

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6523號

原告 欣欣大廈管理委員會

法定代理人 潘敏玉

原告 陳秀娟

共同

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 曾巧儒律師

被告 中國信託資產管理股份有限公司

法定代理人 吳春臺

訴訟代理人 鄭俊隆

被告 香港商世界健身事業有限公司飛動公館分公司

法定代理人 柯約翰(JOHN-EDWARD CARACCIO)

訴訟代理人 陳昱澤律師

黃嘉玉

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告法定代理人原

01 為林國慶，嗣於本院審理時變更為潘敏玉，並於民國110年
02 10月7日提出書狀聲明承受訴訟，並有區權人會議紀錄、臺
03 北市政府都市發展局書函在卷可稽，核與前揭規定相符，應
04 予准許。

05 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
06 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
07 明，不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法
08 第255條定有明文。本件原告起訴後，於辯論時迭為變更、
09 追加及更正訴之聲明(詳後述)，經核原告請求之基礎事實同
10 一，且不甚礙被告防禦及訴訟終結，依前揭規定，應予准
11 許。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張略以：原告欣欣大廈管理委員會(下稱管委會)為坐
14 落於臺北市○○區○○段0○段0000○號建物即門牌號碼臺
15 北市○○區○○○路0段000號之大廈管委會，原告陳秀娟為
16 大廈10樓之1所有權人，被告中國信託資產管理股份有限公
17 司(下稱中信公司)為欣欣大廈1樓、地下室之所有權人，被
18 告中信公司於106年間將大廈1樓及地下室出租予被告香港商
19 世界健身事業有限公司飛動公館分公司(下稱飛動公館分公
20 司)。嗣後，飛動公館分公司重行裝潢大廈1樓及地下室，期
21 間管委會曾多次請求出租人應將通往地下室之兩扇甲種防火
22 門回復至通行狀態，並將地下室機電組、鍋爐管線拆除，雜
23 物清空後返還予原告及全體共有人，並將蓄水池鐵門外推一
24 公尺。豈料，被告中信公司、飛動公館分公司未予置理持續
25 占用，導致原告需要維修時，需經飛動公館分公司同意始得
26 從健身房入口進入地下室，若非營業時間，則需待飛動公館
27 分公司人員到場開啟門鎖後方得進入地下室，已影響大廈地
28 下室設施功能及使用，為此依民法第767條第1項前段、第
29 821條，公寓大廈管理條例第5條、第6條、第9條、第10條、
30 第16條等規定，訴請被告將上開占用部分清空後返還予原告
31 及全體共有人，將蓄水池鐵門外推一公尺，並就被告占用部

01 分依不當得利訴請被告返還利益。並聲明：(一)被告飛動公館
02 分公司應將欣欣大廈通往地下室之兩扇甲種防火門回復至通
03 行狀態，地下室之機電組、鍋爐管線拆除，並將地下室雜物
04 清空後返還予原告及其他全體共有人，並將地下室蓄水池之
05 鐵門外推一公尺。(二)被告中信公司應給付原告管委會新臺幣
06 (下同)1,415,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止按年息百分之五計算利息；被告飛動公館分公司應給付原
08 告管委會1,415,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止按年息百分之五計算利息；如被告其一已為給付，另一被
10 告於該給付範圍內免為給付。(三)被告中信公司自110年5月1
11 日起至飛動公館分公司完成第一項聲明之日止，按月給付原
12 告管委會35,385元及自各月應給付之日翌日起至清償日止，
13 按週年利率百分之五計算利息；被告飛動公館分公司自110
14 年5月1日起給付至飛動公館分公司完成第一項聲明之日止，
15 按月給付原告管委會35,385元及自各月應給付之日翌日起至
16 清償日止，按週年利率百分之五計算利息。如被告其一已為
17 給付，另一被告於該給付範圍內免為給付。(四)原告願供擔保
18 請准宣告假執行。

19 二、被告飛動公館分公司答辯意旨略以：早年建築規劃不完全，
20 導致原告主張之公共設施即化糞池、地下蓄水池、電錶（即
21 111年1月3日大安地政事務所複丈成果圖B1位置）及機電設
22 施（即複丈成果圖B2位置）等，均設置於被告中信公司專有
23 部分範圍內，被告飛動公館分公司向被告中信公司承租大廈
24 1樓及地下室經營健身房至今，原告主張之兩扇甲種防火門
25 係提供專有部分承租者即被告飛動公館分公司使用，並非公
26 共設施出入口，且依建築法規僅向避難方向開啟，原告主張
27 顯無理由。又原告主張機電等設施部分，均位於被告中信公
28 司專有部分範圍，亦為被告飛動公館分公司承租範圍，原告
29 雖又主張實質上為約定共用部分云云，但無法舉證，兩造並
30 無達成任何約定共用之合意，被告係考量住戶容忍原告通
31 行，但無約定共用，原告無權主張清空返還，且被告使用或

承租使用專有部分，亦無不當得利可言，原告之訴並無理由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告中信公司則稱引用被告飛動公館分公司之答辯，平日所繳管理費單價已是住戶的三倍，並聲明：原告之訴駁回。

四、本件原告為欣欣大廈管委會，原告陳秀娟為欣欣大廈10樓之1之所有權人，被告中信公司為欣欣大廈1樓及地下室之所有權人，被告中信公司於106年間將欣欣大廈1樓及地下室出租予被告飛動公館分公司至今，現欣欣大廈1樓及地下室由被告飛動公館分公司作為健身房營業使用等情，有欣欣大廈區權人會議紀錄、建物所有權狀等件在卷可稽，並為兩造所不爭，堪以認定。

