

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第19993號

原告 李芄華

宇芄室內裝修設計有限公司

法定代理人 李芄華

共同

訴訟代理人 鄧世榮律師

被告 賴明申

強安威勝股份有限公司

法定代理人 賴俊郎

共同

訴訟代理人 呂秋遠律師

複代理人 蔡沅諭律師

蕭維冠律師

上列當事人間返還土地等事件，於民國111年11月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落台北市○○區○○○路○段000號建物頂樓上之冷卻水塔及馬達基座拆除，將所占用之頂樓區域（占用位置面積如複丈成果圖A、D、E之位置）交還予原告李芄華及其他共有人全體。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之30，餘由原告負擔。

原告之假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告於民國110年10月6日起訴時請求被告賴明申應將坐落於台北市○○區○○○路○段000號建物頂樓上之冷卻水塔拆

01 除，將所占用之頂樓區域交還予原告及其他共有人全體；被
02 告賴明申應給付原告宇荳室內裝修設計有限公司（下稱宇荳
03 公司）新臺幣（下同）240,000元，及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第9
05 頁）；嗣於111年1月10日追加被告強安威勝股份有限公司
06 （下稱強安威勝公司）及變更聲明，並於111年6月28日變更
07 訴之聲明為：被告應連帶將坐落於台北市○○區○○○路○
08 段000號建物頂樓上之冷卻水塔及馬達基座拆除，將所占用
09 之頂樓區域（占用位置面積如附件複丈成果圖A、D、E之位
10 置）交還予原告及其他共有人全體；被告應連帶給付原告宇
11 荳公司240,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第197頁），其追加
13 被告之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項但書第
14 2款、第3款規定。

15 二、原告主張、聲明：原告李荳華為門牌號碼台北市○○區○○
16 ○路○段000號11樓之1（下稱系爭建物）之建物區分所有權
17 人，被告強安威勝公司為建物門牌為台北市○○區○○○路
18 ○段000號10樓之1（下稱10樓之1建物）之建物所有權人。
19 兩造建物所屬社區為景祥大樓。被告強安威勝公司負責人賴
20 俊郎為被告賴明申之父親，被告賴明申為10樓之1建物之長
21 期實際居住住戶，並依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）
22 第29條第5項規定，於98年及109年至110年間擔任社區管理
23 委員會之主任委員。被告將其所有之空調冷卻水塔（下稱系
24 爭冷卻水塔），違法占用系爭建物頂樓一部分區域，且因系
25 爭冷卻水塔於頂樓樓地板鑽孔固定位置，故其運作時有震動
26 及噪音，長期震動造成頂樓樓地板產生裂縫及其冷卻水外
27 溢，導致原告所有之系爭房屋內天花板有淺漏水之情形，侵
28 害原告之所有權，亦侵害承租人原告宇荳公司之租賃權。系
29 爭冷卻水塔位於中山地政事務所之複丈成果圖所示A、D、E
30 之位置（包括電動馬達），專供10樓之1建物之空調系統所
31 使用。系爭冷卻水塔係被告等人所設置及擁有，依管理條例

第23條第2項規定，系爭社區規約並未載明同意被告佔用頂樓設置系爭冷卻水塔。原告李芄華為區分所有權人之一，依民法第767條第1項前段與中段、第821條第1項本文及管理條例第8條第1項、第23條第2項第1款、第33條第1項第2款、民法第191條第1項前段、185條第1項及第213條第1項規定，自得請求被告連帶將系爭冷卻水塔除去，並將其所占有之區域，返還予全部共有人。原告李芄華為系爭房屋所有人，因出租人負有修繕義務。被告之侵權行為致系爭房屋室內裝潢如天花板及家具損壞。原告宇芄室內裝修設計有限公司之租賃權受有損害，被告於系爭房屋頂樓之設置冷卻水塔，係共同行為人。至少自108年8月間即因長期震動、溢水，致原告宇芄公司向原告李芄華承租系爭之房屋有部分區域無法使用。系爭房屋之主建物面積為130.56平方公尺、每月租金為5萬元，因滲漏水而無法使用之區域面積約佔系爭房屋室內面積五分之一，故原告宇芄公司就該部分之損失金額，於兩年期間共計受有損害24萬（計算式：5萬*1/5*12月*2年=24萬）被告稱設置冷卻水塔時即有與其他區權人有默示分管契約，然縱所提被證3與4為真，其決議內容亦僅為「即廢除大樓中央系統冷氣，建議（各區權人）儘快改為獨立（空調）系統」，如何能推論管委會同意其設置。依該會議可知係要求個別住戶自行於自己陽台或窗戶設置冷氣主機，絕非同意其違法佔用頂樓，目前系爭社區均規劃各戶有各自於其專有部分前後陽台設置冷氣主機之安裝位置，並不以佔用頂樓為必要。原告起訴時頂樓防水層仍處於破損狀態，直至110年1月廠商施作後，系爭房屋始暫時停止漏水。被告主張原告當事人不適格，然原告請求權基礎為民法767條、821條、191條第1項，至於管理條例等規定，僅在補充說明被告設置行為並無合法權利。況當事人適格有無，應依原告主張而判斷，倘權利不存在，亦為無理由而非當事人適格欠缺。被告亦肯認公廈條例應優先適用，故縱有部分區權人或住戶默示同意，倘未經區權人會議決議並載明約定專用於規約之中，

