

臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第354號

上訴人 林明仁

訴訟代理人 甘義平律師

被上訴人 林淑菁

訴訟代理人 黃靖芸律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國109年8月10日本院三重簡易庭108年重簡字第834號第一審判決提起上訴，經本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第二項命上訴人「應將坐落新北市○○區○○段00地號土地上，門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號17樓房屋之如附件民國109年5月22日新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖所示67(2)地號占用之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回復原狀後騰空返還被上訴人及其他全體區分所有權人」及第四項命上訴人「就第二項房屋梯廳內之D8門不得上鎖」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：

(一)兩造均為福樺謙禮大廈（下稱系爭大廈）之住戶，上訴人林明仁為17樓房屋之所有權人（下稱17樓房屋），被上訴人則為同址6樓房屋之所有權人。而17樓梯廳屬該樓電梯門連接上訴人17樓房屋大門通往室外之通路空間，屬系爭大廈之「共用部分」，於竣工圖上之用途定為「梯廳兼排煙室」使用，建商並在連接上訴人17樓房屋大門之一部分梯廳上建置鋼鐵材質之防火門即D8門，建商另於D8門外之梯廳設置「消防栓」、「滅火器」、「出水口」、「帶水箱」等設備，足見17樓梯廳整體屬於防火作業空間，具有消防安全之功能，不具有使用上之獨立性，不得任意占用，否則將影響救火消

防之功能能，危及所有住戶公共安全。

(二)另依公寓大廈管理條例第7條第1項第2款、第5款規定：「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，並不得為約定專用部分：.....。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。.....。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，從而，17樓梯廳更不得約定為專用部分，若約定為專用部分，其約定因違反法律之禁止規定，依民法第71條前段規定，亦屬無效。嗣經本院囑託新莊地政事務所測量，結果認上訴人確實占用17樓房屋外之梯廳空間，即設置於共用部分之D8門至17樓房屋之間共用部分，如測量附件土地複丈成果圖所示67(2)地號所示（面積8.96平方公尺，下稱系爭共用部分）。

(三)又依據法令，該設置之D8防火門不得上鎖，且此門原本亦未上鎖，詎上訴人將D8門當作自家大門使用，已妨害建築物之正常使用及全體區分所有權人的共同利益。上開問題經系爭大廈住戶組成之管理委員會多次召開會議要求處理，上訴人皆置之不理。

(四)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；又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767條第1項、第821條分別定有明文。另因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償之責。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，同法第184條第1項亦定有明文。上訴人無權占用17樓梯廳空間，且將D8門當作自家大門使用，不法侵害被上訴人就D8門之共有權利，為此，爰依上開規定，提起本件訴訟，並聲明請求：1.上訴人應將17樓房屋之如附件新莊地政事務所土地複丈成果圖所示67(2)地號占用之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回復原狀後騰空返還被上訴人及其他全體區分所

有權人。2.上訴人不得將17樓房屋梯廳內之D8門上鎖。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。（按被上訴人於原審另請求上訴人應將17樓房屋梯廳空間與17樓房屋室內空間中隔間之RC牆面回復原狀及請求上訴人將D8門回復原狀，此些請求均經原審駁回，被上訴人並未提起上訴，業已確定）。

二、上訴人則抗辯：

(一)系爭大廈之17樓為一層一戶樓層，並無與其他住戶共用17樓梯廳，其為17樓房屋之第二任屋主，於民國104年11年間向第一任屋主陳國鋒購入時，17樓梯廳現況即為如此，其與第一任屋主均未曾變更梯廳格局，亦即17樓梯廳為建商原始設計，所有消防防火規劃均為建商於101年交屋時之原樣，D8門及門鎖亦是原本設計圖上已有的設計；另建商已出具由新北市土木技師公會針對D8門內之17樓房屋與系爭共有部分間之分戶牆（即設計圖上所列之RC WALL）是否為結構牆所作之鑑定報告，證明該處非承重結構牆，僅為一般分戶牆，無影響大樓結構安全疑慮，且建商在他案偵查庭中已說明起造大樓時便未按圖施工，被上訴人對上訴人提告之刑事竊佔案件，亦經不起訴確定。

