

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第156號

原告 許應富

蕭麗娟

蕭明德

白尚如

張家彰

共同

訴訟代理人 賴俊維律師

被告 中友百貨股份有限公司

法定代理人 劉福壽

訴訟代理人 黃鈺哲律師

被告 香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司

法定代理人 柯約翰 John Edward Caraccio

訴訟代理人 謝明智律師

複代理人 陳伶慈

曾偉哲律師

參加人 錦生居有限公司

法定代理人 鄧國繡

參加人 曾鴻景

陳麗卿

上三人共同

訴訟代理人 吳紹貴律師

黃啟翔律師

01 上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年2月6日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 一、被告中友百貨股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段00
05 0地號土地如臺中市興地政事務所複丈日期民國112年1月5
06 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示「一層建物（B）」
07 （面積75平方公尺）、「通風口（D）」（面積6平方公
08 尺）、「緊急逃生梯開口（F）」（面積2平方公尺）、「燈
09 柱（G）」（面積3平方公尺）、「車阻欄杆」及「原證50所
10 示（即廣告1至4下方）遮雨棚」拆除；並將「廣場空地（A
11 ）」（面積452平方公尺）、「通風口（D）」（面積6平
12 方公尺）之土地返還予原告許應富等5人及其他共有人。

13 二、被告香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司應將附圖所示
14 「停車場設備（E）」（面積2平方公尺）、「監視器（共8
15 支）」拆除；並將「廣場空地（A）」（面積452平方公尺）、
16 「通風口（D）」（面積6平方公尺）之土地返還予原告許
17 應富等5人及其他共有人。

18 三、原告其餘之訴駁回。

19 四、訴訟費用由被告中友百貨股份有限公司、香港商世界健身事
20 業有限公司臺灣分公司各負擔百分之18，餘由原告負擔。

21 五、本判決於原告以新臺幣15,309,720元為被告中友百貨股份有
22 限公司、香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司供擔保，
23 得為假執行。但被告中友百貨股份有限公司、香港商世界健
24 身事業有限公司臺灣分公司如以新臺幣45,929,160元為原告
25 預供擔保，得免為假執行。

26 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

27 事 實

28 壹、程序事項：

29 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
30 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
31 款定有明文。查原告起訴聲明為：（一）先位聲明：被告中友百

01 貨股份有限公司（下稱中友公司）及香港商世界健身事業有
02 限公司臺灣分公司（下稱世界健身臺灣分公司）應依如起訴
03 狀附表一（見本院卷一第31頁）應拆除、返還範圍欄所示之方
04 式，將所占用部分返還予原告許應富、蕭麗娟、蕭明德、白
05 尚如、張家彰及其他共有人。（二）備位聲明一：被告中友公司
06 及香港商世界健身事業有限公司應依如起訴狀附表二（見本
07 院卷一第33頁）應拆除、返還範圍欄所示之方式，將所占用
08 部分返還予原告許應富、蕭麗娟、蕭明德、白尚如、張家彰
09 及其他共有人。（三）備位聲明二：被告中友公司及香港商世界
10 健身事業有限公司黎明分公司應依如起訴狀附表三（見本院
11 卷一第35頁）應拆除、返還範圍欄所示之方式，將所占用部
12 分返還予原告許應富、蕭麗娟、蕭明德、白尚如、張家彰及
13 其他共有人（見本院卷一第12、13頁）。嗣經撤回部分原
14 告、被告（詳下段二、所述）及本院偕同臺中市興地政事
15 務所測量員至現場測量後，變更聲明如本院民國114年7月10
16 日言詞辯論期日筆錄所載（見本院卷五第152、153頁），經
17 核原告所為係屬更正事實上或法律上之陳述（關於無權占有
18 位置及範圍），且其請求之基礎事實均係本於被告是否無權
19 占有而來，揆諸首揭規定，應予准許。

20 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本
21 案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到
22 場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場
23 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10
24 日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1
25 項、第4項定有明文。查本件原告起訴時原列中友生活家管
26 理委員會、許應富、蕭麗娟、蕭明德、白尚如、張家彰為原
27 告，嗣原告具狀撤回原告中友生活家管理委員會之起訴（見
28 本院卷一第362頁）；被告部分，原列中友公司、世界健身
29 臺灣分公司、香港商世界健身事業有限公司、香港商世界健
30 身事業有限公司黎明分公司為被告，嗣原告具狀撤回對上開
31 香港商世界健身事業有限公司、香港商世界健身事業有限公

01 司黎明分公司之起訴（見本院卷四第377頁；本院卷五第16
02 頁）。被告於該期日到場，雖未為同意與否之表示，然迄未
03 提出異議，揆諸前揭說明，視為同意撤回。從而，原告所為
04 前開撤回訴之一部，合於前開規定，應予准許。

05 三、未按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消
06 滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受
07 其訴訟以前當然停止。」、「第168條、第169條第1項及
08 第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。」、
09 「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承
10 受時，應即為承受之聲明。」、「聲明承受訴訟，應提出書
11 狀於受訴法院，由法院送達於他造。」。民事訴訟法第170
12 條、第173條前段、第175條第1項、第176條分別定有明
13 文。查陳繼征原為參加人錦生居有限公司法定代理人，嗣其
14 法定代理人變更為鄧國繡，並經鄧國繡遞狀聲明承受訴訟一
15 節，此有民事聲明承受訴訟狀（見本院卷四第417至419頁）
16 在卷可證，是此部分亦屬合法。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：

19 (一)原告許應富、蕭麗娟、蕭明德、白尚如、張家彰等5人（下
20 稱原告許應富等5人），分別係附表一編號1至5所示建物之
21 所有權人（上開房地均係「中友生活家」社區內之專有部
22 分，該社區以下簡稱系爭社區）；亦為系爭社區所坐落臺中
23 市○○區○○段000地號土地（下簡稱系爭土地），及該社
24 區共有部分即同區黎明段3099建號建物之共有人。

25 (二)被告中友公司為附表一編號6所示建物之所有權人；被告世
26 界健身臺灣分公司於106年9月1日，向被告中友公司承租附
27 表一編號6所示之建物。被告中友公司雖於105年7月30日經
28 系爭社區之區分所有權人會議決議，同意將前開系爭黎明段
29 351地號土地上，如臺中市中興地政事務所112年1月5日興土
30 測字第000100號土地複丈成果圖（即附件附圖。本院卷五第
31 71頁）所示符號A部分土地（即系爭社區之「西班牙廣

