臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第563號

原　　告　張盈盈
訴訟代理人　林天勇
被　　告　葛大隆
被　　告　民生首富公寓大廈管理委員會
法定代理人　陳美智
兼　上一人
訴訟代理人　林滄秀
被　　告　新海瓦斯股份有限公司
法定代理人　謝榮富
訴訟代理人　湯慰祖
訴訟代理人　胡志平

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108 年8 月21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：

㈠緣原告係坐落新北市○○區○○段○○○號土地上門牌新北市○○區○○路○ 段○○號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，系爭房屋旁之法定空地係建商交屋時即與全體購屋人成立分管契約，同意交由原告管理使用，被告葛大隆、林滄秀身為民生首富管委會主任委員與委員，明知系爭房屋旁法定空地之分隔牆係原告可以合法擁有不用拆除，竟於民國106 年3 月9 日上午原告不在時，以民生首富管理委員會名義請工人將系爭房屋旁如附圖所示C 部分之分隔圍牆拆除，再於106 年6 月22日拆除附圖所示A 部分之分隔圍牆（以下合稱系爭圍牆）。而系爭房屋於交屋時，建商與所有承購戶均簽有交屋切結書，依該交屋切結書第三條第3 項已明文約定「法定空地比權屬：歸屬壹樓承買人管理使用，其使用範圍由乙方負

責按建物格局配置法定空地比使用範圍。」而建商交付系爭房屋予原告時於系爭房屋即建有附圖所示A、C部分之分隔圍牆，被告擅自將之拆除，已嚴重侵害原告之使用權，依民法第184條第1項前段、第185條第1項，第767條第1項之規定，被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會自應負連帶賠償責任，將附圖所示A部分長度45公分，高度160公分，附圖所示C部分長度375公分，高度160公分之分隔圍牆修復回復原狀。

㈡又系爭房屋面積35.14坪，可合法使用之法定空地有33.88坪，距離捷運新埔站出口約100公尺，捷運新埔站附近之套房租金行情每月約新臺幣（下同）9,500元至13,500元左右，系爭房屋出租之租金每月4萬元絕無問題。因被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會等人將系爭房屋如附圖所示之分隔圍牆拆除，嚴重影響系爭房屋之居住使用，致有許多人看過後，因無分隔圍牆而不願承租，致原告損失自106年3月9日起至108年2月止共23個月之租金收入92萬元（23×4,000元＝920,000元）。依民法第184條第1項前段、第185條第1項之規定，被告自應連帶賠償原告之租金損失920,000元。

㈢又新海瓦斯股份有限公司（下稱新海瓦斯公司）輸送給民生首富大廈住戶使用之瓦斯管線原先是沿著附圖所示A部分分隔圍牆設置，但被告葛大隆、林滄秀於拆除上揭分隔圍牆時向新海瓦斯公司謊稱民生首富管委會決議要將瓦斯管線設置於原告管理使用之法定空地上，惟經查民生首富管委會並無此決議。被告未經原告同意即擅自要求新海瓦斯公司將瓦斯管線設置於原告管理使用之法定空地，已侵害原告之權利，依民法第184條第1項前段之規定，原告自得請求新海瓦斯公司將瓦斯管線回復原狀至附圖所示A部分之分隔圍牆上，不得設置於原告管理使用之法定空地上。

㈣爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第767條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告葛大隆、林滄秀

、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶將新北市○○區○○段○○○號土地上門牌新北市○○區○○路0段00號房屋如附圖所示A部分長度45公分，高度160公分，附圖所示C部長度375公分，高度160公分之分隔圍牆回復原狀。2.被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶給付原告新台幣92萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.被告新海瓦斯股份有限公司應將民生首富大廈之瓦斯管線回復至附圖所示A部分之圍牆上。4.訴訟費用由被告負擔。5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告林滄秀則以：