(二)又系爭大廈之第一屆區分所有權人於102年1月6日會議即已通過系爭大廈規約（下稱系爭規約），當中第6條第2款約定「本大廈A戶16樓及A戶17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」，第3款約定：「本大廈之當層梯廳，為當層該戶管理使用，但不得違反消防逃生安全。」，另與建商簽訂之房屋停車位預定買賣合約書（下稱系爭買賣合約書）第11條第3項亦是約定「本社區A戶16樓及17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」，是依上開約定，上訴人有權使用系爭共用部分。

(三)17樓房屋屬一層一戶設計，整體梯廳並非均做為防火作業空間使用，系爭共用部分實屬一獨立密閉空間，具使用上及功能上之獨立性，僅供上訴人專有部分通往屋外使用，且上開獨立空間並未與其他住戶的專有部分連通，亦即系爭共用部

01 分並無「連通數個專有部分」，功能上更非供其他住戶逃生
02 避難使用，無礙系爭大廈之消防、排煙功能，是系爭規約並
03 未與公寓大廈管理條例第7條第2款規定牴觸，系爭規約當屬
04 有效。況無論依據規約或上開買賣合約書，約定專用者均載
05 明「梯廳」，即指系爭共用部分，並非就「梯廳兼排煙室」
06 或「排煙室」即D8門外約定專用。

07 (四)另系爭大廈所制訂之門禁管制管理辦法亦訂有門禁管制方式
08 如下：「各樓層住家（3至17樓）僅允許當層住戶通
09 行。」、「安全梯平時關閉及上鎖，僅供單向使用（逃生至
10 1F或R1），1F及R1不上鎖。」則17樓整體梯廳，包含系爭共
11 用部分，本就僅有上訴人可得使用，與各戶公平占有使用自
12 己該層之梯廳相同；況17樓梯廳面積共計75.35平方公尺，
13 於買賣時係由上訴人一戶購買此75.35平方公尺的公設，被
14 上訴人尚且未支付價金購買此部分公設，則依上開規約及購
15 屋內容，被上訴人對於系爭共用部分亦無管理使用權利。

16 (五)系爭大廈於建造完成後，建商即以D8門作為17樓房屋之大
17 門，則D8門既是通往上訴人17樓房屋之大門，上訴人如何能
18 不上鎖；又D8門內即是通往上訴人之17樓房屋，縱系爭大廈
19 發生意外，全體住戶均往17樓梯廳逃生，理應是往梯廳左右
20 之防火門向安全逃生樓梯逃生，豈可能朝D8門內之上訴人17
21 樓房屋逃生，則D8門是否上鎖與住戶逃生問題並無關係；另
22 依竣工圖所示，D8門內空間係標示「梯廳」，而非「梯廳兼
23 排煙室」，亦即非供全體住戶消防逃生使用。

24 三、原審判決就被上訴人上開主張部分判決勝訴（按就被上訴人
25 主張上訴人應將擅自拆除之RC牆及擅自改裝之D8門回復原狀
26 部分業經原審駁回，被上訴人並未上訴，業已確定），並就
27 上訴人應回復原狀騰空返還部分，依職權宣告假執行及准上
28 訴人預供擔保免為假執行。上訴人聲明不服，提起上訴，並
29 為上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
30 部分，被上訴人於原審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)原審
31 廢棄部分及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則聲

01 明：上訴駁回。第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 四、被上訴人主張兩造均為系爭大廈之住戶，上訴人為17樓房屋
03 之所有權人，被上訴人則為6樓房屋之所有權人，而系爭共
04 用部分屬17樓房屋梯廳的一部，並連接17樓房屋通往室外其
05 他梯廳，而做為17樓房屋之對外通路空間，建商並在系爭共
06 用部分與其他共用之梯廳間建置鋼鐵材質之防火門即D8門之
07 事實，業據被上訴人於原審提出6樓房屋所有權狀、17樓房
08 屋竣工圖（節錄）、17樓房屋建物測量成果圖、福樺建設建
09 林段集合住宅新建工程門窗圖（見原證1、2、3、15）為
10 證，及上訴人提出之17樓房屋竣工圖（全圖）在卷可稽，且
11 為兩造所不爭執，此部分之事實堪信為真實。

