

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2975號

原告 敦南文普大樓社區管理委員會

法定代理人 蕭崇統

原告 蕭崇順

周素綿

上一人

訴訟代理人 蕭崇統

共同

訴訟代理人 陳柏瑋律師

被告 邱月霜

訴訟代理人 邵育偉

李鳴翱律師

被告 慧點股份有限公司（原名茄傑股份有限公司）

法定代理人 王宏彥

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告邱月霜應將坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地上如附圖一編號A部分（面積7平方公尺）之平台增設物即上方之灰色磁磚拆除。

二、被告邱月霜應將坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地上如附圖一編號B部分（面積40平方公尺）之地上物、空調、排煙設備等物拆除、雜物清空，並將臺北市○○區○○段0○段000地號土地如附圖一編號B部分騰空返還予全體共有人。

三、被告邱月霜應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○路00號建物如附圖一編號E、F部分（面積6平方公尺）之外牆招牌、增建物拆除。

- 01 四、被告邱月霜應容忍臺北市○○區○○段0○段000地號土地全  
02 體共有人進入門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號地下1樓  
03 建物進行避難，及維修、清洗、管理、使用門牌號碼臺北市  
04 ○○區○○路00巷0號地下1樓建物內之蓄水池，不得有任何  
05 阻礙之行為。
- 06 五、被告邱月霜應給付原告敦南文普大樓社區管理委員會新臺幣  
07 163萬9,467元，及自民國110年3月24日起，按年息5%計算之  
08 利息；另自民國109年3月16日起至返還本判決第2項所示土  
09 地之日止，按月給付原告敦南文普大樓社區管理委員會新臺  
10 幣2萬7,947元。
- 11 六、被告邱月霜應給付原告敦南文普大樓社區管理委員會新臺幣  
12 7,790元，及自民國109年3月16日起至拆除本判決第3項所示  
13 外牆招牌、增建物之日止，按月給付原告敦南文普大樓社區  
14 管理委員會新臺幣1萬1,500元。
- 15 七、被告慧點股份有限公司應給付原告蕭崇順新臺幣8萬元，及  
16 自民國109年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 17 八、被告慧點股份有限公司應給付原告周素綿新臺幣8萬元，及  
18 自民國109年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 九、原告其餘之訴駁回。
- 20 十、訴訟費用由被告邱月霜負擔91%、被告慧點股份有限公司負  
21 擔1%、原告敦南文普大樓社區管理委員會負擔6%、原告蕭崇  
22 順負擔1%、原告周素綿負擔1%。
- 23 十一、本判決第1項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺  
24 幣112萬元為被告邱月霜供擔保後，得假執行；但被告邱  
25 月霜以新臺幣336萬元為原告敦南文普大樓社區管理委員  
26 會預供擔保，得免為假執行。
- 27 十二、本判決第2項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺  
28 幣640萬元為被告邱月霜供擔保後，得假執行；但被告邱  
29 月霜以新臺幣1,920萬元為原告敦南文普大樓社區管理委  
30 員會預供擔保，得免為假執行。
- 31 十三、本判決第3項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺

01 幣55萬元為被告邱月霜供擔保後，得假執行；但被告邱月  
02 霜以新臺幣165萬元為原告敦南文普大樓社區管理委員會  
03 預供擔保，得免為假執行。

04 十四、本判決第4項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺  
05 幣55萬元為被告邱月霜供擔保後，得假執行；但被告邱月  
06 霜以新臺幣165萬元為原告敦南文普大樓社區管理委員會  
07 預供擔保，得免為假執行。

08 十五、本判決第5項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺  
09 幣55萬6,000元及按月以新臺幣1萬元為被告邱月霜供擔保  
10 後，得假執行；但被告邱月霜以新臺幣163萬9,467元及按  
11 月以新臺幣2萬7,947元為原告敦南文普大樓社區管理委員  
12 會預供擔保，得免為假執行。

13 十六、本判決第6項於原告敦南文普大樓社區管理委員會以新臺  
14 幣3,000元及按月以新臺幣4,000元為被告邱月霜供擔保  
15 後，得假執行；但被告邱月霜以新臺幣7,790元及按月以  
16 新臺幣1萬1,500元為原告敦南文普大樓社區管理委員會預  
17 供擔保，得免為假執行。

18 十七、本判決第7項於原告蕭崇順以新臺幣2萬7,000元為被告慧  
19 點股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告慧點股份有  
20 限公司以新臺幣8萬元為原告蕭崇順預供擔保，得免為假  
21 執行。

22 十八、本判決第8項於原告周素綿以新臺幣2萬7,000元為被告慧  
23 點股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告慧點股份有  
24 限公司以新臺幣8萬元為原告周素綿預供擔保，得免為假  
25 執行。

26 十九、原告其餘假執行之聲請駁回。

## 27 事實及理由

### 28 壹、程序方面

29 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
30 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
31 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴

01 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第  
02 170條、第175條第1項分別定有明文。經查：

03 (一)原告敦南文普大樓社區管理委員會（下稱敦南管委會，下當  
04 事人逕稱其名，合稱原告、被告）起訴時之法定代理人為蕭  
05 家賢，嗣於民國112年1月15日變更為蕭崇統並經其聲明承受  
06 訴訟，有原告112年6月8日民事聲明承受訴訟狀、臺北市政  
07 府都市發展局北市都建字第1126007980號函（見本院卷二第  
08 291頁、卷四第109至111頁）可考，核與民事訴訟法第175條  
09 第1項規定並無不合，應予准許。

10 (二)至邱月霜雖陳稱：敦南管委會之規約排除邱月霜被選舉為管  
11 理委員之資格，顯與憲法第7條平等原則不符，且蕭崇統並  
12 非區分所有權人，自不可擔任主任委員，又敦南管委會應每  
13 年都改選主任委員，本件訴訟歷時5年，敦南管委會應承受  
14 訴訟5次等語。然觀諸敦南管委會修正後規約（見本院卷四  
15 第323至324頁），管理委員之選任方式為「於區分所有權人  
16 會議中選任」，並無邱月霜所指排除其被選舉為管理委員之  
17 情；且蕭崇統自110年3月4日起即為門牌號碼臺北市○○區  
18 ○○路00巷0號2樓【即敦南管委會所屬敦南文普大樓（下稱  
19 系爭大樓）之2樓】之區分所有權人之一，此有前開房屋之  
20 建物謄本、異動索引（見本院限閱卷）可考，則蕭崇統自可  
21 擔任主任委員，敦南管委會並無邱月霜所指未經合法代理之  
22 情；又敦南管委會前主任委員蕭家賢之任期固至109年8月9  
23 日，敦南管委會迄至112年1月15日始選任蕭崇統為主任委  
24 員，此有臺北市政府都市發展局109年2月24日北市都建字第  
25 1093045439號函、北市都建字第1126007980號函（見本院卷  
26 四第109至115頁）可稽，然敦南管委會於本件起訴時已委任  
27 訴訟代理人陳柏瑋律師，有原告委任狀（見北司調卷第15  
28 頁）可參，則本件訴訟不因原法定代理人蕭家賢代理權消滅  
29 而當然停止，且嗣經有權代表敦南管委會之蕭崇統聲明承受  
30 訴訟，自無邱月霜所指程序不合法之情，併此敘明。

