

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第875號

原告 謝耀陞  
被告 荷必館大樓管理委員會

法定代理人 陳揚文  
訴訟代理人 楊啓志律師  
林鼎越律師

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國113年12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：荷必館大樓（下稱系爭大樓）D、E棟電梯間（下稱系爭空間）設有防火門，在防火門外占用管理室大廳部分，原本並無管制。然被告違反高雄市政府工務局（下稱工務局）核發使用執照核定之用途、面積，將系爭空間擴大，並更改用途為D、E棟專屬梯間，並完成雨遮、採光罩及走道裝潢，侵害非該大樓D、E棟住戶原本均可使用系爭空間之權利；嗣工務局函知被告，系爭空間上開變更已違法，被告乃於民國112年3月4日召開系爭大樓112年度第2次臨時區分所有權人會議，做成通過委託建築師辦理變更使用執照之決議（下稱系爭決議），但被告拒絕回復原狀等語。為此，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應將荷必館大樓如113年11月1日高雄市鹽埕地政事務所複丈成果圖（下稱附圖1）所示A、B、C、D位置之設施拆除，並回復至高雄市政府工務局核定使用執照之原狀（即原核准圖說；下稱附圖2）。
- 二、被告則以：系爭大樓係建商威銓建設股份有限公司（已解散）興建，被告接手系爭大樓共用部分後，均未對系爭大樓

01 之共有部分進行改建，原告請求回復系爭空間涉及系爭大樓  
02 共有部分設施之拆除及改良，依公寓大廈管理條例第11條第  
03 1項規定，應經區分所有權人會議決議通過，不容許由區分  
04 所有權人個人基於共有人之權利，請求拆除共有部分之設  
05 施，並恢復原狀等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

### 06 三、兩造不爭執事項（本院卷第144-145頁）

07 (一)系爭大樓建築於101年8月17日完成（審訴卷第179-181  
08 頁）。

09 (二)原告於113年3月22日登記為高雄市○○路00000號14樓所有  
10 權人，112年1月22日因調解移轉，故從共有前開房屋而變更  
11 為單獨所有（審訴卷第179-181頁）。

12 (三)系爭大樓一樓如113年11月1日高雄市鹽埕地事務所複丈成果  
13 圖標示A、B、C、D位置（即附圖1；本院卷第137頁），確實  
14 有改建，而與建築圖說不同（審訴卷第101頁；本院卷第79-  
15 99頁）。

16 (四)系爭大樓於103年8月16日經消防安全設備檢修，並無消防安  
17 全問題（本院卷第115-129頁）。

### 18 四、兩造爭點

19 原告請求被告應將系爭大樓如附圖1所示A、B、C、D設施拆  
20 除（本院卷第139頁），並回復至高雄市政府工務局核定使  
21 用執照之原狀（審訴卷第101頁），是否有理由？

### 22 五、本院之判斷

23 (一)按民法第184條第1項前段、第2項規定之侵權行為，須行為  
24 人具有故意或過失不法侵害他人之權利，或有違反保護他人  
25 之法律之行為，且行為與損害間有因果關係，始能成立。

26 (二)原告雖主張：系爭空間（包含附圖1標示A、B、C、D之設  
27 施）為被告改建，致其使用系爭大樓公設門廳及中庭使用權  
28 利受侵害，請求被告回復原狀等語，查系爭大樓建築於101  
29 年8月17日完成一事，亦為兩造所不爭執；又原告自承：

30 「（原告在112年3月22日取得房屋所有權時，荷必館大樓一  
31 樓的狀況就是現況？）是。」（本院卷第144頁）；另本件

01 經現場履勘，系爭大樓D、E棟系爭空間確實曾進行二次施  
02 工，改為附圖1標示A、B、C、D位置之設施現況等情，亦有  
03 履勘筆錄、現場照片、高雄市政府工務局人員協助確認位置  
04 所繪標示圖，及附圖1、2在卷可佐（本院卷第79-99頁、審  
05 訴卷第101頁），堪認系爭空間確實有改建，現況與附圖2所  
06 示經核准圖說所載設施不同；再原告於本院自承：「違建的  
07 情況是使用執照拿到後，建設公司會再二次施工，本件認為  
08 違建的部分是建設公司所做的改建，不是管委會，若管委會  
09 請建築師變更使用執照，我可以接受。」（本院卷第144  
10 頁）；顯見系爭空間改建並非被告所為，應堪認定；是以本  
11 院參酌前開規定及說明，系爭空間改建既非被告所為，而原  
12 告亦未舉證證明被告有故意或過失不法侵害其權利之行為，  
13 則原告請求被告回復原狀，洵屬無據，不予採認。

14 (三)另系爭大樓如附圖1所示A、B、C、D位置之設施雖與附圖2所  
15 示不同，惟此問題經詢工務局，該局表示除被告自行恢復原  
16 狀外，亦可委託開業建築師辦理變更使用執照，使現況與核  
17 准圖說相符，以杜兩造紛爭，附此敘明（本院卷第28-29  
18 頁）。

19 六、綜上所述，原告侵權行為之法律規定，請求被告將系爭大樓  
20 如附圖1所示A、B、C、D位置之設施拆除，並回復至附圖2高  
21 雄市政府工務局核定使用執照之原狀，為無理由，不應准  
22 許。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
24 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

25 據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
26 文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

28 民事第五庭法官 賴寶合

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
02 書記官 王珮綺