臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第148號

原　　告　景美金棧大廈管理委員會
兼法定代理人　劉竹英
原　　告　蔡英姝
共　　同
訴訟代理人　胡志彬律師
被　　告　吳清璇即臺北市私立景興老人長期照顧中心
　　黃鳳雪
上　二　人
訴訟代理人　林鳳秋律師
複代理人　姚逸琦
被　　告　樺楠企業股份有限公司
法定代理人　高肇濃
上　一　人
訴訟代理人　林雯澤律師
　　林貴卿律師

上列當事人間請求恢復原狀等事件，本院於民國108 年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳清璇即臺北市私立景興老人長期照顧中心應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○號土地上建物門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號如附圖所示丁部分之外牆消防管線、門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號三樓等共用部分如附圖所示丙部分之制水閥均拆除，並將附圖所示丁部分外牆騰空返還予原告及其他共有人全體。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳清璇即臺北市私立景興老人長期照顧中心負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告景美金棧大廈管理委員會法定代理人原為蔡英姝，嗣於本院審理中變更為劉竹英，變更後之法定代理人劉竹英於民國108年2月15日提出書狀聲明承受訴訟（本院卷一第179至180頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。原告起訴時原聲明：被告應連帶將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）其上建物門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號（下稱系爭222號房屋）外牆私設之消防管等地上物如調解卷第21頁照片所示（占用面積位置以實測為準）及門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號3樓之1（下稱系爭222號3樓之1房屋）內之蓄水池及相關設備（占用面積位置以實測為準）拆除，並將外牆騰空返還予原告及其他共有人全體（調解卷第2至3頁）。最後變更聲明如後述第貳之一點所載（本院卷一第202、211頁，卷二第207頁）。原告前揭所為訴之變更，被告均為同意或無異議而為本案之言詞辯論（本院卷一第122頁反面、第211頁），揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告劉竹英、蔡英姝均為景美金棧大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，原告景美金棧大廈管理委員會得執行區分所有權人會議決議及依公寓大廈管理條例規定執行系爭大廈管理維護工作。被告樺楠企業股份有限公司（下稱樺楠公司）為門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號3樓（下稱系爭222號3樓房屋）及系爭222號3樓之1房屋之區分所有權人，即為系爭大廈之住戶，於99年將系爭222號3樓、系爭222號3樓之1之房屋出租予被告吳清璇，吳清璇於該等房屋獨資設立臺北市私立景興老人長期照顧中心（下稱

系爭長照中心），被告黃鳳雪為系爭長照中心主任，故吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪亦為公寓大廈管理條例第3條第1項第8款規定之系爭大廈住戶，被告應遵守系爭大廈住戶規約及公寓大廈管理條例規定。系爭大廈如附圖所示丙、丁部分為共用部分，依臺北市政府核發之89使字第0164號使用執照圖說及所載用途，系爭大廈外牆即附圖丁部分並無設置消防管，然吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪於105年4月在附圖丁之共用部分設置消防管，非為系爭大廈共用部分之設置目的及通常使用方法，違反公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項、第4項規定；且設置消防管於系爭大廈附圖丁部分，依公寓大廈管理條例第6條第1項第4款之及第8條規定，應經原告同意，然被告未經原告同意即逕行設置；又附圖丁部分為共用部分，不得供系爭222號3樓或系爭222號3樓之1房屋專有部分之消防管使用，該等行為違反公寓大廈管理條例第7條第1項規定；且於附圖丁部分設置消防管，依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，應受系爭大廈住戶規約及區分所有權人會議決議之限制，不得擅自設置；系爭大廈105年6月26日第13屆第1次臨時區分所有權人大會已決議（下稱系爭決議）不同意被告在系爭大廈外牆設置消防管，且系爭大廈住戶規約第12條第1項亦規定系爭大廈外牆非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得變更構造或使用目的，被告於附圖丁部分設置消防管業已違反該規定。另吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪於不詳時間在系爭大廈共用部分即附圖丙部分設置制水閥，亦已違反前揭各該規定。再者，系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋如如附圖乙1、乙2、乙3、戊部分雖為樺楠公司所有之專有部分，然該專有部分依使用執照所載用途原為乙類場所之一般零售業用途，並非甲類場所之老人養護所，原建築設計上並無設加壓泵浦（消防管線）、蓄水池、發電機室、配電箱、水塔，惟吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪於105年3月29日在如附圖乙1部分設置蓄水池，及於不詳時間在如附圖乙

