臺灣彰化地方法院民事判決

106年度訴字第1235號

原　　告　員林國宅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王嘉政

原　　告　高綾霙

上二人共同

訴訟代理人　羅偉甄律師

被　　告　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴志賢

000000000000000000

訴訟代理人　李進建律師

被　　告　香港商世界健身事業有限公司(WORLD FITNESS ASIA LIMITED)

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　柯約翰(John Edward Caraccio)

000000000000000000

訴訟代理人　陳昱澤律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告香港商世界健身事業有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲2棟及甲4棟地下二層電梯前如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號106年12月19日員土測字第2556號土地複丈成果圖(下稱附圖)編號B、E之長方形人孔蓋（面積各0.80平方公尺）拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋（0.33平方公尺）。

被告香港商世界健身事業有限公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲區如附圖所示編號A之地上第

三層水泥平臺(面積1406.49平方公尺)空地上所增建之厚混凝土(厚度約5.5公分)刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝高籠型落水頭。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告香港商世界健身事業有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、原告員林國宅公寓大廈（下稱員林國宅公寓大廈）管理委員會（下稱原告管委會）起訴時之法定代理人為黃懿慈，嗣於訴訟中變更為王嘉政，經其檢具彰化縣員林市公所108年8月21日員市建字第1080027605號函（見本院卷一第212頁）、110年8月27日員市建字第1100027378函（見本院卷二第89頁），向本院聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。被告（被告2人合稱被告，個別被告逕以公司名稱之）雖辯稱原告管委會第7屆主任委員為黃懿慈，嗣經改選王嘉政為第8屆主任委員，而前開第7、8屆管理委員選任，皆經法院判決當選無效；王嘉政雖再經選任為第9屆主任委員，被告締優公司亦已對其提起當選無效訴訟，在另案本院110年度訴字第895號審理中，是王嘉政應無權代表原告管委會等語。然王嘉政既經再次選任為原告管委會第9屆主任委員，被告締優開發事業股份有限公司（下稱被告締優公司）提起上開另案訴訟亦尚未判決王嘉政非原告管委會第9屆主任委員確定，本件現仍應認王嘉政為原告管委會法定代理人，以免延滯訴訟。又王嘉政已聲明承受本件訴訟，而黃懿慈係以員林國宅公寓大廈區分所有權人個人身分提起本件訴訟，則被告另辯稱原告本件起訴未經合法代理、當事人不適格云云，均無可採。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告原起訴聲明：㈠、被告締優開發事業股份有限公司、被告香港商世界健身事業有限公司（下稱被告世界健身

公司）應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲2棟及甲4棟地下二層電梯前污水第三池之長方形人孔蓋（60公分x120公分，以實際測量為準）拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋（60公分x60公分，以實際測量為準），並回復原狀。㈡、被告締優公司、世界健身公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲區三樓平臺面積約1497.5279平方公尺空地上（以實際測量為準）所增建之厚混凝土刨除，重新鋪設原有防熱磚及依原有排水孔位置安裝高籠型落水頭，並回復增築前之原狀。㈢、訴訟費用由被告負擔。㈣、原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣經實測後，原告依實測結果等原因，於民國107年7月4日以民事陳報暨準備㈠狀變更如以下訴之聲明（見本院卷一第116-116頁背面），核與前開規定無違，應予准許。又兩造均同意原告聲明所示之防熱磚，即為起訴狀原證8照片7（見本院卷一第23頁）之石磚（見本院卷二第112、115頁），本院爰逕行更正防熱磚用語為石磚；另原告聲明第一項所稱「修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋（0.33平方公尺）」，其所謂「修補孔洞至原有大小」應係指修補孔洞至符合裝設上開圓形人孔蓋（0.33平方公尺）之大小而言，先予敘明。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告高綾霙為坐落彰化縣員林市（下稱員林市○○○段00地號土地上之同段5028建號即門牌號碼為員林市○○路00號7樓之1建物之所有權人，即為員林國宅公寓大廈區分所有權人。被告締優公司前於105年11月間向彰化縣○○○○○○○段0000○號即門牌號碼員林市○○路00號建物所有權（樓層別為一、二層及地下一層，下稱系爭建物），亦為員林國宅公寓大廈區分所有權人。又被告締優公司系爭建物出租予被告世界健身公司，經營World Gym健身中心。不料，被告或為其營業所需，竟罔顧其他住戶住居安全，未經取得主管

