

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第183號

原告 許淑芬

訴訟代理人 楊金城

蔡伊雅律師

被告 封爵社區管理委員會

法定代理人 周明宗

訴訟代理人 任秀妍律師

複代理人 陳美惠律師

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國110年8月4日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為封爵社區之住戶，封爵社區建築物領有新竹縣政府（93）府使字第605號使用執照，其上登載一樓（下稱系爭一樓）用途為停車空間店鋪，惟現況為大廳、會議室、韻律教室、信箱區，且被告於民國103年間拆除SPA三溫暖室烤箱室等設施作為他用，亦未改善為符合使用執照之用途，此等違規行為及狀態經主管機關新竹縣政府於107年2月26日發函命被告依規定查明事實後妥為處理，再於107年5月1日、7月19日現勘後認定不符合建築法第77條規定，但被告均未改善處理，至107年8月21日經新竹縣政府以府工使字第1070005157號處分書科予新臺幣（下同）6萬元罰鍰暨限期30日改善，嗣經新竹縣政府於108年1月17日、6月18日會勘認仍未改善，再於108年8月20日以府工使字第1083636059號處分書科予6萬元罰鍰暨限期30日改善，惟被告接獲上述改善命令迄今已1年有餘，仍未有任何改善措施，被告之不作为，已損及原告及其他住戶對封爵社區共有部分合法用途

之使用權，並造成封爵社區須以共同管理基金支付罰鍰之損害。被告遲不將起訴狀附圖所示系爭一樓之設施拆除，回復為符合使用執照所載停車空間及店鋪之用途，顯未盡管理維護社區之責，而有違反公寓大廈管理條例第10條第2項、建築法第77條第1項規定，而依民法第184條第2項侵權行為提起本件訴訟，並聲明請求被告應將起訴狀附圖系爭一樓之設施拆除，回復為符合使用執照所載停車空間及店鋪之用途。訴訟費用由被告負擔。原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於92年1月1日與德鑫建設股份有限公司（下稱德鑫公司）簽約時，即知封爵社區系爭一樓為大廳，設置管理中心、招待區、會議室、信箱間、韻律教室、撞球室等公共設施供區分所有權人使用，被告僅就公共設施進行維護，並未變更原有設計，自非侵權行為人。嗣因原告連續檢舉始遭罰鍰，若原告認為受有損害，亦為原告自己行為所致，與被告無涉。況被告前對德鑫公司提起損害賠償訴訟，請求德鑫公司將封爵社區一樓回復如使用執照所載，然遭法院駁回，被告實已善盡管理、維護系爭一樓之責。原告所提公寓大廈管理條例第10條、建築法第77條第1項規定均非請求權基礎，且原告使用系爭一樓之公共設施迄今已有17年，其主張之侵權行為損害賠償請求權亦罹於時效。系爭一樓公共設施之拆除涉及大樓結構安全及經費，未經區分所有權人會議同意，被告並無權擅自變更，而罰鍰由公共基金提領繳納，係經區分所有權人會議通過，被告並無不法行為。原告請求拆除系爭一樓公共設施，變更為公共停車場，係以損害住戶權利為目的，對其本身並無任何好處，原告購屋後取得符合廣告圖說之公共設施後，又向新竹縣政府檢舉公共設施違建，或向被告起訴要求改建為符合使用執照之行為，均已構成違反誠信原則之權利濫用。爰答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

01 (一) 系爭一樓依照使用執照用途為停車空間店鋪，現況為大
02 廳、會議室、韻律教室、信箱區等，並曾有SPA三溫暖室
03 烤箱室，惟SPA三溫暖室烤箱室經被告於93年間拆除，並
04 因上開違規使用經新竹縣政府於107年2月26日發函命被告
05 依規定查明事實後妥為處理，再於107年5月1日、7月19日
06 現勘後認定不符合建築法第77條規定，嗣於107年8月21日
07 經新竹縣政府科予6萬元罰鍰暨限期30日改善，又經新竹
08 縣政府於108年1月17日、6月18日會勘認仍未改善，再於1
09 08年8月20日科予6萬元罰鍰暨限期30日改善等情，有原告
10 提出之系爭一樓公設平面圖、使用執照竣工圖、系爭一樓
11 現況照片、封爵社區103年度第11屆區分所有權人會議紀
12 錄、新竹縣政府107年2月26日函、107年5月1日會勘紀
13 錄、107年8月20日處分書在卷可參（見本院卷第23-59
14 頁），且為被告所不否認，自堪採信。