當然不能拘束全體區權人。並聲明：如上變更後之聲明。

三、被告答辯、聲明：本件有默示分管契約存在，被告有權將系爭冷卻水塔架設於系爭建物頂樓。按民法第818條及第820條第1項規定，全體共有人間得以契約，就共有物之使用、收益或管理方法等互為約定「分管契約」。被告始置冷卻水塔時即有與其他區權人存有默示分管契約。查系爭建物原為中央空調，於系爭建物頂樓設置冷卻水塔，惟因系爭建物之住戶使用中央空調需求驟減。於90年間，僅剩2、8、10樓即被告住戶在使用，管委會據而要求住戶盡快改成獨立空調系統，有景祥大樓90年度管理委員會會議紀錄。被告於97年設置完成獨立空調系統，並架設冷卻水塔。管委會據而為被告設置之冷卻水塔及其他住戶設置之冷卻水塔與原中央空調之冷卻水塔，修改進出水管路線，並由管委會支出該費用，有景祥大樓管理委員會97年度收支報告表可證。被告於97年間於系爭建物頂樓設置冷卻水塔，區權人均無反對意見，並於管委會會議時同意由管委會為其支出改變水管路線之費用。另管委會之管理委員均由系爭大樓之所有區權人擔任之，顯見系爭建物之區權人均默示同意被告於系爭建物頂樓設立冷卻水塔。被告與系爭建物之區權人間，存有默示分管契約，同意被告使用系爭建物頂樓設置冷卻水塔。110年時系爭建物之區權人會議，僅要求被告及其他於頂樓設置冷卻水塔之區權人遷移位置，並由管委會先行支出，再由冷卻水塔之區權人分攤遷移費用。並無要求被告及其他有設置冷卻水塔之區權人移除冷卻水塔。且原告亦有於系爭建物頂樓設置冷氣室外機。可見系爭建物各共有人間對頂樓各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉。原告主張依管理條例第8條第1項、第23條及第33條第3款規定，須經區權人決議訂立於規約，並向主管機關報備，始生拘束力，但無該條例第33條第2款之適用。依法條文義，樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備，該類似設置會有光電及電磁波會直接影響頂層區權

