

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第473號

原告

即反訴被告 謝川生

訴訟代理人 孫丁君律師

曾穎千律師

被告

即反訴原告 世紀皇家翡翠特區公寓大廈管理委員會

法定代理人 李興全

訴訟代理人 劉仲希

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、確認原告就坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖一所示暫編地號816(1)（面積50.34平方公尺）、816(3)（面積18.95平方公尺）部分有約定專用的權利。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴部分訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

四、原告假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖二所示暫編地號816(1)遮雨棚（面積9.64平方公尺）、816(2)伸縮雨遮鐵架（面積0.98平方公尺）、816(3)遮雨棚（面積11.22平方公尺）部分拆除。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、反訴部分訴訟費用由反訴被告負擔5%，餘由反訴原告負擔。

四、本判決反訴部分第一項得假執行。但反訴被告如以新臺幣（下同）3萬7,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

01 五、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
05 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如  
06 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
07 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明  
08 文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係  
09 者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之  
10 間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張  
11 之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，本件原告起  
12 訴確認其對於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭8  
13 16號土地）如新北市中和地政事務所民國114年7月14日複丈  
14 成果圖（即本判決附圖一，下稱附圖一）所示暫編地號816  
15 (1)（面積50.34平方公尺）、816(2)（面積21.80平方公  
16 尺）、816(3)（面積18.95平方公尺）、816(4)（面積2.74平  
17 方公尺）土地（即「全區平面配置圖」所示K5建物外的庭  
18 院，下稱系爭庭院）有約定專用之權利等；被告則於本件言  
19 詞辯論終結前提起反訴，以原告無權占用系爭庭院為由，請  
20 求拆除原告占用如新北市中和地政事務所115年1月22日複丈  
21 成果圖（即本判決附圖二，下稱附圖二）所示之遮雨棚及伸  
22 縮雨遮鐵架，並請求原告給付相當於租金之不當得利。經核  
23 上開本、反訴均係基於原告就系爭庭院有無約定專用權利所  
24 生之爭執，其訴訟標的及防禦方法均相牽連，且非專屬他法  
25 院管轄，揆諸前揭說明，被告提起反訴合於前開規定，應予  
26 准許。

27 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告  
28 同意、請求之基礎事實同一；被告於訴之變更或追加無異  
29 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴  
30 訟法第255條第1項第1款、第2款及第2項定有明文。又不變  
31 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為

01 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。經查：

02 (一)原告提起本件訴訟，原聲明：1.依據民法第184條第1項及第  
03 767條第1項規定，對已索討回遭侵占之法定空地，應歸還原告  
04 共用使用權及約定專用權。2.追討回之賠償金8萬0,263元  
05 全數使用於共用圍牆遷移之修建費用。3.依據公寓大廈管理  
06 條例（下稱公寓條例）第10條第2項及第36條第2項規定，管  
07 理委員會負起修繕之責任。4.請求判決確認被告於113年9月  
08 7日所召開113年度第24屆第2次區分所有權人（下稱區權  
09 人）會議中所為（議題二）公共圍牆外推修繕案之決議（下  
10 稱系爭決議）無效。嗣依新北市中和地政事務所測得系爭庭  
11 院實際面積，變更聲明為：1.確認原告就坐落系爭816號土  
12 地如附圖一所示暫編地號816(1)（面積50.34平方公尺）、81  
13 6(2)（面積21.80平方公尺）、816(3)（面積18.95平方公  
14 尺）、816(4)（面積2.74平方公尺）土地有約定專用的權  
15 利。2.確認系爭決議不成立。3.被告應依附件7、8（本院卷  
16 一第349頁、第380至382頁）所載工程項目拆除附件2（本院  
17 卷一第249頁）所示K5建物外的庭院基地內部分既有圍牆  
18 （如紅色標示段），並於庭院基地邊界藍色標示位置處新設  
19 圍牆連接至未拆除之既有圍牆及將既有圍牆（如紅色標示  
20 段）上之附掛管線遷移至新設圍牆上。如被告不為上開拆  
21 除、新設圍牆、附掛管線遷移行為，被告應容忍原告僱工自  
22 行拆除、新設圍牆與附掛管線遷移，上開費用30萬8,495元  
23 由被告負擔。核原告上開所為，均係基於同一基礎事實，且  
24 被告就此亦無異議而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，應  
25 予准許，合先敘明。