12 五、又被上訴人主張上訴人不得占用之系爭共用空間，即建商建
13 置之D8門與17樓房屋竣工圖中17樓專用空間之RC WALL之間
14 的空間，現為上訴人占用，此經原審現場履勘，確認系爭大
15 廈1樓及6樓梯廳有大理石材質牆面，顏色為鵝黃色，上訴人
16 占用之系爭共用部分空間並無與1樓及6樓梯廳相同之鵝黃色
17 大理石材質牆面，又系爭共用部分空間內裝設有鞋櫃2個、
18 置物櫃2個及本製框架等設施，此有原審之履勘筆錄、現場
19 照片在卷可徵；系爭共用部分經原審囑託地政事務所為測
20 量，測量結果為系爭共用部分面積為8.96平方公尺，此有新
21 北市新莊地政事務所109年1月6日函暨土地複丈成果圖附卷
22 可稽（見原審卷第263至265頁），且為兩造所不爭執，是此
23 部分之事實亦堪認定。

24 六、查上訴人之前手購入17樓房屋時，即與建商簽訂系爭買賣合
25 約書，系爭買賣合約書第11條第3款約定：「本社區A戶16樓
26 及17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」，另
27 系爭大廈之規約第6條第2款亦約定：「本大廈A戶16樓及A戶
28 17樓之當層梯廳，約定權利歸屬該戶承購人所屬。」第3款
29 約定：「本大廈之當層梯廳，為當層該戶管理使用，但不得
30 違反消防逃生安全。」，此部分之事實為兩造所不爭執，是
31 有爭執者為系爭共用部分可否因上開系爭買賣合約書及規約

01 之約定，而將系爭共用部分約定為上訴人之專用部分，及位
02 於系爭共用部分之D8防火門可否上鎖，本院就此判斷如下：

03 (一)關於系爭大廈之區分所有權人是否業已就系爭共用部分成立
04 分管契約？

05 1.按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
06 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介
07 而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致
08 者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購
09 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
10 共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分
11 管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，
12 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
13 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
14 而應受分管契約之拘束(最高法院91年度台上字第2477號判
15 決意旨參照)。

16 2.查，系爭大廈之17樓房屋於建商販售時，即與各住戶簽訂買
17 賣合約書，其買賣合約書第11條第3項即約定「本社區A戶16
18 樓及17樓之當層梯廳，約定權利歸屬戶承購人所屬」，此經
19 上訴人提出A棟10樓、11樓之買賣合約書可明（見原審卷第1
20 41頁、本院卷二第101頁），又依建商提出之系爭大廈規
21 約，其中第6條第2項部分亦同此約定；再者，建商於建造系
22 爭大廈17樓房屋時，即未建置17樓房屋與系爭共用部分間之
23 分間牆，此經福樺建設股份有限公司協理於另件刑事案件之
24 偵查程序中陳述「（為何在該處設立防火門，將該處公共設
25 施一分為二部分，如此規劃有何用意？）因為本層（按即17
26 樓）為一層一戶的設計，住戶非常單純，基本上不會有住戶
27 到這個樓層，因為我們每層都有門禁管制。當初將17樓出售
28 給第一手屋主陳先生，有向陳先生說明原本設計的大門，我
29 們並沒有蓋，而係以消防門作為大門，並將梯廳一部份空間
30 供17樓住戶使用。在第一次區分所有權人會議，我們有將1
31 6、17樓該處列為約定專用，並紀錄在社區管理公約內」等

01 語。又承購系爭大樓17樓之住戶，其取得者除專用部分外，
02 另依據其主建物之比例，取得大公、小公及地下一樓至地下
03 三樓之公共區域之應有部分，又各樓梯廳部分屬區分所有權
04 人之小公部分，此為兩造所不爭執，是依民法第818條規
05 定，各共有人可按其應有部分，對於共有物之全部為使用收
06 益，並應由共有人共同管理。共有物之管理，共有人可以契
07 約予以訂定，即得由各共有人以分管方式劃定範圍使用共有
08 物，或經共有人全體之同意由共有人中之一人對共有物之全
09 部予以使用收益；如全體區分所有權人以契約賦予部分區分
10 所有權人專用權時，契約之兩造就共用部分之使用權利自應
11 受到限制。而觀諸系爭買賣合約書第11條第3項及系爭大廈
12 規約第6條第2項即已將17樓梯廳之共用部分列為約定專用部
13 分，又衡諸一般社會常情，建商與各買受人簽訂之買賣合約
14 書係屬定型化契約，各買賣契約均有上開17樓梯廳之約定專
15 用約款，而被上訴人並未提出有別於上開買賣合約書之相異
16 約定，足認建商與系爭大廈各區分所有建物買受人於訂立買
17 賣合約書，均已約明17樓梯廳由17樓房屋之所有權人使用。

