

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

108年度橋簡字第912號

原告 鈦旌企業股份有限公司

法定代理人 張雪敏

訴訟代理人 顏福松律師

鄭智元律師

被告 尹雪梅

訴訟代理人 王伊忱律師

王恒正律師

吳欣叡律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國110年3月9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

一、原告主張：被告為高雄市○○區○○路○○○號（即國寶天下
第一代大廈〈下稱系爭大廈〉J棟〈下逕稱J棟〉）4樓（下
稱系爭被告房屋）之所有權人，原告為同棟3樓房屋（下稱
系爭原告房屋）之所有權人。系爭被告房屋除主建物外，尚
有附屬建物露臺（下稱系爭露臺）橫跨至鄰棟4樓（高雄市
○○區○○路○○號4樓，下稱系爭鄰棟），同屬被告所有。
系爭大廈建築時即在J棟與系爭鄰棟間留有寬約20公分之伸
縮縫（位在系爭露臺下方，下稱系爭伸縮縫），伸縮縫之目
的在於避免建築物因熱漲冷縮或地震等因素導致結構破壞，
性質上屬系爭大廈之共用部分，惟被告卻擅自在系爭露臺上
增設玻璃屋、水池、地磚、花崗岩、花圃（下稱系爭遮蔽物
）等物品將伸縮縫遮蔽，並因此影響建物防水構造，導致位
在系爭被告房屋下方之系爭原告房屋發生嚴重滲漏水（下稱
系爭漏水），經原告請業者勘查，發現系爭漏水是從系爭伸
縮縫及伸縮縫牆面滲漏而出，必須拆除系爭遮蔽物後，始能
修繕系爭伸縮縫解決漏水問題，但經原告及系爭大廈管理委

員會（下稱管委會）洽被告協調，被告卻拒絕拆除系爭遮蔽物，導致原告及管委會均無法對系爭伸縮縫進行修繕。被告所為實係無權占用屬共用部分之系爭伸縮縫，侵害系爭大廈區分所有權人對系爭伸縮縫之權利，原告自得本於共有人地位訴請被告拆除系爭遮蔽物，請求被告將系爭伸縮縫返還全體區分所有權人；又系爭被告房屋之樓地板及系爭露臺平面亦有滲漏情事，自應由被告負責修繕至不漏水或容忍原告修繕。爰依民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管理條例第9條第2項規定提起本件訴訟，聲明：（一）被告應將系爭遮蔽物拆除，並將系爭伸縮縫回復原狀後，返還全體區分所有權人。（二）被告應將系爭被告房屋及系爭露臺所致系爭原告房屋漏水情況進行修繕，如被告不予修繕，應容忍原告僱工進入修繕，修繕費用由被告負擔。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭露臺之全部所有權為被告所有，被告自得對系爭露臺之平面為自由使用，不受他人干涉，而系爭伸縮縫雖位在系爭露臺下方，但建商建造系爭大樓時就在系爭露臺伸縮縫上方區域以鋼筋混凝土結構包覆，並鋪設磁磚，被告使用系爭露臺，並未占有露臺下方之系爭伸縮縫；又系爭伸縮縫為系爭大廈之共用部分，故即使被告占用，亦應由系爭大廈管委會起訴請求返還，原告以自己明義起訴為當事人不適格。另被告已於108年12月委請佳禹實業有限公司（下稱佳禹公司）打開系爭露臺上之鋼筋混凝土結構物，對伸縮縫施作防水工程，且留有空間供後續施工，故系爭伸縮縫現況已可進入維修，況原告並未舉證證明除系爭伸縮縫外，系爭被告房屋之地面或系爭露臺平面為導致系爭漏水之原因，原告主張自屬無據等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張兩造各為系爭被告、原告房屋之所有權人，系爭被告房屋除主建物外，尚有附屬建物即系爭露臺同屬被告所有，系爭露臺下方有系爭伸縮縫存在，而系爭露臺上有盆栽、

地磚、玻璃涼亭、水池等物存在，及系爭被告房屋現有系爭漏水狀況，漏水原因與系爭伸縮縫有關等事實，業據提出建物登記謄本、建物平面圖、現況照片為證（本院卷第15至88頁），並有高雄市土木技師公會高市土技鑑字第000-000號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可參，復經本院到場履勘確認（本院卷第145至146頁），且未據被告爭執，堪以認定。而原告主張被告無權占用系爭伸縮縫，並應就系爭漏水負修繕之責，為被告所否認，茲就本件應審酌之點分敘如下：

（一）原告訴請返還系爭伸縮縫具當事人適格：

按當事人適格係指當事人就特定訴訟，有無得以自己名義為原告或被告之資格，故當事人是否適格，應就為訴訟標的之法律關係，審究其有無實施訴訟之權能。又按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條定有明文。本件原告主張系爭伸縮縫為系爭大廈共用部分，本於共有人（區分所有權人）地位，依民法第821條規定訴請被告將之返還區分所有權人全體，依上開說明應具當事人適格。至被告雖辯稱依公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款規定，公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護俱屬管委會之權責，應由管委會起訴始具當事人適格云云，然原告此部份係本於物上請求權請求被告返還共用部分，並非就修繕、管理、維護有所請求，被告所辯自有誤會。

（二）系爭伸縮縫為系爭大廈共用部分：

「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公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，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約

