

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴更一字第2號

原告 沈明薇

訴訟代理人 沈明吉

被告 連聰明

上列當事人間確認機房專用權事件，經本院於民國113年11月21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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，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條亦有明定。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條亦有明文。經查，本件原告起訴時原列明訴外人李鄭滿、陳素惠、黃金治、羅吉園及被告連聰明為被告，訴之聲明為：(一)先位聲明：確認羅吉園並無專用位於新北市○○區○○路00巷00○00號之忠義尊邸大廈（下稱系爭大廈）第1樓層69號側公設機房之權；確認被告連聰明並無專用系爭大廈第1樓層71號側公設機房之權。(二)備位聲明：被告連聰明應按竣工圖恢復系爭大廈第1樓層71號側公設機房（見本院111年度

重簡字第1340號卷第11頁)；嗣迭經原告變更訴之聲明，原告並陸續撤回對李鄭滿、陳素惠、黃金治、羅吉園之起訴（見本院111年度訴字第2098號卷【下稱111訴2098卷】第19頁、第85頁、第93頁），並最終於民國112年8月1日、113年11月21日當庭減縮及更正訴之聲明為：被告連聰明(因起訴時之其餘被告均已撤回，下就被告連聰明僅稱被告)應按竣工圖修繕恢復系爭大廈第1樓層71號側公設機房如附圖編號A部分（附圖即如111訴2098卷第169頁，並檢附如本判決附圖）（見111訴2098卷第165頁、本院113年度訴更一字第2號卷【下稱113訴更一2卷】第23頁），經核原告所為乃撤回對於李鄭滿、陳素惠、黃金治、羅吉園之起訴，及減縮應受判決事項之聲明，並補充聲明所稱公設機房即係如附圖所示編號A部分，均核與前揭法律規定相符，應予准許。

## 貳、實體方面：

### 一、原告主張：

原告於94年3月11日與訴外人即建商李鄭滿簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買系爭大廈之門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分，嗣登記取得系爭房屋區分所有權。詎李鄭滿取得系爭大廈之使用執照後，即二次違法施工改建，將如附圖A部分所示之系爭大廈1樓71號側機房（下稱系爭機房）之公共空間隔間磚牆拆除，擅自納入系爭大廈71號1樓房屋之室內空間當成該戶專有部分面積販售，侵害原告就系爭大廈共用部分之所有權。縱認系爭機房已經系爭大廈區分所有權人（下稱區權人）約定由71號1樓房屋區權人專用，然該約定事項已違反使用執照存根附表上所加註「六、1至5樓層室內型隔間之機房，不得擅自拆除或作其他使用」之建築法令規定。又系爭機房內部隔間磚牆自始未按圖施作，係為違建。李鄭滿於107年8月9日將71號1樓房屋及其基地區分所有權出售並移轉登記與被告，就算有約定專用權，被告也不能做違反法律及契約之使用，被告把公設機房納入自己的

客廳，雖然被告可以使用，但不能拆掉牆面把該部分據為己有，爰依民法第821條、第767條第1項中段規定，請求被告按竣工圖修繕恢復系爭機房（隔間磚牆）等語。並聲明：被告應按竣工圖修繕恢復系爭大廈系爭機房即附圖編號A部分。

## 二、被告則以：

原告與之前屋主李鄭滿等人有過很多前案訴訟，被告購買71號1樓房屋時，前案均已認定違建都已經拆除，被告不了解原告與前屋主間之恩怨與訴訟，被告購買71號1樓房屋時並沒有原告說的這些問題，且被告買來71號1樓房屋時就已經是這樣的，原告係對前屋主無法請求就轉向被告請求等語置辯。並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

## 三、本院得心證之理由：

(一)按所有人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項中段、第821條分別定有明文。又民法第767條所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權，共有物返還請求權，亦同，此觀民法第821條規定自明(最高法院101年度台上字第224號裁判意旨同旨)。次按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分，公寓大廈管理條例第3條第5款定有明文，而公寓大廈管理條例第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定（第1項）。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（第2項）。前二項但書所約定事項，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（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）」。是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，系爭大廈之規約及區權人會議決議既約定71號1樓房屋側公設機房之共用部分由被告專用，其約定並非無效（詳後述），僅被告使用之方式應符合約定內容或法規內容而為，若被告有所違反，其他區分所有權人得請求除去違反約定使用之結果。