01 場」)委由中友公司代管，然中友公司未依其法定用途為
02 「綠化範圍」加以管理維護，卻違法於其上搭建附圖所示之
03 「一層建物(B)」、「不鏽鋼欄杆(C)」(未請求拆除，
04 見本院卷五第299頁)、「通風口(D)」、「緊急逃生梯開
05 口(F)」、「燈柱(G)」、「車阻欄杆」，及「原證50
06 所示遮雨棚(即廣告招牌1至4下方遮雨棚。本院卷5第34至3
07 5頁)」等地上物，甚至將該西班牙廣場違法提供予被告世
08 界健身臺灣分公司作為停車場使用，並設置附圖所示之「停
09 車場設備(E)」；然上開「西班牙廣場」土地雖曾經系爭社
10 區之區分所有權人會議決議，委由被告中友公司代管在案，
11 惟此決議違反公寓大廈管理條例第7條第1款之規定，且未依
12 同條例第23條第2項第1、2款規定，加以載明於系爭社區之
13 規約內，應不生效力，此亦經系爭社區管委會發函向被告中
14 友公司及世界健身臺灣分公司加以表明在案(原證13，見本
15 院卷一第117頁)，足認被告中友公司或世界健身臺灣分公
16 司，均無權占有使用系爭社區之「西班牙廣場」土地。

17 (三)被告世界健身臺灣分公司雖經系爭社區之區分所有權人會議
18 決議，同意其承租系爭社區大廈外牆裝設正面式廣告，然此
19 部分未見該公司與系爭社區簽訂任何租賃契約(被告中友公
20 司亦未曾與系爭社區簽訂此類租賃契約)；且前揭同意被告
21 裝設廣告之區分所有權人會議決議，並未經系爭社區大廈3
22 樓全體住戶之同意，明顯違反公寓大廈管理條例第33條第2
23 款之規定，不生效力。又被告裝設廣告招牌之位置，亦明顯
24 違反系爭社區之招牌廣告及樹立廣告管理辦法第2條第2款第
25 1目之規定。是以，被告世界健身臺灣分公司之廣告招牌仍
26 為無權占用系爭社區大廈外牆甚明。

27 (四)綜上，被告無權占用系爭社區土地及共用部分、大廈外牆之
28 情形，均已至為明確。爰民法第767條第1項、第821條規定
29 提起本件訴訟。並聲明：1.被告中友公司應將坐落系爭土地
30 如附圖所示「一層建物(B)」、「通風口(D)」、「緊急
31 逃生梯開口(F)」、「燈柱(G)」、「車阻欄杆」，及

01 「原證50所示（即廣告1至4下方）遮雨棚」拆除；並將「廣
02 場空地（A）」（面積452平方公尺）、「通風口（D）」
03 （面積6平方公尺）之土地，返還予原告許應富等5人及其
04 他共有人。2.被告世界健身臺灣分公司應將坐落系爭土地如
05 附圖所示「停車場設備（E）」、「監視器（共8支）」拆
06 除；並將「廣場空地（A）」（面積452平方公尺）、「通風口
07 （D）」（面積6平方公尺）之土地返還予原告許應富等5
08 人及其他共有人。3.被告世界健身臺灣分公司應將附圖所示
09 「地下一層共有及共同使用之公設（H1）」及「地下一層共
10 有及共同使用之公設（H2）」、「一層共有及共同使用之公
11 設（I1）」、「一層共有及共同使用之公設（I2）」及「二
12 層共有及共同使用之公設（J2）」騰空（面積合計953平方公
13 尺），並返還予原告許應富等5人及其他共有人。4.被告世界
14 健身臺灣分公司應將附圖所示「廣告1至廣告17」（即原證5
15 1，見本院卷五第33至39頁）之廣告拆除，並將前開廣告所
16 占用之建物外牆返還予原告許應富等5人及其他共有人。5.
17 原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告部分：

19 (一)被告中友公司：

20 1.依被證1之「中友·生活·家房地預定買賣契約書」（見本
21 院卷二第51至140頁）第4、5條，及「中友·生活·家住戶
22 管理公約」（見本院卷二第141至160頁）第10條等約定，顯
23 示系爭社區外牆、騎樓給予「營業用區分單位」店招、廣
24 告物使用，另系爭西班牙廣場並由「營業用區分單位」管
25 理，一樓、二樓及地下一樓「為住戶完全無法進出之區
26 域」，現實上系爭社區之一般住戶無法使用，並已明文係
27 全部屬「營業用區分單位」專用，應符合公寓大廈管理條
28 例第3條第5款約定專用定義及第23條第2項第1款範圍及使
29 用主體之規定。何況，依109年修訂版系爭社區住戶規約
30 （見本院卷二第161至164頁）第38條規定，可知系爭社區再
31 次表明就營業用區分單位部分，即係按照原本房屋預定買

01 賣契約書所載方式使用，足見約定專用部分確實有載入規
02 約，並無疑義。

03 2.上開房屋預定買賣契約書所載之使用狀況，歷來已久，其
04 後多次予以明文，系爭社區之區分所有權人對於共有物實
05 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，
06 並對被告使用、收益，各自占有之土地及方式，未予干
07 涉，已歷經多年，依最高法院109年度台上字第2031號判
08 決意旨，應認已有默示分管契約之存在。而被告世界健身
09 臺灣分公司向被告中友公司承租，並取得其他營業用區分
10 單位所有權人之同意為目前之現況使用，自然有合法使用
11 權源，是原告聲明請求，應無理由。

12 3.就原告主張被告應拆除部分，意見如下：

13 ①依原告提出之原證50所示，「通風口設備(D)」、「緊
14 急逃生梯開口不銹鋼(F)」，對照被證5竣工圖之圖面，
15 即可得知確實為竣工圖上原本存在之物。其餘部分，則
16 為另外再行增建。

17 ②西班牙廣場乃被告得以管理、使用，已如上述，被告當
18 然有權設置附圖所示B、C、D、F、G、車阻欄杆、遮雨
19 棚等物，且西班牙廣場實則為戶外公共空間，並無遭被
20 告封鎖或他人禁止進入之情，社區住戶或一般行人均可
21 進入西班牙廣場，則原告對被告請求應返還該部分土
22 地，應無理由。至內政部頒布之建築技術規則建築設計
23 施工篇規定未有溯及既往之效力，則本件情況是否得受
24 原告引用之建築技術規則建築設計施工篇規定拘束，原
25 告亦未舉證，難認適法。

26 ③關於附圖所示之廣告1-15高度均係「地面起至三樓底板
27 加150公分」，而與房屋買賣預定契約書第5條第6項所
28 載相符。

29 4.並聲明：原告之訴駁回。

30 (二)被告世界健身臺灣分公司：

31 1.系爭社區共有部分即3099號建物之登記日期為91年11月20

01 日，屬103年3月11日以前之區分所有建物，依被證9之臺
02 北市政府地政局網站資料，可知當時不論係大公或小公皆
03 登記為大公之內容。本件原告主張之共用部分，除西班牙
04 廣場以外，均為營業用區分單位之小公，且業經營業用區
05 分單位區分所有權人共用約定專用，原告之請求實無理
06 由，至於被告對於西班牙廣場之使用權亦有管委會決議可
07 參。