機關建築許可，亦未經員林國宅公寓大廈區分所有權人會議或原告管委會決議、同意，擅自於非專有部分，進行改建工程：1.將位於員林國宅公寓大廈甲2棟、甲4棟地下二層電梯前污水池原有約直徑60公分之圓形人孔蓋、孔洞（面積0.33平方尺），改換為約60公分乘以120公分之如附圖即彰化縣員林地政事務所106年12月19日員土測字第2556號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B、E之長方形人孔蓋、孔洞（面積各0.80平方公尺，下稱系爭人孔蓋、孔洞）。2.將位於員林國宅公寓大廈甲區（含甲1棟、2棟、3棟、4棟）如附圖編號A所示之三樓平臺（面積約1406.49平方公尺，下稱系爭3樓平臺）上鋪設之原有石磚及排水孔位置安裝之高籠型落水頭刨除、拆除（下稱系爭石磚、落水頭），並自行澆置厚度約5.5公分之混凝土（下稱系爭混凝土，以上1.2.合稱系爭改建工程）。被告系爭改建工程，均屬員林國宅公寓大廈共有共用部分，並非被告締優公司專有部分，且因與原始規劃設計不符，已影響原始設計之公共管線、排水系統及樓板承載、耐震能力之負荷，嚴重影響建物安全，侵害全體住戶權益，亦違反公寓大廈管理條例第5條、第6條、第8條第1項、第9條第2項、第11條第1項等規定。為此，原告管委會自得依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，訴請法院為必要之處置；原告高綾霙為員林國宅公寓大廈之區分所有權人，亦得依民法767條第1項中段、第821條規定請求被告回復系爭改建工程之原狀，以除去、防止侵害等語。

二、並聲明：

㈠、被告締優公司、世界健身公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲2棟及甲4棟地下二層電梯前如附圖編號B、E之長方形人孔蓋（面積各0.80平方公尺）拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋（0.33平方公尺）。

㈡、被告締優公司、世界健身公司應將坐落彰化縣○○市○○段00地號土地之員林國宅公寓大廈甲區如附圖所示編號A地上

第三層水泥平臺(面積1406.49平方公尺)空地上所增建之厚混凝土(厚度約5.5公分)刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝高籠型落水頭。

㈢、訴訟費用由被告負擔。

貳、被告答辯：

一、被告締優公司以：

㈠、原告管委會第7屆主任委員為黃懿慈，嗣經改選王嘉政為第8屆主任委員，然前開第7、8屆管理委員選任，皆經法院判決當選無效；王嘉政雖再經選任為第9屆主任委員，被告締優公司亦已對其提起當選無效訴訟，在另案本院110年度訴字第895號審理中，是黃懿慈、王嘉政應無權代表原告管委會提起本件訴訟。再系爭改建工程中之系爭混凝土乃前手彰化縣政府所為，其餘則係被告世界健身公司所為，均非被告締優公司所為，原告請求被告締優公司回復原狀，自無理由。

㈡、縱認系爭改建工程為被告締優公司所為，然系爭人孔蓋、孔洞所在之污水池，乃專供被告締優公司專有之系爭建物單獨使用，與其他住戶無涉，且更換人孔蓋，係為更換更大馬力之抽水馬達，以達最大效用，並汰換損壞之抽水機械設備，故系爭人孔蓋、孔洞之改建，並無造成原告損害。又系爭3樓平臺，必須經由被告締優公司專有部分之2樓始可出入，並無其他獨立出入口，應係2樓建物之附屬建物，僅係主管機關為避免交易糾紛，未以附屬建物辦理所有權登記，依臺灣高等法院99年度上字第924號民事判決、臺灣高等法院高雄分院104年度上易字第123號民事判決、臺灣新北地方法院99年度板簡字第2158號等判決，應認屬於被告締優公司專有專用之露臺；且系爭3樓平臺，因年久（28年以上）失修、漏水必須修繕，始經被告世界健身公司為修繕而刨除毀損之地面石磚，對於原告亦無損害。再系爭改建工程，無論被告是否有權改建，亦屬對於專有或共有部分為增益作用，有利於專有個人或全體共有人，亦無法回復原狀，原告本件請求應屬權利濫用，故原告請求均無理由等語資為抗辯。

