

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第650號

原告 李清溪

訴訟代理人 蘇文斌律師
許婉慧律師
方彥博律師
郭子誠律師

上 一 人

複代理人 劉宗樑律師

被告 陳家正

張振茂

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，經本院臺南簡易庭於民國113年5月7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

壹、程序方面：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款分別定有明文。本件原告起訴時原係以陳家正為被告，並請求判決如附表編號1.所示，嗣於民國112年7月24日以民事追加被告

暨變更訴之聲明狀追加張振茂為本件被告，並變更訴之聲明為如附表編號2.所示，其後於訴訟繫屬中迭為聲明之變更後，終於113年4月30日以民事言詞辯論意旨狀變更訴之聲明為如附表編號3.所示，核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件原告起訴主張：

(一)先位部分：

1.原告為門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1（下稱系爭建物）之所有權人，被告張振茂現為門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之區分所有權人，兩戶建物呈直角相連，詎被告未經原告同意，擅自占用原告之系爭建物外牆，將冷氣室外機及鐵窗興建、架設於系爭建物外牆外，並將螺絲釘於上面，業已侵害原告對系爭建物之使用收益，亦妨害原告對於系爭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、第821條請求被告將臺南市東南地政事務所113年2月5日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A之冷氣室外機、編號B之鐵窗拆除之，並返還予全體共有人。

2.被告雖抗辯該螺絲並未釘於原告之系爭建物外牆上，而係鎖在兩片鐵框上云云，然鐵窗實無可能懸浮於空中，必定係有釘於原告之系爭建物外牆上，方可固定之，是被告所辯不合常理，基此，被告應證明占用原告之系爭建物外牆具合法權源，否則即屬無權占有。又系爭建物所屬社區大樓（名家福地）外牆，除被告加蓋冷氣室外機外，究竟有多少住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，故無從僅因各住戶以此使用外牆之事實，遽認系爭社區住戶間有對建物外牆之默示分管契約存在。

3.又因被告所有如附圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之鐵窗先後無權占用原告之系爭建物外牆，而受有相當租金之

01 利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定請
02 求被告給付相當於租金之不當得利。其不當得利之計算標
03 準如下：

04 (1)被告二人應按渠等先後占用原告之系爭建物外牆，比例
05 分擔5年間相當於不當得利之租金2,967元：依附圖所示
06 編號A之冷氣機、編號B之鐵窗占用原告之系爭建物外牆
07 面積合計為0.67平方公尺（冷氣機面積0.28平方公尺
08 +鐵窗面積0.39平方公尺），而審酌原告系爭建物所坐落
09 之土地（臺南市○區○○段0000地號）位於臺南市東門
10 路上，且鄰近臺南市區，交通便利，周遭無其他嫌惡設
11 施等情，應以該土地申報地價總價額年息10%計算不當
12 得利數額方為適當。是前開土地申報地價為每平方公尺
13 8,858元，原告於100年12月30日完成建物買賣登記，自
14 得請求被告返還自起訴前5年相當於不當得利租金之數
15 額2,967元（8,858元 $\times$ 0.67 m^2 $\times$ 10% $\times$ 5年）及自111年11
16 月18日起至返還所占用之外牆予原告之日止，按月應給
17 付之數額則為49元（8,858元 $\times$ 0.67 m^2 $\times$ 10% $\div$ 12月）。

18 (2)原告得請求之範圍應為自起訴日111年11月18日往前回
19 推5年，亦即106年11月19日至000年00月00日間為本件
20 不當得利之請求範圍，其中被告陳家正占用時間為110
21 年4月20日系爭7樓建物完成所有權移轉登記之前（即自
22 106年11月19日起至110年4月19日止，共計約41月），
23 應返還不當得利數額為2,009元（每月49元 $\times$ 41月）；被
24 告張振茂則係自110年4月20日起至111年11月18日止
25 （共計約19個月），應返還不當得利數額為931元（每
26 月49元 $\times$ 19月），且被告張振茂未來亦須按年給付588元
27 （每月49元 $\times$ 12月），直至其將如附圖所示編號A之冷氣
28 室外機、編號B之鐵窗拆除為止。

29 (二)備位部分：被告之冷氣室外機設置於原告之系爭建物窗外，
30 致原告常年被迫無法開窗通風，實有造成原告生活上之不
31 便。尤其適逢夏日，被告之冷氣室外機運轉時，所產生之熱

01 氣均會由窗口排放至原告之系爭建物中，並因室外機型老舊
02 所產生之大量噪音，實已影響原告之生活品質，故原告自得
03 依民法第793條、第800條之1規定，請求被告禁止排放噪
04 音、熱氣至其建物中，併依民法第184條、第195條請求被
05 告給付損害賠償（計算方式如先位聲明中不當得利之計算標
06 準）。