26 (二)被告即反訴原告提起反訴，原聲明：原告即反訴被告就新北  
27 市政府認定新北市○○區○○街00巷00號1樓房屋（下稱系  
28 爭27號1樓房屋）外社區公共區域違章建物應自費拆除，並  
29 回復社區大樓原有外觀。嗣經新北市中和地政事務所實際測  
30 量後，變更聲明為：1.反訴被告應將坐落系爭816號土地如  
31 附圖二所示暫編地號816(1)遮雨棚（面積9.64平方公尺）、8

01 16(2)伸縮雨遮鐵架（面積0.98平方公尺）、816(3)遮雨棚  
02 （面積11.22平方公尺）拆除，並將上開部分土地返還予全  
03 體共有人。2.反訴被告應給付反訴原告如附表本金欄所示之  
04 本金，及分別自利息起息日欄所示之日起至清償日止，按週  
05 年利率5%計算之利息。核反訴原告上開所為，就依測量結  
06 果特定拆除地上物並返還土地之具體位置及面積，並未變更  
07 訴訟標的，而僅屬補充或更正事實上及法律上之陳述，非屬  
08 訴之變更或追加；至於追加不當得利部分，係就遭反訴被告  
09 占用土地為附帶請求，其請求之基礎事實同一，此部分之追  
10 加，於前揭規定相符，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、本訴部分：

13 (一)原告主張：

14 1.寶成建設股份有限公司（下稱寶成公司）於出售世紀皇家翡  
15 翠特區公寓大廈（下稱系爭社區）時，已在「全區平面配置  
16 圖」明確說明系爭庭院為「私人庭院草坪/植栽」，且在  
17 「壹層平面圖」停車空間平面位置圖、共用部分以淺綠色標  
18 示系爭庭院屬約定專用，此亦有寶成公司於公設點交時向其  
19 其他承購戶提出之公共移交清冊內容可參，足認寶成公司已與  
20 其他承購戶分別約定，系爭庭院由特定共有人即系爭27號1  
21 樓房屋之所有權人使用，共有人間已合意成立分管契約（下  
22 稱系爭分管契約），91年5月7日原告因買賣取得系爭27號1  
23 樓房屋之所有權，即透過系爭分管契約取得系爭庭院之約定  
24 專用權利。

25 2.被告於113年9月7日召開之第24屆第2次區權人會議，利用多  
26 種管道收集不知情住戶之委託書、會議宣告開會前也未發布  
27 實際到場人數，且依會議決議紀錄所示，區權人應到136  
28 人，出席人數80位，人數比例59%，出席人數未達區分所有  
29 權人3之2即91人，與系爭社區規約就重大修繕要求之出席人  
30 數未合，故該次區權人會議所為之系爭決議應不成立，惟此  
31 為被告所否認，原告既為系爭社區之區權人，且該決議內容

與自身利害攸關，原告私法上之地位有受侵害之危險，而該不安之狀態，得以本判決除去，自具確認利益。

3.原告既有系爭庭院之約定專用權利，考量公寓大廈建築物之特性，公寓大廈周圍之圍牆及附掛管線，具有常助建築物安全之效用，應屬附屬物，其使用上與公寓大廈建築物成為一體，當屬公寓大廈共用部分之延伸，緊鄰系爭庭院之社區圍牆及附掛管線既為系爭社區之共用部分而為區權人所共有，被告自負有維護、修繕之責。原告請求被告拆除、新設社區圍牆及附掛管線遷移，應屬有據，被告如拒不履行，應同意原告自行拆除、新設圍牆及附掛管線遷移，並給付拆除、新設圍牆費用22萬3,700元及附掛管線遷移費用8萬4,795元，共計30萬8,495元。