㈠綜覽原告張盈盈民事起訴狀內容從頭到尾均隻字未提，因何她置於系爭房屋周圍之圍牆會被要求拆除，有欲蓋彌彰如下所述事實，欺騙庭上之嫌。

㈡近年來新北市政府為提昇住戶生活居家環境品質之德政，積極推動污水下水道建設，民生首富管委會為配合新北市政府水利局政策，依水利局告示牌公告及說明會通知參與會議，為建置污水下水道、雨水行水道工程，得知房屋兩側含原有之圍牆公有地，需在污水下水道旁各自拆除退縮75公分，瓦斯管線若有阻礙該項工程之建設亦必須配合遷移等。

㈢原告起訴狀所示A部分長度45公分圍牆，乃阻礙民生首富公寓大廈（下稱系爭大廈）民生路三段27號1至10樓污水下水道、雨水行水道及新海瓦斯幹管遷移之建構，且該部分係屬於系爭大廈公共區域在水利局要求下必須要拆除。同時拆除後因原先27號1樓違章建築，置留之瓦斯幹管線已懸空脫離被拆除違建外牆之依附，且已老舊腐銹有危安之虞，必須遷移重新配置依附在牆壁往上樓層延伸配管輸送瓦斯至各樓層，在新海瓦斯公司與下水道施工承包商（誠泉營造有限公司）偕民生首富管委會主任委員共同協調合意之遷移配置新路線。

㈣原告起訴狀所示C部分長度375公分圍牆，乃阻礙系爭大廈

民生路三段19、21、23、25號1至10樓，與後棟民生路三段13巷6號1至4樓四層樓公寓污水下水道之建構（見證四），且兩棟房屋間距最窄處只有85公分（見證五），在如此狹窄區域工程單位必須施作污水下水道、雨水行水道及瓦斯輸送管線，又要顧及往後維修瓦斯輸送、污水下水道疏通等管線，該區域又係屬於系爭大廈公共區域，圍牆在水利局要求下亦必須配合水利局施工單位拆除並不能再予復建。

㈤原告於106年4月間曾就此同案件，如原告起訴狀內所示C部分之圍牆，向臺灣新北地方檢察署提起毀棄損壞訴訟案件（106年度他字第1732號）遭判決不起訴處分，原告不服再提起抗告，現由檢察事務官繼續審理中（107年度偵續字第104號）。此建設乃政府之德政有益於全體國民健康與安全、環境衛生等，原告之興訟實有浪費國家之資源。

㈥被告林滄秀乃為當時民生首富管委會財務委員兼連絡人，對外承新北市政府水利局經辦人員及施工單位指示，及為配合上述施工情況所需，將工程進展與需要轉告知民生首富管委會及主任委員裁示定奪。

㈦答辯聲明：1.駁回原告之訴及假執行之聲請。2.訴訟費用由原告負擔。

三、被告民生首富公寓大廈管理委員會則以：

㈠民生首富管委會於107年11月10日及108年2月17日召開區分所有權人大會，順利選舉出108年度管理委員，並於108年2月26日管理委員會議推選出主任委員等各級幹部（如附件一），且依規定陳報新北市板橋區公所主管機關正式核備成立（108年3月8日新北板工字第1082023316號函）在案（如附件二）。

㈡本人於108年2月26日雖被推選擔任管理委員會主任委員之職務，但至今新舊管理委員含主任委員等職務都尚未辦理移交（如附件三），且本人亦未住居於系爭大廈內，對於原告訴狀提告之事本人均不知究理，完全是上一任管理委員會及主任委員在經辦處理。

㈢據悉新北市政府為提昇住戶生活居家環境衛生之德政，積極推動污水下水道公益建設，民生首富管委會乃極力配合，本人房屋亦○○○區○○路○段○○號、17號及13巷2號1樓，均在規劃施工區內，原本是蚊蠅滋生臭氣熏天的污水溝，化糞池排放又常阻塞，經新北市政府水利局污水下水道建設後，水溝不在有臭味蚊蠅亦無滋生，住戶深感受益良多。

