

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1064號

原告 吳忠賢
被告 麗德莊社區管理委員會

法定代理人 黎炯暉

訴訟代理人 賴鈺玫

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年1月11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、程序部分

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所訂之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告之法定代理人原為賴鈺玫，於本件訴訟程序進行中經變更為黎炯輝，黎炯輝已於民國112年12月29日向本院具狀聲明承受訴訟，有卷附民事聲明承受訴訟狀、麗德莊公寓大廈（社區）區分所有權人會議記錄、麗德莊社區第九屆管理委員會第一次臨時會會議紀錄等件存卷可參（本院卷第161至167頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告所有位於臺北市萬華區內江街130之2號地下1樓第119號停車位（下稱系爭停車位），未經原告同意而遭被告裝設社區公用之冷氣機主機（下稱系爭冷氣主機），造

01 成原告停車困難，且系爭冷氣主機之熱氣排放亦恐有發生火
02 災之危險，為此特依民法第767條中段之規定，訴請被告
03 拆除系爭冷氣主機等語。並聲明：被告應拆除設於臺北市
04 ○○區○○街000○0號之地下1樓119號停車位上之公用冷氣
05 機主機。

06 二、被告則以：系爭冷氣主機裝設位置為系爭停車位後方牆面上
07 方，該後方牆面為防災中心牆面，此為通達緊急升降機間及
08 特別安全梯處，係大樓剪力牆結構所在，非一般隔間牆，原
09 告非系爭停車位後方牆面之所有權人，其既主張拆除系爭冷
10 氣主機，自應先舉證證明其係該牆面之所有權人；又系爭冷
11 氣主機為麗德莊社區住宅之建商（即京運鑫建設公司）於
12 105年4月15日協助社區複驗完成設置、於同年5月20日點交
13 予被告，而由被告取得之物，係為公共利益、用於保護社區
14 防災中心之重要設備，非被告所出資安裝等語。並聲明：原
15 告之訴駁回。

16 三、原告主張其就系爭停車位有所有權乙節，已據其提出系爭停
17 車位坐落之臺北市○○區○○段○○段000地號及其上同地
18 段之第3005號建物所有權狀正本，並經本院當庭核閱屬實而
19 以影本附卷（見本院卷第99頁、第105頁），此部分之事實
20 堪信屬實。

21 四、本院之判斷：

22 原告主張被告未經伊同意逕於系爭停車位上裝設系爭冷氣主
23 機，妨害原告就系爭停車位之完整使用，而訴請被告拆除，
24 惟為被告否認，並以前詞置辯，以下爰分點析述原告請求有
25 無理由：

26 (一)、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
27 條第1項中段定有明文。又物之拆除，為事實上之處分行
28 為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最
29 高法院102年度台上字第2053號、97年度台上字第1101號判
30 決意旨可供參照）。次按公寓大廈，指構造上或使用上或在
31 建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物

01 及其基地；其中具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的
02 者，為專有部分，專有部分以外之其他部分及不屬專有之附
03 屬建築物，而供共同使用者，則為共用部分；共用部分及其
04 相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議
05 之決議為之。再區分所有權人會議之決議，除規約另有規定
06 外，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3
07 以上出席，以出席人數3/4上及其區分所有權比例占出席人
08 數區分所有權3/4以上之同意行之，此觀公寓大廈管理條例
09 第3條第1、3、4款、第11條第1項、第31條規定即明。共用
10 部分之公共設施，權利應屬全體區分所有權人共有，其拆除
11 應優先適用公寓大廈管理條例第11條、第31條之規定，由區
12 分所有權人會議決議行之，如區分所有權人個人本於其共有
13 人之權利，逕依民法第767條第1項、第821條規定，請求社
14 區管理委員會拆除並回復原狀，為無理由，不應准許（最高
15 法院93年度台上字第1043號判決意旨參照）。

16 (二)、查證人即105年間擔任被告第一屆主任委員之陳靈瑀到庭證
17 稱：麗德莊社區管委會在105年1月開始運作，建設公司就把
18 相關的防災設備及裝置移交給管委會，防災中心的冷氣就是
19 在105年3月31日完成的，從建設公司處受領到的東西，我們
20 有一份移交清冊，上面詳列移轉給我們的硬體設備及設施，
21 防災中心冷氣機是由京運鑫建設公司裝置並支付相關維護費
22 用，防災中心冷氣機不清楚是何時所設，因為這是京運鑫建
23 設公司承包，只有該公司才知道整棟大樓的硬體結構，哪邊
24 可以裝設、哪邊不能裝設，建設公司把整個防災中心建置完
25 成後才交付給我們管委會，防災中心有多部機器運作，溫度
26 會升高，為此才設置冷氣設備以降低防災中心的溫度等語明
27 確（見本院卷第174至176頁）。互核卷附麗德莊社區第二屆
28 區分所有權人會議資料載有：「3/19防災中心冷氣東昇公司
29 完成報價3/31施工完成（京運鑫支付）」等語（見本院卷第
30 181頁）；另麗德莊社區公共設施移交清冊內之點交項目附
31 件4，有防災中心傢俱家電及其他物品清單（詳細目錄附於

01 附件4第11項（即大金冷氣，已編入麗德莊財產清冊，見本
02 院卷第187頁、第189頁、第193頁）。綜由證人陳靈瑀前開
03 所證及其當庭提出之社區移交清冊可知，系爭冷氣主機係訴
04 外人京運鑫建設公司所出資設置，該設備裝置完成時，所有
05 權係歸京運鑫建設公司所有，然因被告所屬之麗德莊社區為
06 京運鑫建設公司興建之建案，為輔助被告之管委會成立，京
07 運鑫公司於105年間，已將包括系爭冷氣主機在內之各項公
08 共設施全數交付予麗德莊社區之全體區分所有權人占有管
09 領，而有使全體區分所有權人取得該物之占有、使用、收益
10 該等公共設施之支配權能。是應認京運鑫建設公司於105年
11 間，已將系爭冷氣主機之所有權移轉予麗德莊社區全體區分
12 所有權人。從而，非供全體區分所有權人專用之系爭冷氣主
13 機，其所有權應歸麗德莊社區全體區分所有權人所享有。

14 2.承上所述，系爭冷氣主機之設置目的，在使防災中心機器運
15 轉時降溫，係屬設置於共用部分上之公用設施，依公寓大廈
16 管理條例第36條第2款之規定，管理委員會僅能負責共有及
17 共用部分之維護、修繕，關於共用部分之公共設施，系爭冷
18 氣主機權利既屬全體區分所有權人所共有，則其拆除自應優
19 先適用同條例第11條、第31條之規定，由區分所有權人會議
20 決議行之，區分所有權人個人不得本於共有人之地位或權
21 利，逕依民法第767條規定請求社區管理委員會拆除。本件
22 原告既未能舉證其已經麗德莊社區區分所有權人會議作成同
23 意拆除之決議，自不得依前揭規定訴請被告拆除系爭冷氣主
24 機設施。

25 五、綜上所述，系爭冷氣主機為供被告所屬社區全體區分所有權
26 人專用之物，而應歸屬該社區全體區分所有權人共有、使
27 用。又共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應
28 依區分所有權人會議之決議為之，已如前述，本件原告既未
29 經區分所有權人會議決議，其逕依民法第767條第1項中段規
30 定，請求被告拆除系爭冷氣主機，自無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經

01 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
02 予論駁之必要，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 113 年 2 月 5 日
05 民事第三庭 法 官 蔡英雌

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 113 年 2 月 6 日
10 書記官 潘惠敏