4.綜上，原告依系爭社區規約、公寓條例第10條第2項及民法第767條第1項中段、第962條等規定，提起本件訴訟，並聲明：(1)確認原告就坐落系爭816號土地如附圖一所示暫編地號816(1)（面積50.34平方公尺）、816(2)（面積21.80平方公尺）、816(3)（面積18.95平方公尺）、816(4)（面積2.74平方公尺）土地有約定專用的權利。(2)確認被告於113年9月7日所召開113年度第24屆第2次區權人會議中所為之系爭決議不成立。(3)被告應依附件7、8（本院卷一第349頁、第380至382頁）所載工程項目拆除附件2（本院卷一第249頁）所示K5建物外的庭院基地內部分既有圍牆（如紅色標示段），並於庭院基地邊界藍色標示位置處新設圍牆連接至未拆除之既有圍牆及將既有圍牆（如紅色標示段）上之附掛管線遷移至新設圍牆上。如被告不為上開拆除、新設圍牆、附掛管線遷移行為，被告應容忍原告僱工自行拆除、新設圍牆與附掛管線遷移，上開費用30萬8,495元由被告負擔。(4)原告願供擔保請准宣告假執行。

(二)被告則以：

1.原告並非自寶成公司處購得系爭27號1樓房屋，寶成公司自始不可能承諾原告系爭庭院為約定專用，況系爭庭院為社區

之逃生動線，用以堆放消防、防水沙材之法定空地，為緊急應變之用，應屬公寓條例第7條第5款規定所稱有固定使用方法，並屬區權人生活利用上不可或缺之共有部分，而不得作為約定專用部分。縱認得作為約定專用部分，公共移交清冊上無標示由系爭27號1樓房屋住戶約定專用之字樣，且「壹層平面圖」停車空間平面位置圖、共用部分亦無任何約定專用之註記，原告自始未與任何區權人就系爭庭院成立約定專用之分管契約，系爭社區規約亦無標明系爭庭院由原告約定專用，依公寓條例第23條第2項第1款規定，自不生任何約定專用之效力，況系爭庭院早遭他人搭建違章建築使用數十年，亦無成立默示分管契約之可能。

2.被告曾於112年9月2日第23屆第2次區權人會議之臨時動議，就本社區A棟空地違建牆之議案進行討論，惟未獲決議，依系爭社區規約第3條第10項之規定，被告於113年9月7日召開的第24屆第2次區權人會議，就公共圍牆外推修繕案之決議，係就同一議案重新召集會議，合於系爭社區規約第3條第11款規定之出席人數及決議人數；原告指涉違法部分，均為其自身臆測。

3.原告主張共用部分圍牆外推修繕費用部分，因其修繕金額屬系爭社區規約第12條規定之重大修繕，業經被告於113年9月7日召開第24屆第2次區權人會議，以54票不同意、17票同意、1票無效票之結果，決議不同意修繕，原告猶為請求，自無理由。

4.綜上，原告請求均無理由，應予駁回，並聲明：原告之訴駁回。

## 二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：反訴被告於其所有系爭27號1樓房屋外之社區公共區域搭建如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，已嚴重侵害全體區權人之所有權。另反訴被告長期占用社區公共區域，侵害反訴原告之權利致受有損害，並受有相當於租金之不當得利，依土地法第97條適用第105之1條規定及反訴

01 被告占有共21.84平方公尺等情計算，反訴被告每年受有3萬  
02 6,564元相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、  
03 第184條、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：1.反訴被  
04 告應將坐落系爭816號土地如附圖二所示暫編地號816(1)遮雨  
05 棚（面積9.64平方公尺）、816(2)伸縮雨遮鐵架（面積0.98  
06 平方公尺）、816(3)遮雨棚（面積11.22平方公尺）拆除，並  
07 將上開部分土地返還予全體共有人。2.反訴被告應給付反訴  
08 原告如附表本金欄所示之本金，及分別自利息起息日欄所示  
09 之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.反訴原  
10 告願供擔保請准宣告假執行。