五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查，欣欣大廈地下室所有權為被告中信公司所有，目前由被告中信公司出租予被告飛動公館分公司使用，原告所指二扇防火門位於欣欣大廈地下一樓梯廳位置，可通往地下一樓，經本院勘驗結果，其中一扇門可以持鑰開啟，另一扇門則門後為牆壁無法開啟等情，有平面圖、照片、使用執照、建物所有權狀、本院勘驗筆錄可憑，堪信真實。原告主張該二扇門應回復通行狀態，並未就通行設限或保留，原告此部分請求自屬任意通行。經查，被告飛動公館分公司於辯論時已表明於健身房營業時間同意讓人員通過修繕公共設施，有緊急狀況時亦同，並未拒絕讓原告所僱人員進入修繕（見本院卷第334、335頁），可見原告若欲修繕公共設施，並無不能通行之情形。又被告飛動公館分公司經營健身房之地下室場所，已通過公共安全檢查，有110年度安檢申報通知書可憑（見本院卷第143至147頁），其中避難層出入口及以外樓層出入口之檢查結果亦屬合格（見本院卷第145頁），原告亦未能提出足夠證據推翻此檢查結果。再者，原告雖主張欣欣大廈地下室用途為防空避難室，應有出入口可以對外聯通，於戰時住戶無法進入等

語，但目前並非戰時，亦非緊急狀態，原告提出戰時防空避難需求，於承平時自屬不同，況被告飛動公館分公司亦稱若宣佈緊急或動員狀態時，亦會遵守法規等語（見本院卷第335頁）。而該二扇門其中之一雖無法開啟，原告就此無法開啟之防火門為通行請求，本屬有據，但原告請求任意通行，則值斟酌，按防火門應朝避難方向開啟。但供住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限。建築技術規則建築設計施工編第76條五定有明文。而如防火門設置磁力鎖等管制設備，往避難方向，於平時應免用任何形式之鑰匙即可開啟；如合於上開規定，於往避難方向之他側需以鑰匙、刷卡感應等方式始可開啟，尚非法所不許。此亦有內政部營建署102年3月1日營署建管字第1020005600號函意旨可參。可知，防火門本應向避難方向開啟，於往避難方向之他側可以以鑰匙、刷卡感應等方式管制，尚非法所不許，是原告請求任意通行似嫌無據，況原告於審理期間本請求被告提供防火門備用鑰匙（見本院卷第84頁），嗣原告變更為請求回復任意通行，本院礙難准許。

六、原告又主張應將地下室機電組、鍋爐管線拆除，雜物清空後返還予原告及其他全體共有人，並將地下室蓄水池之鐵門外推一公尺云云，已經被告否認，按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。建築物依法附建之防空避難設備及法定停車空間，若在構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道時，則非不得作為單獨所有權客體，或約定為專有部分，亦屬區分所有，最高法院93年度台上字第228號民事判決意旨可參。查，欣欣大廈地下室，為被告中信公司之專有部分，有建物所有權狀在卷可稽（見北司補卷第28頁）。而本件住戶或被告飛動公館分公司所使用之蓄水池、化糞池、機電組、鍋爐管線及鐵門等設施，均位於地下室建物內，有附圖、照片、竣工圖之地下室平面圖、臺北市建築管理工程處112年3月10日北市都建使字第1126012076號書函

01 及所附使用執照圖說、不動產數位資料庫建物標示部等件在
02 卷可按（見北司補卷第11至15頁，本院卷第243、281至285
03 頁）。可見，上開設施並非位於共有部分，而係位於被告中
04 信公司之專有部分，原告請求清除後返還或鐵門外推，自屬
05 無據。原告雖又主張為約定共用部分云云，但原告無法舉證
06 以實其說，原告並無法證明兩造間有達成約定共用之合意，
07 自不能僅以被告容忍原告進入地下室修繕，即認有約定共用
08 之合意存在，原告前揭主張，自不可採。上開設施所處空
09 間，既為被告中信公司之專有部分，被告中信公司自得使
10 用、收益、處分，並排除他人干涉，被告中信公司將地下室
11 出租予被告飛動公館分公司使用，被告飛動公館分公司對地
12 下室即有使用收益之權利，原告依民法第767條第1項前段、
13 第821條請求清空返還，自屬無由；而被告飛動公館分公司
14 設置機電組、鍋爐管線及鐵門等，已通過公共安全檢查，已
15 如前述，自難認有何侵害欣欣大廈住戶之情，是原告依公寓
16 大廈管理條例第5條等規定請求，亦屬無由。

17 七、原告又主張地下室屬防空避難室，原告之請求有合理依據云
18 云。惟地下室為被告中信公司專有，而被告飛動公館分公司
19 經營健身房之地下室場所，已通過公共安全檢查，避難層出
20 入口及以外樓層出入口之檢查結果亦屬合格，均如前述，況
21 且，倘被告有違背防空避難設施應有設置或其他違反法令之
22 行為，亦應由行政主管機關查處，但本件原告並未舉出行政
23 主管機關查處之證據，自難以此對被告主張。至原告以被告
24 占用地下室為由請求返還不當得利部分，因地下室為被告中
25 信公司專有，且原告又無法證明兩造間有約定共用部分之合
26 意存在，原告依民法第179條請求被告給付無權占用之利
27 益，自屬無據。

28 八、綜上所述，原告依民法第767條、第821條、第179條及公寓
29 大廈管理條例規定，請求被告給付如聲明所示，均無理由，
30 均應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依
31 據，亦併予駁回。

01 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經審酌後，
02 核與本件判決結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。
03 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
05 民事第四庭法 官 陳正昇

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
10 書記官 翁挺育