08 2.本件標的物實際上乃區分為營業用區分單位(商業用途)以
09 及住家用區分單位，此可參被告中友公司所提之中友生活
10 家房地預定買賣契約書第4條第1款自明，而被告亦有給付
11 相應之租金對價，長達20餘年並無任何紛爭，本件更有默
12 示分管協議存在，被告應屬有權使用。原告趁管理委員會
13 改朝換代之際，基於己利，突然起訴主張，除違反法安定
14 性，更屬權利濫用。

15 3.又系爭標的物不動產，自始即區別為營業用區分單位與一
16 般住家，不僅法律上有別，物理上亦有相隔（亦即一樓、
17 二樓及地下一樓之共用部分，因結構之狀況，實際上僅有
18 營業用區分單位得以使用），兩者涇渭分明，不容混淆。
19 原告請求涉及地下一樓、一樓、二樓之共用部分，皆應認
20 定為屬於營業用區分單位(商業用途)所有權人所共有之小
21 公，住家用區分單位所有權人並無權使用該部分之小公，
22 更遑論請求排除被告使用該部分之小公。有關被告占有使
23 用附圖所示H1、H2、I1、I2、J2部分之「約定專用權」之
24 權利來源，係被告已向中友公司承租營業用區分單位，租
25 賃合約書第16條記載約定專用之設置，被告亦在與訴外人
26 能高興有限公司租賃契約書中約定專用範圍，更與錦生居
27 有限公司以及傅怡淵有營業用區分單位約定專用協議書。
28 而被告已取得本件系爭不動產標的之總共4單位營業用區
29 分單位有權使用者之同意約定專用權(其中2組人員為共有
30 所有權狀態)，依民法第820條共有物之管理應得以多數決
31 方式行之，被告自己取得約定專用之權。故而，被告對於

01 系爭標的物已合法承租並有約定專用之權利，原告請求拆
02 遷返還，均無理由。

03 4.就原告主張被告應拆除部分，意見如下：

04 ①有關水泥建物、燈桿、通風設備、遮雨棚均為被告承租
05 前即存在。停車場收費管制設備、不鏽鋼孔蓋則為被告
06 設置。欄杆則不確定為何人設置。

07 ②關於附圖所示之廣告1-15高度均係「地面起至三樓底板
08 加150公分」，而與房屋買賣預定契約書第5條第6項所
09 載相符，且相關廣告之設置，除經中友生活家第22屆區
10 分所有權人會議同意，嗣於107年7月27日備齊申請書，
11 向臺中市政府都市發展局提出申請，並依法取得許可，
12 此有臺中市政府都市發展局107年8月9日中市都違字第1
13 070129119號函及招牌廣告及樹立廣告許可證，足資為
14 憑。從而，被告係合法使用系爭廣告招牌至臻明確。

15 5.並聲明：原告之訴駁回。

16 (三)參加人錦生居有限公司、曾鴻景、陳麗卿：依系爭建物房地
17 預定買賣契約書第4條、第5條及民事陳述意見狀附件二、六
18 所載(見本院卷三第239至271頁)，系爭建物之區分單位分為
19 營業用區分單位及住家用區分單位，兩者於系爭建物之結構
20 設計及空間使用上即有明顯區分。又營業用區分單位範圍內
21 分為專有面積及共有面積，並就系爭建物各樓層分別以示意
22 圖標示範圍，可證系爭建物之區分所有權人全體於簽訂系爭
23 建物房地預定買賣契約書同時，業已就系爭建物之共有部分
24 成立分管契約，並就營業用區分單位約定特定範圍應屬營業
25 用區分單位所有權人共同管理、使用。系爭建物之預售契約
26 書既已明確約定營業用公共區域應由營業用單位之區分所有
27 權人共同管理、使用，則原告自無由請求被告中友公司將營
28 業用區分單位共有面積返還予全體區分所有權人。

29 三、本院之判斷：

30 (一)查被告中友公司原為系爭社區如附表一編號6所示建物之所
31 有權人，被告中友公司前於106年9月1日，將「門牌號碼臺

01 中市○○區○○路0段000號地下一層之1至地下一層之3、42
02 5號地下一層之5至地下一層之8全部、臺中市○○區○○路0
03 段000號2樓(以上即附表一編號6建物)、地下二層商場停車
04 場67部車位」出租與被告世界健身臺灣分公司，並經本院所
05 屬民間公證人魏淇芸公證。系爭社區第21屆區分所有權人會
06 議決議將西班牙廣場委由被告中友公司代管、修繕及管理維
07 護。系爭社區第22屆區分所有權人會議決議，同意出租社區
08 大廈外牆予被告世界健身臺灣分公司做正面式招牌廣告，約
09 明應依社區招牌廣告及樹立管理辦法辦理，並同意被告世界
10 健身臺灣分公司租用西班牙廣場規劃為60個機車停車位等
11 情，此有建物登記第一類謄本、地籍異動索引、公證書、租
12 賃合約書、營業用區分單位約定專用協議書、系爭社區第2
13 1、22、23屆區分所有權人會議紀錄等在卷為證(見本院卷
14 五第187至251頁；卷一第69至105頁；卷三第103至104頁)，
15 且為兩造所不爭執，堪信為真實。原告主張被告應將無權占
16 有系爭社區之共用部分，全數返還予原告及全體共有人，為
17 被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：1.系爭社
18 區有無營業用區分單位、住家用區分單位之分管契約存在？
19 2.若有分管契約存在，被告中友公司、世界健身臺灣分公司
20 得否依前揭分管契約，主張合法占有？經查：

21 (二)系爭社區有營業用區分單位、住家用區分單位之分管契約存
22 在。

23 1.按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定
24 部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共
25 有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有
26 人固得本於所有權求除去其妨害，或請求向全體共有人返
27 還占用部分。然共有物分管契約，不以共有人明示之意思
28 表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。所謂默
29 示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接
30 推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上
31 之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認

01 為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
02 公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈
03 之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有
04 規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人
05 已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其
06 應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分
07 管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契
08 約之拘束。（最高法院103年度台上字第2061號、99年度
09 台上字第2278號、98年度台上字第633號、97年度台上字
10 第909號判決意旨參照）。