11 (二)反訴被告則以：反訴原告非系爭社區之區權人，其並無訴訟  
12 實施權；如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架均係設置在  
13 反訴被告所有之系爭27號1號房屋及系爭庭院中，反訴被告  
14 對於系爭庭院有約定專用的權利，自未侵害其他共有人之權  
15 利。再者，反訴原告請求自98年6月24日起相當於租金之不  
16 當得利，反訴被告依民法第126條規定，就已逾5年時效部分  
17 得拒絕給付；另反訴原告111年3月3日公告反訴被告拆除棚  
18 架，足徵其於斯時已知反訴被告有設立遮雨棚、伸縮雨遮鐵  
19 架等，反訴原告至今已逾2年始依侵權行為提起訴訟，該請  
20 求權已罹於時效。縱認反訴被告有違法占用系爭庭院情形，  
21 反訴原告主張以每年3萬6,564元計算相當於租金之不當得  
22 利，顯屬過高。是以，反訴原告請求被告自費拆除遮雨棚、  
23 鐵柵欄，並給付相當於租金之不當得利，均無理由，聲明：  
24 1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免予假  
25 執行。

26 三、原告為系爭27號1樓房屋之所有權人，並為系爭社區之區權  
27 人，系爭庭院所使用之土地為系爭社區之法定空地，如附圖  
28 一所示之暫編地號816(1)、816(3)部分於原告取得系爭27號1  
29 樓房屋後即由原告占有使用迄今，如附圖一所示暫編地號81  
30 6(2)部分於系爭社區興建時即遭鄰居違法占用，嗣後於104年  
31 間經拆除回復原狀；被告於113年9月7日召開第24屆第2次區

01 權人會議，並通過系爭決議；原告於系爭庭院設置如附圖二  
02 所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架等情，有系爭27號1樓房屋建  
03 物第一類謄本、新北市政府工務局108年4月24日新北工建字  
04 第1080680389號函、本院107年度簡上字第104號民事判決、  
05 世紀皇家翡翠特區公寓大廈第24屆第2次區分所有權人會議  
06 紀錄、新北市中和地政事務所114年7月14日、115年1月22日  
07 複丈成果圖、現場照片等件在卷可稽（見板司調卷第101至1  
08 03頁、第41頁、第117至125頁、第75至77頁，本院卷一第22  
09 1頁，本院卷二第161頁、第147至149頁），並經本院至系爭  
10 庭院當場履勘並調取上開民事判決卷宗確認無訛，且為兩造  
11 所不爭執，自堪信為真實。

#### 12 四、本院得心證之理由：

##### 13 (一)本訴部分：

14 原告主張其就系爭庭院有約定專用權，系爭決議因出席人數  
15 不足而不成立，被告應就系爭庭院之圍牆有維護及修繕之責  
16 等情，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：1.原  
17 告就系爭庭院是否有約定專用的權利？如有，範圍為何？2.  
18 原告就系爭決議不成立是否有確認利益？如有，系爭決議是  
19 否因出席人數不足而不成立？3.原告請求被告拆除系爭庭院  
20 之既有圍牆，新設圍牆及遷移附掛管線至新設圍牆，有無理  
21 由？茲分述如下：

22 1.原告就坐落系爭816號土地如附圖一所示暫編地號816(1)（面  
23 積50.34平方公尺）、816(3)（面積18.95平方公尺）部分有  
24 約定專用的權利，其餘部分則無：

25 (1)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利  
26 益，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
27 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明  
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法  
30 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認  
31 判決之法律上利益（最高法院104年度台上字第1355號判決



01 意旨參照)。查原告聲明一係確認其就系爭庭院有約定專用的權利，此為被告所否認，故兩造就系爭庭院是否為系爭27  
02 號1樓房屋所有權人約定專用已發生爭執，原告因該爭執致  
03 其私法上地位有受侵害之危險，而該危險得因確認判決予以  
04 除去，是原告提起此部分訴訟自有確認利益，合先敘明。

05  
06 (2)按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓  
07 大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別  
08 有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已  
09 按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有  
10 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約  
11 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘  
12 束。又共有物分管之約定，不以書面為必要，倘共有人間實  
13 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對  
14 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有  
15 年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度  
16 台上字第1377號、109年台上字第438號判決意旨參照）。

17 (3)原告主張其就系爭庭院有約定專用的權利，固有「附件六  
18 停車空間平面位置圖、共用部份」圖說在卷可稽（見板司調  
19 卷第133頁，下稱附件六），而該圖上就編號K5住戶（即系  
20 爭27號1樓房屋）外之系爭庭院，係以「淺綠色」標示，且  
21 記載文字為「約定專用」。惟查：