㈣答辯聲明：1.駁回原告之訴及假執行之聲請。2.訴訟費用由原告負擔。

四、被告新海瓦斯股份有限公司則以：

㈠按原告起訴狀請求所載，無非主張被告供氣予新北市○○區○○路○段00號等系爭大廈住戶使用之瓦斯管，未依原告附圖所示A部份分隔圍牆設置，是依民法第184條第1項前段之規定，侵害原告之權利，請求被告回復至原告附圖所示A部份之圍牆上，不得設置於原告管理使用之法定空地上云云。

㈡查系爭大廈之瓦斯管，原先係依附設置於原告附圖所示A部份之圍牆上，惟該圍牆遭拆除後，致瓦斯管線懸空，俟經新北市政府水利局污水下水道系統板橋地區第二期工程第13-2標之污水工程得標承包商通知，被告位於系爭大廈之瓦斯管懸空，故因而配合上開標案工程進場辦理瓦斯管改遷。

㈢查被告於配合該標案進場辦理瓦斯管改遷前，乃於106年8月18日會同污水工程得標承包商、民生首富管委會葛大隆主任委員、民生首富管委會林滄秀委員及系爭大廈之25號住戶林天勇先生進行會勘，會勘當日敘明瓦斯管改遷後之配設方式，並經民生首富管委會出具同意書函（如被證1），參照被證1同意書函所載，「本會係法定管理本大樓事務之代表機關，謹同意貴公司與下水道施工承包商偕本會共同協調合意之遷移配置路線，敬請貴公司儘速施工…」云云。

㈣依天然氣事業法第51條規定，「…因發生腐蝕或其他現象，有影響安全之虞者，事業應立即汰換。」，被告乃基於瓦斯管線懸空且未貼附於結構體，且民生首富管委會之同意書函

內又認有供氣危安之虞，而請求重新遷移配置，顯已符合取得管線安設同意權之基本要求，足見被告配合乃始為善意與無故意侵害過失之情事。

㈤查原告與民生首富管委會間訴訟案，請求被告回復至原告附圖所示A部分之圍牆上，且不得設置於原告管理使用之法定空地上，勢必需先停止系爭大廈（27號）整幢建築物供氣後，再將原埋於原告之法定空地下管線廢除，待分隔圍牆回復後，始得依原告所請回復至附圖所示A部分之圍牆上，是原告縱將請求瓦斯管回復至圍牆上，反而損害27號整棟大樓住戶用氣權益，其所受之損失甚大，二者利益顯然嚴重失衡。

㈥答辯聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、被告葛大隆則以：

㈠民生首富管委會作為都是依照拆除違建的規定及新北市政府單位指示。

㈡答辯聲明：1.請求駁回原告之訴及其假執行聲請。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

六、經查，原告主張其為民生首富公寓大廈社區內之住戶，係坐落新北市○○區○○段○○○號土地上門牌新北市○○區○○路0段00號房屋所有權人等情，為被告所不爭執，且有土地、建物登記第一類謄本附卷可參（見本院卷第347至349頁），是此部分之事實堪信為真，惟原告主張其得依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第767條第1項規定，請求㈠被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶將系爭圍牆回復原狀。㈡被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶給付原告新台幣92萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告新海瓦斯股份有限公司應將民生首富大廈之瓦斯管線回復至附圖所示A部分之圍牆上等語，則