31 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求

01 之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1  
02 項但書第2款規定自明。原告起訴時之聲明為：(一)被告應將  
03 坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土  
04 地）上如起訴狀附圖所示面積約28平方公尺（占用面積以地  
05 政機關實測為準）之地上物及鐵門拆除，將上開土地騰空返  
06 還全體共有人。(二)被告應將其設置於門牌號碼臺北市○○區  
07 ○○路00號建物（下稱系爭1樓建物）外牆招牌及增設物部  
08 分拆除並回復原狀。(三)被告應將其設置於臺北市○○區○○  
09 路00巷0號地下1樓建物（下稱系爭地下室）樓梯間之管線拆  
10 除並回復原狀。(四)邱月霜所有之系爭地下室應容忍原告及其  
11 他共有人避難及於維修、清洗、管理、使用地下室內公用蓄  
12 水池及污水池時進入系爭地下室，並不得有任何阻礙之行  
13 為。(五)邱月霜應給付敦南管委會新臺幣（下同）182萬3,735  
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
15 之利息；並均自109年3月16日起至返還系爭土地之日止，按  
16 月給付原告3萬567元。(六)被告應給付蕭崇順、周素綿各50萬  
17 2,460元、30萬580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
18 止，按年息5%計算之利息。(七)邱月霜所有之系爭1樓建物、  
19 系爭地下室室內均禁止吸菸。(八)願供擔保請准宣告假執行。  
20 嗣變更及追加除假執行外之聲明如附表一「言詞辯論終結時  
21 訴之聲明」欄所載（見本院卷五第103至104頁、第123  
22 頁），依上開規定，應予准許。

23 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴法第  
24 386條所定各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為  
25 判決。

## 26 貳、實體方面

### 27 一、原告主張：

28 (一)系爭土地為系爭大樓（即門牌號碼臺北市○○路00巷0號、  
29 同路段30號大樓）之基地，其所有權為系爭大樓全體區分所  
30 有權人共有，而邱月霜為系爭1樓建物及系爭地下室之所有  
31 權人，前於108年3月起將其所有之系爭地下室、系爭1樓建

01 物出租予慧點股份有限公司（原名茄傑股份有限公司，下稱  
02 茄傑公司）開設酒吧、雪茄館。而邱月霜為使茄傑公司營  
03 業，竟未經其他區分所有權人同意，擅自以下述方式占用系  
04 爭土地及系爭大樓外牆：1.在系爭土地如附圖一編號A部分  
05 之平台上鋪設灰色磁磚（下稱系爭磁磚）；2.裝設鐵門（下  
06 稱系爭B鐵門）占用系爭土地如附圖一編號B部分，並在系爭  
07 土地如附圖一編號B部分增設地上物、空調、排煙設備（下  
08 合稱系爭增建物）、堆置雜物（下稱系爭雜物）；3.裝設鐵  
09 門（下稱系爭C鐵門）占用系爭土地如附圖一編號C部分【嗣  
10 於109年8月4日系爭C鐵門被拆除，邱月霜並解除占有】；4.  
11 在系爭大樓外牆裝設如附圖一編號E、F部分所示之外牆招  
12 牌、增建物（下合稱系爭招牌）。邱月霜既無權占用系爭土  
13 地，即應拆除、清空上開之物。

14 (二)又系爭地下室用途為防空避難室，並設有供系爭大樓全體住  
15 戶使用之蓄水池（下稱系爭蓄水池），邱月霜竟未經全體區  
16 分所有權人同意，在系爭地下室之公共梯間牆面（下稱系爭  
17 牆面）鑿洞私接如附圖二所示之管線（下稱系爭管線），並  
18 設置如附圖二所示之電機設備（下稱系爭電機設備），應予  
19 拆除並回復原狀；邱月霜復在系爭大樓公共梯間通往系爭地  
20 下室之處設置鐵門，阻礙系爭大樓區分所有權人進入系爭地  
21 下室避難及清洗系爭蓄水池。

22 (三)邱月霜上開占用、設置行為，應給付敦南管委會相當於租金  
23 之不當得利如下：1.邱月霜無權占用系爭土地如附圖一編號  
24 A、B、C部分，受有如附表二所示之相當於租金不當得利共  
25 317萬3,550元，邱月霜並應自109年3月16日起至返還系爭土  
26 地如附圖一編號A、B部分之日止，按月給付敦南管委會5萬  
27 1,308元；2.邱月霜無權占用系爭大樓外牆如附圖一編號E、  
28 F部分，受有104年3月15日至109年3月15日之相當於租金不  
29 當得利共69萬元，邱月霜並應自109年3月16日起至返還系爭  
30 大樓外牆如附圖一編號E、F部分之日止，按月給付敦南管委  
31 會1萬1,500元；3.邱月霜無權占用系爭牆面，應自109年3月

01 16日起至返還系爭牆面之日止，按月給付敦南管委會相當於  
02 租金之不當得利160元。

03 (四)被告復明知系爭大樓為第3類住宅區，卻自108年5月起至112  
04 年5月，每晚約6時至隔日清晨6時止，在系爭1樓建物對外以  
05 餐廳、酒吧及雪茄館營業，其所排放臭氣汙染物及所生之噪  
06 音侵害系爭1樓建物樓上之住戶蕭崇順、周素綿居住安寧及  
07 健康權，使蕭崇順、周素綿受有醫療費用各2,460元、580元  
08 之財產上損害，及各50萬元、30萬元之非財產上損害。

09 (五)爰依如附表一「請求權基礎」欄所示之規定提起本件訴訟等  
10 語，聲明如附表一「言詞辯論終結時訴之聲明」欄所示，並  
11 願供擔保聲請宣告假執行。

12 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，前提出書狀  
13 及言詞抗辯：

14 (一)邱月霜辯稱：敦南管委會僅為管理單位，不得請求拆屋還地  
15 或返還相當於租金之不當得利。又原告請求拆除之系爭磁  
16 磚、系爭B鐵門、系爭C鐵門、系爭增建物、系爭招牌、系爭  
17 管線及系爭電機設備等均非邱月霜所設置，自不得請求邱月  
18 霜拆除並騰空返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利。  
19 另邱月霜為系爭地下室之單獨所有權人，自無須容忍其餘區  
20 分所有權人進入系爭地下室。另系爭1樓建物及系爭地下室  
21 之使用用途本為店舖，自得經營商業，原告並未證明被告有  
22 何排放臭氣汙染物、製造噪音行為，且已達侵害蕭崇順、周  
23 素綿居住安寧及健康權之程度，蕭崇順、周素綿就醫與被告  
24 之營業行為無因果關係等語。並聲明：1.原告之訴及假執行  
25 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假  
26 執行。