1、乙2、乙3、戊部分分別設置加壓泵浦（消防管線）、發電機室、配電箱、水塔，樺楠公司違反公寓大廈管理條例第5條規定，任由吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪於該專有部分設置前揭設施，被告對該專有部分之利用有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，均違反該條規定；且系爭決議已不同意其等設置蓄水池之行為；又系爭大廈住戶吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪未依使用執照所載用途及系爭大廈住戶規約使用如附圖乙1、乙2、乙3、戊部分，違反公寓大廈管理條例第15條規定，樺楠公司既為該專有部分所有權人，亦違反系爭大廈住戶規約第10條規定。另樺楠公司將系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋出租予吳清璇即系爭長照中心，卻未依建築法第73條第2項、第77條規定申請即讓吳清璇即系爭長照中心增建附圖乙1、乙2、乙3、戊部分之設備（與附圖丙、丁以下合稱系爭消防設備），增建系爭消防設備後使用現況與系爭大廈使用執照用途為一般零售業不符，係屬違反前揭建築法及公寓大廈管理條例第15條第1項、第2項之規定即違反保護他人之法律之侵權行為。嗣原告以存證信函通知被告，請其等停止前揭違反系爭大廈住戶規約及公寓大廈管理條例之行為，惟被告仍置之不理。被告前揭行為妨害系爭大廈全體區分所有權人之所有權，為此，爰依民法第184條第1項前段、第213條第1項、民法第767條第1項、民法第821條規定請求被告拆除如附圖丙、丁部分，並依公寓大廈管理條例第15條第2項、民法第184條第2項規定請求被告負民法第213條第1項回復原狀義務，拆除如附圖乙1、乙2、乙3、戊部分等語（調解卷第7、9、10頁，本院卷一第55、126頁及卷二第121頁）。並聲明：被告應連帶將坐落系爭土地上系爭222號房屋外牆消防管線如附圖丁部分、系爭222號3樓之1房屋之加壓泵浦（消防管線）、蓄水池、發電機室、配電箱、水塔如附圖乙1、乙2、乙3、戊部分、系爭222號3樓等共用部分制水閥如附圖丙部分均拆除，並將外牆騰

空返還予原告及其他共有人全體。

二、被告方面：

（一）吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪則以：黃鳳雪為系爭長照中心主任，並非系爭222號3樓及系爭222號3樓之1房屋承租人，亦非系爭長照中心之法定代理人，更非所有人，故非公寓大廈管理條例第3條規定之住戶，原告以該條規定訴請黃鳳雪應拆除系爭消防設備及請求回復原狀，自屬無據。又吳清璇即系爭長照中心已向臺北市政府都市發展局申請變更系爭222號3樓之1之使用執照為甲類之老人養護場所，且為配合消防法規以及行政機關要求，於系爭222號3樓外牆設置消防管線，及於系爭222號3樓之1設置蓄水池。再系爭大廈之原設計雖無架設系爭消防設備之規劃，惟系爭消防設備之增設係保護系爭大廈住戶之公共安全，及維繫系爭長照中心所收容長者之人身安全之目的，符合公寓大廈管理條例第9條第2項、消防法第6條及老人福利法第37條第2項規定，且吳清璇即系爭長照中心曾依據臺北市政府消防局及臺北市政府社會局要求裝設系爭消防設備而多次函知原告，詎原告不但拒不收受還散播「3樓要建違法大水池」等言語扭曲事實。而系爭消防設備並無變更系爭大廈之構造，亦無違反系爭大廈之使用目的，況系爭消防設備之增設係保障系爭大廈住戶公共安全，難謂有違反系爭大廈住戶規約規定。另系爭決議之召集程序不符系爭大廈住戶規約第31條應於10天前書面通知全體區分所有權人之規定。再者，原告所行使之權利僅涉及系爭大廈老人是否安養問題，而被告不僅喪失財產、工作等利益，系爭長照中心內受安養之老人、系爭大廈之住戶之利益亦將受損；故相較於原告請求回復原狀所可得之利益，被告因此所喪失之利益顯然更為重大，依法益權衡理論，原告行使權利顯有權利濫用，其主張被告應拆除系爭消防設備，並無理由等語，資為抗辯。

