之所有
28 權，亦未受有相當於租金之不當得利。是上訴人此部分主
29 張，為無理由，應予駁回。

30 (二)備位部分：

31 1.按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞

01 時，得請求防止之。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自
02 由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重
03 大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金
04 額，民法第18條第1項、第195條第1項定有明文；而於他人
05 居住區域發出超越一般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不
06 法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非
07 不得就其非財產上之損害，請求賠償相當之金額（最高法院
08 92年台上字第164號判例意旨參照），然而「噪音」之認
09 定，應以是否超越「一般人社會生活所能容忍」之客觀標準
10 決定，而非單憑當事人主觀喜惡或感受以為審認。又土地所
11 有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭
12 氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入
13 時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，
14 認為相當者，不在此限。前揭規定，於地上權人、農育權
15 人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或
16 其他工作物利用人準用之。民法第793條、第800條之1雖有
17 明文。然氣響之侵入，按土地形狀，地方習慣可否認為相
18 當，仍應參酌主管機關依法所頒布之管制標準予以考量，俾
19 與事業之經營獲得衡平，以發揮規範相鄰關係積極調節不動
20 產利用之功能（最高法院99年度台上字第223號民事判決意
21 旨參照）。

22 2.經查：系爭7樓之1建物、系爭7樓建物之窗戶設置緊密相
23 鄰，系爭大樓之其他房間窗戶設置亦是如此，難以期待有足
24 夠之空間保持個別房屋之絕對安寧性。且系爭大樓之空調設
25 備多設置、懸掛於系爭大樓之外牆，實無法避免冷氣機有運
26 轉聲音、排放熱氣侵入之情形；況該噪音、熱氣是否已超越
27 一般人社會生活所能容忍之客觀標準，上訴人亦未提出相關
28 事證以實其說，是上訴人主張應禁止被上訴人之冷氣室外機
29 運轉時製造噪音、喧囂、排放熱風或為其他侵害上訴人居住
30 安寧之行為，並主張依民法第184條、第195條規定請求損害
31 賠償，均屬無據。

01 八、綜上所述，上訴人先位主張依民法第767條、第821條、第17
02 9條之規定，請求拆除原審附圖所示編號A之冷氣室外機、編
03 號B之鐵窗並回復原狀，並請求被上訴人陳家正、張振茂應
04 分別給付相當於租金之不當得利；備位主張依民法第793
05 條、第800條之1之規定禁止被上訴人為侵害上訴人居住安寧
06 之行為，並依民法第184條、第195條之規定請求被上訴人損
07 害賠償，均屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，
08 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
09 理由，應駁回其上訴。

10 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所援用之
11 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
12 不逐一論列，附此敘明。

13 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
16 民事第三庭 審判長 法 官 林勳煜
17 法 官 施介元
18 法 官 王淑惠

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
22 書記官 洪凌婷