27 (二)茄傑公司辯稱：茄傑公司已於112年5月退租系爭1樓建物，  
28 在承租系爭1樓建物期間並無擴建情形，茄傑公司均係使用  
29 邱月霜告知可使用之範圍，故原告請求拆除之部分，均與茄  
30 傑公司無涉等語。

31 三、經查：

01 (一)系爭土地為系爭大樓之基地，其所有權為系爭大樓全體區分  
02 所有權人共有，而邱月霜為系爭1樓建物及系爭地下室之所  
03 有權人，蕭崇順、周素綿為系爭1樓建物樓上住戶。

04 (二)邱月霜前於108年3月起將其所有之系爭地下室、系爭1樓建  
05 物出租予茄傑公司，被告間租約於112年5月終止。

06 (三)系爭土地如附圖一編號A部分之平台上鋪設有系爭磁磚；系  
07 爭土地如附圖一編號B部分裝設系爭B鐵門、增設系爭增建  
08 物、堆置系爭雜物；系爭大樓外牆裝設如附圖一編號E、F部  
09 分所示之系爭招牌；系爭牆面設有系爭管線及系爭電機設  
10 備；系爭大樓公共梯間通往系爭地下室之處設置有鐵門，僅  
11 邱月霜可進入系爭地下室。

12 (四)上情為兩造所不爭執，並有臺北市建築管理工程處111年3月  
13 11日北市都建秘字第1110107999號函暨所附系爭大樓70使字  
14 第1848號使用執照、系爭土地查詢資料、系爭大樓區分所有  
15 權人名冊、系爭1樓建物查詢資料、被告間租約、臺北市大  
16 安地政事務所109年12月24日北市大地測字0000000000號函  
17 暨所附土地複丈成果圖即附圖一、現場照片等件（見本院卷  
18 一第179至185頁、第371頁、卷三第285頁、第349頁、卷四  
19 第43頁、第77頁、第281至289頁、第321頁、本院限閱卷）  
20 可證，堪信為真實。

21 四、原告主張邱月霜有前揭無權占用、妨礙使用系爭土地、系爭  
22 大樓外牆、系爭地下室梯間之情，應依如附表一「請求權基  
23 礎」欄編號1至4所示之規定，拆除及清空如附表一「言詞辯  
24 論終結時訴之聲明」欄編號1至4所示之物，返還所占用之系  
25 爭土地及回復原狀；並應容忍系爭土地全體共有人進入系爭  
26 地下室進行避難，及維修、清洗、管理、使用系爭蓄水池；  
27 另應返還如前所述之相當於租金不當得利予敦南管委會，並  
28 按月給付敦南管委會如前所述之不當得利。又被告排放臭氣  
29 汙染物及所生之噪音，侵害蕭崇順、周素綿居住安寧及健康  
30 權，應賠償蕭崇順、周素綿損害各50萬2,460元、30萬580元  
31 等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)原告主張敦南管委會業經區分所有權人會議授權提起本件訴  
02 訟，請求邱月霜拆除及清空如附表一「言詞辯論終結時訴之  
03 聲明」欄編號1至4所示之物，並返還所占用之系爭土地及回  
04 復原狀，及請求邱月霜返還如前所述之相當於租金不當得利  
05 予敦南管委會、按月給付敦南管委會如前所述之不當得利，  
06 故敦南管委會有權為上開請求等語。經查：

07 1.按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下  
08 列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所  
09 占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通  
10 往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公  
11 寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構  
12 造；共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理  
13 委員會為之；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通  
14 常使用方法為之；住戶違反上開規定，管理負責人或管理  
15 委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請  
16 法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大  
17 廈管理條例第7條第1至3款、第10條第2項前段、第9條第2  
18 項本文及第4項亦有明定。又公寓大廈管理委員會雖非區  
19 分所有權人，其本於管理權，就私法上爭議，諸如對於他  
20 人無權占用公寓大廈共用部分，無論排除侵害、請求返還  
21 共用部分或為損害賠償主張，仍有訴訟實施權（最高法院  
22 107年度台上字第2130號、109年度台上字第903號判決意  
23 旨參照）。

24 2.查系爭大樓區分所有權人會議決議，同意以敦南管委會之  
25 名義委任本件原告訴訟代理人陳柏瑋律師，提起本件訴  
26 訟，請求拆除如附表一「言詞辯論終結時訴之聲明」欄編  
27 號1至4所示之物，禁止阻礙系爭蓄水池使用及請求相當於  
28 租金之不當得利等，此有系爭大樓109年8月29日區分所有  
29 權人暨管理委員會會議紀錄（見本院卷三第331至333頁）  
30 可考，堪認敦南管委會業經區分所有權人會議授權提起本  
31 件訴訟。而原告既主張系爭土地、系爭大樓外牆、系爭牆

01 面及系爭蓄水池均為系爭大樓之共用部分，依前開說明，  
02 敦南管委會為系爭大樓之管理組織，基於其管理維護權限  
03 及經區分所有權人會議授權，就本件私法爭議所涉排除侵  
04 害、返還共用部分及不當得利請求事項，應均有訴訟實施  
05 權。

06 (二)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
07 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第  
08 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有  
09 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1  
10 項前段、中段、第821條分別定有明文。又建物之拆除，為  
11 事實上之處分行為，其所有人或有事實上處分權之人，始有  
12 拆除之權限（最高法院107年度台上字第1152號判決意旨參  
13 照）。

14 (三)原告主張邱月霜以系爭磁磚無權占用系爭土地，應依如附表  
15 一「請求權基礎」欄編號1所示之規定，拆除系爭磁磚並回  
16 復原狀等語。經查：

17 1.系爭1樓建物前承租人藍寶寶火鍋店負責人藍文青於另案  
18 蕭崇統、邱月霜間毀棄損壞刑事案件（案列：臺灣臺北地  
19 方檢察署111年度偵字第32833號，下稱另案）偵查中證  
20 稱：我有向邱月霜承租系爭1樓建物，租約到107年，我還  
21 沒到107年就離開，我找人幫我裝修，房東租什麼範圍就  
22 裝修到什麼範圍，房東有說台階是她的範圍，店外的台階  
23 有無重新做防滑墊不記得了，裝潢有無包括台階不記得等  
24 語，有另案不起訴處分書（見本院卷二第287至288頁），  
25 邱月霜並陳稱：系爭磁磚應該是藍寶寶鋪的，當初平台很  
26 髒，租客鋪設磁磚很美觀等語（見本院卷四第156頁），  
27 可見系爭磁磚應為邱月霜之前承租人所鋪設。

28 2.而邱月霜陳稱：當初我的前手賣系爭1樓建物給我的時  
29 候，有家具行承租系爭1樓建物，我買系爭1樓建物到現在  
30 都沒有變更過其狀態，我是照樣租給後續的房客。後來茄  
31 傑公司退租有找新的承租人承接，裝潢及留置物品都是給