為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767 條第1 項固有明文。惟此項請求權之主體，須為所有人或依法得行使所有權之人（如破產管理人、遺產管理人），始為適法。經查，系爭圍牆為建商所建之原圍牆，應屬首富社區全體區分所有權人共有等情，有證人楊典昭於另案臺灣高等法院99年度重上字第263 號民事事件審理時證述：買房子時，建商已蓋有圍牆，用以區隔各戶可得使用之法定空地，建商蓋的圍牆高度約1 人高等語（臺灣高等法院99年度重上字第263 號卷第245 頁正面、背面）相符，且該段圍牆由外觀即可辨識由地面至約180 公分高度處為混凝土牆，高於180 公分部分，則以鐵皮加蓋增高至約300 公分高，在約180 公分處有橫向接合痕跡等情，業由臺灣高等法院於另案民事事件審理時勘驗無訛，有另案臺灣高等法院102 年度重上更㈠字第62號勘驗筆錄存卷可參（臺灣高等法院102 年度重上更㈠字第62號卷第84頁背面），由是，系爭圍牆，應堪信係原建商於區分所有權人共有之空地上所建，則於建商出售系爭大廈區分所有權時，當係將該部分圍牆之事實上處分權移轉為系爭大廈全體區分所有權人所共有，則原告僅為系爭房屋之區分所有權人，並非系爭圍牆之所有權人，自不得行使民法第767 條而請求被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶將系爭圍牆回復原狀。

（二）又原告主張其就依分管契約而就系爭圍牆有使用權，得依民法第184 條第1 項前段、第185 條第1 項規定，請求被告連帶賠償及回復原狀云云，則為被告所否認，且查：

1.按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有

人固得本於所有權求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。然共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，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。

2.經查，被告民生首富公寓大廈管理委員會曾對原告提起拆屋還地訴訟，經本院97年度訴字第2336號判決，臺灣高等法院99年度重上字第263 號判決，最高法院102 年度台上字第823 號判決、臺灣高等法院102 年度重上更㈠字第62號判決確定，有原告所提上開判決書附卷可參（見本院卷第19至62頁）。而原告主張其於78年間向建商買受系爭房屋，交屋時與建商曾簽立交屋切結書，約定由伊使用一樓法定空地等情，業據其提出交屋切結書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、保證書、使用執照（起造人為楊文宗等）、合約同意書、債務清償證明書、公證書、建築改良物登記簿等件為憑（見本院97年度訴字第2336號卷一第184 至196 頁），經核與證人楊典昭於另案臺灣高等法院99年度重上字第263 號民事事件審理時證稱；「…我們家族在附近有土地，所以我堂弟楊文宗與大家一起集地合建。」、「（當時出售民生首富大廈之賣方是何人）賣方是楊文宗，但是實際上是其姊夫陳江龍及其弟弟楊連發負責，我是向楊文宗購買系爭房地。」、「㈠我有看過這個格式的切結書，我也有相同的切結書。㈡因為買房屋都要寫切結書，如果買一樓，後面的公地就是歸一樓使用。…」、「買屋當時是約定…法定空地比權屬就是一樓買受人可以使用其買受房屋後方之法定空地。」等語相符（見臺

灣高等法院99年度重上字第263號卷第244、245頁），而原告所提之交屋切結書第3條第3款：「法定空地比權屬：歸屬壹樓承買人管理使用」之約定（見本院卷第127頁），經核與證人楊典昭於另案臺灣高等法院99年度重上字第263號民事事件審理時所提之交屋切結書原本二份所載第3條第3款之內容復屬相同（見臺灣高等法院99年度重上字第263號卷第202、203、244頁），據此，原告系爭房屋之買賣，建商有與承購戶約定該大廈一樓法定空地由一樓承買人使用等情，堪信為真實。而此徵諸建商由楊文宗與各承購戶所簽約之交屋切結書第3條「三、依參照委建或買賣契約書之規定如下…」明白表示該條係重申委建或買賣契約之約定益明。至於負責系爭大廈工地監工及採購業務之證人楊連發（即起造人楊文宗之弟）就此亦證稱：「（你與證人楊文宗何關係）他是我哥哥。他是起造人。」、「（七十八年間起造該房屋是否尚在起造人處服務）是的。擔任監工及採購。」、「（民生首富大廈於建造時曾否與每名購買者約定一樓空地比均交由一樓住戶管理使用）我們賣房子的時候，絕對會跟客戶講清楚，一樓一定會給一樓住戶使用兼保管…」、「這一張交屋切結書我沒有見過。因為我本身負責的業務是在工地，以我們以前的經驗，都會有類似這種的交屋張切結書。這個業務是由我姊夫陳江龍負責的，不過他已經死亡了。原則上，自始至終我們都有使用這種切結書存在。」、「（依該切結書上有敘明一樓之法定空地歸由一樓使用，是否該棟房屋的切結書均有相同之文字）本身在賣房子的時候，就有跟人家講清楚，大部分樓下都歸一樓使用，樓上歸頂樓使用。一般來講，我們的切結書都會這樣寫。」、「（就本件民生首富大廈而言，是否為你們所起造）是的。」、「（你們是否曾經交給每一名購買房屋之客戶上開切結書，並由其等同意簽名）交屋都一定要有切結書…」等語無訛（本院97年度訴字第2336號卷一第198頁背面至第199頁

