

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第539號

原告 麗水漾公寓大廈管理委員會

法定代理人 周映珮

訴訟代理人 吳存富律師

林修平律師

被告 鄭時雨

鄭勝德

共同

訴訟代理人 蔡崧翰律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，於民國111年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告鄭時雨應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示車位36代碼A1（輸電線）、A2（輸電線）、A3（輸電線）、A4（輸電線）、A5（輸電線）、B（電箱）、C（充電樁）面積共1.32平方公尺之輸電線、電箱、充電樁拆除。

二、被告鄭勝德應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示車位35代碼D1（輸電線）、D2（輸電線）、D3（輸電線）、D4（輸電線）、D5（輸電線）、E（電箱）、F（充電樁）面積共1.25平方公尺之輸電線、電箱、充電樁拆除。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一至二項得假執行。但被告鄭時雨、鄭勝德分別以新臺幣柒仟玖佰貳拾元、柒仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
03 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有
04 明文。本件原告起訴時原聲明「被告鄭時雨、鄭勝德應將桃
05 園市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）上如現
06 場照片（即本院卷一第9至17頁）所示之充電樁、管線（面
07 積待測量）拆除，並將土地返還麗水漾公寓大廈之全體區分
08 所有權人。」（見本院卷一第3頁），嗣經原告變更聲明為
09 「(一)被告鄭時雨應將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地
10 上，如附圖所示車位36代碼A1（輸電線）、A2（輸電線）、
11 A3（輸電線）、A4（輸電線）、A5（輸電線）、B（電
12 箱）、C（充電樁）面積共1.32平方公尺之輸電線、電箱、
13 充電樁拆除，並將前開土地騰空返還原告。(二)被告鄭勝德應
14 將坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上，如附圖所示車
15 位35代碼D1（輸電線）、D2（輸電線）、D3（輸電線）、D4
16 （輸電線）、D5（輸電線）、E（電箱）、F（充電樁）面積
17 共1.25平方公尺之輸電線、電箱、充電樁拆除，並將前開土
18 地騰空返還原告。(三)被告鄭時雨應給付原告新臺幣（下同）
19 9,360元。(四)被告鄭勝德應給付原告8,856元。(五)被告鄭時雨
20 應自收受本書狀繕本之翌日起至返還第一項土地之日止，按
21 月給付原告260元。(六)被告鄭勝德應自收受本書狀繕本之翌
22 日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告246元。」
23 （見本院卷二第55至56頁）。經核原告所為聲明之變更係為
24 聲明之擴張及追加，且請求基礎事實並未改變，依上開規
25 定，應予准許。是被告抗辯訴訟資料無法重複利用，有礙訴
26 訟終結，不同意訴之變更及追加等情，洵屬無據，委無可
27 採。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：被告鄭時雨、鄭勝德均為麗水漾公寓大廈社區
30 （下稱系爭社區）之區分所有權人（下稱區權人），並各為
31 系爭社區地下B1-36號、B1-35號停車位（下分別稱系爭車位

01 36、系爭車位35)之區權人。被告2人未經區權人會議(下
02 稱區權會)決議同意,即分別逕行在系爭車位36、35旁牆面
03 裝設如附圖所示之特斯拉電動汽車用充電樁並在天花板沿途
04 設立管線(下稱系爭設備),伊就被告2人占用系爭社區共
05 有部分之行為除函文要求其限期拆除外,亦於民國109年7月
06 1日以存證信函通知被告2人,系爭社區第八屆區權會已決議
07 (下稱系爭區權會決議)要求被告2人應自行拆除系爭設
08 備,惟均遭被告2人置之不理。另系爭社區之管理委員會
09 (下稱管委會)曾決議同意架設系爭設備(下稱系爭管委會
10 決議),惟該決議已違反系爭社區規約第3條須經區權會決
11 議事項,依民法第56條第2項,應認上開管委會之決議無
12 效。另被告鄭時雨、鄭勝德裝設之系爭設備分別占1.32平方
13 公尺、1.25平方公尺面積,系爭社區之車位面積為15.25平
14 方公尺,是依附近車位出租每月3,000元之行情計算,被告
15 鄭時雨、鄭勝德應按月給付伊相當於租金之不當得利各260
16 元(計算式:3,000元 \times 1.32/15.25=260元,元以下四捨五
17 入)、246元(計算式:3,000元 \times 1.25/15.25=246元,元以
18 下四捨五入),又被告2人於108年5月17日起架設系爭設備
19 迄今已長達36個月,故被告鄭時雨、鄭勝德應各給付伊9,36
20 0元(計算式:260元 \times 36月=9,360元)、8,856元(計算
21 式:246元 \times 36月=8,856元)。綜上所述,被告2人裝設充電
22 樁及設立管線之行為已違反公寓大廈管理條例第7條第3款、
23 第8條規定,爰依系爭社區規約、公寓大廈管理條例第3條第
24 9款、第36條第2款、第3款、第7款、第11款、民法第767條
25 第1項、第821條、第179條等規定,請求被告2人拆除系爭設
26 備並返還土地及給付相當於租金之不當得利,並聲明如上開
27 變更後聲明所示。