人之身體健康，方有限制，以保障頂層區權人之健康權。被告於頂樓設置水塔，非與上述所稱會有光電及電磁波直接影響頂層區權人之身體健康，被告於設置系爭冷卻水塔，無需經由頂層區權人同意。原告稱系爭冷卻水塔長期震動、溢水致原告宇芃公司承租之房屋有部分區域無法使用，共計受有損害24萬元，原告需就此損害因果關係負舉證責任。如原告之損失經其證明與系爭建物頂樓所設立之冷卻水塔震動有因果關係，惟頂樓除系爭冷卻水塔外，亦有二座由其他住戶設置之冷卻水塔，及原告及其他住戶設置之冷氣室外機。原告迄未證明損害係因系爭冷卻水塔。原告主張受侵害之地點為系爭建物最高樓樓層即B棟，該建物為65年完工，至原告所泛稱之損害發生時點，已逾43年，系爭建物亦屬老舊建物，自管委會設立以來，數次因頂樓防水層破損，固不定時於頂樓施作防水工程或防水層之維護，且維修範圍均為系爭建物頂樓全部，並非針對系爭空調冷卻水塔範圍進行維護，顯見系爭建物漏水一事為建物本身防水層年久失效之故，當非系爭單一冷卻水塔所能招致。且原告之損害範圍偏離系爭冷卻水塔位置甚遠。另管委會於110年11月對系爭建物頂樓施作防水工程後，原告之建物即不再有滲水，可見與系爭水塔無涉。本件請求權時效，應適用民法197條規定。原告於108年8月間即發現漏水，於110年11月廠商施作後，系爭房屋始暫時停止漏水，該期間僅為損害額可能有增加而與108年8月間損害額不同而已。據此消滅時效應為108年8月間起算，而原告於110年10月6日始起訴，已罹於時效。原告配偶非區權人，仍於97年擔任管委會副主委，被證4開會時，原告配偶為副主委，對於該會內容知之甚詳，其主張決議無效，顯有權利濫用。又原證9除時間標記不詳，依圖上所寫為2022年10月28日，且該日期頂樓防水層已修復完成，顯難證明為其損害情狀與108年8月份相同，亦無法藉此證明原證3為108年8月間受損害之情狀，及無法證明該損害與系爭冷卻水塔有關。返還土地部分，原告起訴應當事人不適格，依管理條例

第8條第1項及第3項、第9條第1項、第2項及第4項，具體個案適用法律時優先適用特別法。公廈條例是處理公寓大廈中區權人及住戶的權利義務關係，故為民法的特別法，有關公寓大廈住戶間所生爭執，優先適用該條例的規定，於公廈條例未規定時，始適用民法相關規定。依管理條例第8條第1項，系爭建物頂樓非屬於任何區權人專屬部分，而為所有區權人共用部分。系爭建物頂樓屬系爭建物的全體共有人所共有並共用。且依同條例第9條第4項規定的精神，原則上被告所設置之冷卻水塔如無默示分管契約存在或不合規定使用，該制止權人及請求權人，應為管理委員會、管理負責人，而非各區權人，原告非以管理委員會、管理負責人身分請求返還，逕以單一區權人提起本訴，顯為當事人不適格。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：原告李芄華為系爭房屋之所有權人，被告強安威盛公司為10樓之1房屋之所有權人。被告所有之系爭冷卻水塔及馬達占用頂樓位置面積如複丈成果圖A、D、E之位置所示，系爭冷卻水塔為被告所有(本院卷第133頁)。

(二)爭執事項：被告應否連帶將系爭冷卻水塔及馬達基座拆除清空並返還原告及其他全體共有人？被告應否連帶賠償原告宇芄室內裝修設計有限公司24萬元？

1. 按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前，公寓大廈之建商與全體承購戶及受分配建物之合建地主，就屬共用部分之屋頂平台，約定由特定區分所有人使用，應解為全部共有人已合意成立分管契約。此項分管約定，依該條例第55條第2項但書規定，不受第7條第3款規定之限制，且共有人倘已按分管契約占有該特定之屋頂平台，他共有人嗣後將其區分所有建物讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束(最高法院110年度台上字第2139號民事判決意見)。依上述最高法院近期的判決

意見，如屬84年6月30日以前的公寓大廈等建物，就屋頂平台等一望即知之使用現狀，即非不得依相關之證據，認定共有人於公寓大廈管理條例施行前成立分管契約。至於區分所有權人取得區分所有權是在公寓大廈管理條例施行後，其他區分所有權人新增建並占用共用之部分時，即應有公寓大廈管理條例等相關規定之適用。且若使用共用部分的個別區分所有權人所為舉證，無法認定符合公寓大廈管理條例等相關規定或有成立分管協議之事實時，該區分所有權人即應依民法第821條等規定，返還共用部分給全體區分所有權人。