01 定專用部分：…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、
02 樓地板及屋頂之構造。」公寓大廈管理條例第3條第3款、第
03 4款、第5款、第6款、第7條第3款分別定有明文。查系爭伸
04 縮縫係位在J棟與系爭鄰棟外牆間之獨立部位，此觀現場照
05 片甚明（見本院卷第163頁），故系爭伸縮縫無法歸屬於任
06 一專有部分之外牆，且兩造對於系爭伸縮縫屬於共用部分乙
07 節均不爭執（本院卷第2頁反面、第160頁），則系爭伸縮縫
08 為系爭大廈共用部分之事實，堪以認定。

09 (三)原告請求被告拆除系爭遮蔽物，將系爭伸縮縫返還全體區分
10 所有權人，為無理由：

11 1、按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
12 其所有物，並排除他人之干涉，民法第767條定有明文。查
13 系爭露台在系爭伸縮縫上方區域有鋼筋混凝土構造物，該構
14 造物上鋪有磁磚，磁磚顏色、樣式均與系爭被告建物牆面之
15 磁磚相似，有現場履勘筆錄及現場照片可參（本院卷第145
16 頁、第166至170頁），以此對照證人即佳禹公司負責人楊上
17 海於本院審理時證稱：我曾於108年至系爭露臺施作伸縮縫
18 防水工程，系爭露臺上原本有一個水泥構造物遮住系爭伸縮
19 縫，我當時是將水泥側面敲開後施工，該物體是建物原本就
20 有的結構等語（本院卷第190頁反面至第192頁），堪認系爭
21 大廈之設計應係有意區分系爭露臺與系爭伸縮縫，故在系爭
22 伸縮縫上方設置水泥結構物將之遮蔽，讓露臺所有人能夠使
23 用結構物上方之露臺平面空間，而不會影響到伸縮縫或受到
24 伸縮縫存在的影響。而系爭露臺為被告所有，業如前述，被
25 告基於所有權本得使用系爭露臺上方之平面空間，系爭遮蔽
26 物既然均設置在系爭露臺上方，而非設置在系爭伸縮縫內，
27 原告主張被告應拆除設置在系爭露臺上方之系爭遮蔽物，自
28 非有據。

29 2、原告雖主張系爭遮蔽物之存在使原告或管委會無法進入修繕
30 系爭伸縮縫，被告所為即屬占用系爭伸縮縫云云。惟所謂占
31 有係指對於物有事實上管領力而言，而系爭伸縮縫係位在系

01 爭露台下方之另一空間，被告使用系爭露台，並不因此就對
02 系爭伸縮縫有所管領使用。又系爭伸縮縫上方雖有屬於被告
03 之系爭露台存在，但側面並無水泥覆蓋，有照片可稽（本院
04 卷第163頁），故亦難認被告使用系爭露台，已將系爭伸縮
05 縫物理上完全對外隔絕。至原告主張系爭漏水必須修繕系爭
06 伸縮縫始能解決，修繕方式必須從系爭露台施工，且系爭遮
07 蔽物的存在會影響修繕等語，雖與系爭鑑定報告結論認為：
08 系爭漏水原因與系爭伸縮縫有關，修復方式必須由進水處即
09 系爭露台伸縮縫位置施工，若要確保施工有效，應拆除伸縮
10 縫處之部分裝修材料或設施等語（系爭鑑定報告第7頁）相
11 符，惟此部分應屬管委會為修繕系爭伸縮縫漏水問題，得否
12 依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款「住戶應遵守下列事
13 項：...管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或
14 設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，
15 不得拒絕。」及同條第2項「前項第二款至第四款之進入或
16 使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償
17 所生損害。」等規定，要求被告提供專有部分供施工使用，
18 或得要求至何種程度之問題，此與被告平時得否基於所有權
19 使用系爭露台、設置物品尚屬二事，原告主張自有誤會。

20 (四)原告主張被告應修繕系爭被告房屋及系爭露台所致系爭漏水
21 情形，尚屬無據：

22 原告雖主張本件除系爭伸縮縫外，系爭被告房屋及系爭露台
23 平面滲漏，亦為系爭漏水之原因，進而主張被告應負修繕義
24 務云云（本院卷第4頁、第129頁），惟本件經高雄市土木技
25 師工會鑑定結論認為系爭漏水之原因為伸縮縫防水失效，修
26 復方式應對以防水蓋板或防水層+倒水槽+止水帶方式施工等
27 語，有系爭鑑定報告可參（系爭鑑定報告第6至7頁），此與
28 證人楊上海於本院審理時證稱：系爭漏水可能是伸縮縫因為
29 地震等因素有移動，之前建商做的防水層裂開，水就流到下
30 面去等語（本院卷第190頁反面）亦屬相符，是本件無論依
31 上開鑑定結論或證人證詞，均顯示系爭漏水的原因在於系爭

伸縮縫，且修繕應就伸縮縫防水層處理，而非系爭被告房屋或系爭露台本身有何瑕疵，原告又未能另行舉證證明系爭被告房屋或系爭露台平面有何導致漏水之瑕疵情形，其主張被告應負修繕之責，自難憑採。

四、綜上所述，原告主張被告應將系爭遮蔽物拆除，將系爭伸縮縫回復原狀後，返還全體區分所有權人，並應就系爭被告房屋及系爭露臺所致系爭原告房屋漏水情況進行修繕，或容忍原告進入修繕，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請無所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
書 記 官 薛如媛