

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1328號

原告 吳玲玉
訴訟代理人 徐明忠
被告 台灣自來水股份有限公司

法定代理人 李嘉榮
訴訟代理人 曾吉永
章鳳琴
陳律廷

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月26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

- 一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段○○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路○段00巷00弄0號，下稱系爭建物）之所有權人，被告未經原告同意，擅自於系爭建物平台設置社區總用水表（下稱系爭總表），供系爭建物所在遠東雙星大廈社區（下稱遠東雙星社區）住戶計量使用並收費，明顯侵害原告之所有權。以遠東雙星社區戶數191戶，每戶每月水費平均為新臺幣（下同）80元，自原告民國110年2月19日取得系爭建物所有權之日起算50個月，被告應賠償原告76萬4,000元，爰依民法第767條第1項前段、中段及第184條第1項前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將設置在系爭房屋平台如附圖編號A所示之社區自來水總表移除，並將平台占用部分回復原狀返還予原告。（二）被告應給付原告76萬4,000元。
- 二、被告則以：（一）系爭總表及相關設備屬公寓大廈共用之用水設備，管理維護權責屬於管委會，若有遷移需求，原告應向管

01 委會請求，並由管委會向被告申請遷移。系爭總表為原建商
02 景榮建設開發股份有限公司（下稱景榮公司）於71年12月25
03 日向被告申請用水，於72年3月22日裝表啟用，該表自申設
04 時起，歷經多次總表使用期滿均可順利換裝，社區管委會及
05 住戶均無異議，可見該總表所在位置應係經社區全體住戶約
06 定共同使用，具有合法占有權源，原告應繼受前手之一切之
07 權利義務關係。被告於112年12月4日至現場會勘時，發現表
08 位經二次施工，系爭建物平台外推並增建門窗，系爭總表上
09 方經鋪設水泥及磁磚，已嚴重影響水表汰換及社區日後管線
10 維護，原告現又請求拆除系爭總表，依被告營業章程第12條
11 第1項、第20條第1項、第4項前段規定，被告倘無法設置總
12 表，僅能停止供水，如此勢必影響全社區95戶居民之用水權
13 益，原告本人亦無法倖免，原告訴請拆除系爭總表，應構成
14 損害他人為目的之權利濫用。(二)系爭總表係提供遠東雙星社
15 區全體住戶總用水之計量，使用者為全體住戶，被告計收水
16 費是按營業章程規定，依據標檢合格之水量計計量收費，原
17 告遽以自行臆測估量水費，要求被告給付損害賠償，其標準
18 顯有違常理，其主張更無理由等語，資為抗辯。(三)聲明：原
19 告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告主張其為系爭建物所有人，系爭建物平台上設有如附圖
22 編號A所示之系爭總表，占用面積為0.1平方公尺等事實，為
23 兩造所不爭，並經本院會同兩造及桃園市中壢地政事務所人
24 員至現場履勘並進行測量，有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可
25 憑（本院卷第131、209、211頁），堪信為真正。

26 (二)關於系爭總表占用系爭建物之法律權源：

27 1.按默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間
28 接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上
29 之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為
30 有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高
31 法院98年度台上字第633號判決意旨參照）。又公寓大廈管

01 理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施
02 行之前，建商與大樓各承購戶合意將各自專有部分之一部作
03 為公共區域，供全體區分所有權人共同使用，並於建商交屋
04 後，該大樓之各區分所有權人即按前開方式長期施行，應解
05 大樓各區分所有權人就上情已存有默示合意，並在該大樓之
06 各區分所有權人間長期形成一定之法秩序，為維持該大樓公
07 共區域共同使用及管理之秩序及安定性，倘區分所有權人讓
08 與其專有部分（含供作公共區域部分）予他人，若受讓人知
09 悉或可得知上情者，自應受其前手與其他區分所有權人間默
10 示合意之約束，除非經全體區分所有權人同意終止，否則不
11 因公寓大廈管理條例施行或單一區分所有權人不願繼續受拘
12 束而失其效力。