（二）樺楠公司則以：其雖為系爭大廈3樓之區分所有權人，惟

其僅係將系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋出租予吳清璇即系爭長照中心，故對於系爭消防設備並無處分權限及拆除權，不負連帶債務之責。而其既為系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋之所有權人，本有出租房屋之權利，並無違反任何法令及系爭大廈住戶規約。又其曾於105年3月31日及105年6月30日委請律師發函告知吳清璇即系爭長照中心應遵守法令、原告規定及租賃契約約定，並未有同意吳清璇即系爭長照中心設置系爭消防設備之情。況住戶違規情事之制止本係系爭大廈管理委員會自身之職責，原告竟稱樺楠公司未曾制止或要求吳清璇即系爭長照中心遵守系爭大廈住戶規約及公寓大廈管理條例云云，顯係將管理委員會之職務加諸於樺楠公司，並無理由等語，資為抗辯。

（三）並均答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）系爭大廈於89年建築完成，領有臺北市政府核發89使字第0164號使用執照，原告即系爭大廈管理委員會則於93年成立（本院卷一第22頁、第55頁反面）。

（二）樺楠公司為系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋之區分所有權人，為系爭大廈之住戶，於99年將系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋出租予吳清璇，吳清璇於該址獨資設立系爭長照中心，黃鳳雪擔任系爭長照中心之主任（本院卷一第22頁、第55頁反面，第235至236頁，第239頁反面）。

（三）原告劉竹英、蔡英姝為系爭大廈區分所有權人，有建物登記謄本可稽（本院卷二第139至141頁），且為兩造所不爭執（本院卷二第122頁）。

（四）附圖乙1部分設置加壓泵浦（消防管線）、蓄水池，乙2部分設置發電機室，乙3部分設置配電箱，附圖丙部分設置制水閥，附圖丁部分設置外牆消防管線，附圖戊部分設置水塔等節，經本院至現場勘驗屬實，且囑託地政事務所

測量明確，有本院107 年3 月9 日、108 年2 月15日勘驗測筆錄（本院卷一第89至92頁反面、第174 至176 頁反面）、現場照片（本院卷一第129 至131 頁、第205 至207 頁）、臺北市古亭地政事務所108 年2 月22日北市古地測字第10870029l9號函附複丈成果圖（本院卷一第184 至185 頁，即後附圖）可稽。

四、得心證之理由：

（一）按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102 年度台上字第2053號判決參照）；又侵權行為之債，以有侵權行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成立要件（最高法院101 年度台上字第443 號判決併參照）。查：

1.原告主張：系爭消防設備之增建行為人為吳清璇即系爭長照中心、黃鳳雪等語（調解卷第4 至5 頁、本院卷二第208 頁），然為黃鳳雪所爭執（本院卷一第16頁）；原告就系爭消防設備係黃鳳雪所施作一節，並未舉證以為證明，此部分主張，自不足採。