二、被告世界健身公司以：

同被告締優公司上開所述，另原告管委會提起本件訴訟未經合法代理，又原告高綾霙顯無代位全體區分所有權人對被告為請求之法定訴訟實施權，故原告本件起訴當事人不適格。又系爭混凝土乃彰化縣政府所澆置，其餘雖係被告世界健身公司所為，但僅係一般修繕改良，原告並未證明系爭混凝土為被告所澆置，亦未證明系爭改建工程對其造成損害，故原告請求應無理由等語資為抗辯。

三、共同答辯聲明：

㈠、原告之訴駁回。

㈡、訴訟費用由原告負擔。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷二第114-115頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

㈠、原告高綾霙為員林國宅公寓大廈區分所有權人，其區分所有建物為彰化縣○○市○○段0000○號建物，共有部分為彰化縣○○市○○段0000○號、同段5896建號以及5898建號建物。

㈡、被告締優公司前向彰化縣政府標售取得彰化縣○○市○○段0000○號建物所有權（樓層為一、二層及地下一層，面積各為3447.96平方公尺、4573.55平方公尺及4257.79平方公尺），共有部分為彰化縣○○市○○段0000○號建物，並將前述建物出租與被告世界健身公司。

㈢、附圖所示編號B長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）、編號C圓形孔蓋（面積0.33平方公尺）位在員林國宅公寓大廈甲4棟地下二層電梯前污水第三池上，編號D圓形孔蓋（面積0.33平方公尺）、編號E長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）位在甲2棟地下二層電梯前污水第三池上，依彰化縣○○市○○段00地號土地上所有建物使用執照竣工圖之甲區B2層平面圖所示，上開孔蓋原始設計均為圓形孔蓋。

㈣、附圖所示編號A水泥（面積1406.49平方公尺，厚度約5.5公

分，體積約77.35立方公尺）位在員林國宅公寓大廈甲1棟、甲2棟、甲3棟、甲4棟等建物地上第三層中間之甲區第三層平臺即系爭3樓平臺，原有鋪設如原證8照片7(見本院卷一第23頁)所示石磚。

㈤、原告訴之聲明第一項人孔蓋位在員林國宅公寓大廈甲2棟、甲4棟地下二層電梯前污水第三池之孔洞上，地下二層為共有部分，即員林市○○段0000○號建物之一部（見原證10，本院卷一第126-139頁背面），人孔蓋位在公寓大廈管理條例第3條第4款之共用部分。

㈥、原告管委會本件起訴時之法定代理人黃懿慈為原告管委會第7屆主任委員，第7屆管理委員之選任及區分所有權人大會決議事項，經最高法院判決無效定讞；原告管委會第8屆管理委員選任與決議，經本院108年度訴字第972號判決確認當選無效、決議無效，上訴後經臺灣高等法院台中分院109年度上字第384號駁回上訴。

㈦、原告管委會法定代理人變更為王嘉政，係王嘉政以第8屆管理委員會決議，並以召集人身分召集召開第9屆管理委員選舉，現經被告締優公司向本院另案提起第9屆管理委員選舉當選無效訴訟審理中。

㈧、兩造所提證物形式上均為真正。

二、兩造爭執事項：

㈠、原告請求被告締優公司、世界健身公司應將甲2棟及甲4棟地下二層電梯前污水池之系爭人孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋，有無理由？

㈡、原告請求被告締優公司、世界健身公司應將系爭3樓平臺上所增建之系爭混凝土刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝系爭落水頭，有無理由？