11 2.再按98年1月23日修正前之民法第820條第1項、第799條規
12 定，共有物之管理，除契約另有訂定外，由共有人共同管
13 理之。數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其
14 附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。又公寓大廈
15 管理條例第55條第2項另規定同條例施行前已取得建造執
16 照之公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，依第60條
17 規定以中央主管機關所定規約範本視為規約，但得不受第
18 7條各款不得為約定專用部分之限制。系爭社區係於84年6
19 月30日公寓大廈管理條例施行前，即已取得建造執照之公
20 寓大廈，此有82年8月10日臺中市政府工務局（82）中工
21 建字第1419號建造執照附卷可參（見本院卷三第277
22 頁），亦為兩造所不爭執，則依前開公寓大廈管理條例第
23 55條第2項規定，倘區分所有權人相互間已有協議分管約
24 定，則該約定專用部分，即應得由被告專用，不受公寓大
25 廈管理條例第7條各款規定之拘束。

26 3.查系爭社區係由中友開發建設股份有限公司、中欣開發建
27 設股份有限公司興建及銷售，兩開發公司於銷售時即以
28 「房屋預定買賣契約書」作為與承購戶間權利義務之主要
29 依據。依該公司所擬定，並與承購戶簽立之「房屋預定買
30 賣契約書」內容略以：「(第4條)本大樓區分單位依用途
31 分為(1)營業用區分單位(2)住家用區分單位。各樓層之使

01 用，地下三樓、地下二樓為汽機車停放（含營業用區分單
02 位預留地下二樓局部做為停車使用之大公，合計共規劃汽
03 車停車位242位）、公共設備及提供緊急避難時使用。一
04 樓、二樓及地下一樓為營業專用（簡稱營業用區分單位，
05 其人員進出、安全設施及水電瓦斯供應等均與住家分
06 開）。三樓以上分為ABC三座，三樓部分有住家及中庭設
07 施。各座四樓以上除桌球室與撞球室（於B座四樓）外，
08 其餘均為住家專用。甲方(指買受人)除認同本建築規劃
09 外，並同意各使用權屬如第伍條約定。」；「(第5條第2
10 項)共有部份：指專有部份以外之其他部份及不屬專有之
11 附屬建築物而供共同使用者。依使用情況之約定分(1)小
12 公：指ABC各座垂直運輸所需之電梯、電梯間、安全樓
13 梯、機械室及屋頂水箱等，為各座住家所共有及共用，不
14 得圈佔私用。(2)大公；指發揮本大樓功能所必要之空間，
15 如大門廳（部份為B座小公）、地下三樓與地下二樓汽車
16 為（含車道）以外部份、三樓中庭、桌球室及撞球室等
17 等，為全體住家共有及共用，不得圈佔私用。」；「(第
18 5條第5項)『營業用區分單位』之共有部份面積：『營業
19 用區分單位』分配本大樓共有部份面積總和，為三樓、地
20 下一樓及地下二樓如附件二圖示部份，其餘樓層之公設部
21 份則不參與分配。」等情(見本院卷二第59、61、63
22 頁)，甲方（即承購戶、買受人）於契約中業已明確表達
23 對該規劃之「認同」，並同意依第5條之約定使用各部分
24 空間，足見買方對系爭社區建築規劃及用途區分內容，客
25 觀上難謂毫無所悉或無從辨識。

- 26 4. 前述契約內容復與上述建商與承購戶另行簽立之「中友·
27 生活·家」住戶管理公約第10條第2項、第5項之記載用語
28 全然相符（見本院卷二第149、151頁），前述「房屋預定
29 買賣契約書」第15條「契約附件」亦明確記載該住戶管理
30 公約為房屋預定買賣契約之一部(見本院卷二第79頁)，可
31 知承購戶於締約時，即應以管理公約及買賣契約所載用途

01 區分作為共同遵守基礎，故系爭社區自建商與承購戶間契
02 約成立時起，其各樓層之使用性質即已依營業與住家兩類
03 區分，且為全體承購戶所共同同意並受拘束之契約內容。

04 5.參酌卷內105、109年版之系爭社區住戶規約第38條第2
05 款，均記載「營業用區分單位，應依原規劃設計使用」等
06 語(見本院卷一第115頁；本院卷二第163頁)，核與前開契
07 約及管理公約之約定相符，此不僅再度確認系爭社區確已
08 區分「營業用」與「住家用」區分單位，亦彰顯該規劃具
09 有延續性與一貫性。又前述住戶管理公約第16條明定：
10 「本公約第10條部分(即涉及權屬與用途區分之約定)，
11 依各戶與建方房地預定買賣契約書第5條約定，不得經由
12 住戶大會以任何方式加以變更或廢除。」等情(見本院卷
13 二第153頁)，益徵管理公約已明白排除事後住戶大會得以
14 變更原本契約分區用途之可能性，該約定係買賣雙方契約
15 上之「特別約定」，且效力存續至系爭社區後續訂定住戶
16 規約時，各承購戶與建商雙方簽約時既已約定系爭社區一
17 樓、二樓及地下一樓為營業用區分單位，屬已特別約定之
18 專用部分，自應拘束系爭社區之各區分所有權人，始為合
19 理。

20 6.原告另主張被告中友公司未提出所有原始承購戶之買賣契
21 約書，無法證明起造人與所有原始承購戶均有相同之分管
22 契約約定等語。然被告中友公司已提出多達188份原始預
23 定買賣約書及住戶公約之電子檔，其內容均記載相同之區
24 分所有建物用途規劃與專用部分分管約定，此有該隨身碟
25 附卷可查(見本院卷二第51至139頁、第141頁至159頁；
26 本院卷三第399頁及後附牛皮紙袋)，顯示建商於銷售時
27 係以同一預定契約格式與數個承購人締約。而建商對同一
28 建案辦理預售時，使用之預售契約書本質上即屬同一定型
29 化契約，目的在於確保建案整體規劃一致、各區分所有權
30 人之權利義務無差別適用，避免同一建築物內出現彼此相
31 互矛盾之權利衝突。系爭社區住戶多達330餘戶，區分所

01 有建物之專有與共有部分分管約定，更須維持整體規劃與
02 權屬配置之一致性，建商實無因不同承購戶而各別簽訂不
03 同使用條件之契約內容，否則將紊亂同一建物營業用與住
04 家用區分單位之法律性質或實際使用權限，違背原本整體
05 建築規畫設計，影響全體住戶權益。再者，系爭社區於82
06 年間即興建銷售，迄今已逾30年，部分契約文書因時代久
07 遠、住戶搬遷、轉售或毀損滅失而無法完整保存，核屬一
08 般生活經驗可合理期待之情形，且被告已提出多達188份
09 超過承購戶半數之契約文件，並非僅陳報區區2、3份文件
10 為憑，參以建商對於同一建案使用之預售契約書，本以使用
11 同一定型化契約為常態，原告復未能提出其他證據足認
12 有何違反此常態之變態事實存在，倘依原告主張被告必須
13 提出「百分之百」所有承購戶之買賣契約，方得證明所有
14 契約條款均具有一致性，不僅違反經驗法則，亦將使涉及
15 老舊建案分管契約爭議陷於過苛之舉證困境，顯已逾越民
16 事訴訟法第222條第3項所稱經驗法則之判斷標準。是以，
17 本院認定被告就此部分已善盡舉證之責，堪認起造人與原
18 告或其他原始承購戶間，亦簽訂與上述買賣契約書等相同
19 條款之契約文件為是，原告所稱「被告未提出所有契約即
20 無法證明契約一致性」等語，即非有據，要無可採。