2. 經查，被告自承系爭冷卻水塔及馬達為97年間所建(本院卷第283-285頁)，公寓大廈管理條例已經施行，被告如欲使用系爭建物的屋頂平台，即應符合公寓大廈管理條例的相關規定或應證明區分所有權人間有分管協議或契約關係存在。經查，依被告所提的景祥大樓九十年管理委員會會議紀錄(本院卷第299-303頁)，僅為管理委員會會議紀錄，非區分所有權人會議決議事項，無法依該管理委員會會議紀錄，認定被告97年設置系爭冷卻水塔及馬達時，已取得各區分所有權人的同意或係依公寓大廈管理條例的相關規定，或各區分所有權人間有分管的協議。至於被告所提的景祥大樓管理委員會97年度收支報告表(本院卷第305-307頁)，同樣僅係管理委員會的會議紀錄，基於相同的理由，亦無依該會議紀錄所附的收支報告表，認定各區分所有權人間已成立分管協議，況該收支報告表，僅有頂樓水塔拆除68,000元費用之支出(本院卷第307頁)別無其他同意被告設置系爭冷卻水塔及馬達的隻字片語，自不能僅因有該項支出，即率謂各區分所有權人已成立分管協議或同意由被告設置系爭冷卻水塔及馬達。又被告為證明有分管協議關係存在，雖聲請管委員提供歷年的區分所有權人會議紀錄，但因管委員已回函目前的管委會並無(本院卷第263頁)，而無法繼續調查。又依最高法院111年度台上字第1727號民事判決意見中所謂的訴訟擔當法理，各區分所有權人仍應得本於所有權去行使民法第821

條但書的權利，被告以此抗辯原告李芄華當事人不適格，與上述最高法院判決意見不同，難以採取。故原告李芄華本於區分所有權人的地位，依民法第767條第1項前段與中段、第821條第1項本文，請求被告將坐落系爭建物頂樓上之系爭冷卻水塔及馬達連基座拆除，將所占用之頂樓區域（占用位置面積如複丈成果圖A、D、E之位置）交還予原告李芄華及其他共有人全體，可以採取。又原告李芄華雖請求被告連帶負責，但因無法認定系爭水塔及馬達係由被告本於共同侵權行為的故意或過失所共同設置，並無法認定被告成立共同侵權行為，而有違民法第272條第2項規定的情形，所以原告李芄華請求被告連帶負責的主張，尚有誤會，無法採取。

3. 原告宇芄公司雖主張承租權受侵害，並請求被告連帶賠償24萬元，但查，原告所主張受侵害的權利，僅為債權，並非民法第184條第1項前段、第185條第1項及第191條第1項所明文規定保護的權利客體，依孫森焱大法官所著的新版民法債編總論上冊第214頁(88年修訂新版)的看法，亦僅在第三人即被告的行為使原告宇芄公司的租賃權消滅時，始得例外成立侵權行為，原告所引的最高法院44年台上字第188號民事判決，並非最高法院大法庭裁定，並無拘束本院的效力。況且，系爭建物頂樓經管委會於111年修繕後，目前已不再漏水，在無客觀鑑定報告等相關證據可以採認，系爭建物的漏水與被告設置系爭冷卻水塔及馬達直接相關，且無法排除系爭建物的漏水，有可能係因系爭建物屋頂平台自然老化等物理化學現象所造成的情況下，亦不能僅因被告於系爭建物頂樓平台設置系爭冷卻水塔及馬達，即直接認定被告應依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第191條第1項段，對原告宇芄公司成立侵權行為，並應賠償原告宇芄公司本件所請求的24萬元損失。

五、綜上，原告李芄華本於系爭建物所有權人的地位，依民法第821條但書規定，請求判決如主文第1項，有理由，應准。至原告超出判決主文第1項所示的請求部分，無理由，應駁

01 回。

02 六、本件事證已明，當事人其餘主張、陳述、所提證據及對本院
03 無拘束力的其他法院判決意見，經審酌後不影響上述認定及
04 說明，故不詳論。

05 七、原告李芄華勝訴部分，雖係依民事訴訟法第427條第2項規定
06 適用簡易程序所為被告敗訴判決，但性質不宜依同法第389
07 條第1項第3款規定職權宣告假執行，同樣不宜依原告李芄華
08 之聲請，由其供擔保宣告假執行，此部分假執行之聲請應駁
09 回。至原告經駁回的訴，假執行聲請亦失依據，應併駁回。

10 八、訴訟費用，依民事訴訟法第79條、第85條第1項酌定如主文
11 第3項。

12 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
13 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
14 法 官 詹駿鴻

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
17 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
20 書記官 徐宏華