肆、本院之判斷：

一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有證據資料在卷可稽，堪信屬實。

二、原告請求被告世界健身公司應將甲2棟及甲4棟地下二層電梯

前污水池之系爭人孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋，為有理由，其餘則無理由：

㈠、被告締優公司前向彰化縣政府標售取得彰化縣○○市○○段0000○號建物所有權（樓層為一、二層及地下一層），共有部分為彰化縣○○市○○段0000○號建物，並將前述建物出租與被告世界健身公司；又附圖所示編號B長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）、編號C圓形孔蓋（面積0.33平方公尺）位在員林國宅公寓大廈甲4棟地下二層電梯前污水第三池上，編號D圓形孔蓋（面積0.33平方公尺）、編號E長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）位在甲2棟地下二層電梯前污水第三池上，依彰化縣○○市○○段00地號土地上所有建物使用執照竣工圖之甲區B2層平面圖所示，上開孔蓋原始設計均為圓形孔蓋，業據前述。又被告一致陳稱系爭人孔蓋、孔洞為被告世界健身公司所更換裝設，並非被告締優公司所更換裝設，原告亦自陳其無從確認為何人所更換裝設（見本院卷二第111-113頁），則原告以被告締優公司更換裝設系爭人孔蓋、孔洞為由，請求被告締優公司應將甲2棟及甲4棟地下二層電梯前污水池之系爭人孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋，自屬無據。

㈡、系爭人孔蓋位在員林國宅公寓大廈甲2棟、甲4棟地下二層電梯前污水第三池之孔洞上，地下二層為共有部分，即員林市○○段0000○號建物之一部，人孔蓋位在公寓大廈管理條例第3條第4款之共用部分，業據前述（見兩造不爭執事項㈤）。又系爭人孔蓋、孔洞為被告世界健身公司所更換裝設，已據前述，原告主張被告世界健身公司更換裝設系爭人孔蓋、孔洞，並未經主管機關建築許可，亦未經員林國宅公寓大廈區分所有人會議或原告管委會決議、同意，被告並未爭執，堪信為真。雖被告辯稱系爭人孔蓋、孔洞所在之污水池，乃專供被告締優公司專有之系爭建物單獨使用，與其他住戶無涉，且更換人孔蓋，係為更換更大馬力之抽水馬達，以達最大效用，並汰換損壞之抽水機械設備，故系爭人孔

蓋、孔洞之改建，僅為一般修繕改良，被告可自行為之，亦無造成原告損害，原告本件起訴為權利濫用云云，並提出地下二樓甲、乙、丙區建築圖（見本院卷一第94-96頁）、臺灣高雄地方法院98年度小上字第15號判決（見本院卷一第110-111頁背面）、人孔蓋為什麼大多是圓的等文章資料（見本院卷一第112-115頁）等件為證。惟查員林國宅公寓大廈設有原告管委會，而被告世界健身公司僅係系爭建物之承租人，並非員林國宅公寓大廈之區分所有權人，即非上開員林國宅公寓大廈共有共用部分之共有人，則其引用上開判決及民法共有人修繕共有物之規定，主張其有權更換裝設系爭人孔蓋、孔洞，自無可採。且按住戶應遵守下列事項：……四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。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。住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。公寓大廈管理條例第6條第1項第4款、第9條第2項、第4項、第11條分別定有明文。被告世界健身公司未經員林國宅公寓大廈區分所有人會議或原告管委會決議、同意，即擅自更換裝設系爭人孔蓋、孔洞，自與上開規定有違。且被告世界健身公司未經主管機關建築許可，擅自更換裝設系爭人孔蓋、孔洞，已明顯改變原有設計之人孔蓋、孔洞大小，且其亦未證明上開改變確實不會損害員林國宅公寓大廈原始設計之排水系統及樓板承載設計，則原告管委會依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，原告高綾霓依民法767條第1項中段、第821條規定，請求被告世界健身公司回復原狀，即應將甲2棟及甲4棟地下二層電梯前污水池之系爭人孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋，當屬合理有據。又被告世界健身公司上開所為，屬

違法侵害行為，原告乃行使合法權利，被告另辯稱原告本件起訴為權利濫用云云，亦無可採。

三、原告請求被告世界健身公司應將系爭3樓平臺上所增建之系爭混凝土刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝系爭落水頭，為有理由，其餘則無理由：