21 7.此外，依本院現場勘驗結果，可知系爭社區大致上確實有
22 區分營業用與住戶用區域，營業用為地下1樓及地上1、2
23 樓，住戶用為地上1樓大廳、後門入口空地，及地上3樓以
24 上。另地下2、3樓則為停車空間，營業用區域的停車空間
25 與住戶區域的停車空間，車輛有分流，復有本院勘驗筆錄
26 及現場照片等在卷可佐（見本院卷二第419至429、438至4
27 89頁），則原始承購戶及後續間接承購戶於買受系爭社區
28 區分所有建物時，於外觀上實可輕易得知系爭社區有營業
29 使用及一般住家使用之明確分界，其用途區分並非隱晦難
30 辨。衡情既然系爭社區於規劃、建造乃至實際使用狀態，
31 均呈現顯而易見之用途分區，則承購戶與建商締約時，即

01 可明確知悉或至少可得注意建商已就營業用與住家用空間
02 作成分管安排，並已將雙方權利義務具體詳載於買賣契
03 約。對照前述買賣契約書、公約等文件條款所載，更足顯
04 示建商於推案銷售時，即以此分區用途作為全體承購戶共
05 通遵循之契約基礎，各承購戶於該建案之公開銷售過程
06 中，本得藉由詳閱該等文件知悉分管契約存在及其效力範
07 圍，自應對全體區分所有權人發生效力。又依區分所有建
08 物交易常態及公平原則，若共有人已依分管契約占有共同
09 部分之特定區域，其後如將其應有部分讓與他人，受讓人
10 於接受移轉時，多半仍得依外觀狀態、使用現況、社區管
11 理規範及住戶公約等資料，認識該分管契約之存在，或至
12 少應注意到其存在之高度可能性。在此情形下，該受讓人
13 即不得以不知悉為由拒絕受分管契約拘束。倘若被允許同
14 一建案之受讓人可藉「未親見原始契約」之理由否認原始
15 分管契約效力，將使社區多年形成之管理秩序陷於紊亂，
16 亦不符交易安全及社會通常交易期待。本件無論依系爭社
17 區建築外觀、建案空間規劃之用途劃分、承購戶之主觀認
18 知，或後手承受既有負擔之法律原則，均可確認系爭社區
19 自始即依分管契約區分為營業用與住家用二類使用空間，
20 且該分管契約對原始承購戶及其後續受讓人均具拘束力。
21 原告否認本件具有分管契約存在云云，自非有據，為無足
22 採。

23 8. 綜上，堪認系爭社區就系爭社區一樓、二樓及地下一樓已
24 成立由營業用區分單位專用之分管契約甚明。則依前揭分
25 管契約約定，被告中友公司就系爭社區一樓、二樓及地下
26 一層，有約定專用權利，並非無權占有，堪予認定。

27 (三) 被告中友公司、世界健身臺灣分公司占有如附圖所示A部分
28 「西班牙廣場」，並無正當合法占有權源。

29 1. 經查，系爭附圖所示A部分「西班牙廣場」為系爭社區1樓
30 旁之法定空地，為兩造所不爭執，且系爭房屋預定買賣契
31 約書第4條已明定一樓、二樓及地下一樓為「營業專用」

01 (即營業用區分單位)(見本院卷二第59頁)，顯見營業用區
02 分單用專用部分並未包含前開附圖所示A部分「西班牙廣
03 場」。其次，系爭預定買賣契約書第5條第3項記載：「本
04 大樓基地依附件二第6條約定共同持分共有，其管理及使
05 用經約定如附件六」(見本院卷二第63、133頁)；住戶規
06 約第3條略以：「本大廈依使用執照所載法定空地、頂樓
07 平臺屬全體區分所有權人共有，應依相關建築法規規定使
08 用，不得移作他用。」(見本院卷一第107頁)，從而被告
09 中友公司占有附圖所示A部分「西班牙廣場」，是否具有
10 正當合法占有權源，自應視被告中友公司有無依公寓大廈
11 管理條例第23條第2項之規定，經系爭社區區分所有權人
12 會議同意，並載明於社區規約，以資判斷。

13 2.被告中友公司辯稱系爭社區於105年7月30日召開區分所有
14 權人會議決議，同意將前開「西班牙廣場」委由該公司代
15 管云云，原告則以上開105年7月30日第21屆區分所有權人
16 會議、106年8月5日第22屆區分所有權人會議，及107年8
17 月4日第23屆區分所有權人會議等決議，均存有「由無召
18 集權人所召集而召開，所為之決議自始完全無決議之效
19 力」之情形，是被告對於系爭社區西班牙廣場是否無權占
20 用，分述如下：

21 (1)系爭社區住戶規約第15條第3項規定：「管理委員會設
22 管理委員9人，候補管理委員3名，任期1年，連選得連
23 任。」、第17條第1項前段規定：「本規約第15條第3項
24 所稱任期1年之計算，以管理委員選出後召開第1次委員
25 會議之日起算1年。」等語(見本院卷一第110至111
26 頁)。惟按管理委員、主任委員及管理負責人之任期，
27 依區分所有權人會議或規約之規定，任期1至2年，主任
28 委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委
29 員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。但
30 區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，主任委
31 員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委