22 ①系爭社區成立時於90年7月間報備之社區規約中有關約定專  
23 用部分之約定如下：「一、本公寓大廈專有部分、共用部  
24 分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后，其區劃  
25 界限詳如附件一標的物件之圖說。」（第2條第1項）、  
26 「（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區  
27 分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。」  
28 （第2條第1項第3款）、「二、本公寓大廈法定空地、樓頂  
29 平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，  
30 非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用  
31 部分。」（第2條第2項）、「第十四條 約定專用部分或約

01 定共用部分之使用償金繳交或給付 共用部分之約定專用者  
02 或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交  
03 或給付使用償金。一、依與起造人或建築業者之買賣契約書  
04 或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有免費使用  
05 該一共用部分或專有部分者。二、登記機關之共同使用部分  
06 已載有專屬之停車空間持分面積者。」（第14條第1項第1、  
07 2款），此有系爭社區報備時之社區規約及公寓大廈管理組  
08 織報備證明書在卷可考（見本院卷一第191、192、201、20  
09 2、329頁）。

10 ②依當時社區規約第2條第1項之約定，可知約定專用之範圍界  
11 定應以附件一標的物件之圖說為準（見板司調卷第131頁，  
12 下稱附件一），而非以附件六為準，而附件一上僅標示各公  
13 共設施之名稱，系爭庭院係記載「私人庭院 草坪/植栽」，  
14 並未載明系爭庭院為系爭27號1樓房屋之約定專用部分，而  
15 所謂「私人庭院」依其文義，亦有可能為「社區住戶」私人  
16 使用之意思，並不當然為1樓房屋所有權人專有使用。再依  
17 當時社區規約第2條第1項第3款、第2條第2項、第14條第1項  
18 第1、2款等約定，可知約定專用部分會有使用者名冊，並由  
19 管理委員會造冊保存；且系爭社區之法定空地為共用部分，  
20 如更改為約定專用應經規約或區分所有權人會議決議通過才  
21 能約定；又除與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約  
22 書訂有免費使用該部分者，始得免除繳付使用償金。而系爭  
23 庭院所在之土地為法定空地，有新北市政府工務局108年4月  
24 24日新北工建字第1080680389號函在卷可稽（見板司調卷第  
25 41頁），是依系爭社區規約約定，系爭庭院本為共用部分，  
26 應經規約或區分所有權人會議決議通過才能把系爭庭院約定  
27 為約定專用，然依卷內所存規約及區權人會議紀錄可知，並  
28 無任何有將系爭庭院約定為約定專用部分之文字內容，且卷  
29 內亦無約定專用部分之使用者名冊或書面分管契約書可供查  
30 考，另原告雖陳稱其使用系爭庭院並未另約定有償金等語，  
31 然依原告所提出之土地與建物買賣合約書（見本院卷二第11

9至124頁），也無任何有關係爭庭院為約定專用部分或免費使用之文字記載。綜上事證，可知附件六就系爭庭院固然有「約定專用」記載，但並無任何事證可以證明，系爭庭院已經透過規約、區權人會議決議、買賣契約書或分管契約書等方式，在系爭社區共有人間明示合意成立分管契約。

③原告另主張系爭庭院如附圖一暫編地號816(1)及816(3)部分，從其於91年5月間購買系爭27號1樓房屋時，為其占有使用迄今，已將近有14年時間，此為被告所不爭執；復參以上開占有使用部分外圍，均有系爭社區所設立之圍牆，且該部分庭院僅能透過系爭27號1樓房屋才能進入，系爭社區其他住戶無法使用等情，此有現場照片在卷可佐（見本院卷一第268至277頁）。是以，就附圖一暫編地號816(1)及816(3)部分，實際上已有劃定使用範圍，且系爭社區其他區權人對於原告使用收益該部分，長期互相容忍並未干涉，依前揭實務見解，堪認就附圖一暫編地號816(1)及816(3)部分為系爭27號1樓房屋所有權人約定專用部分，系爭社區區權人間已有默示分管契約之存在。至於附圖一暫編地號816(2)（面積21.80平方公尺）部分，長期為鄰居違法占用，附圖一暫編地號816(4)（面積2.74平方公尺）部分則為系爭社區圍牆占用，原告自始無使用收益，自無從成立默示分管契約，故原告請求確認附圖一暫編地號816(2)、816(4)亦為其約定專用部分，為無理由，應予駁回。