㈠、原告主張系爭3樓平臺係位在員林國宅公寓大廈甲1棟、甲2棟、甲3棟、甲4棟等建物地上第三層中間之甲區第三層平臺，甲1棟、甲2棟、甲3棟、甲4棟均為地上15層、地下2層，系爭3樓平臺為甲1棟、甲2棟、甲3棟及甲4棟之地上第3層至第15層區分所有建物所環繞，正下方為被告締優公司所有之2樓、1樓、地下1層以及屬共用部分之地下2層，最底層則為同一基礎結構，及被告主張又系爭3樓平臺，必須經由被告締優公司專有部分之2樓始可出入，並無其他獨立出入口等情，有原告提出之員林國宅公寓大廈之使用執照竣工圖所附甲區3層平面圖、甲區B1層平面圖、甲區B2層平面圖、甲區基礎層平面圖，及甲區平面配置圖、系爭3樓平臺現場照片（見本院卷一第19-23頁）等件在卷可稽，且有本院調取之員林國宅公寓大廈使用執照峻工圖在卷可按（見本院外放卷），並經本院會同兩造現場勘驗，有本院勘驗筆錄及照片可考（見本院卷一第45-50頁），兩造對此亦不爭執，堪信屬實。

㈡、被告主張系爭3樓平臺，必須經由被告締優公司專有部分之2樓始可出入，並無其他獨立出入口，應係2樓建物之附屬建物，僅係主管機關為避免交易糾紛，未以附屬建物辦理所有權登記，依臺灣高等法院99年度上字第924號民事判決、臺灣高等法院高雄分院104年度上易字第123號民事判決、臺灣新北地方法院99年度板簡字第2158號等判決，應認屬於被告締優公司專有專用之露臺等語，固據其提出系爭3樓平臺現場照片及上開判決為佐（見本院卷一第72-91頁）。然原告已否認系爭3樓平臺為被告締優公司專有專用部分。經查，依被告締優公司與彰化縣政府所簽彰化縣員林國民住宅社區

商業設施標售房地買賣契約第一條：「買賣標的物標示：㈠建物：建號4959號…㈢前項建物及持分基地面積過戶時，實際面積應以地政機關實地勘測複丈登記面積為準，乙方不得提出異議」（見本院卷二第49-51頁），及依上開4959建號建物謄本登記資料（見本院卷二第43-45頁），可知系爭3樓平臺並非標售標的，被告亦自承系爭3樓平臺並未登記為被告締優公司向彰化縣政府標售取得系爭建物之附屬建物，則從登記資料，自難認系爭3樓平臺為被告締優公司專有專用部分。觀之前開所述系爭3樓平臺所在位置及其原始設計，及員林國宅公寓大廈甲區建物3樓至15樓面向系爭3樓平臺一側之陽台以及系爭3樓平臺上，均裝有逃生緩降機設備，有原告所提現場照片可按（見本院卷一第20-23頁），可知上開設備，應係供於火災發生時自住家緩降至系爭3樓平臺等待消防救援或逃生之用。再參之原告所提彰化縣政府於106年2月6、7日至現場會勘之結論，就施工情形部分，認定其中甲區3樓平臺施工圍籬涉及逃生安全應立即拆除等語（見本院卷二第85頁），以及員林國宅社區公寓大廈住戶規約第2條：「二、本社區法定空地、樓頂平臺為共有部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用…」（見本院卷二第53-60頁）等資料，足認系爭3樓平臺構造上應屬樓頂平臺，為逃生避難場所而具有安全共益性質之共用部分。原告亦未主張並證明系爭3樓平臺，曾依公寓大廈管理條例規定之法定程序約定為其約定專用部分，則被告以前詞執上開判決資料，辯稱系爭3樓平臺為被告締優公司專有專用部分之露臺，並無可採。