07 (三)並聲明：請求判決如附表編號3.所示。

08 二、被告等之抗辯：

09 (一)系爭建物之外牆，並非原告之專有部分，而應屬社區之區分
10 所有權人共同共有之共用部分，非原告一人即可主張權利，
11 而被告既為社區之區分所有權人，對系爭建物外牆本即有使
12 用收益之權利。又建物外牆之使用，依社會一般之通常使用
13 方式，除承載建物結構及遮風擋雨功能外，尚另有其他附加
14 之功能（如安設或吊掛器物等），而安設冷氣機及冷氣機鐵
15 架，為吾人一般之外牆使用方法，且亦無礙於建物外牆之設
16 置目的（承載建物結構及遮風擋雨功能），此觀諸社區除被
17 告外，幾乎各住戶均以此方式使用外牆，甚至原告亦同；況
18 被告冷氣機外框之螺絲係鎖在被告所有之兩片鐵框上，並釘
19 被告建物之牆壁上，亦即被告之冷氣機、鐵窗係安裝（於被
20 告陳家正持有建物期間即已安裝）於自己之84號之1七樓建
21 物之牆壁上，並未安裝於原告之系爭建物牆壁上（僅係距離
22 原告之系爭建物很近而已）。從而，被告於建物外牆裝設冷
23 氣鐵架及冷氣機等，既屬社會一般之外牆使用方式，且又與
24 建物外牆之設置目的及其功能等有任何影響，原告主張侵害
25 全體住戶權益云云，顯屬無端爭執。

26 (二)又目前社會發展情形，都會地區人口密集，高樓大廈林立，
27 住戶緊鄰而居比比皆是，是彼此日常生活難免相互影響，故
28 依通常情形，倘房屋所有人係依正常方式使用，於合理範圍
29 內，縱或造成相鄰房屋所有人生活上之不便，亦難認係妨害
30 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
31 個別之所有權能請求予以排除。是被告於建物外牆設置冷氣

01 機，既屬依正常方式使用，且於合理範圍內之正常使用外牆
02 方式，縱造成原告生活之不便，原告亦有忍受義務，是原告
03 先位聲明及備位聲明請求拆除冷氣機及禁止冷氣運作發出聲
04 響氣體云云，於法不合。

05 (三)被告於建物外牆安設冷氣鐵架及裝設冷氣等，本即屬合法權
06 利之行使，則被告縱受有利益，亦非無法律上之原因。從
07 而，原告依不當得利之規定請求被告給付云云，亦屬於法不
08 合。至原告另主張因冷氣運行產生氣體侵害其權利，請求損
09 害賠償云云，因被告並無不法侵害，且系爭冷氣縱自排風口
10 排放熱氣或產生音響，尚屬輕微且依據地方習慣認為相當，
11 原告主張妨害其生活安寧，亦屬無據。

12 (四)並聲明：

13 1.原告之訴駁回。

14 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告主張：其為門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七
17 樓之1之所有權人，被告張振茂現為門牌號碼臺南市○區○
18 ○路○段00號之1七樓之所有權人（被告陳家正為該建物之
19 前所有權人），兩戶建物呈直角相連；原告在該大樓之外牆
20 架設如附圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之鐵窗等情，為
21 兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、異動索引查詢資料
22 及經本院囑託臺南市東南地政事務所繪製如附圖所示之土地
23 複丈成果圖附卷足憑，且為被告所不爭執，堪認為真實。

24 (二)先位聲明部分：

25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之；又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所
27 有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之
28 利益為之。民法第767 條第1項前段、第821條定有明文。

29 2.原告雖主張：被告未經原告同意，擅自占用原告所有之系
30 爭建物外牆，將冷氣室外機及鐵窗興建、架設於系爭建物
31 外牆外，並將螺絲釘於上面云云，惟為被告所否認，辯

01 稱：被告之冷氣機、鐵窗係安裝在自己建物之牆壁上，並
02 未安裝於原告之系爭建物牆壁上等語。而原告前開主張無
03 非以原證6之照片為憑（本院卷第253、271頁），然觀諸
04 該照片上之螺絲似為原告固定自己鐵窗之螺絲，而非被告
05 之冷氣機、鐵窗之固定螺絲，且本院履勘現場時，並無法
06 認定被告之鐵窗、冷氣機係裝設在系爭建物之外牆上，而
07 原告復未能提出其他證據以證明被告之冷氣機、鐵窗係裝
08 設在系爭建物之外牆壁，是原告主張被告之冷氣機、鐵窗
09 係裝設在系爭建物之外牆上云云，尚難憑採。

10 3.再查被告於其所有建物之外牆設置系爭鐵架及空調設備情
11 形已歷時多年（109年起，本院卷第129頁），且系爭大樓
12 所在社區其他住戶亦有為數不少者係於社區所屬大樓外牆
13 設立鐵架及其冷氣空調設備，有被告所提出為原告不爭執
14 之現場照片數幀在卷可稽（本院卷第185-195頁），再參
15 以原告使用之冷氣室外機亦係設置懸掛於該大樓外牆，綜
16 合上開情事以觀，依一般社會觀念可認為該社區所屬區分
17 所有權人彼此間已有默示同意使用之意思表示存在，是被
18 告之冷氣機、鐵窗裝設在自己建物之外牆上，亦非無權占
19 有，附此敘明。