28 二、被告則以:原告非所有權人,又未經全體區權人決議授權提
29 起本件訴訟,當事人不適格。又系爭設備非架設於公寓大廈
30 外圍上下、外牆面或樓頂平台部分,亦未變更構造或設置廣
31 告物、鐵鋁窗,應與公寓大廈管理條例第8條規定無涉。復

01 依公寓大廈管理條例第6條第1項第4款及桃園市既有建築物
02 社區設置電動汽車充電設備注意事項，充電設備設置之權責
03 機關係社區管委會，又系爭設備之架設係經系爭社區第七屆
04 管委會同意，管委會甚已規劃架設申請之流程，是伊自無無
05 權占有或不當得利之情。原告據以要求伊拆除系爭設備之系
06 爭區權會決議，其中代表5票之訴外人陳沛棋不具法定投票
07 權，陳沛棋所屬之系爭社區63號10樓之所有權人為訴外人李
08 法漢，李法漢並未授權予陳沛棋參加投票，是陳沛棋於該會
09 所投5票皆屬違法，故總票數應更正為13票，表決未通過多
10 數，該會之決議有明顯違法瑕疵，自無可採。另系爭設備位
11 於共用部分上空之充電線係以損害最少之處所及方法架設，
12 不具排他性、專用性，其他各種管線、物品可同時存在於該
13 共用部分之上空，亦未影響地面共有部分之使用或通行，是
14 此未涉及約定專用之事項，自無須經區權會同意。再者，系
15 爭社區規約所定之區權會決議事項，並不包含管線設置、管
16 線通過等事項，是原告主張系爭設備架設須經區權會決議乙
17 節，顯與事實不符。從而，系爭社區110年10月23日之區權
18 會始討論須將架設管線等事宜增訂於規約中，然縱其增訂完
19 成，亦應無溯及既往之效力，區權會於伊架設後方通過針對
20 性之決議，顯有違誠信原則及信賴保護原則。系爭社區約定
21 專用部分之權利係屬上下立體之範圍，非僅止於地面部分，
22 此可由系爭社區之停車位長年由住戶各自擺放私人物品可
23 證，是系爭設備之充電樁所在牆面既位於伊約定專用車位之
24 上，自屬伊約定專用部分，亦即原告之請求應扣除系爭設備
25 於附圖所示A1、A2、B、C、D1、D2、E、F之面積。系爭設備
26 之管線所在區域為高空中，非可停放車輛之地面實體區域，
27 是原告以月租車位為計算其相當於租金之不當得利應無理
28 由，且原告亦未舉證月租車位價值之計算標準等語，資為抗
29 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
30 請准免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 查，被告鄭時雨、鄭勝德均為系爭社區之區分所有權人，並
02 各有系爭車位36、系爭車位35之專用使用權，被告2人因購
03 買特斯拉汽車，前經系爭社區第七屆管理委員會於108年4月
04 26日決議社區住戶得申請電動車充電樁設備，被告2人分別
05 在系爭車位36、35旁牆面裝設如附圖所示之系爭設備，嗣經
06 系爭社區第八屆區權會於108年10月6日決議被告2人應自行
07 拆除系爭設備，並經原告於109年7月1日以存證信函通知被
08 告2人系爭社區第八屆區權會已決議系爭設備應自行拆除等
09 情，有現場照片、原告函暨存證信函、系爭社區第八屆區權
10 會記錄、系爭社區規約、系爭社區第七屆管理委員會會議記
11 錄、本院勘驗筆錄暨附圖所示之土地複丈成果圖等可佐（見
12 本院卷一第9至17頁、第41至59頁、第105至145頁、第381至
13 385頁、卷二第21至27頁、第43頁），且為兩造所不爭執，
14 堪信為真實。至原告主張被告2人應拆除系爭設備，並返還
15 土地及給付相當於租金之不當得利等情，則為被告2人所否
16 認，並以前詞置辯。經查：