㈢、被告自承系爭3樓平臺上原有之系爭石磚，為被告世界健身公司所刨除（見本院卷二第112頁）。而於刨除系爭石磚時，依工程所需，併將系爭落水頭拆除要屬常見，則原告主張系爭石磚、落水頭為被告世界健身公司所刨除、拆除，自屬合理可信。參之被告自承被告世界健身公司承租系爭建物之原合約租期自106年1月起至126年1月止，並於106年1月進

行點交（見本院卷二第147-148頁），及原告所提系爭混凝土於106年2、3月間之施工照片（見本院卷二第123-124頁、175頁），及彰化縣建築師公會於106年4月13日出具之結構安全鑑定書，及被告世界健身公司委託國興結構技師事務所於106年10月17日出具之結構修復計畫書（見本院卷二第125-132頁）等資料綜合觀察，洵堪認定系爭混凝土亦為被告世界健身公司所澆置，被告辯稱系爭混凝土為彰化縣政府澆置云云，實無可採。故而，本件應認系爭石磚、落水頭、混凝土均為被告世界健身公司所刨除、拆除、澆置。原告既未證明系爭石磚、落水頭、混凝土，為被告締優公司所刨除、拆除、澆置，則原告以被告締優公司為上開行為為由，請求被告締優公司應將系爭3樓平臺上所增建之系爭混凝土刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝系爭落水頭，自屬無據。

㈣、系爭石磚、落水頭、混凝土均為被告世界健身公司所刨除、拆除、澆置，業據前述。原告主張被告世界健身公司上開所為，並未經主管機關建築許可，亦未經員林國宅公寓大廈區分所有人會議或原告管委會決議、同意，被告並未爭執，堪信為真。雖被告辯稱且系爭3樓平臺，因年久（28年以上）失修、漏水必須修繕，始經被告世界健身公司為修繕而刨除毀損之地面石磚，且所為僅為一般修繕改良，被告可自行為之，亦無造成原告損害，原告本件起訴應屬權利濫用云云。惟查員林國宅公寓大廈設有原告管委會，而被告世界健身公司僅係系爭建物之承租人，並非員林國宅公寓大廈之區分所有權人，即非上開員林國宅公寓大廈共有共用部分之共有人，則其引用上開判決及民法共有人修繕共有物之規定，主張其有權為上開修繕云云，自無可採。且依前開所述公寓大廈管理條例第6條第1項第4款、第9條第2項、第4項、第11條規定，被告世界健身公司既未經員林國宅公寓大廈區分所有人會議或原告管委會決議、同意，擅自刨除、拆除、澆置系爭石磚、落水頭、混凝土，自與上開規定有違。參之彰化縣

建築師公會於106年4月13日出具之結構安全鑑定書之記載（見本院卷二第126頁），可知增築系爭混凝土如未依結構需要鋪設鋼筋，將容易產生乾縮裂縫，且地面層上之增築如未經結構安全評估，恐會影響耐震能力（按該鑑定書雖非針對系爭混凝土，但原理相同，仍值參酌），且被告世界健身公司未經主管機關建築許可，擅自為上開行為，亦未能證明上開所為確實不會損害員林國宅公寓大廈原始設計之防水、隔熱及樓板承載設計，則原告管委會依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，原告高綾霙依民法767條第1項中段、第821條規定，請求被告世界健身公司回復原狀，即應將系爭3樓平臺上所增建之系爭混凝土刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝系爭落水頭，當屬合理有據。又被告世界健身公司上開所為，屬違法侵害行為，原告乃行使合法權利，被告另辯稱原告本件起訴為權利濫用云云，亦無可採。

四、綜上所述，本件原告管委會依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，原告高綾霙依民法767條第1項中段、第821條規定，請求被告世界健身公司應將甲2棟及甲4棟地下二層電梯前污水池之系爭人孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設圓形人孔蓋，及應將系爭3樓平臺上所增建之系爭混凝土刨除，重新鋪設原有石磚及依原有排水孔位置安裝系爭落水頭，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

伍、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　15　　日

民事第三庭　　法　官　洪堯讚

一、以上正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

三、提起上訴，應以上訴狀表明㈠對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，㈡上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　李盈萩

附圖：彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國106年12月19日員土地測字第2556號土地複丈成果圖