01 員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。現
02 行公寓大廈管理條例第29條第3項定有明文。該條項(原
03 條號為第27條第3項)原規定管理委員、主任委員及管理
04 負責人任期1年，連選得連任，嗣該條項於92年12月31
05 日修正，並於翌年0月0日生效，修正後(即現行條文第2
06 9條第3項)規定為管理委員、主任委員及管理負責人之
07 任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期1至2
08 年，連選得連任1次，但區分所有權人會議或規約未規
09 定者，任期1年，連選得連任1次。分觀92年修法理由在
10 於為兼顧管理委員、主任委員及管理負責人勇於任事及
11 防止把持操縱，而加以修正，其任期依區分所有權人會
12 議或規約之規定，至少1年至多2年，連選得連任1次，
13 規約未規定者，任期1年，連選得連任1次；95年修法理
14 由則為公寓大廈管理委員會委員組成多為無給職，住戶
15 參與社區事務意願本就不高，此項規定造成有意願參與
16 社區事務之住戶投入之障礙，為符合現行公寓大廈管理
17 委員會狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會情
18 形。如此比對歷來條文，並參照修法理由說明，即知立
19 法者為促進住戶參與社區事務，避免管理委員會長期為
20 特定人士掌握，因而以職務重要性高低作為區分標準，
21 漸次修正條文，以資限制特定職務之任期，避免主任委
22 員、管理負責人及負責財務管理、監察業務之管理委員
23 等類關鍵職務長期為特定人士掌控，以健全管理委員會
24 功能及組織。準此，現行規定既以職務內容作為得否連
25 任同職務管理委員超過1次之標準，則鑑於連任次數受
26 限制之職務於管理委員中之重要地位，應認縱非連任相
27 同職務，而係不同職務均屬修正後規範連任次數受限
28 者，同受連選得連任1次之限制，俾使管理委員會成員
29 能依期更迭，反應社區住戶意見，以謀求社區共同生活
30 最大利益，此觀中央主管機關內政部96年7月9日內授營
31 建管字第0960804377號函釋意旨：「關於公寓大廈主任

01 委員、管理委員及管理負責人，連選得連任一次之規
02 定，公寓大廈管理條例於92年12月31日修正之第29條第
03 3項條文業已明定。至於上開條文於95年1月18日修正
04 後，其擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監
05 察業務之管理委員者，仍有連任次數之限制，惟上開職
06 務以外之其餘管理委員於條文修正後，已無連任次數之
07 限制。是條例於95年1月18日修正前，已擔任主任委
08 員、管理委員及管理負責人者，其任期當納入計算，即
09 主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管
10 理委員已連任一次者，除不得接續擔任『有連任次數限
11 制』之管理委員外，得擔任『無連任次數限制』之管理
12 委員」即明。

13 (2)再按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但
14 其規定並不以之為無效者，不在此限。」，民法第71條
15 定有明文。觀諸公寓大廈管理條例第29條第3項、第4項
16 規定立法意旨揭明「三、為兼顧管理委員、主任委員及
17 管理負責人勇於任事及防止把持操縱，爰修正第三項，
18 其任期依區分所有權人會議或規約之規定，至少一年至
19 多二年，連選得連任一次，規約未規定者，任期一年，
20 連選得連任一次。」「四、明定管理委員、主任委員及
21 管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項之拒
22 絕移交者，視同解任之規定，爰增列第四項規定。」之
23 旨，足見立法者明定上開關於管理委員任期、連任限制
24 及任期屆滿視同解任之規定，目的在於以固定任期制度
25 兼顧促使管理委員勇於任事，並避免於任期滿後仍藉詞
26 繼續把持操縱之需求，而具有公益性，應屬強制規定
27 (最高法院 110 年度台上字第 3068 號民事裁定參
28 照)，且又別無其他關於違反第29條第3項、第4項並不
29 以之為有效之例外規定，是以區分所有權人會議或公寓
30 大廈規約之規定違反上開規定者，依民法第71條前段規
31 定，應認屬無效。

- 01 (3)基此，系爭社區規約第15條第3項規定管理委員之任期
02 為1年，連選得連任，未區分擔任一般委員及擔任主
03 委、監委、財委之管理委員，一概均得連選得連任之，
04 自屬違反上揭公寓大廈管理條例第29條第3項規定，依
05 民法第71條前段規定，即屬無效。
- 06 (4)系爭社區第20屆區分所有權人會議，係由第19屆主任委
07 員張晃嘉所召集，此有該第20屆區分所有權人會議紀錄
08 可證（見本院卷一第399頁）。惟張晃嘉於擔任系爭社
09 區第19屆主任委員前，業已擔任系爭社區第17屆財務委
10 員及第18屆主任委員（見本院卷一第403、404頁），則
11 依前開公寓大廈管理條例第29條第3項、民法第71條規
12 定，選任張晃嘉擔任系爭社區第19屆主任委員乙事即屬
13 無效，張晃嘉依法即不具備召集系爭社區第20屆區分所
14 有權人會議資格。因此，由無召集權之張晃嘉所召集之
15 系爭社區第20屆區分所有權人會議，自不能為有效之決
16 議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決
17 議當然自始無效。
- 18 (5)承前所述，系爭社區第20屆區分所有權人會議決議，既
19 有自始無效之情形，顯見系爭社區當時係處於無合法管
20 理負責人或管理委員會之情況，則依公寓大廈管理條例
21 第25條第3項、同條例施行細則第7條第1項之規定，應
22 由區分所有權人互推1人為召集人；且由區分所有權人
23 互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所
24 有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。然系爭
25 社區未踐行上開程序，即逕由林岳讀於105年7月30日召
26 集系爭社區第21屆區分所有權人會議，則依前開說明，
27 林岳讀所召集之105年7月30日區分所有權人會議，即非
28 為合法成立之意思機關，而不能為有效之決議，故105
29 年7月30日系爭社區第21屆區分所有權人會議所為將附
30 圖所示A部分委由被告中友公司代管之決議（見本院卷一
31 第76頁），屬無召集權人召集之區分所有權人會議所為

01 之決議，依前開說明，其決議自始當然無效。被告中友
02 公司主張依無效之105年7月30日系爭社區第21屆區分所
03 有權人會議所為決議，具有代管附圖A部分「西班牙廣
04 場」之權，即非有據，要無可採。

05 (6)同前開說明，系爭社區第21屆區分所有權人會議所為之
06 決議，既有自始當然無效之情形，則該次會議所選任之
07 第21屆主任委員林岳讀，亦不具合法主任委員之身份，
08 自非系爭社區第22屆區分所有權人會議之合法召集人。
09 準此，由無召集權人林岳讀於106年8月5日召集之系爭
10 社區第22屆區分所有權人會議，亦不能為有效之決議，
11 故該屆會議決議同意由被告世界健身臺灣分公司租用系
12 爭社區西班牙廣場，規劃作為機車停車場使用之決議
13 (見本院卷一第96頁)，亦屬無召集權人召集之區分所有
14 權人會議所為之決議，承前說明，其決議自始當然無
15 效。至於107年8月4日召開之系爭社區第23屆區分所有
16 權人會議決議，針對系爭社區西班牙廣場部分，僅於會
17 議期間報告第22屆管委會提案執行情形，未另有其他提
18 案討論或具體決議(見本院卷一第99至105頁)，自亦無
19 從作為被告具有合法使用西班牙廣場之依據。