15 (二) 原告主張被告因上開違規使用系爭一樓而違反公寓大廈管
16 理條例第10條第2項、建築法第77條第1項規定而依民法第
17 184條第2項侵權行為請求被告應將系爭一樓之現狀設施拆
18 除，回復為符合使用執照所載停車空間及店鋪之用途等
19 語，被告則以其非系爭一樓現況設施之設置人，自非民法
20 侵權行為人，且原告於92年1月1日與德鑫公司簽約時即知
21 系爭一樓現況之設施，原告所主張已罹於時效等情抗辯。
22 故本件爭點為：原告是否可以被告違反公寓大廈管理條例
23 第10條第2項及建築法第77條第1項規定，而依民法侵權行
24 為之規定，請求被告將系爭一樓之現狀設施拆除，回復成
25 使用執照所載停車空間及店鋪之用途？經查：

26 1、民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害
27 於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此
28 限」，揆其旨趣乃因保護他人為目的之法律，意在使人類互
29 盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無
30 異，自應使其負損害賠償責任。惟其性質上屬於「轉介條
31 款」及「概括條款」，自須引入連結該條以外之其他公私法

中之強制規範，使之成為民事侵權責任的內容，俾該項不明確之法律規範得以充實及具體化。而所謂「保護他人之法律」，亦屬抽象之概念，應就法規之立法目的、態樣、整體結構、體系價值，所欲產生之規範效果及社會發展等因素綜合研判之；凡以禁止侵害行為，避免個人權益遭受危害，不問係直接或間接以保護個人權益為目的者，均屬之（最高法院103年度台上字第1242號民事裁判參照）。按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。核其內容，係在規範公寓大廈共用部分及約定共用部分修繕等義務，及費用之分擔，尚難認係一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律，或藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害而間接以保護他人為目的之法律，即難認屬以保護他人為目的之法律，原告以此主張請求被告將系爭一樓之現狀設施拆除，回復成使用執照所載停車空間及店鋪之用途，自難予以採認。

- 2、又按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與構造及設備安全，建築法第77條第1項定有明文。所謂「維護建築物合法使用」，係指維護建築物不得供為逾越法規許可用途以外之使用；所謂「維護建築物合法構造及設備安全」，係指維護該建築物合乎法律或行政命令規定應具備之安全構造及安全設備而言。建築物所有權人或使用人違反上開規定，倘致他人受有損害，固應認屬違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限。惟未經主管建築機關審查許可並發給建造執照擅自建築或未經發給使用執照擅自使用之建物，乃違反行政管制規定，僅應受行政處罰，依建築法第86條規定，仍得補辦手

續，自不得以未取得建造執照建造或未取得使用執照使用建物，即認屬違反保護他人法律，仍應視該建物之構造及設備是否合乎建築當時法規所定安全標準或其用途是否逾越法規許可而定（最高法院100年度台上字第91號判決意指參照）。系爭一樓於93年間由起造人德鑫公司規劃成現況之設施，並點交與被告及原告等住戶管理使用，有房屋預定買賣契約書、系爭一樓之廣告圖說、系爭一樓夾層之廣告圖說、本院105年度重訴字第239號民事判決、臺灣高等法院102年度上字第1040號民事判決影本可稽（見本院卷第107-125、139-152、159-178頁），原告並未加以爭執，應可採認。故本件係因德鑫公司於預售時即與住戶以系爭一樓現況設施作為買賣契約之內容而違反使用執照所產生之糾紛，故被告並非系爭一樓現況設施之設置人，縱被告係代表住戶成為系爭一樓現況設施之管理人，而有違反行政管制規定，僅應受行政處罰，自不得以此即認為被告受有上開行政處罰即構成違反保護他人法律，仍應視該建物之構造及設備是否合乎建築當時法規所定安全標準或其用途是否逾越法規許可而定，而原告就系爭一樓現況之構造及設備是否違反建築當時法規所定安全標準或其用途是否逾越法規許可，均未加以舉證，是其此部分之主張，自難採認；況被告已於110年4月29日公告系爭一樓公設意見調查住戶是否「維持現況」還是「拆除並回復使用執照」簽認表，有該公告及簽認表在卷可參（見本院卷第257-268頁），僅有8戶未表示意見，其餘72位住戶均表示維持現況，則被告未將系爭一樓現有設施拆除並回復使用執照，係有正當理由，難認有何故意違法情事。

四、本件事證已臻明確，原告以被告違反公寓大廈管理條例第10條第2項、建築法第77條第1項之規定，而依民法第184條第2項侵權行為請求被告應將系爭一樓之設施拆除，回復為符合使用執照所載停車空間及店鋪之用途，為無理由，應予駁回，原告假執行之聲請亦失所附麗併予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，

01 爰不一一論列，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

04 民事第二庭 法 官 傅伊君

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 8 月 26 日

09 書記官 李勻淨