

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中簡字第689號

原告 洪麗花

訴訟代理人 吳繼釗

被告 楊淑芬

訴訟代理人 陳怡婷 律師

王雪雅 律師

被告 文山親家社區管理委員會

法定代理人 倪峻展

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，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

壹、原告主張：被告楊淑芬(下稱楊淑芬)所有臺中市○○區○○街000號9樓3房屋(下稱系爭房屋)占用電梯間走道，改造成自家客廳，嚴重影響原告所有臺中市○○區○○街000號12樓之8房屋居住安全，被告文山親家社區管理委員會有管理職責而無作為，爰聲明一、楊淑芬應將占有之興土測字第133300號成果圖標示為B的2平方公尺面積，回復為爭竣工圖說走道用途，並將該部分返還洪麗花及全體共有人。二、楊淑芬應支付洪麗花新臺幣(下同)4242元租金。三、楊淑芬應支付洪麗花及全體共有人之代理管理人文山親家社區管理委員會1452元管理費。四、文山親家社區管理委員會應向洪麗花墊付本審訴訟費用2020元。五、文山親家社區管理委員會應依受洪麗花及全體共有人代理職務依規約13、14、15、18條執行以上一、三、四項聲明之責任。六、訴訟費用由被告負擔。並願提供擔保准予宣告假執行。

01 貳、被告楊淑芬則以：原告之配偶吳繼釗亦為同社區之區分所有
02 權人，先前以同一原因事實，起訴被告請求回復原狀，經鈞
03 院113年度中簡字第1880號判決敗訴、鈞院114年簡上字第21
04 2號判決上訴駁回(下合稱前案)，理由略為：系爭房屋之現
05 況與建商建築完成時相同，共有人間存在默示分管契約，系
06 爭房屋於84年4月完工，不受公寓大廈管理條例第7條專用限
07 制，系爭房屋共有約定專用部分之設置並不妨礙逃生出入，
08 故而判決原告之配偶敗訴，今原告以同一理由起訴，亦無理
09 由等語置辯，與被告文山親家社區管理委員會均聲明：原告
10 之訴及假執行之聲請。

11 參、按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，84年6月30日施
12 行。是區分所有建築物共用部分之專用權約定，於公寓大廈
13 管理條例施行前，係屬共有物之管理範圍，依98年1月23日
14 修正前之民法第820條第1項之規定，應由共有人即區分所有
15 權人共同協議定之。而共有物分管契約，係共有人就共有物
16 管理方法所成立之協定，依民法第820條第1項規定，應由共
17 有人全體共同協議訂定之(最高法院89年度台上字第585 號
18 民事裁判要旨可參)。惟公寓大廈等集合住宅之買賣，建商
19 與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特
20 定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立
21 分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，
22 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
23 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
24 而應受分管契約之拘束(最高法院98年度台上字第633 號民
25 事裁判要旨可參)。甚至倘起造人於規劃興建公寓大廈時，
26 即有對公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使
27 用者，除別有規定者外，應認共有人(起造人)間已合意成
28 立分管契約(臺灣高等法院99年度上易字第1167號民事判決
29 可參)。又所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他
30 情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉
31 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之

01 通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意
02 思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶
03 約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使
04 用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於
05 他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，
06 即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已
07 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
08 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
09 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束
10 (最高法院83年台上字第1377號、98年度台上字第633號民事
11 裁判要旨、89年台上字第1228號、98年度台上字第2426號、
12 98年度台上字第1087號、99年度台上字第790號民事判決可
13 資參照)。本院依被告楊淑芬聲請，調閱前案卷證，前案法
14 官逐層勘驗結果，除系爭房屋大門位置外，其餘3樓之3至6
15 樓之3、8樓之3至14樓之3之大門位置均與系爭房屋位置相
16 同，且履勘日之主任委員亦陳稱：我在系爭大樓居住了26
17 年，系爭大樓3樓之3至6樓之3、8樓之3至14樓之3之大門相
18 對位置均相同，僅有7樓之3之大門位置客變等語。又證人張
19 志宏於前案具結證稱：「(法官問：被告住處大門位置是何
20 時設置?) 3號、5號大門的位置都跟現況一樣，只有7樓之3
21 大門的位置在樓梯間，這是因為那一戶當時在建商交屋之前
22 改變位置，因為他不想跟5號相碰。如我自己住5號，開門也
23 會跟3號相碰。鐵門是後來我們進去之後再加做的，並不影
24 響消防法規。(法官問：與被告同棟大樓之相對位置之3樓
25 至14樓(除7樓外)之大門位置，是否均相同?) 是。(原
26 告訴訟代理人問：我住在8號，是不是有一個走道?我8號的
27 門是不是沒有像3號的門一樣占用走道?) 因為當時消防法
28 規並沒有說3號占用走道，也沒有影響消防。當初建商交屋
29 的時候沒有鐵門，但是3號大門的位置就是現況。」等語，
30 可知系爭房屋於建設公司交屋時，大門位置即為現況，該社
31 區區分所有權人就系爭房屋大門位置由被告楊淑芬占有並單