13 2.查系爭建物所在之遠東雙星大廈係於71年2月27日建築完
14 成，有系爭建物登記第一類謄本在卷可佐（本院卷第25
15 頁），而系爭總表係遠東雙星大廈建商景榮公司向被告申請
16 用水，於71年12月25日裝設在系爭建物平台如附圖編號A所
17 示位置，並於72年3月22日啟用迄今等情，有被告水籍基本
18 資料查詢可憑（本院卷第57頁），並為原告所不爭執（本院
19 卷232頁），是系爭總表於建商興建之初，即已設置，並存
20 在現址達40餘年之久。又系爭總表係坐落在系爭建物大門
21 旁，其上安裝有鐵皮蓋板，有現場照片可稽（本院卷第15
22 頁），外觀上可輕易察覺系爭建物平台設有系爭總表，供作
23 公共區域使用乙事，系爭建物第一手買受人明知上情仍予買
24 受，應有與建商、其他區分所有權人默示合意以之作為公共
25 區域使用之情，而原告於購買系爭建物前，亦已知悉有系爭
26 總表之存在（本院卷第91頁），自應受其前手與其他遠東雙
27 星大廈各區分所有權人間默示合意之拘束，即將系爭建物平
28 台如附圖編號A所示部分提供遠東雙星社區公共區域使用，
29 其就該部分之所有權能，應受默示合意拘束而有所限制。

30 3.再權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
31 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14

01 8條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目
02 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
03 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
04 之行使，自己所得之利益，與他人及國家社會所受之損失差
05 距甚大者，或其取得權利之初，即明顯知悉其嗣後權利之行
06 使，將造成他人及國家社會重大之損失者，非不得視其權利
07 之行使係以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內
08 涵（最高法院83年度台上字第2348號、92年度台上字第1446
09 號判決要旨參照）；次按行使權利，應依誠實及信用方法。
10 權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人
11 正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己
12 行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人
13 行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使。
14 至審酌上開構成權利失效之要素，得依具體個案為調整。又
15 權利失效係源於誠信原則，如權利人怠於行使權利確悖於誠
16 信原則，其主觀上對權利存否之認識，則非所問（最高法院
17 102年度台上字第1766號判決要旨參照）；於此情形，經盱
18 衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社
19 會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考
20 量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信
21 原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權
22 利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原
23 則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形
24 態之「權利失效原則」，且審判法院應依職權為必要之調查
25 審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法
26 同受有「誠信原則」規範之適用（最高法院97年度台上字第
27 950號判決要旨參照）。

28 4. 查系爭總表坐落位置係位於系爭建物主體結構外之平台即地
29 面層位於陽台直下方之區域，而平台之使用收益效用與主建
30 物本相差甚遠，加諸系爭總表之占用面積僅0.1平方公尺，
31 系爭總表之存在，對原告之影響應屬甚微；反觀系爭總表已

01 存在系爭建物平台處超過40年，原告之前手未曾對系爭總表
02 占用系爭建物乙情為任何爭執，堪使被告及遠東雙星社區全
03 體區分所有權人形成系爭建物所有權人同意系爭總表之存
04 在，不欲行使所有權之意，且系爭總表係供遠東雙星社區95
05 戶住戶用水之計量設施，一旦拆除，被告僅能停止對該社區
06 進行供水，對包含原告在內之社區住戶日常生活將造成極大
07 之不便，並破壞遠東雙星社區全體區分所有權人默示合意所
08 長期形成之法秩序，損及全體區分所有權人對於該處公共區
09 域之利用。原告明知上情仍予買受，其事後再提起本件訴
10 訟，請求拆除系爭總表，自有違反誠信原則而屬權利濫用之
11 情。

12 (三)關於原告訴請被告拆除系爭總表及請求損害賠償部分：

13 承上，系爭總表坐落位置乃經全體區分所有權人默示合意，
14 為公共區域使用，原告應受前手與其他區分所有權人默示合
15 意之拘束，系爭總表就系爭建物如附圖編號A所示部分，當
16 有合法占有權源，並無侵害原告所有權之可言；又原告訴請
17 拆除系爭總表，有行使權利有違誠信原則，以損害被告及全
18 體區分所有權人關於公共區域使用方式為主要目的，係屬權
19 利濫用之情事，故原告依民法第767條第1項前段、中段規
20 定，請求原告拆除系爭總表並回復原狀，暨依民法第184條
21 規定請求被告賠償損害，均屬無據。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
23 原告拆除系爭總表並回復原狀，暨依民法第184條規定請求
24 被告賠償損害76萬4,000元，均屬無據，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

30 民事第一庭法官 劉佩宜

31 以上正本係照原本作成。

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
04 書記官 黃忠文