01 新承租人使用，現在新的承租人不租了，就把承租物所遺  
02 留的物品或設備都留下來給房東自行處理，因為原告一直  
03 檢舉，現在沒有人承租了等語（見本院卷四第95頁、第  
04 154至155頁），足知邱月霜自購入系爭1樓建物後，均將  
05 其出租供作店面使用，且照系爭1樓建物之現狀直接出租  
06 予承租人，而系爭1樓建物現已無人承租，且承租人亦將  
07 遺留之物品、裝潢均留由邱月霜處理，足認現仍存在之系  
08 爭磁磚，邱月霜確有處分權而有拆除之權限。

09 3.是系爭磁磚既未經全體共有人同意即鋪設在系爭土地上，  
10 無權妨礙系爭土地共有人使用系爭土地，原告主張依公寓  
11 大廈管理條例第10條第2項、第9條第2、4項規定、民法第  
12 767條第1項中段、第821條規定，邱月霜應拆除系爭磁  
13 磚，洵屬有據。

14 4.至原告併主張邱月霜應將系爭磁磚所占用之系爭土地回復  
15 原狀，該原狀為大小10公分x10公分、防滑係數達0.55以  
16 上之白色防滑磁磚鋪面等語（見本院卷四第339頁、第359  
17 頁），惟觀諸系爭大樓使用執照所附竣工照片（見本院卷  
18 四第75頁），系爭磁磚所鋪設之平台並無原告主張之白色  
19 防滑磁磚鋪面，僅有水泥鋪面，則原告前開主張之白色防  
20 滑磁磚鋪面是否即為原狀？該白色防滑磁磚是否經系爭土  
21 地全體共有人同意鋪設而為應有原狀？邱月霜所應回復之  
22 原狀究竟為何？均未見原告提出任何事證，故難逕認原告  
23 主張邱月霜應回復上開所述之原狀等語可採。

24 (四)原告主張邱月霜以系爭B鐵門將系爭1樓建物側邊圍起，並增  
25 設系爭增建物及堆置系爭雜物，無權占用系爭土地，應依如  
26 附表一「請求權基礎」欄編號2所示之規定，拆除系爭B鐵  
27 門、系爭增建物、清空系爭雜物，並將所占用之系爭土地騰  
28 空返還予全體共有人等語。經查：

29 1.邱月霜自陳：在我購入系爭1樓建物時就有系爭B鐵門，當  
30 初前手賣房子給我的時候有包含鐵門後面的部分一起賣給  
31 我，當時承租的家具行有使用鐵門後面及地下室，我想說

01 沒有問題就一起全部買下，我認為系爭1樓建物店面當初  
02 就是這樣使用，我之後就照樣租給後續的房客等語（見本  
03 院卷四第95頁），可見邱月霜買入系爭1樓建物時，系爭B  
04 鐵門後方之空間即為當時之承租人所占用，且邱月霜買入  
05 後亦照原樣出租予後續之承租人，則後續之承租人占用系  
06 爭B鐵門後方空間並增設系爭增建物，均係源於邱月霜之  
07 占有而生。佐以前開所述系爭1樓建物已無承租人，承租  
08 人亦將遺留之物品、裝潢均留由邱月霜處理等情，堪認邱  
09 月霜就系爭增建物及系爭雜物確有處分權而有拆除及清空  
10 之權限。是系爭增建物及系爭雜物既未經全體共有人同  
11 意，無權占用系爭土地，原告主張依公寓大廈管理條例第  
12 10條第2項、第9條第2、4項規定、民法第767條第1項前  
13 段、中段、第821條規定，邱月霜應拆除系爭增建物並清  
14 空系爭雜物，將所占用系爭土地如附圖一編號B部分騰空  
15 返還予全體共有人，核屬有據。

16 2.原告另主張邱月霜亦應拆除系爭B鐵門等語，然邱月霜陳  
17 稱：我購入系爭1樓建物前就有系爭B鐵門，但我並沒有系  
18 爭B鐵門的鑰匙，平常使用系爭B鐵門是從裡面直接打開。  
19 之前有人檢舉過要拆系爭B鐵門，隔壁棟大樓的住戶說，  
20 系爭建物1樓兩側裝鐵門是為了避免有人到後巷偷尿尿或  
21 避免外人自後巷爬到大樓樓上，至於實際是我的前手或隔  
22 壁棟大樓住戶所裝設我不清楚。而系爭C鐵門不是我裝的  
23 也不是我拆的，也沒有人跟我收過拆除費用等語（見本院  
24 卷四第155至156頁、第158頁）。原告亦陳稱：系爭B鐵門  
25 裝設的時間不清楚，系爭C鐵門也不清楚是誰拆的等語  
26 （見本院卷四第156頁、第158頁）。由上可知，系爭B鐵  
27 門既非邱月霜所裝設，其亦無系爭B鐵門之鑰匙，難認邱  
28 月霜就系爭B鐵門有處分權而有拆除權限，是原告前開主  
29 張，尚難採認。

30 (五)原告主張邱月霜以系爭C鐵門將系爭1樓建物側邊圍起，無權  
31 占用系爭土地至系爭C鐵門109年8月4日拆除等語。經查：

01 1.系爭C鐵門於109年8月4日拆除等情，有違建查報案件明  
02 細、違建認定範圍圖、現況照片等件（見本院卷三第53至  
03 61頁）可考，足認系爭C鐵門確於109年8月4日拆除。然依  
04 邱月霜所陳：系爭C鐵門不是我裝的也不是我拆的，沒有  
05 人跟我收過拆除費用等語（見本院卷四第155至156頁），  
06 及原告自陳：不清楚是何人拆除系爭C鐵門等語（見本院  
07 卷四第156頁），則尚難認邱月霜確有系爭C鐵門之處分  
08 權。

09 2.復觀諸原告所提出之系爭C鐵門拆除前空拍照片（見本院  
10 卷三第43頁），可見系爭C鐵門後方並無堆置物，實難認  
11 邱月霜有何占用系爭C鐵門後方土地之情。是原告主張邱  
12 月霜以系爭C鐵門將系爭1樓建物側邊圍起，無權占用系爭  
13 土地等語，應無可採。又原告併主張邱月霜無權占用系爭  
14 土地如附圖一編號C部分，受有104年3月15日至109年3月  
15 15日之相當於租金不當得利等語，亦無可採，附此敘明。

16 (六)原告主張系爭招牌裝設於系爭大樓之外牆，違反系爭大樓社  
17 區規約，邱月霜應依如附表一「請求權基礎」欄編號3所示  
18 之規定，拆除系爭招牌並回復原狀等語。經查：

19 1.按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分  
20 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁  
21 窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大  
22 廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄  
23 市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區  
24 分所有權人會議決議之限制，公寓大廈管理條例第8條第1  
25 項定有明文。查系爭大樓社區之規約第2條第6款約定：

26 「新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有  
27 部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向  
28 主管機關完成報備後，限制其變更構造、顏色、設置廣告  
29 物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依  
30 相關法令規定辦理：公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平  
31 臺、法定空地及不屬專有部分之防空避難設備，不得有變

01 更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗，冷氣，營業用排煙  
02 設備（包括油煙設備，排氣設備）或其他類似之行為」，  
03 此觀系爭大樓社區之規約（見本院卷四第127頁、第369  
04 頁）即知。