20 4.綜上，原告既未能舉證證明被告將冷氣及鐵窗裝設於其所
21 有之系爭建物外牆上，亦未舉證證明被告之冷氣機、鐵窗
22 係無權占有，則被告之冷氣、鐵窗之裝設自無不當得利之
23 問題，從而，原告主張依民法第767條第1項前段、第821
24 條規定請求被告將附圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之
25 鐵窗拆除之，並返還予全體共有人，另主張依民法第179
26 條規定請求被告給付相當於租金之不當得利（被告陳家正
27 應向原告給付2,009元及自111年11月18日起至清償日止，
28 按年息5%計算之利息；被告張振茂應向原告給付931元及
29 自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
30 暨被告張振茂自111年11月18日起至返還前項冷氣室外機
31 及鐵窗之日止，按年給付原告588元），均為無理由，應

01 予駁回。

02 (三)備位聲明部分：

03 1.又按土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦
04 斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他
05 與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地
06 形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。第774條至前
07 條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權
08 人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用
09 之。民法第793條、第800條之1分別定有明文。惟民事訴
10 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
11 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
12 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
13 駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參
14 照）。

15 2.查被告於其建物之外牆設置系爭鐵架及空調設備情形，依
16 一般社會觀念可認為該社區所屬區分所有權人彼此間已有
17 默示同意使用之意思表示存在，並非無權占有，已如前
18 述，則該冷氣所產生之噪音、熱氣等，應可認其侵入尚屬
19 輕微或按習慣認為相當，是原告主張依前開規定請求禁止
20 被告之冷氣室外機運轉時製造噪音、喧囂、排放熱風或為
21 其他侵害原告居住安寧之行為，自非可採。

22 3.又於他人居住區域發出超越一般人社會生活所能容忍之噪
23 音、熱氣，雖屬不法侵害他人居住安寧之人格利益，然所
24 謂超越『一般人』『社會生活所能容忍』之噪音、熱氣，
25 應以是否「一般人社會生活所能容忍」之客觀標準決定，
26 而非單憑案件當事人主觀喜惡認定。然而，上開抽象標
27 準，欲適用於具體個案，就事實審法院而言，即應以法官
28 立於「社會生活中一般人」之立場，就系爭「音源」、
29 「氣源」加以具體判斷，是主張他人製造之聲音、熱氣，
30 已超越一般人社會生活所能容忍，並進而說服審判者，則
31 係此類案件原告無可迴避之舉證義務。然原告並未能提出

證據，足以證明被告之冷氣所製造之聲音、氣體等，已逾越一般人社會生活所能容忍之範圍，則原告主張依民法第184條、第195條規定請求損害賠償，亦無理由。

4. 綜上，被告之冷氣所產生之噪音、熱氣等，應可認其侵入尚屬輕微或按習慣認為相當，且原告亦未能提出證據證明被告之冷氣所製造之聲音、氣體等，已逾越一般人社會生活所能容忍之範圍，從而，原告請求：(一)禁止被告於門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1房屋牆壁外之冷氣室外機運轉時製造噪音、喧囂、排放熱風或為其他侵害原告居住安寧之行為。(二)被告陳家正應向原告給付2,009元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告張振茂應向原告給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨被告張振茂自111年11月18日起至返還本判決前項冷氣機及鐵窗之日止，按年給付原告588元，均為無理由，應予駁回。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 5 月 24 日
書記官 林政良

附表：原告訴之聲明	
編號	訴之聲明內容
1.	一、被告陳家正應給付原告10萬元，及自繕本送達翌日起至清償

	日止，按年利率5%計算之利息。 二、被告陳家正應將設置於門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1房屋牆壁外之鐵窗拆除。
2.	一、被告陳家正應給付原告10萬元，及自繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。 二、被告張振茂應給付原告10萬元，及自繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。 三、被告張振茂應將設置於門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1房屋牆壁外之鐵窗拆除。
3.	一、先位聲明： (一)被告張振茂應將坐落於門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1建物上如附圖所示編號A之冷氣室外機、編號B之鐵窗拆除並回復原狀，且將該部分外牆返還予全體共有人。 (二)被告陳家正應向原告給付2,009元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告張振茂應向原告給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨被告張振茂自111年11月18日起至返還前項冷氣室外機及鐵窗之日止，按年給付原告588元。 二、備位聲明： (一)禁止被告於門牌號碼臺南市○區○○路○段00號之1七樓之1房屋牆壁外之冷氣室外機運轉時製造噪音、喧囂、排放熱風或為其他侵害原告居住安寧之行為。 (二)被告陳家正應向原告給付2,009元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告張振茂應向原告給付931元及自111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨被告張振茂自111年11月18日起至返還本判決前項冷氣機及鐵窗之日止，按年給付原告588元。