④按公寓大廈共用部分，除公寓條例第7條第1款至第5款所列者外，得經約定供特定區分所有權人使用，為約定專用部分，此觀該條例第3條第4、5款、第7條、第16條第2項、第58條之規定甚明；惟約定專用部分，依同條例第9條規定，除另有約定外，應依其設置目的及通常使用方法為之；而另有約定之事項，不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，若有違反，依同條第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之處置，如有損害並得請求損害賠償之問

題，非屬效力之規定。是公寓大廈之法定空地，如經區分所有權人同意由特定區分所有權人專用，尚非無效，該特定區分所有權人須依約定方法使用，若有違反，其他區分所有權人得請求其除去違反約定使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空地（最高法院108年度台上字第2040號民事判決意旨參照）。被告另稱系爭庭院為社區之逃生動線，用以堆放消防、防水沙材之法定空地，依公寓條例第7條規定不得為約定專用云云，惟依被告所提出之檢舉資料、系爭社區管委會111年3月3日翡管字第11103032號函文及現場照片（見本院卷一第311頁、第325至328頁、第312至317頁，卷二第147至149頁），至多僅能看出原告就附圖一暫編地號816(1)及816(3)部分有私自搭設棚架（即違章建築）之情形，無法看出該部分為社區逃生動線，或係用以堆放消防及防水沙材之空間，是依前揭實務見解，附圖一暫編地號816(1)及816(3)部分雖為法定空地，但仍得為約定專用部分，並無公寓條例第7條規定不得為約定專用部分之情形。是被告稱系爭庭院為法定空地，不得為約定專用云云，並無理由。

2.原告就系爭決議不成立並無確認利益，此部分應予駁回：

(1)按確認利益之有無，乃起訴有無權利保護必要之事項，應優先於實體權利義務事項之判斷（最高法院105年度台上字第1149號判決參照）；而原告提起訴訟，就為訴訟標的之法律關係，應有請求法院判決之現實上必要性，即在法律上有受判決之現實利益，此為權利保護必要之要件（最高法院112年度台上字第1426號判決參照），又確認利益之有無，法院應依職權調查、審認之，縱未經當事人抗辯，如法院依其調查結果認原告起訴無確認利益，即屬無權利保護之必要，應依民事訴訟法第249條第2項規定以判決駁回之。

(2)經查，原告起訴主張確認被告於113年9月7日召開之第24屆第2次區權人會議，議題二公共圍牆外推修繕事宜屬於重大修繕，依社區規約第12條、第3條第3項第3、10款約定，應有區權人3分之2以上及區分所有權比例合計3分之2以上出

01 席，並由出席人數4分之3及區分所有權比例合計4分之3以上  
02 同意行之，而該次決議出席及同意人數及比例均未達上開社  
03 區規約約定之門檻，故系爭決議不成立等語，有該次區權人  
04 會議紀錄及社區規約在卷可查（見板司調卷第75頁，本院卷  
05 一第97、99、113頁），固非無憑。然依上開決議之內容，  
06 係決議是否要拆除附圖一暫編地號816(4)部分之圍牆，並將  
07 圍牆及相關管線移往附圖一暫編地號816(2)外圍，惟原告就  
08 附圖一暫編地號816(2)、816(4)並無約定專用之權利，業經認  
09 定如前，故原告就系爭決議成立與否，與原告法律上利益並  
10 無關係；縱認原告主觀上認為就附圖一暫編地號816(2)、816  
11 (4)有約定專用之法律上利益，然系爭決議係表決不同意修  
12 繕，該決議即使經本院確認為不成立，亦無從將系爭決議轉  
13 變為同意修繕，原告並無法律上有受判決之現實利益，故而  
14 無權利保護之必要。是以，原告提起此部分訴訟難認有何確  
15 認利益可言，其主張並無理由，應予駁回。