05 2.由上以觀，系爭大樓社區之規約既約定系爭大樓之外牆面  
06 不得變更構造、顏色、設置廣告物，而系爭招牌已變更系  
07 爭大樓之外牆外觀等情，此有系爭招牌照片（見本院卷一  
08 第185頁）可考，參以系爭1樓建物已無承租人，承租人均  
09 將無法帶走之裝潢均留由邱月霜處理等節，業如前述，堪  
10 認原告主張依公寓大廈管理條例第10條第2項、第9條第  
11 2、4項規定，邱月霜應拆除系爭招牌等語可採。至原告併  
12 主張邱月霜拆除系爭招牌後應回復原狀，惟並未敘明原狀  
13 為何，尚難逕認其請求有理。

14 (七)原告主張系爭牆面為系爭大樓共用部分，邱月霜未經全體區  
15 分所有權人同意，在系爭牆面鑿洞私接系爭管線，並設置系  
16 爭電機設備，應依如附表一「請求權基礎」欄編號4所示之  
17 規定，拆除系爭管線及系爭電機設備並回復原狀等語。然  
18 查：

19 1.本院於113年9月26日會同台灣電力股份有限公司臺北市區  
20 營業處人員（下稱台電人員）至現場履勘，確認系爭管線  
21 係連接至系爭1樓建物後方（系爭B鐵門後）之電箱，該電  
22 箱為供系爭1樓建物用電等情，有本院勘驗筆錄（見本院  
23 卷四第257至260頁）可考，然系爭管線是否為邱月霜未經  
24 全體區分所有權人同意，擅自於系爭牆面鑿洞接設，抑或  
25 係於系爭大樓啟用時即已存在，遍觀卷附事證，尚屬不  
26 明，原告復未提出其他事證，自不能僅憑系爭管線係連接  
27 至系爭1樓建物後方之電箱，即遽認邱月霜應拆除系爭管  
28 線，原告前開主張，應無可採。

29 2.又本院於上開時間會同台電人員至現場履勘，亦確認系爭  
30 電機設備為非供系爭1樓建物用電等情，有本院勘驗筆錄  
31 （見本院卷四第257至260頁）可稽，足見系爭電機設備並

01 非邱月霜所設置，抑非供邱月霜所有之系爭1樓建物用  
02 電，其自無拆除權限。至原告雖主張系爭電機設備依照系  
03 爭大樓地下室電氣配置圖，系爭電機設備原應位於系爭地  
04 下室之集中表箱旁，經邱月霜移至現今位置，故邱月霜應  
05 拆除之等語。惟系爭電機設備既非供系爭1樓建物用電，  
06 則邱月霜能否擅自移置系爭電機設備？系爭電機設備是否  
07 確為邱月霜所移置？均未見原告提出事證，況系爭電機設  
08 備拆除恐影響其用電者，則在未經用電者同意之情況下，  
09 邱月霜尚無拆除系爭電機設備之權限，是原告前開主張，  
10 應無可採。又原告另主張邱月霜無權占用系爭牆面，應自  
11 109年3月16日起至返還系爭牆面之日止，按月給付敦南管  
12 委會相當於租金之不當得利160元等語，亦無可採，併予  
13 敘明。

14 (八)原告主張邱月霜在系爭大樓公共梯間通往系爭地下室之處設  
15 置鐵門，阻礙系爭大樓區分所有權人進入系爭地下室避難及  
16 清洗系爭蓄水池，應依如附表一「請求權基礎」欄編號5所  
17 示之規定，容忍系爭土地全體共有人進入系爭地下室進行避  
18 難，及維修、清洗、管理、使用系爭蓄水池，不得有任何阻  
19 礙行為等語。經查：

20 1.按區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之  
21 正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，公寓大廈  
22 管理條例第5條定有明文，此屬同條例第4條第1項之法律  
23 限制。考其立法意旨，乃因區分所有建物之各專有部分，  
24 形成密切之空間相鄰關係，為維持住戶之共同生活秩序、  
25 維護建築物之安全使用功能，區分所有權能之行使應受制  
26 約，不得違反區分所有權人之共同利益。基此，區分所有  
27 權人所為如有妨害建築物正常使用或違反共同利益，縱係  
28 行使其專有部分之所有權能，亦不容許。又公寓大廈管理  
29 條例第5條規定之「利用」，不僅指區分所有權人對專有  
30 部分之使用、收益、處分等積極權能，就區分所有權人對  
31 專有部分排除他人干涉之消極權能，亦應涵攝在內，始能

01 貫徹上開立法意旨（最高法院112年度台上字第1933號判  
02 決意旨參照）。

03 2.查系爭地下室於核發使用執照時即編列門牌號碼為「臺北  
04 市○○路00巷0號地下室」，為起造人陳阿美單獨所有，  
05 其使用目的為防空避難室，此有系爭大樓70年使1848號使  
06 用執照及地下室平面圖（見本院卷四第77至81頁）可考，  
07 足知系爭地下室雖為區分所有權人所單獨所有，然其使用  
08 目的仍為防空避難室。而自系爭大樓建造執照所附地下室  
09 電器配置圖、B1給水配置圖（見本院卷五第45頁、第51  
10 頁），可知系爭地下室於建造時即設有揚水泵及蓄水池之  
11 構造，且系爭蓄水池係供系爭大樓2至7樓住戶使用等情，  
12 為兩造所不爭執（見本院卷四第339頁、第470頁），足見  
13 系爭蓄水池為維持系爭大樓2至7樓住戶正常使用系爭大樓  
14 居住生活之用，而系爭地下室則為供系爭大樓全體住戶於  
15 緊急情況時避難之用，則依前開說明，縱系爭地下室為邱  
16 月霜所專有，其利用系爭地下室亦不得違反全體區分所有  
17 權人之共同利益，妨礙其他區分所有權人正常使用系爭大  
18 樓之共同利益。是原告依公寓大廈管理條例第10條、第9  
19 條第2、4項規定、民法第767條第1項後段、第821條規  
20 定，主張邱月霜應容忍系爭土地全體共有人即系爭大樓區  
21 分所有權人進入系爭地下室進行避難，及維修、清洗、管  
22 理、使用系爭蓄水池，不得有任何阻礙行為等語，應屬可  
23 採。

24 (九)原告主張邱月霜無權占用系爭土地如附圖一編號A、B部分，  
25 受有如附表二所示之相當於租金不當得利共278萬9,300元  
26 （計算式：22萬7,633+256萬1,667=278萬9,300元，如附圖  
27 一編號C部分業經駁回，茲不贅述），並應自109年3月16日  
28 起至返還系爭土地如附圖一編號A、B部分止，按月給付敦南  
29 管委會5萬1,308元；另邱月霜無權占用系爭大樓外牆面如附  
30 圖一編號E、F部分，受有104年3月15日至109年3月16日之相  
31 當於租金不當得利共69萬元，並應自109年3月16日起至返還