18 3.另系爭大廈之門禁管制管理辦法亦約定「各樓層住家（3樓
19 至17樓）僅允許當樓層住戶通行」（見原審卷第135頁），
20 亦即系爭大廈之電梯僅可供各樓層住戶抵達自己所有之樓
21 層，此亦為被上訴人所不爭執，堪認被上訴人已認同除有例
22 外情形，各樓層住戶就自己樓層之梯廳係僅與同樓層住戶共
23 同使用，於一層一戶情形，則由該層住戶專用。是本件堪認
24 就系爭共用部分已有分管契約存在，並約定由上訴人專用。
25 被上訴人依證人丁章國即福樺建設股份有限公司協理於偵查
26 中證述「我們沒有成立分管契約」等語（見本院卷一第123
27 頁），主張並無約定17樓梯廳由上訴人專用之分管契約存
28 在，然如上所述，建商與各住戶之買賣合約書既均載明17樓
29 梯廳之專用約款，已足認17樓梯廳之約定專用約定，況證人
30 丁章國亦證述「我們有把16、17樓該處列為約定專用，並將
31 該約定記載入社區管理公約內，此情形維持5年左右，後來

01 是他們自己住戶有意見」等語，由此亦足認17樓梯廳包含系
02 爭共用部分之專用權，亦確實訂立於系爭大廈規約中。是被
03 上訴人主張分管契約不存在等語，並非可採。

04 (二)系爭共用部分是否屬梯廳兼排煙室？上開規約或分管契約是
05 否無效？

06 1.查17樓梯廳整體（按即包含系爭共用部分8.96平方公尺部
07 分）之面積，經囑託測量後，共計75.35平方公尺（計算
08 式：66.39+8.96），此有上開土地複丈成果圖附卷可稽（見
09 原審卷第265頁）。再觀諸卷內所附之17樓竣工圖，系爭共
10 用部分之圖面固然載有「梯廳」二字，於D8門外區域之圖面
11 另載有「梯廳兼排煙室」，然此是否即指D8門內之系爭共用
12 部分僅作為梯廳使用，而無作為排煙室使用，應由建商該時
13 將梯廳劃分為D8門內及門外二區域為綜合觀察。而查，證人
14 丁章國於偵查程序中於檢察事務官詢問時，雖對於為何設置
15 D8門及為何要將17樓梯廳劃分為二區域之問題，僅答稱「因
16 為該層住戶為一層一戶」、「以消防門作為大門，並將梯廳
17 一部分空間供17樓住戶使用」、「當初就是規劃將梯廳部分
18 空間作為樓層使用」等語（見本院卷一第121至123頁），而
19 未明確針對D8門系爭共用部分之使用目的為詳盡說明，然由
20 證人丁章國上開證述內容可知，建商於建設17樓房屋時，即
21 係規劃以D8防火門作為17樓房屋之對外大門，且未建置17樓
22 房屋之分間牆，依此足認系爭共用部分本欲規劃由17樓房屋
23 所有人使用，並無將系爭共用部分作為排煙室使用；又系爭
24 共用部分牆面並未有對外窗的設置，則連通17樓房屋之系爭
25 共用部分顯無可能作為排煙室使用，況依新北市政府工務局
26 105年10月24日回函，其中說明二部分亦是說明「系爭處於
27 圖說標示為『梯廳』且『非屬專有部分』」（見原審卷第51
28 頁），是系爭共用部分之設置及使用目的為梯廳，應屬顯
29 然，被上訴人主張系爭梯廳屬梯廳兼排煙室等語，並無理
30 由。

31 2.按國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫

01 徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行
02 政法規，其規範內容若在禁止當事人（包括政府機關及人
03 民）為一定行為，而屬於民法第71條前段所稱之「禁止規
04 定」者。倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效
05 性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約
06 相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間
07 之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，
08 而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定而非
09 效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違
10 反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼
11 顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院103年度台
12 上字第976號判決參照）。