17 (一)按公寓大廈管理條例於第38條第1項規定：「管理委員會有
18 當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資
19 格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛
20 爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4
21 項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1
22 項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享
23 受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭
24 有其固有之訴訟實施權。本件原告既主張被告2人未經區權
25 人會議決議通過即設置系爭設備，且上開條例並未限定原告
26 須經區分所有權人會議決議方得對被告2人起訴，是原告有
27 提起本件訴訟之訴訟實施權。至被告2人抗辯原告就本件訴
28 訟為當事人不適格乙情，自無可採。

29 (二)原告主張系爭區權會決議通過被告2人應拆除系爭設備乙
30 節，經被告2人抗辯其中代表5票之訴外人陳沛棋不具法定投
31 票權，陳沛棋所屬之系爭社區63號10樓之所有權人為訴外人

01 李法漢，李法漢並未授權予陳沛棋參加投票，是陳沛棋於該
02 會所投5票皆屬違法，故總票數應更正為13票，表決未通過
03 多數，此部分無效等情。按區分所有權人因故無法出席區分
04 所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血
05 親、其他區分所有權人或承租人代理出席，公寓大廈管理條
06 例第27條第3項前段定有明文。查觀諸系爭社區第八屆區權
07 會會議記錄，該次區權會出席人數為「29」人，議題三第七
08 項，就「已安裝充電樁之住戶須自行負責恢復原狀」議題表
09 決，同意為「8」票，不同意安裝為「18」票，合於本公寓
10 大廈管理條例第31條規定開議額數：出席區分所有權人與區
11 分所有權比例均達3分之2以上，此有上開會議記錄可考（見
12 本院卷一第49至55頁），又系爭社區第八屆區權會會議中，
13 黃淑雯、盧國輝、林怡伶、陳室滕係出具委託書，委託陳沛
14 棋出席系爭社區第八屆區權會，陳沛棋再委託徐詠泰出席
15 （見本院卷一第257至283頁），且依原告自承陳沛棋於108
16 年10月4日已將其系爭社區所有權轉讓予訴外人李法漢，兩
17 人未隨即交屋，陳沛棋於108年10月至同年12月間，以承租
18 人身分居住於系爭社區等情，並提出LINE對話紀錄擷圖為佐
19 （見本院卷一第309至311頁），然原告為系爭社區管理委員
20 會，惟未提出李法漢委託陳沛棋出席區權會之委託書為據，
21 又系爭社區區權人黃淑雯、盧國輝、林怡伶、陳室滕係委託
22 陳沛棋出席系爭社區第八屆區權會，惟陳沛棋並非為黃淑
23 雯、盧國輝、林怡伶、陳室滕等人之配偶、直系血親、承租
24 人、或為其他區分所有權人，依法無權代理出席區權會。值
25 此系爭社區第八屆區權會出席及表決人數應扣除上開5人，
26 是被告辯稱系爭社區第八屆區權會出席人數應為「24」人
27 （計算式： $29-5=24$ ），議題三第七項，就「已安裝充電樁
28 之住戶須自行負責恢復原狀」議題表決，不同意安裝應為
29 「13」票（算式算 $18-5=13$ ），未達出席人數之3分之2，該
30 項決議無效等情，應屬可採。又依公寓大廈管理條例第36條
31 第1款所述「決議事項之執行」乃指執行業經區分所有權人