01 系爭大樓外牆如附圖一編號E、F部分止，按月給付敦南管委會  
02 會1萬1,500元等語。經查：

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
04 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；受領  
05 人於受領時，知無法律上之原因，應將受領時所得之利  
06 益，附加利息，一併償還，此觀民法第179條、第181條但  
07 書、第182條第2項規定自明。

08 2.邱月霜以系爭增建物及雜物無權占用系爭土地如附圖一編  
09 號B部分，以系爭招牌無權占用系爭大樓外牆面等情，業  
10 經認定如前，則邱月霜即受有使用系爭土地、系爭大樓外  
11 牆面之利益，該利益原形性質上無法返還，自應償還其價  
12 額，又該利益依社會通念，相當於租金。是原告請求邱月  
13 霜就占用系爭土地如附圖一編號B部分，按系爭土地之租  
14 金標準計算不當得利價額、就占用系爭大樓外牆面，按外  
15 牆面招牌租金標準計算不當得利價額，應屬有據。至原告  
16 雖併主張邱月霜應返還占用系爭土地如附圖一編號A部分  
17 之相當於租金不當得利，然系爭磁磚僅妨礙系爭土地共有  
18 人使用系爭土地，並未完全排除其他共有人通行、使用，  
19 難認系爭磁磚鋪設於系爭土地如附圖一編號A部分，邱月  
20 霜有何受有相當於租金之不當得利可言，是原告此部分之  
21 主張，核屬無據。

22 3.邱月霜占用系爭土地如附圖一編號B部分之相當於租金不  
23 當得利數額：

24 (1)依邱月霜前開所稱：當初前手賣房子給我的時候有包含  
25 系爭B鐵門後面的部分一起賣給我，當時承租的家具行  
26 有使用鐵門後面及地下室，我認為系爭1樓建物店面當  
27 初就是這樣使用，我之後就照樣租給後續的房客等語  
28 （見本院卷四第95頁），可知邱月霜係自購入系爭1樓  
29 建物起即占用系爭土地如附圖一編號B部分並出租，而  
30 邱月霜係102年12月25日登記為系爭1樓建物所有權人，  
31 有系爭1樓建物資料查詢（見本院卷四第19頁）可考，

01 堪認邱月霜自102年12月25日起即占用系爭土地如附圖  
02 一編號B部分並出租，則原告主張邱月霜應返還自104年  
03 3月15日起占用系爭土地如附圖一編號B部分之相當於租  
04 金不當得利等語，核屬有據。

05 (2)原告主張邱月霜占用系爭土地如附圖一編號B部分所應  
06 返還之相當於租金不當得利數額，應以系爭土地歷年公  
07 告地價之年息10%計算系爭土地之年租金，並計算相當  
08 於租金之不當得利如附表二所示等語。經查：

09 ①依土地法第97條、第105條規定，租用基地建築房屋  
10 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息  
11 10%為限。所謂土地總價額，以法定地價為準。而法  
12 定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價（參  
13 見土地法施行法第25條、土地法第148條規定）。上  
14 開計收租金限制之規定，非不得據為計算本件相當租  
15 金利益之標準。

16 ②審酌系爭土地鄰近臺北醫學大學大安校區、臺北市公  
17 有成功市場，附近並有許多餐廳（見本院卷一第187  
18 頁），地點便利，生活機能方便；其歷年申報地價、  
19 邱月霜占用之面積如附表三所載等一切情狀，堪認敦  
20 南管委會請求邱月霜返還相當於租金之不當得利，以  
21 系爭土地申報地價年息8%計算為適當。則原告主張依  
22 民法第179條規定，邱月霜占用系爭土地如附圖一編  
23 號B部分所應返還予敦南管委會之相當於租金不當得  
24 利數額如附表三所示共163萬9,467元，及自109年3月  
25 16日起至返還系爭土地如附圖一編號B部分，按月給  
26 付敦南管委會2萬7,947元（計算式： $40 \times 8\% \times 10$ 萬  
27 4,800 $\div 12 = 2$ 萬7,947元，元以下四捨五入，下同），  
28 應為可採。

29 4.邱月霜占用系爭大樓外牆面如附圖一編號E、F部分之不當  
30 得利數額：

31 (1)查系爭大樓區分所有權人會議108年8月10日決議成立敦

01 南管委會，並制定規約，於109年2月24日經臺北市政府  
02 都市發展局（下稱都發局）同意備查等情，有都發局  
03 109年2月24日北市都建字第1093045439號函（稿）、系  
04 爭大樓區分所有權人會議108年8月10日紀錄（見本院卷  
05 四第113至115頁、第119至121頁）可佐，足見限制系爭  
06 大樓外牆面不得變更構造、顏色、設置廣告物之規約迄  
07 至109年2月24日始經備查，依公寓大廈管理條例第8條  
08 第1項規定，邱月霜自109年2月24日起始受該規約所拘  
09 束，則此前邱月霜設置系爭招牌占用系爭大樓外牆面之  
10 行為，尚難逕認為無權占用，而無受有相當於租金之不  
11 當得利可言，故邱月霜所應返還之相當於租金不當得利  
12 應自109年2月24日起算，迄至其拆除系爭招牌之日止。

13 (2)審酌系爭招牌所占用之系爭大樓外牆面，其出租裝設招  
14 牌之租金數額為每月1萬1,500元等情，有遠見不動產估  
15 價師事務所111年12月8日111估字第120801號函暨所附  
16 估價報告書（見本院卷二第241頁、卷附案號：  
17 11GB0109估價報告書）可考。則原告主張邱月霜占用系  
18 爭大樓外牆面如附圖一編號E、F部分，109年2月24日至  
19 同年3月15日所應返還敦南管委會之相當於租金不當得  
20 利為7,790元【計算式：1萬1,500×21/31=7,790元】，  
21 及自109年3月16日起至拆除系爭招牌之日止，按月給付  
22 敦南管委會1萬1,500元，尚屬有據。

23 (3)至原告雖請求邱月霜就占用系爭大樓外牆面部分，應按  
24 月給付相當於租金之不當得利至返還系爭大樓外牆如附  
25 圖一編號E、F部分之日止，然邱月霜拆除系爭招牌後，  
26 即難認其有何占用系爭大樓外牆面而受有相當於租金之  
27 不當得利可言，故原告前開主張，核屬無據。

28 (十)原告主張被告復明知系爭大樓為第3類住宅區，卻自108年5  
29 月起至112年5月，每晚約6時至隔日清晨6時止，在系爭1樓  
30 建物對外以餐廳、酒吧及雪茄館營業，其所排放臭氣汙染物  
31 及所生之噪音侵害系爭1樓建物之樓上住戶蕭崇順、周素綿

01 之居住安寧及健康權，使蕭崇順、周素綿受有醫療費用各  
02 2,460元、580元之財產上損害，及各50萬元、30萬元之非財  
03 產上損害，被告應依民法第184條第1項前段、第185條、第  
04 193條、第195條第1項規定負連帶賠償責任等語。經查：