13 3.而按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為
14 下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所
15 占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往
16 室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大
17 廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、
18 約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用
19 方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部
20 分。」，公寓大廈管理條例第7條定有明文。查，17樓房屋
21 屬一層一戶設計，17樓梯廳倘無例外情形，亦僅供17樓房屋
22 所有權人使用，從而，17樓梯廳僅連通17樓房屋即僅連通一
23 戶專有部分，非屬連通數個專有部分的梯廳，應屬明確，是
24 以，17樓梯廳既非屬「連通數個專有部分」之梯廳，性質上
25 即非屬上揭條例第7條第2款不得約定專用情形。

26 4.又公寓大廈管理條例第9條規定：「各區分所有權人按其共
27 有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收
28 益之權。但另有約定者從其約定（第1項）。住戶對共用部
29 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
30 者從其約定（第2項）。前二項但書所約定事項，不得違反
31 本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定（第3

項)。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（第4項）」。區分所有權人就共有部分為專用之約定時，依公寓大廈管理條例第9條第3項規定，固不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，惟該條例對於違反此項規定之效力如何，並未規定，然觀諸上開第9條第4項規定，僅生管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求主管機關或訴請法院為必要處置，如有損害並得請求損害賠償問題，非屬效力規定（最高法院108年度台上字第2040號判決參照）。從而，系爭大廈之規約及分管契約既約定系爭共用部分由上訴人使用，其約定並非無效，僅上訴人使用之方式應符合約定內容而為，若上訴人有所違反，其他區分所有權人得請求除去違反約定使用之結果。

- 5.再依公寓大廈管理條例第15條規定「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。」。亦即，縱區分所有權人就某部分之共用部分約定專用，權利人仍非可任意行使其權利，其具體使用方法除受約定或規約內容之拘束外，仍應受使用執照所載用途使用，不得任意變更，然若有任意變更情事，觀諸上開條例第15條第2項規定，亦是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，是其違反者係先經管理者制止，或報請主管機關處理，以禁遏其行為，足見該規定係屬取締規定，而非效力規定，當事人所成立之法律行為，並不因而無效。查系爭大廈於建造時即將系爭共用部分作為17樓房屋之一部，且未設置分間牆，並以D8防火門作為17樓房屋之出入大門，業經證人丁章國證述在案，是上訴人並無將17樓分間牆拆除，而擅將系爭共用部分納為17樓房屋專用部分，應

是屬實，是本件無法認定上訴人係擅自變更系爭共用部分後，將之納為專用。再依新北市政府工務局109年11月25日函，經該局於109年11月16日現場勘查，現場比對原核准使用執照圖說，認梯廳之防火門與原竣工圖或使用執照相符（見本院卷一第73、139頁），依此亦堪認D8防火門及系爭共用部分之設置及使用未為任何變更。又縱若認上訴人依據規約或分管約定，嗣後擅自裝潢使系爭共用部分做為自己使用，依上規定「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」，而仍屬效力規定，並非因此認為先前所為之約定即屬無效。

6.至被上訴人主張依新北市政府工務局105年10月24日函之說明四（見原審第51頁）已說明規約內容牴觸都市計畫法或建築法令，應屬無效等語。然查，該說明四所述乃「倘」規約內容牴觸法令規定，牴觸者無效，非逕認系爭大廈規約有何牴觸法令情形，況縱有牴觸法令，依上開說明，其約定並非當然無效，被上訴人執此行政機關函文主張上開規約無效等語，並無理由。又被上訴人以證人丁章國於偵查程序中陳述：當初就是規劃將梯廳部分空間作為樓層使用，但我們有註明不得在梯廳堆置雜物等語，而主張建商認定系爭共用部分屬梯廳而為公共空間，上訴人於購買時應是知悉，然上訴人卻在系爭共用部分裝潢鞋櫃等物，明顯違反規定等語。然證人丁章國所述「我們有註明不得在梯廳堆置雜物」等語，並無相關佐證，況證人丁章國亦證述「將梯廳部分空間兼作為樓層使用」，即指將部分梯廳即系爭共用部分作為該單戶樓層之人使用，是被上訴人以證人丁章國上開證述內容，認上訴人違反約定內容使用系爭共用部分，亦非可採。