01 獨管領使用一事，多年來均予容忍且未加干涉，而係彼此間
02 已有劃定不同範圍各自管有使用之默示分管契約存在。又自
03 大廈外部及內部觀察，均得輕易得知系爭房屋大門位置係由
04 被告楊淑芬所獨自占有使用，其他區分所有權人均無法任意
05 使用該部分，堪認該社區區分所有權人及其後之受讓人對於
06 該分管契約之存在，可得而知，自因受該默示分管契約之拘
07 束。

08 肆、公寓大廈管理條例第7條第3款規定：「公寓大廈共用部分不
09 得獨立使用供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、
10 承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，並不得為約定專用部
11 分。」同條例第55條第1項、第2項規定：「本條例施行前已
12 取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4
13 項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會
14 議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣
15 (市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂
16 定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各
17 款不得為約定專用部分之限制。」本件兩造居住之系爭大樓
18 係於84年4月1日建築完成乙節，業據原告提出建物登記謄本
19 為憑，而公寓大廈管理條例經總統於84年6月28日公布施
20 行，於00年0月00日生效，則系爭大樓既於84年4月1日即公
21 寓大廈管理條例施行前即建築完成，依公寓大廈管理條例第
22 55條第2項規定，倘系爭大樓全體區分所有權人將大樓共用
23 部分提供為約定專用部分，乃屬適法之行為，亦即不受同條
24 例第7條各款不得約定為專用部分之限制。

25 伍、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退
26 縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜
27 物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設
28 路障及停車位侵占巷道妨礙出入。公寓大廈管理條例第16條
29 第2項前段定有明文。公寓大廈管理條例第16條第2項之立法
30 意旨及規範目的，係為維護建築物公共安全及避免妨礙逃生
31 避難為其目的，爰明定住戶不得於私設通路、防火間隔、防

01 火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避
02 難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違
03 規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。職
04 是，公寓大廈住戶不得妨礙建築物公共安全及逃生避難者，
05 其處所並不限於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空
06 間、退縮空地、樓梯間、共同走廊或防空避難設備，且其行
07 為亦不限於堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設
08 置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道，只要其行為確有妨
09 礙建築物公共安全及逃生避難者，依法即應受到限制（最高
10 行政法院96年度判字第1839號判決意旨參照）。是以，行為
11 人之行為是否構成公寓大廈管理條例第16條第2項之態樣，
12 仍應以其有否「妨礙建築物公共安全」及「阻礙逃生」為前
13 提，並非不以個案判斷，而一律構成公寓大廈管理條例第16
14 條第2項前段之「堆置雜物」及「妨礙出入」。前案法官履
15 勘日時，臺中市政府都市發展局住宅處人員表示：「依照現
16 狀不會影響到逃生及電梯出口。」等語，顯見系爭房屋大門
17 現況，並不致妨礙其他住戶逃生避難及出入通行，自不該當
18 於公寓大廈管理條例第16條第2項前段之行為態樣。

19 陸、綜上所述，原告請求一、楊淑芬應將占有之興土測字第1333
20 00號成果圖標示為B的2平方公尺面積，回復為爭竣工圖說走
21 道用途，並將該部分返還洪麗花及全體共有人。二、楊淑芬
22 應支付洪麗花4242元租金。三、楊淑芬應支付洪麗花及全體
23 共有人之代理管理人文山親家社區管理委員會1452元管理
24 費。四、文山親家社區管理委員會應向洪麗花墊付本審訴訟
25 費用2020元。五、文山親家社區管理委員會應依受洪麗花及
26 全體共有人代理職務依規約13、14、15、18條執行以上一、
27 三、四項聲明之責任，均屬無據，其假執行之聲請亦失所依
28 據，應併予駁回。

29 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
30 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
31 敘明。

01 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

03 臺中簡易庭 法 官 劉正中

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
08 一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

10 書記官 黎欣樺