01 會議合法議決事項，尚不包含無效決議之事項，是原告依系
02 爭區權會決議要求被告2人應自行拆除系爭設備乙節，自屬
03 無據。

04 (三)被告2人抗辯系爭設備架設於附圖所示之位置，係經系爭社
05 區第七屆管委會同意等情，業據其提出系爭社區第七屆管理
06 委員會會議記錄為據（見本院卷一第381至385頁），且經該
07 任管理委員一致決議通過。再者，原告主張系爭社區第七屆
08 管理委員會決議有違反系爭社區規約即約定共用部分應經區
09 權人會議決議，類推適用民法第56條第2項規定，認為無效
10 等情，惟觀諸系爭社區第七屆管理委員會會議記錄中，與電
11 動車充電樁相關事項為第伍項說明(五)第4款及第陸項說明
12 (四)，均係針對社區電動車充電樁（器）設備之申請流程說明
13 等情，是系爭社區第七屆管理委員會僅決議通過社區住戶依
14 申請流程得申請電動車充電樁（器）設備，並未同意約定共
15 用部分即未有同意被告2人得於附圖所示位置設置系爭設備
16 （關於共用部分，詳下列說明）。是原告主張系爭社區第七
17 屆管理委員會決議有違反系爭社區規約即約定共用部分應經
18 區權人會議決議，類推適用民法第56條第2項規定，認為無
19 效等情，洵屬無據。至被告2人抗辯系爭設備架設於附圖所
20 示之位置，業經系爭社區第七屆管委會同意等情，亦屬無
21 據。

22 (四)再按公寓大廈管理條例第3條第4款規定「共用部分：指公
23 寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，
24 而供共同使用者」，同條例第7條前段規定「公寓大廈共用
25 部分不得獨立使用供做專有部分」，第8條規定「公寓大廈
26 周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設
27 備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之
28 行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或
29 區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機
30 關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之
31 限制（第1項）。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委

01 員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49
02 條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀。屆期
03 未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其
04 費用由該住戶負擔」。查系爭車位35、36依系爭社區規約約
05 定，係將上開停車位約定為專用部分（見本院卷一第106
06 頁），其餘未約定部分，則屬共用部分，是被告2人架設系
07 爭設備而使用如附圖所示之位置，均未在停車位上，系爭設
08 備使用部分應屬系爭社區共用部分。

09 (五)次按於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必
10 須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後
11 為之，住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管
12 理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請
13 法院為必要之處置；共有及共用部分之清潔、維護、修繕及
14 一般改良，共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點
15 收及保管，為管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第6條
16 第1項第4款、第3項、第36條第2款、第11款分別定有明
17 文。查系爭車位35、36依規約之使用目的既為停放車輛，並
18 未約定得在停車位以外共用部分設置充電樁設備，且被告2
19 人未經系爭社區之區分所有權人會議決議同意或原告同意擅
20 自於共用部分設置系爭設備之行為，已違背系爭車位35、36
21 約定專用之範圍，自屬無權占用行為，是原告依公寓大廈管
22 理條例第36條第2款、第11款規定請求被告2人將系爭設備拆
23 除，自屬有據。又系爭設備並未安裝於系爭土地上，從而原
24 告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告2人將系
25 爭土地騰空乙情，顯屬無據，應予駁回。

26 (六)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
27 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第
28 179條定有明文。而依訴訟上之舉證分配原則，主張不當得
29 利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負
30 舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其
31 受有損害（最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參

01 照)。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
02 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以，民事訴
03 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
04 先不能舉證以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
05 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
06 之請求(最高法院74年度台上字第913號裁判意旨參照)。
07 查，被告鄭時雨、鄭勝德分別無權使用如附圖車位36、車位
08 35所示共用部分，面積僅分別為1.32平方公尺、1.25平方公
09 尺，且均非置於地面上，業如前述，縱不當得利係以對方即
10 被告2人所受之利益為度，然原告未舉證其受有何損害，是
11 原告請求被告2人給付相當於以出租車位租金（以面積換
12 算）之不當得利，自屬無據。

13 四、綜上所述，原告依系爭社區規約及公寓大廈管理條例規定訴
14 請被告2人拆除系爭設備，為有理由，應予准許，逾此範
15 圍，為無理由，應予駁回。又按所命給付之金額或價額未逾
16 50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第38
17 9條第1項第5款定有明文，是揆諸前開之規定，就原告關
18 於主文第1至2項勝訴部分，本院爰依職權宣告假執行，另被
19 告2人陳明願供擔保，聲請免為假執行，經核於法均無不
20 合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決
22 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日
25 民事第一庭 法官 紀榮泰

26 正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日
30 書記官 郭力瑜

- 01 附圖：桃園市蘆竹地政事務所111年2月24日蘆地測法字第004400
02 號土地複丈成果圖