），益證系爭大廈一樓法定空地確實於出售之始，即由建商與各承購戶約定由一樓承買人使用。從而，系爭大廈建商既與各承購戶分別約定，該大廈之一樓法定空地，由其按建物格局配置使用範圍後，分別歸一樓承買人管理使用，自應認共有人間已合意成立分管契約。從而，系爭大廈建商既與各承購戶分別約定，該大廈之一樓法定空地，由其按建物格局配置使用範圍後，分別歸一樓承買人管理使用，自應認共有人間已合意成立分管契約。況原告於系爭房屋交屋後，已按建商依建物格局以圍牆區隔配置之使用範圍占有系爭土地（共有物之特定部分），則他共有人（含嗣後受讓系爭土地應有部分之第三人）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。而原告取得系爭房屋所有權及使用圍牆內空地迄兩造間之前案訴訟（本院97年度訴字第2336號民事事件）近20年，期間系爭土地之共有人間並未爭執原告使用空地之權利，衡情亦足認系爭首富大廈之第一手買受者（含委建者），係以該空地已交付由1 樓房屋所有人使用之現狀而為買受（委建），則系爭土地之共有人自已默示同意該現狀而成立1 樓圍牆內法定空地由1 樓房屋所有權人使用之分管協議。系爭大廈各區分所有權人，依前開說明均應受該分管協議之拘束。

3. 又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年度上字第1118號判決要旨參照），經查，原告所提之上開交屋切結書第3 條第3 款：「法定空地比權屬：歸屬壹樓承買人管理使用，其使用範圍由乙方負責按建物格局配置法定空地比使用範圍。」之約定，有上開交屋切結書附卷可考（見本院卷第127 頁），而系爭圍牆係新北市○○區○○路0 段00號與21號、23號之分隔牆，亦有原告陳報之附圖在卷可稽（見本院卷第131 頁），若認原告就系爭

圍牆有專屬使用權，豈非應排除相隔之另外二戶1樓住戶使用，顯非合理，足見各1樓住戶僅就圍牆內之法定空地得依上開分管協議而為分管使用，此亦與上開前案確定判決認定之內容相合。故依上開交屋切結書所載內容，首富大廈各區分所有權人所默示成立之分管協議，1樓房屋所有權人使用之分管範圍僅有1樓圍牆內之法定空地，而未及於1樓圍牆，自屬甚明。據此，原告主張其因該分管協議而享有系爭圍牆之使用權云云，亦屬無據。

七、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第767條第1項規定，請求㈠被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶將新北市○○區○○段○○○號土地上門牌新北市○○區○○路0段00號房屋如附圖所示A部分長度45公分，高度160公分，附圖所示C部長度375公分，高度160公分之分隔圍牆回復原狀。㈡被告葛大隆、林滄秀、民生首富公寓大廈管理委員會應連帶給付原告新台幣92萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被告新海瓦斯股份有限公司應將民生首富大廈之瓦斯管線回復至附圖所示A部分之圍牆上，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　許珮育

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　陳冠云

附圖（本院卷第131頁）；