05 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
06 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責  
07 任。不能知其中孰為加害人者亦同；不法侵害他人之身體  
08 或健康者，對於被害人因此喪失或減少勞動能力或增加生  
09 活上之需要時，應負損害賠償責任；不法侵害他人之身  
10 體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害  
11 其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，  
12 亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、第  
13 185條第1項、第193條第1項、第195條第1項前段分別定有  
14 明文。又民法關於侵權行為，於第184條定有一般性規  
15 定，依該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適  
16 用；而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心之組織團  
17 體，基於其目的，以組織從事活動，自得統合其構成員之  
18 意思與活動，為其自己之團體意思及行為。再者，現代社  
19 會工商興盛，科技發達，法人企業不乏經營規模龐大，構  
20 成員眾多，組織複雜，分工精細，且利用科技機器設備處  
21 理營運業務之情形，特定侵害結果之發生，常係統合諸多  
22 行為與機器設備共同作用之結果，並非特定自然人之單一  
23 行為所得致生，倘法人之侵權行為責任，均須藉由其代表  
24 機關或受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受  
25 僱人承擔甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須  
26 特定、指明並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為  
27 內容，並承擔特殊事故（如公害、職災、醫療事件等）無  
28 法確知加害人及其歸責事由之風險，於法人之代表人、受  
29 僱人之行為，不符民法第28條、第188條規定要件時，縱  
30 該法人於損害之發生有其他歸責事由，仍得脫免賠償責  
31 任，於被害人之保護，殊屬不周。法人既藉由其組織活

01 動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，自應自己負  
02 擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第  
03 184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平。

04 2.查茄傑公司在系爭1樓建物所營業之店面，於108年6月至  
05 109年10月4日間，經臺北市政府環境保護局環保稽查大隊  
06 （下稱臺北市政府環保稽查大隊）稽查共42次，告發噪音  
07 汙染超過管制標準10次等情，有臺北市政府環保稽查大隊  
08 111年8月9日北市環稽二中字第1113051954號函暨所附稽  
09 查裁處紀錄（見本院卷二第5至8頁）可證。復參諸系爭1  
10 樓建物於109年11月16日，經臺北市政府警察局大安分局  
11 （下稱大安分局）以109年9月6日至同年10月25日每日凌  
12 晨3時40分至4時10分許，製造噪音致人無法睡眠，違反社  
13 會秩序維護法第72條第3款規定，裁處現場負責人王文傑  
14 罰鍰2,000元等情，有大安分局111年7月8日北市警安分行  
15 字第1113048743號函暨所附處分書（見本院卷一第531至  
16 546頁）可考，而109年9月6日至同年10月25日間為茄傑公  
17 司承租期間，有被告間租約及邱月霜陳述（見本院卷三第  
18 285頁、卷四第154頁）可稽。

19 3.由上可知，茄傑公司於承租系爭1樓建物並作店面使用  
20 時，確有於108年6月至109年10月夜間營業時，製造使人  
21 無法睡眠之噪音，侵害系爭1樓建物之樓上住戶即蕭崇  
22 順、周素綿居住安寧之人格法益且情節重大，原告主張茄  
23 傑公司應依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定負  
24 損害賠償責任，應屬有據。又蕭崇順、周素綿因茄傑公司  
25 不法侵害其居住安寧之行為，使蕭崇順、周素綿之精神受  
26 有相當之痛苦，蕭崇順、周素綿依法自得請求茄傑公司賠  
27 償精神慰撫金。爰審酌茄傑公司係為營業而製造上開噪  
28 音、上開噪音發生之時段及期間、蕭崇順、周素綿因此所  
29 受之損害、兩造名下財產及收入詳如稅務T-Road資訊連結  
30 作業查詢所示（見本院限閱卷）等一切情狀，認蕭崇順、  
31 周素綿請求賠償精神慰撫金以各8萬元為適當。

01 4.至原告雖併主張茄傑公司上開製造噪音亦侵害蕭崇順、周  
02 素綿之健康權，應依民法第184條第1項前段、第193條規  
03 定，賠償蕭崇順、周素綿所支出之醫療費各2,460元、580  
04 元；依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，賠償  
05 蕭崇順、周素綿所受非財產上損害等語，並以診斷證明  
06 書、看診收據（見北司調卷第41至43頁、第47至53頁）為  
07 證。然原告所提出之診斷證明，僅記載蕭崇順患有「憂鬱  
08 症併自殺意念」、周素綿患有「焦慮症、失眠」，惟該等  
09 症狀是否係因上開噪音所致，未見原告提出其他事證，尚  
10 難遽信為真。則原告主張上開噪音亦侵害蕭崇順、周素綿  
11 之健康權，應依民法第184條第1項前段、第193條、第195  
12 條第1項規定，賠償蕭崇順、周素綿所支出之醫療費及非  
13 財產上損害等語，難認有據。

14 5.原告復主張茄傑公司自108年5月起至112年5月，每晚約6  
15 時至隔日清晨6時止，對外以餐廳、酒吧及雪茄館營業，  
16 其所排放臭氣汙染物侵害蕭崇順、周素綿居住安寧及健康  
17 權，使蕭崇順、周素綿受有醫療費用及非財產上損害，應  
18 依民法第184條第1項前段、第193條、第195條第1項規定  
19 負損害賠償責任等語。然原告未就茄傑公司確有排放臭氣  
20 汙染物，侵害蕭崇順、周素綿之居住安寧及健康權等情提  
21 出足信為真之事證，故其前開主張，尚難採信。

22 6.原告另主張邱月霜出租系爭1樓建物予茄傑公司，卻消極  
23 不阻止茄傑公司為上開侵權行為，則邱月霜亦應就茄傑公  
24 司上開侵權行為依民法第185條規定負連帶賠償責任等  
25 語。然依原告提出之事證，尚難認邱月霜已知悉茄傑公司  
26 於108年6月至109年10月夜間營業時製造上開噪音卻未予  
27 阻止，則尚不能僅以邱月霜將系爭1樓建物出租予茄傑公  
28 司乙節，即遽認邱月霜應與茄傑公司依民法第185條規定  
29 負連帶賠償責任，原告前開主張，殊難採信。

30 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、第9條第  
31 2、4項規定、民法第767條第1項前段、中段、第821條、第

01 179條、第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求(一)邱  
02 月霜應將系爭磁磚拆除。(二)邱月霜應將系爭增建物拆除、系  
03 爭雜物清空，並將系爭土地如附圖一編號B部分騰空返還予  
04 全體共有人。(三)邱月霜應將系爭招牌拆除。(四)邱月霜應容忍  
05 系爭土地全體共有人進入系爭地下室進行避難，及維修、清  
06 洗、管理、使用系爭蓄水池，不得有任何阻礙之行為。(五)邱  
07 月霜應給付敦南管委會163萬9,467元，及自原告110年3月19  
08 日民事修正起訴狀送達邱月霜翌日即110年3月24日（見本院  
09 卷一第193頁）起，按年息5%計算之利息；另自109年3月16  
10 日起至返還聲明第2項所占用土地即系爭土地如附圖一編號B  
11 部分之日止，按月給付敦南管委會2萬7,947元。(六)邱月霜應  
12 給付敦南管委會7,790元，及自109年3月16日起至拆除系爭  
13 招牌之日止，按月給付敦南管委會1萬1,500元。(七)茄傑公司  
14 應給付蕭崇順8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月5  
15 日（見北司調卷第61頁）起至清償日止，按年息5%計算之利  
16 息。(八)茄傑公司應給付周素綿8萬元，及自起訴狀繕本送達  
17 翌日即109年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
18 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
19 回。