16 3.原告請求被告拆除系爭庭院之既有圍牆，新設圍牆及遷移附  
17 掛管線至新設圍牆，或容忍原告自行僱工為上開工程，並負  
18 擔工程費用，並無理由：

19 原告訴之聲明三係依公寓條例第10條第2項規定，主張既有  
20 圍牆【即附圖一暫編地號816(4)部分】為系爭社區共用部  
21 份，請求被告拆除系爭庭院之既有圍牆，新設圍牆及遷移附  
22 掛管線至新設圍牆，或容忍原告自行僱工為上開工程，並負  
23 擔工程費用，然原告就既有圍牆之占有土地部分並無約定專  
24 用的權利，已如前述，且系爭社區區權人會議並未同意通過  
25 系爭決議，是原告並無權利為前揭請求，被告此部分請求並  
26 無理由，應予駁回。

27 (二)反訴部分：

28 反訴原告即被告（下稱反訴原告）主張反訴被告即原告（下  
29 稱反訴被告）就系爭庭院並無約定專用的權利，並請求反訴  
30 被告拆除如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，返還土地  
31 並給付相當於租金之不當得利，亦為反訴被告所否認，並以

前詞置辯，故本件爭點為：1.反訴原告提起反訴，是否當事人適格？2.反訴原告請求反訴被告拆除如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，並返還上開部分土地予全體共有人，有無理由？3.反訴原告請求反訴被告給付相當於租金之不當得利及利息，有無理由？茲分述如下：

1.反訴原告提起本件反訴，有訴訟實施權，自有當事人適格：

(1)按管委會有當事人能力。共用部分之管理、維護，由管委會為之，公寓條例第38條第1項、第10條第2項前段定有明文。又依公寓條例設置之管委會雖非區權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，依公寓條例第38條規定，均有訴訟實施權，在其職務範圍內，依規約約定或區權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人（最高法院109年度台上字第903號、109年度台上字第2087號判決參照）。

(2)經查，反訴原告本於管理權就系爭社區共用部分所生之私法上爭議，提起本件訴訟排除侵害，判決效果直接歸屬於區權人，依前揭說明，有訴訟實施權，自有當事人適格，並無疑問。反訴被告主張反訴原告非系爭社區之區權人，其並無訴訟實施權云云，並無理由。

2.反訴原告請求反訴被告拆除如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，為有理由，然其請求反訴被告將上開土地返還予全體共有人，並無理由：

(1)按區分所有人就共有部分有專用權者，仍應本於共有物本來之用法，依其性質、構造使用之，且無違共有物之使用目的始為合法（最高法院82年度台上字第1802號、105年度台上字第937號判決意旨參照）。又依公寓條例條例第7條第4款規定，公寓大廈共用部分如不違反法令使用限制之規定者，得為約定專用部分。另建築法第11條規定，所稱建築基地者，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

又法定空地屬於建築基地之一部分，建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，此目的能否達成，將影響建物之居住品質及交易價值甚鉅，故公寓大廈之區分所有權人縱使已同意由共有人之一人或數人使用建物之法定空地，但除全體共有人就特定使用方法已明確表示同意外，應認為其同意之內容，仍以法定空地之方式使用為限，不得設置固定之設備或建築物。

(2)經查，反訴被告就坐落系爭816號土地如附圖一所示暫編地號816(1)、816(3)部分有約定專用的權利，業經認定如前。而反訴被告在上開約定專用部分，未經系爭社區區權人同意，設置如附圖二所示暫編地號816(1)遮雨棚（面積9.64平方公尺）、816(2)伸縮雨遮鐵架（面積0.98平方公尺）、816(3)遮雨棚（面積11.22平方公尺），並經新北市政府認定為違章建築，且反訴原告已經通知反訴被告拆除而反訴被告並未拆除等情，有新北市中和地政事務所115年1月22日複丈成果圖、現場照片、新北市政府違章建築拆除大隊違建工程認定二科電子郵件、世紀皇家翡翠特區公寓大廈管理委員會111年3月3日翡管字第11103032號函在卷可稽（見本院卷二第161頁、第147至149頁，本院卷一第312、311、328頁），復查上開約定專用部分，依附件一標的物件之圖說應作為「私人庭院 草坪/植栽」使用（見板司調卷第131頁），然而反訴被告卻設置前揭遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，以放置私人物品，或作為室內空間的延伸，明顯與約定專用作為「私人庭院 草坪/植栽」的使用目的不合，而逾越約定專用之合法使用目的，依上說明，自應回歸約定專用的使用目的，且不得設置固定之設備或地上物。從而，反訴原告請求反訴被告拆除如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，為有理由。