(三)D8防火門可否上鎖？

1.系爭共用部分之D8門為建商設置之防火門，D8門內（即向17樓房屋方向）之系爭共用部分現為上訴人使用，並以D8門作為其通往室外之大門；D8門外之梯廳區域即連接電梯、緊急

升降梯、特別安全梯，使用目的屬梯廳兼排煙室，此為兩造所不爭執。又系爭共用部分可約定為上訴人專用部分，其約定並非無效，僅其使用方式應符合約定內容，已認定如上，則依據系爭大廈規約或分管契約，既認系爭共用部分約定由上訴人專用，則上訴人以D8門及連結之牆作為約定專用部分之分間門牆，即與常理相符，是D8門既作為約定專用部分之分間門，上訴人以之作為出入室外之門，其於D8門內將之上鎖，應屬當然。

2. 又依建築技術規則建築設計施工編第76條規定，防火門之設置分為常時關閉式及常時開放式，而依同條第3款第1目規定，常時關閉式之防火門應免用鑰匙即可開啟，另依同條第4款第2目規定，常時開放式之防火門須關閉後免用鑰匙即可開啟。然此項規定，再據主管機關解釋認「設於避難通道或避難出口經常保持關閉狀態之防火門（安全門），往避難方向應免用鑰匙即可開啟為建築技術規則建築設計施工編第76條第7款所明定，是符合前揭規定，在不妨礙避難逃生原則下，於防火門（安全門）往避難方向之他側設置可開啟防火門（安全門）原有插梢的鎖孔，以兼顧避難逃生、安全及使用管理上的實際需要，尚非法所不許」，此有內政部（86）台內營字第8681594號函可稽，再於102年3月1日發佈補充解釋認「如防火門設置磁力鎖等管制設備，往避難方向，於平時仍應免用任何形式之鑰匙即可開啟；至如合於上開規定於往避難方向之他側需以鑰匙、刷卡感應等方式始可開啟，尚非法所不許。」，此有內政部102年3月1日營署建管字第1020005600號可稽（見本院卷二第181頁）。是由上開函示內容，可知防火門並非必然不可上鎖，倘基於安全需求，往避難方向之另一側門即可上鎖。而查，D8門之設置為防火門，然因約定專用部分而做為上訴人17樓房屋之對外大門，又系爭共用部分非屬排煙室亦無對外窗，且D8門內所連接者為17樓房屋之專有部分，僅D8門外連接排煙室及電梯、緊急升降梯、特別安全梯等逃生設備，則倘系爭大廈內有突發狀況，

大廈內之區分所有權人亦僅是往D8門外之電梯、緊急升降梯、特別安全梯等設備逃生，而無可能往D8門內逃生。是依上開規定，D8門即可上鎖。至被上訴人主張依所提原證15之門窗圖（見原審卷第435頁），D8門位置註明係於「16、17樓排煙室」，且材質為「鋼板門」，門鎖五金欄位則為空白，由此可知D8門為防火門，本來沒有門鎖設置，上訴人竟將D8門上鎖，有違規定等語。然查，該門窗圖僅是建商裝設系爭大廈各類門窗之圖說，非能以此判斷該門窗是否設置鎖頭或可否上鎖之依據，況依上訴人於原審所提之其他樓層門窗圖，其門鎖五金一欄均無具體寫明（見原審卷第443頁），是被上訴人以此主張上訴人於D8門不得上鎖，即屬無據。

七、綜上所述，上訴人抗辯系爭大廈規約及分管契約約定系爭共用部分由上訴人專用，該約定有效，且D8防火門既作為17樓房屋之對外大門，D8門往逃生方向之另一側可以上鎖等語，自屬可信，被上訴人主張上訴人應將系爭共用部分之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回復原狀後騰空返還被上訴人及其他全體區分所有權人及該房屋梯廳內之D8門不得上鎖，為不足採。從而，被上訴人本於民法第767條、第821條規定為上開請求為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命上訴人應將系爭共用部分之梯廳空間（面積8.96平方公尺）回復原狀後騰空返還被上訴人及其他全體區分所有權人及該房屋梯廳內之D8門不得上鎖（原判決第二項、第三項關於上訴人部分）並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 12 日
民事第五庭 審判長法官 高文淵
法官 黃乃瑩

法 官 曹惠玲

01
02 以上正本係照原本作成。

03 不得上訴

04 中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

書記官 涂菀君

05