20 3.綜合上述，系爭房屋預定買賣契約書第4條所載之營業用
21 區分單位專用部分，並未包含前開附圖所示A部分「西班
22 牙廣場」，且系爭社區105年7月30日第21屆區分所有權人
23 權會議、106年8月5日第22屆區分所有權人會議，均存有
24 「由無召集權人所召集而召開，所為之決議自始完全無決
25 議之效力」之情形，上開兩屆區分所有權人會議之決議即
26 自始不生效力。系爭社區第23屆區分所有權人會議決議，
27 亦未針對西班牙廣場使用議題另行提案討論或做成具體決
28 議，則被告中友公司、世界健身公司臺灣分公司對於系爭
29 社區西班牙廣場即無合法正當使用權源，當屬無權占用甚
30 明。

31 (四)被告占有使用系爭社區如附圖所示「地下一層共有及共同使

01 用之公設（H1）」及「地下一層共有及共同使用之公設（H
02 2）」、「一層共有及共同使用之公設（I1）」、「一層共
03 有及共同使用之公設（I2）」及「二層共有及共同使用之公
04 設（J2）」，具有合法使用權源。

05 1.系爭社區就系爭社區一樓、二樓及地下一層已成立由營業
06 用區分單位專用之分管契約，既經本院認定如上述(二)，則
07 依前揭分管契約約定，被告中友公司就系爭社區一樓、二
08 樓及地下一層，即有約定專用權利。

09 2.附圖所示「地下一層共有及共同使用之公設（H1）」及
10 「地下一層共有及共同使用之公設（H2）」、「一層共有
11 及共同使用之公設（I1）」、「一層共有及共同使用之公
12 設（I2）」及「二層共有及共同使用之公設（J2）」為系
13 爭社區營業用單位，已約定由被告中友公司專用，被告世
14 界健身公司臺灣分公司復於106年9月向被告中友公司承租
15 使用前開建物二樓及地下一層（見本院卷一第71頁。建物
16 建號如附表一編號6），則被告世界健身臺灣分公司基於承
17 租人之地位，自得在前開分管契約被告中友公司可以使用
18 之約定專用範圍內，合法承租使用系爭社區二樓及地下一
19 層之專用建物空間。至於系爭社區一樓部分雖未列入承租
20 契約範圍，惟一樓部分本係營業用區分單位，係被告中友
21 公司基於分管契約所得專用之範圍，非屬原告所能管理使
22 用標的，是此部分縱未列入被告世界健身臺灣分公司承租
23 範圍，原告亦無從主張被告係屬無權占有而要求其返還。

24 3.準此，被告中友公司及世界健身臺灣分公司占有使用系爭
25 社區如附圖所示「地下一層共有及共同使用之公設（H
26 1）」及「地下一層共有及共同使用之公設（H2）」、
27 「一層共有及共同使用之公設（I1）」、「一層共有及共
28 同使用之公設（I2）」及「二層共有及共同使用之公設
29 （J2）」，有合法權源，原告主張被告世界健身臺灣分公
30 司應返還此部分共用部分，為無理由。

31 (五)被告世界健身臺灣分公司就附圖所示「廣告1 至廣告17」(

01 即原證51) 之廣告，具有合法設置及占用權源。

02 1.承上開(二)之說明，系爭社區第21屆區分所有權人會議所為
03 之決議，既有自始當然無效完全之情形，則該次會議所選
04 任之第21屆主任委員林岳讀，自亦不具合法主任委員之身
05 份，亦非系爭社區第22屆區權會之合法召集人，由無召集
06 權人林岳讀所召集之系爭社區106年8月5日第22屆區分所
07 有權人會議，自亦不能為有效之決議，則當次會議討論事
08 項：「……案由二：四、(一) WORLD GYM擬租用社區大
09 廈外牆做正面式招牌廣告……」等情(見本院卷一第96
10 頁)，自屬無效決議，無從作為被告得以合法租用系爭社
11 區牆面懸掛招牌之依據。

12 2.被告世界健身臺灣分公司就廣告物部分辯稱：曾與系爭社
13 區簽訂租賃契約云云，惟就系爭社區大樓外牆曾簽訂租賃
14 契約乙情，既遭原告否認，自應由被告舉證以明之。被告
15 世界健身臺灣分公司迄至本院言詞辯論終結時，均未提出
16 相關證明以實其說，自無法認定被告世界健身臺灣分公司
17 抗辯屬實，自無可採。

18 3.又按公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺
19 基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋
20 頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應
21 經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所
22 有權人會議陳述意見。區分所有權人會議之決議，未經依
23 上開程序辦理者，不生效力。公寓大廈管理條例第33條第
24 2款定有明文。該條規定係於92年12月31日修正公布時所
25 新增，其目的在於公寓大廈如欲在外牆面、樓頂平臺設置
26 廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似
27 之行為時，應經該頂層或設置樓層之區分所有權人同意，
28 以保護各該利害關係樓層之區分所有權人，避免其他樓層
29 事不關己之區分所有權人以多數決之方式強行通過在公寓
30 大廈之外牆面、樓頂平臺設置廣告物、無線電臺基地臺等
31 類似強波發射設備，以侵害該頂層或設置樓層之區分所有

01 權人之權益。故上開規定之性質，應屬法律強制規定，尚
02 難認有再為法律解釋之空間。本件縱認系爭社區有將大樓
03 外牆出租與被告懸掛招牌乙事為真，然依據上開公寓大廈
04 管理條例第33條第2款之規定，系爭社區區分所有權人會
05 議欲作成系爭社區外牆得懸掛招牌之決議前，自須取得設
06 置廣告物經該2、3樓層之區分所有權人之同意，否則此
07 部分決議不生效力。惟按目前卷證資料，尚無從得知被告
08 設置之如附圖所示「廣告1至廣告17」（即原證51）廣
09 告，有無得該樓層區分所有權人之同意，對照原告提出之
10 第22屆區分所有權人會議簽到名冊所示，系爭社區「3A
11 1」、「3A3」二戶並未出席會議，有該屆議會簽到名冊在
12 卷可稽（見本院卷一第121頁），且該次會議係無召集權
13 人所召集之會議，決議不生效力業如前述，則該日召開之
14 區分所有權人會議決議，同意系爭大樓外牆可供被告世界
15 健身臺灣分公司公司懸掛招牌使用，即不生效力，前開決
16 議自不得作為被告世界健身臺灣分公司得在系爭社區3樓
17 區分所有權人外牆設置廣告物之依據。