2.而吳清璇即系爭長照中心已自陳：系爭消防設備為其所增建（本院卷一第16、92頁），且吳清璇即系爭長照中心為增建系爭消防設備而向主管機關申請變更系爭大廈3 樓部分使用執照，有臺北市政府都市發展局108 年1 月14日北市都建字第1076068249號函及附件變更使用執照申請書暨圖說可稽（下稱都發局108 年1 月14日函，本院卷一第160 至165 頁），就此亦為吳清璇即系爭長照中心所不爭執（本院卷二第211 頁），堪認系爭消防設備之增建行為人為吳清璇即系爭長照中心。

3.至原告主張：樺楠公司雖非系爭消防設備之增建行為人，但為系爭222 號3 樓、系爭222 號3 樓之1 房屋區分所有權人，系爭消防設備增建後附合於前開房屋所有權，故所有權人樺楠公司有義務將系爭消防設備拆除云云（本院卷二第208 頁）。惟按「動產因附合而為不動產之重要成分

者，不動產所有人，取得動產所有權。」民法第811條固有明文。而動產與他人之不動產相結合，須已成為不動產之重要成分，即非經毀損或變更其物之性質，不能分離，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有人取得動產所有權（88年度台上字第1526號判決參照）。查系爭消防設備均為架設於天花板、地板或外牆之紅色水管、發電機馬達、配電箱、不鏽鋼水塔，並以螺絲、鋼架與系爭大廈該共用部分接合，有系爭消防設備之照片可參（本院卷一第129至131頁、第205至206頁），均得以拆卸鋼架、螺絲、水管或各該設備等不變更其物之性質之方式，將系爭消防設備自系爭大廈結構體分離，揆諸前揭規定及說明，系爭消防設備並未附合於系爭大廈結構體，亦未附合於系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋結構體，樺楠公司自非系爭消防設備之所有權人。

4.綜此，樺楠公司非系爭消防設備所有權人，黃鳳雪則非系爭消防設備之增建行為人，彼二人就系爭消防設備自無拆除之處分權能，亦無增建系爭消防設備之加害行為，而對原告不負侵權行為之回復原狀責任，則原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求黃鳳雪、樺楠公司連帶拆除系爭消防設備，並將附圖丁部分外牆返還予原告及其他共有人全體，均屬無據。

（二）按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」「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。」「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184條第1項前段、第767條第1項前段及中段、第821條分別定有明文。次按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」公寓大廈管理條例第9條第2項復有明文。是

公寓大廈住戶對於共用部分如未依使用執照所載設置目的及通常使用方法為使用，區分所有權人自得本於共有人之地位，請求該住戶回復該共用部分之原狀。查：

1.吳清璇即系爭長照中心為系爭大廈住戶，附圖丙、丁部分位於系爭大廈之共用部分，均為消防設備，為兩造所不爭執（本院卷二第122、209頁），且設置附圖丙、丁部分之行為人為吳清璇即系爭長照中心，業認定如前。

2.系爭大廈為地上18層、地下3層之建物，於89年5月16日取得使用執照；地下1層登記用途為「一般零售業」，地下2層登記用途為「防空避難室兼停車場」，地下3層登記用途為「停車場」，第1層至第3層登記用途為「一般零售業」，第4層至第9層登記用途為「一般事務所」，第10層至第18層之登記用途為「混合住宅」，有89使字第164號使用執照存根可參（調解卷第12頁），是系爭大廈1樓至2樓、系爭222號3樓、系爭222號3樓之1房屋之登記用途均為「一般零售業」，足堪認定。

3.吳清璇即系爭長照中心抗辯：其為配合消防法規及行政機關要求，方增建附圖丙、丁部分消防設備，並已向臺北市政府都市發展局申請變更使用執照為甲類之老人養護場所云云（本院卷一第16頁），固提出臺北市政府都發局107年1月23日變更使照申請許可審核通知單（下稱系爭變更使照申請）為佐（本院卷一第59頁）。惟查，系爭變更使照申請經准許變更範圍接近附圖乙、乙1、乙2、乙3部分，不包含附圖丙、丁部分，有都發局108年1月14日函可稽（本院卷一第160至165頁），且系爭變更使照申請雖曾經主管機關臺北市政府都市發展局以107年2月2日107變使（准）第0021號核准（本院卷一第160頁），惟該107變使（准）第0021號變更使用許可執照因逾展延期限108年2月1日仍未報請竣工查驗，依建築物使用類組及變更使用辦法第9條規定業已失效，亦有臺北市建築管理工程處108年10月2日北市都建施字第1083240471號函