(3)次按公寓大廈之法定空地如約定由特定區分所有權人專用，而該特定區分所有權人未依約定使用方法使用，其他區分所有權人雖得請求其除去違反約定使用之結果，但在該分管協

01 議依法終止前，該特定區分所有權人亦仍有使用該法定空地  
02 之權利，其他區分所有權人尚不得請求返還該法定空地（最  
03 高法院103年度台上字第2247號判決意旨參照）。經查，反  
04 訴被告就如附圖一所示暫編地號816(1)、816(3)部分有約定專  
05 用的權利，且尚未依法終止，依前揭說明，反訴被告於拆除  
06 如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架後，仍得按約定專用  
07 之目的繼續合法占有使用如附圖一所示暫編地號816(1)、816  
08 (3)部分，則反訴原告請求反訴被告將該部分土地返還全體共  
09 有人，尚無理由，應予駁回。

10 3.反訴原告請求反訴被告給付相當於租金之不當得利及利息，  
11 並無理由：

12 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
13 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
14 9條前段、第181條但書定有明文。又所謂無法律上原因，係  
15 指違反權益之歸屬秩序而言。查反訴被告雖未經區權人同意  
16 設置如附圖二所示之遮雨棚及伸縮雨遮鐵架，然其就如附圖  
17 一所示暫編地號816(1)、816(3)部分有約定專用的權利，故其  
18 占有使用該部分土地，並非無法律上原因而受利益，故反訴  
19 原告請求反訴被告給付如附表所示相當於租金之不當得利及  
20 利息即無理由，應予駁回。

21 五、綜上所述：

22 (一)本訴部分：

23 原告請求確認就坐落系爭816號土地如附圖一所示暫編地號8  
24 16(1)、816(3)部分有約定專用的權利，為有理由，逾此範圍  
25 之請求，則無理由。

26 (二)反訴部分：

27 反訴原告依民法第767條第1項規定，請求反訴被告應將坐落  
28 系爭816號土地如附圖二所示暫編地號816(1)、816(2)、816(3)  
29 部分拆除，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理  
30 由，應予駁回。

31 六、假執行部分：



01 (一)本訴部分：

02 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回；另  
03 聲明一原告勝訴部分屬於確認訴訟，性質上不適於假執行，  
04 是原告此部分假執行之聲請於法無據，應併予駁回。

05 (二)反訴部分：

06 反訴原告勝訴部分價額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，  
07 另宣告反訴被告得預供擔保免為假執行；反訴原告敗訴之部  
08 分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
10 經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
11 明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日  
14 民事第六庭 法 官 陳宏璋

15 以上正本證明與原本無異。

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日  
19 書記官 張韶安

20 附表

21

| 序號 | 本金（新臺幣） | 利息起息日（民國） |
|----|---------|-----------|
| 1  | 8,380元  | 自98年6月24日 |
| 2  | 36,564元 | 自99年1月1日  |
| 3  | 36,564元 | 自100年1月1日 |
| 4  | 36,564元 | 自101年1月1日 |
| 5  | 36,564元 | 自102年1月1日 |
| 6  | 36,564元 | 自103年1月1日 |
| 7  | 36,564元 | 自104年1月1日 |
| 8  | 36,564元 | 自105年1月1日 |

(續上頁)

01

|    |         |           |
|----|---------|-----------|
| 9  | 36,564元 | 自106年1月1日 |
| 10 | 36,564元 | 自107年1月1日 |
| 11 | 36,564元 | 自108年1月1日 |
| 12 | 36,564元 | 自109年1月1日 |
| 13 | 36,564元 | 自110年1月1日 |
| 14 | 36,564元 | 自111年1月1日 |
| 15 | 36,564元 | 自112年1月1日 |
| 16 | 36,564元 | 自113年1月1日 |
| 17 | 36,564元 | 自114年1月1日 |
| 18 | 36,564元 | 自115年1月1日 |