18 4. 至於被告辯稱依系爭預定買賣契約書第5條第6項規定，被
19 告就外牆設置廣告部分，亦成立分管契約等語。按區分所
20 有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效
21 力：依第56條第1項規定成立之約定專用部分變更時，應
22 經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專
23 用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法
24 院判決確定者，不在此限。公寓大廈管理條例第33條第3
25 款定有明文。本件系爭預定買賣契約書第5條第6項規定：
26 「『營業用區分單位』所有之外牆及騎樓部份，得供設營
27 業用店招及廣告物等之用。其使用之高度範圍為自地面起
28 至三樓底版加150公分高度」等語（見本院卷二第63頁），
29 堪認該分管契約確實明定營業用區分單位「得」依約定範
30 圍高度設置店招及廣告物，且本件並無約定專用部分變更
31 ，並經該約定專用部分區分所有權人同意之情事，兩造自

01 應依系爭房屋預定買賣契約書所載之原始建築規劃區分用
02 途使用之。縱認該分管約定專用顯已違反公共利益，因未
03 符合業經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定之法
04 定要件，亦不生約定專用部分合法變更之效力，是被告得
05 否使用外牆設置廣告，仍應回歸前開分管契約條款而為具
06 體認定。

07 5.基此，被告中友公司就系爭社區一樓、二樓及地下一層，
08 即有約定專用權利，被告世界健身臺灣分公司復於106年9
09 月向被告中友公司承租使用前開建物二樓及地下一層(見
10 本院卷一第71頁)，被告世界健身臺灣分公司基於承租人
11 之地位，自得在前開分管契約被告中友公司可以使用之約
12 定專用範圍內，合法使用系爭社區一樓、二樓(包括三樓
13 底版加150公分高度之外牆部分)及地下一層之專用建物空
14 間，是被告設置附圖所示「廣告1-17」(即原證51。見本
15 院卷五第33至39頁)廣告，均屬於約定專用範圍內之合法
16 使用，並非無權占有甚明。

17 (六)又被告中友公司、世界健身公司臺灣分公司辯稱本件有權利
18 濫用情形云云，惟按民法第148條係規定行使權利，不得以
19 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失
20 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
21 之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
22 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
23 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
24 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
25 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所
26 必然之解釋(最高法院45年度台上字105號、71年度台上字
27 第737號裁判意旨參照)。準此，權利濫用者，須兼備主觀
28 上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益
29 與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上
30 若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相
31 對人之利益時，亦難認係權利濫用。查本件原告為系爭社區

01 之區分所有權人，請求被告將無權占用部分回復原狀，返還
02 與系爭社區全體共有人，乃係以維護住戶所有權之圓滿行使
03 為目的，核屬權利之正當行使，難謂專以損害被告中友公
04 司、世界健身臺灣分公司為主要目的，縱因此影響被告等人
05 現實使用之利益，亦為當然之結果，無從以此反推原告有違
06 反誠信原則而權利失效之情事，是被告此部分所辯，欠乏依
07 據，亦不可採。

08 (七)按所有人對於妨害其所有物者，得請求除去之；各共有人對
09 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復
10 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767
11 條中段、第821條分別定有明文。

12 1.查系爭如附圖B、D、F、G、車阻欄杆、遮雨棚（原證50所
13 示即廣告1至4下方）為被告中友公司所設置（見本院卷五
14 第58頁）；就附圖E及8支監視器為被告世界健身臺灣分公
15 司所設置（見本院卷五第59頁），業經本院至現場勘測屬
16 實（見本院卷二第419至429頁、卷五第289至317頁）。從
17 而，原告請求被告中友公司就如附圖「一層建物
18 (B)」、「通風口(D)」、「緊急逃生梯開口
19 (F)」、「燈柱(G)」、「車阻欄杆」，及「原證50所
20 示（即廣告1至4下方）遮雨棚」拆除；並將「廣場空地
21 (A)」（面積452平方公尺）、「通風口(D)」（面
22 積6平方公尺）之土地返還予原告許應富等5人及其他共有
23 人；被告世界健身臺灣分公司應將附圖所示「停車場設備
24 (E)」、「監視器（共8支）」拆除，並將「廣場空地
25 (A)」（面積452平方公尺）、「通風口(D)」（面
26 積6平方公尺）之土地，返還予原告許應富等5人及其他共
27 有人，為有理由，應予准許。

28 2.至被告世界健身臺灣分公司就附圖所示「地下一層共有及
29 共同使用之公設(H1)」、「地下一層共有及共同使用之
30 公設(H2)」、「一層共有及共同使用之公設(I1)」、
31 「一層共有及共同使用之公設(I2)」、「二層共有及共

01 同使用之公設（J2）」，及附圖所示「廣告1至廣告17」（
02 即原證51）之廣告等部分，均具有合法占有權源，已如前
03 述，則原告主張被告應返還「地下一層共有及共同使用之
04 公設（H1）」、「地下一層共有及共同使用之公設（H
05 2）」、「一層共有及共同使用之公設（I1）」、「一層
06 共有及共同使用之公設（I2）」、「二層共有及共同使用
07 之公設（J2）」之共用部分，及應拆除附圖「廣告1-17」
08 之廣告招牌並返還占用牆面等主張，均無理由，不應准
09 許。

10 四、綜上所述，原告本於民法第767條、第821條規定，請求如主
11 文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
12 則無理由，不應准許。

13 五、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告
14 勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告
15 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予
16 准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
21 民事第五庭 法官 林俊杰

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
26 書記官 黃俞婷

27 附表一：

28

編號	所有權人	建物建號/門牌	備註
1	許應富	臺中市○○區○○段0000○號 臺中市○○區○○路0段000號15 樓之9	均為「中友生活 家」社區內之專 有部分

01

2	蕭麗娟	臺中市○○區○○段0000○號 臺中市○○區○○路0段000號6樓 之8	同上
3	蕭明德	臺中市○○區○○段0000○號 臺中市○○區○○路0段000號6樓 之9	同上
4	白尚如	臺中市○○區○○段0000○號 臺中市○○區○○路0段000號14 樓之1	同上
5	張家彰	臺中市○○區○○段0000○號 臺中市○○區○○路0段000號8樓 之6	同上
6	中友公司	臺中市○○區○○段0000○0000 ○○號 臺中市○○區○○路0段000號地 下1層之1~之3、之5~之8與同段42 5號2樓	110.9.10因法人 分割移轉登記為 友益股份有限公 司所有

02 附表二（擔保金額計算）：

03 原告勝訴部分：附圖編號A（面積452平方公尺）、B（面積75平
04 方公尺）、D（積6平方公尺）、E（面積2平方公尺）、F（面積2
05 平方公尺）、G（面積3平方公尺），合計540平方公尺；而系爭
06 黎明段351地號土地起訴時之公告土地現值為85,054元，依此計
07 算原告勝訴部分之標的價額為45,929,160元（計算式：85,054×5
08 40=45,929,160）。