(二)經查，原告先前已起訴確認系爭大廈97年6月7日第一屆第二次區權人會議有關係爭大廈區權人會議第7項討論事項及決議第1案「修訂忠義尊邸住戶規約第3條第3項第5小節約定專用範圍明確化」之決議內容無效部分，上開另案判決就「…2至5樓機房各戶室內機房共同約定由各該戶專用，其管理使用範圍如附件(三)之圖面」該部分決議內容認定為無效，另就系爭大廈69、71號1樓之機房因認定該1樓機房淨寬1.625公尺，在2公尺以下，屬可約定專用範圍，故就1樓機房約定專用部分，另案判決認定該部分決議內容仍為有效，上開另案經臺灣高等法院以98年上字第119號民事判決確認就1樓機房約定專用部分之決議內容為有效，並經最高法院以99年度台上字第691號民事判決駁回上訴確定在案。原告嗣就系爭大廈99年11月21日第三屆第一次區權人會議「討論事項及決議」第六案「本公寓各戶室內『機房』是否獨立管理使用」之決議「獨立空間由該層住戶自行使用並管理維護」內容提起確認無效之訴，亦經該另案判決（本院100年度訴字第326號）援引前開臺灣高等法院98年度上字第119號民事判決

業已認定系爭大廈1樓住戶室內之機房得約定專用，並將原告訴請確認系爭大廈97年6月7日系爭第一屆第二次會議第一案：「修訂忠義大廈住戶規約第三條第三項第五小節約定專用範圍明確化」其中關於「1樓戶室內『機房』共同約定由各戶專用」無效部分予以駁回，理由即認系爭大廈第三屆第一次會議「討論事項與決議」第六案之決議有關1樓「獨立空間」之約定專用部分，應僅係前已決議事項之重申，並未違法，進而認定原告該案訴請確認此部分決議無效亦為無理由等情，亦有本院100年度訴字第326號、臺灣高等法院100年度上字第690號裁定駁回上訴確定在案，上開兩確定判決均已認定、重申71號1樓房屋側公設機房約定專用之決議為合法有效，則被告所有之71號1樓房屋就房屋側公設機房之占有使用顯有合法占用權源，並非無權占用，先予敘明。

(三)承前所述，公寓大廈共用部分業經約定供特定區權人使用者，該區權人即有權使用該共用部分，並非無權占用甚明，則71號1樓房屋側公設機房固屬系爭大廈之公共設施，為共用部分，然業經系爭大廈區權人以97年6月7日第一屆第二次區權人會議決議約定由1樓住戶專用，且該決議既為合法有效，則71號1樓房屋所有人即被告基於該有效決議，占有使用71號1樓房屋側公設機房之約定專用部分，即屬有權占用，而無妨害原告之所有權可言。是以，被告占用71號1樓房屋側公設機房之專用部分，既非無權占用，則原告主張依「民法第821條、第767條第1項中段規定」向被告為本件聲明之請求，於法自屬無據。

(四)末按公寓大廈管理條例第36條第5款規定「管理委員會之職務如下：…五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」、第3條第8款規定「…八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、第9條規定「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約

01 定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法  
02 為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不  
03 得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規  
04 定。住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制  
05 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  
06 置。如有損害並得請求損害賠償。」、第15條規定「住戶應  
07 依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，  
08 不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員  
09 會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主  
10 管機關處理，並要求其回復原狀。」，是本件被告就約定專  
11 用部分之使用，倘若有如原告所主張之違反公寓大廈管理條  
12 例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令等相關規定之情  
13 形，應依公寓大廈管理條例第9條訴請管理負責人或管理委  
14 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  
15 為必要之處置；抑或住戶就專用部分即71號1樓房屋側公設  
16 機房之使用倘若有任意變更使用執照所載用途之使用情事，  
17 觀諸上開條例第15條第2項規定，亦是報由管理負責人或管  
18 理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣  
19 （市）主管機關處理，並要求其回復原狀，是其違反者係先  
20 經管理者制止，或報請主管機關處理，以禁遏其行為，足見  
21 該規定係屬取締規定，而非效力規定，當事人所成立之法律  
22 行為，並不因而無效。職此，原告縱使得舉證71號1樓房屋  
23 所有人其占有使用71號1樓房屋側公設機房之使用方式有違  
24 反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令  
25 等相關規定之情事，抑或有違反執照所載用途之情事(假設  
26 語，非經本院認定)，亦應訴請由系爭大廈社區管理委員會  
27 本於其職務依上開規定辦理，附此敘明。

28 四、綜上所述，本件原告無從依民法第821條、第767條第1項中  
29 段規定請求被告除去妨害，從而，原告請求被告應按竣工圖  
30 修繕恢復系爭大廈系爭機房即附圖編號A部分，為無理由，  
31 應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，又兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用  
02 之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論  
03 列，附此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
06 民事第五庭 法 官 張惠閔

07 以上正本係照原本作成

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
11 書記官 陳睿亭