20 六、原告及邱月霜陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執  
21 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之  
22 擔保金額宣告之；茄傑公司部分並依民事訴訟法第392條第2  
23 項規定，職權酌定相當擔保金額，亦准茄傑公司供擔保後免  
24 為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，  
25 應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論  
28 列，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日  
31 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

01

法 官 鄭 儉 瑩

02

法 官 張 庭 嘉

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

07 書記官 蔡庭復

08 附表一：原告訴之聲明與請求權基礎對照表（民國／新臺幣）

09 （以下當事人均逕稱其名，合稱原告、被告）

10

編號	言詞辯論終結時訴之聲明	請求權基礎
1	邱月霜應將坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖一編號A部分（面積7平方公尺）之平台增設物即上方之灰色磁磚拆除，並回復原狀。	公寓大廈管理條例第10條第2項、第8條第1項、第9條第2、4項規定、民法第767條第1項前段、中段、第821條規定。
2	邱月霜應將系爭土地上如附圖一編號B部分（面積40平方公尺）之地上物、空調、排煙設備、鐵門等物拆除、雜物清空，並將系爭土地如附圖一編號B部分騰空返還予系爭土地全體共有人。	同上。
3	邱月霜應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○路00號建物（下稱系爭1樓建物）如附圖一編號E、F部分（面積6平方公尺）之外牆招牌、增建物拆除，並回復原狀。	同上。
4	邱月霜應將設置於門牌編號臺北市○○區○○路00巷0號地下1樓	同上。

	(下稱系爭地下室)公共樓梯間如附圖二所示之水電管線及電機設備拆除，並回復原狀。	
5	邱月霜應容忍系爭土地全體共有人進入系爭地下室進行避難，及維修、清洗、管理、使用共有之公用蓄水池，不得有任何阻礙之行為。	公寓大廈管理條例第10條第2項、第9條第2、4項規定、民法第767條第1項後段、第821條規定。
6	邱月霜應給付敦南文普大樓社區管理委員會(下稱敦南管委會)317萬3,550元，其中303萬7,704元自110年3月24日起，暨其餘13萬5,846元自112年6月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；另自109年3月16日起至返還聲明第1、2項所占用土地之日止，按月給付敦南管委會5萬1,308元。	民法第179條規定。
7	邱月霜應給付敦南管委會69萬元，及自109年3月16日起至返還聲明第3項所示外牆之日止，按月給付敦南管委會1萬1,500元。	同上。
8	邱月霜應自109年3月16日起至拆除聲明第4項所示水電管線及電機設備之日止，按月給付敦南管委會160元。	同上。
9	被告應連帶給付蕭崇順50萬2,460元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	民法第184條第1項前段、第185條、第193條、第195條第1項規定。
10	被告應連帶給付周素綿30萬580元，及自起訴狀繕本送達翌日起	同上。

(續上頁)

01

	至清償日止，按年息5%計算之利息。	
--	-------------------	--

02

03

附表二：（民國／新臺幣）

占用部分	占用期間	占用面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價 (元／平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利數額 【計算式：(占用面積×年息10%×公告地價)÷12月×占用期間，元以下四捨五入】
臺北市○○ 區○○段 00段000地 號土地如附 圖一編號A 所示部分	106年9月11日至 106年12月31日	7	13萬7,000元	10%	(7m <sup>2</sup> ×10%×13萬7,000元)÷12月 ×3.67月=2萬9,329元
	107年1月1日至 108年12月31日		12萬8,000元		(7m <sup>2</sup> ×10%×12萬8,000元)÷12月 ×24月=17萬9,200元
	109年1月1日至 109年3月15日		13萬1,000元		(7m <sup>2</sup> ×10%×13萬1,000元)÷12月 ×2.5月=1萬9,104元
	小計：22萬7,633元				
臺北市 ○○區 ○○段00 段000地號 土地如附 圖一編號B 所示部分	104年3月15日至 104年12月31日	40	10萬5,000元	10%	(40m <sup>2</sup> ×10%×10萬5,000元)÷12月 ×9.5月=33萬2,500元
	105年1月1日至 106年12月31日		13萬7,000元		(40m <sup>2</sup> ×10%×13萬7,000元)÷12月 ×24月=109萬6,000元
	107年1月1日至 108年12月31日		12萬8,000元		(40m <sup>2</sup> ×10%×12萬8,000元)÷12月 ×24月=102萬4,000元
	109年1月1日至 109年3月15日		13萬1,000元		(40m <sup>2</sup> ×10%×13萬1,000元)÷12月 ×2.5月=10萬9,167元
小計：256萬1,667元					
臺北市 ○○區 ○○段00 段000地號 土地如附 圖一編號C 所示部分	104年3月15日至 104年12月31日	6	10萬5,000元	10%	(6m <sup>2</sup> ×10%×10萬5,000元)÷12月 ×9.5月=4萬9,875元
	105年1月1日至 106年12月31日		13萬7,000元		(6m <sup>2</sup> ×10%×13萬7,000元)÷12月 ×24月=16萬4,400元
	107年1月1日至 108年12月31日		12萬8,000元		(6m <sup>2</sup> ×10%×12萬8,000元)÷12月 ×24月=15萬3,600元
	109年1月1日至 109年3月15日		13萬1,000元		(6m <sup>2</sup> ×10%×13萬1,000元)÷12月 ×2.5月=1萬6,375元
小計：38萬4,250元					

04

05

附表三：（民國／新臺幣）

占用部分	占用期間	占用面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價之80% 即申報地價 (元／平方公尺)	年息	相當於租金之不當得利數額 【計算式：(占用面積×年息8%×申報地價)÷12月×占用期間，元以下四捨五入】
臺北市○○ 區○○段 00段000地 號土地如附 圖一編號B 所示部分	104年3月15日至 104年12月31日	40	8萬4,000元	8%	(40m <sup>2</sup> ×8%×8萬4,000元)÷12月 ×9.5月=21萬2,800元
	105年1月1日至 106年12月31日		10萬9,600元		(40m <sup>2</sup> ×8%×10萬9,600元)÷12月 ×24月=70萬1,440元
	107年1月1日至 108年12月31日		10萬2,400元		(40m <sup>2</sup> ×8%×10萬2,400元)÷12月 ×24月=65萬5,360元

(續上頁)

01

	109年1月1日至 109年3月15日		10萬4,800元		(40m <sup>2</sup> ×8%×10萬4,800元)÷12月 ×2.5月=6萬9,867元
					小計：163萬9,467元