可查（本院卷二第33至49頁），是吳清璇即系爭長照中心提出之系爭使照變更申請範圍，除不及於附圖丙、丁部分外，且其前於107 年2 月2 日所取得接近附圖乙、乙1 、乙2 、乙3 部分之變更使用許可執照，業已失效，是系爭大廈1 至3 樓、系爭222 號3 樓、系爭222 號3 樓之1 房屋之登記用途均仍為「一般零售業」，則吳清璇即系爭長照中心於系爭大廈1 至3 樓外牆增建附圖丁部分消防管線、於系爭222 號3 樓增建如附圖丙部分制水閥（均見本院卷一第131 頁照片），並未取得使用執照，即未依系爭大廈1 至3 樓使用執照原登記用途「一般零售業」之設置目的及通常使用方法使用附圖丙、丁之共用部分，侵害系爭大廈區分所有權人就該等共用部分之所有權。從而，劉竹英、蔡英姝本於系爭大廈區分所有權人之地位，系爭大廈管理委員會為全體區分所有權人而起訴，依民法第184 條第1 項前段、第213 條第1 項、第767 條第1 項前段及中段、第821 條規定，請求吳清璇即系爭長照中心拆除附圖丙、丁部分，並將附圖丁部分外牆騰空返還予原告及其他共有人全體，自屬有據。

4.吳清璇即系爭長照中心雖抗辯：設置如附圖丙、丁部分之制水閥、消防管線，係為配合消防法規以及行政機關之要求；而系爭長照中心分別經臺北市政府消防局及臺北市政府社會局於105 年6 月8 日、105 年6 月21日複查表示消防管線等相關設備業已符合消防法第6 條、老人福利法第37條第2 項規定，前開規定即為公寓大廈管理條例第1 條第2 項規定之應適用之其他法律云云（本院卷一第16至17頁）。惟遍觀吳清璇即系爭長照中心所提出之臺北市政府消防局消防安全檢查紀錄表、臺北市政府社會局105 年6 月21日北市社老字第10539073800 號函，雖記載略以：消防檢查場所名稱為系爭長照中心（養護型）、列管用途為長期照護機構，場所類別為甲類，檢查結果為限改複查；有關系爭長照中心前經查有消防安全設備不足情事之改善

情形，經臺北市政府社會局於105年6月8日派員複查，原缺失已改善完成，自即日起得增加收容長者，惟本局仍將不定期稽查，以維長者權益等語（本院卷一第24至25頁），然依該等證據內容之記載，無從證明附圖丙、丁部分設置確有符合消防法、老人福利法之規定，且吳清璇即系爭長照中心之訴訟代理人於本院言詞辯論期日自陳：對於附圖所示各該設施之設置有經過建築法、老人福利法、消防法主管機關許可部分，目前無法確認，據當事人表示有經過主管機關許可，目前的現況需另外確認等語（本院卷二第209頁），就此亦未提出相關證據證明之，是其前揭所辯，亦不足採。

5.吳清璇即系爭長照中心又抗辯：原告行使權利請求拆除附圖丙、丁部分，係為阻礙其在系爭大廈內設置系爭長照中心，顯係以損害被告利益為目的之權利濫用，違反民法第148條規定，且相較於原告請求回復原狀而得之利益僅為系爭大廈無老人安養問題，其喪失財產、工作等利益，於系爭長照中心內安養之老人、系爭大廈住戶之利益亦將受損云云（本院卷一第20至22頁）。按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此固為權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上第737號判決參照）。惟原告訴請拆除附圖丙、丁部分，事關系爭大廈1至3樓外牆及系爭222號3樓之共用部分全體區分所有權人之共有權利，業如前述，事關重大，自難指原告自己因此所得利益極少，且吳清璇即系爭長照中心未取得使用執照變更許可，擅自使用系爭大廈1至3樓外牆、系爭222號3樓之共用部分，私接消防管線及制水閥，其不法侵害行為在先，為圖一己便利，先行破壞既有之法秩序狀態，事後遭發覺，始抗辯權

利濫用，其未依正當程序行使權利，徒以先下手為強，造成既成違法狀態以圖私利，自有先負回復原狀之義務。至吳清璇即系爭長照中心本係收費之私人營利事業，所收護老人尚非不得轉介其他機構照護，亦無所指收護老人無法安置之問題，自難指原告係以損害吳清璇即系爭長照中心為主要目的，而有權利濫用之情事可言。

（三）再按「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。」「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」民法第184條第2項、公寓大廈管理條例第15條、建築法第73條第2項分別定有明文。而前揭公寓大廈管理條例、建築法規定均為預防公寓大廈住戶不依使用執照所載用途或未變更使用執照，即逕行變更專有部分及建築物用途導致公寓大廈全體區分所有權人之損害，自為保護他人之法律，然民法第184條第2項規定違反保護他人之法律，僅生推定行為人有過失而已，並不代表行為人之行為即有侵害他人之權利或利益，主張該項規定者，仍應就行為人之行為有導致損害發生等侵權行為之要件舉證證明。查：

1.原告主張：被告違反公寓大廈管理條例第15條、建築法第73條規定，未依使用執照所載用途及未經申請變更使用執照即設置附圖乙1、乙2、乙3、戊所示消防設備，違反保護他人之法律，構成民法第184條第2項侵權行為云云（本院卷二第121、208頁）。查吳清璇即系爭長照中心

於系爭222號3樓之1房屋增建如附圖乙1、乙2、乙3部分消防設備，雖曾申請變更使用執照獲得許可，惟該許可嗣因逾展延期限未報竣工查驗而失效，業如前述；另其於系爭222樓3樓之1增建附圖戊部分水塔之消防設備，則係在本院於107年3月9日至現場勘驗後，始增加施作，經本院至現場勘驗無訛（本院卷一第92、174頁），且並未取得變更使用執照之許可，有臺北市建築管理工程處108年10月2日北市都建施字第1083240471號函可查（本院卷二第33至49頁），堪認吳清璇即系爭長照中心、樺楠公司確有未依使用執照所載用途使用系爭222號3樓之1房屋之專有部分之情形，而有違反公寓大廈管理條例第15條第1項、建築法第73條第2項規定，固屬違反保護他人之法律之行為。原告雖主張其所受損害為：被告設置之蓄水池約30噸重，系爭大廈2樓、4樓居民居住安全因此受影響云云（調解卷第4頁、本院卷二第210頁），然就該等損害確有存在並發生之事實，全未提出任何證據證明之，揆諸前揭規定及說明，原告依民法第184條第2項規定，請求被告負侵權行為損害賠償責任，即屬無據。

2.綜此，原告主張被告違反公寓大廈管理條例第15條、建築法第73條規定，係屬違反保護他人之法律，而應依公寓大廈管理條例第15條第2項、民法第184條第2項、第213條第1項規定，連帶拆除附圖乙1、乙2、乙3、戊部分消防設備，均屬無據。

五、從而，原告依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第767條第1項前段及中段、民法第821條規定，請求被告吳清璇即系爭長照中心應將坐落系爭土地上系爭222號房屋如附圖所示丁部分之外牆消防管線、系爭222號3樓等共用部分如附圖所示丙部分之制水閥均拆除，並將附圖所示丁部分外牆騰空返還予原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證

據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

民事第二庭　　審判長法　官　賴錦華

法　官　林禎瑩

法　官　許峻彬

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　　109　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　李真萍