

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第20號

上訴人 台威傳播事業有限公司

法定代理人 林菁鵠

訴訟代理人 蔣志明律師

被上訴人 華爾街資訊大樓管理委員會

法定代理人 陳芄進

訴訟代理人 陳昭宜律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國109年10月29日臺灣臺中地方法院109年度訴字第943號第一審判決提起上訴，本院於111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。被上訴人法定代理人原為林雲勇，嗣變更為陳芄進，有被上訴人民國111年度4月份管理委員會會議記錄為證（見本院卷第285頁），被上訴人並於111年10月27日具狀聲明承受訴訟，並將繕本送達於對造（見本院卷第283至284頁），核無不合，應予准許。

二、按在第二審不變更訴訟標的，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463條、第256條定有明文。上訴人於原審聲明第一項請求：「被上訴人應將上訴人所有如卷內附圖(一)所示鋼架玻璃屋（有女兒

01 牆、頂蓋、四壁及大門），按卷內附圖(四)設計圖之圖說、尺
02 寸、結構、材質回復原狀；併將樓梯回復原狀」等文字部
03 分，於本院更正為：「被上訴人應於系爭土地上上訴人所有
04 自地下○樓至地面層之樓梯上方按如附圖（四-1）設計圖
05 （本院卷第119至129頁）之圖說、尺寸、結構及建材所示，
06 興建鋼架玻璃屋一座以回復原狀，交還上訴人。另應將原審
07 卷第25頁附圖（二）上方照片箭頭所示之H型鋼1支移除」，
08 及「被上訴人應將上訴人所有坐落系爭土地之地下○樓至地
09 面層之樓梯之第4階之踏面、第10階之踏面及立面之破損磁
10 磚修復以回復原狀」，核屬不變更訴訟標的而更正事實上之
11 陳述，揆諸首揭規定，非訴之變更或追加，先予敘明。

12 貳、實體部分：

13 一、上訴人主張：伊於95年9月間買受坐落臺中市○區○○段00
14 地號土地（下稱系爭土地，上訴人之權利範圍為10000分之
15 575）及其上同段0000建號建物（即門牌號碼為臺中市○區
16 ○○○路000號地下○樓之0、之0號（下稱系爭建物，與上
17 訴人權利範圍部分之土地合稱系爭不動產），為華爾街資訊
18 大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人（下稱區權人）。系
19 爭大樓於79年11月間興建時，建商在系爭大樓之戶外地面層
20 興建樓梯至上訴人所有之地下○樓（下稱系爭樓梯），並在
21 系爭樓梯上加蓋鋼架玻璃屋（含女兒牆、頂蓋、四壁及大
22 門，下稱系爭玻璃屋），系爭大樓之區權人於購買房屋時已
23 與建商協議成立分管契約，同意將系爭玻璃屋分管予系爭建
24 物所有人專有使用，故伊承受前手與全體區權人間之分管契
25 約，而取得系爭玻璃屋排他之占有使用權利。詎系爭大樓於
26 105年5月至107年5月間進行外牆修繕及環境改善工程（下稱
27 系爭修繕工程），系爭玻璃屋遭被上訴人僱工拆除，伊所有
28 之系爭樓梯於第4階踏面、第10階之踏面及立面之磁磚因被
29 上訴人施工而破裂毀損，被上訴人拆除系爭玻璃屋後，亦未
30 依其承諾重建系爭玻璃屋，僅設置無遮風避雨及門禁防盜功
31 能之採光罩，並於系爭樓梯上方設置H型鋼1支，伊自得依民

01 法第184條、第213條、第767條之規定，請求被上訴人將拆
02 除系爭玻璃屋部分回復原狀，而為回復原狀須先將被上訴人
03 所設置H型鋼1支予以拆除，如不能回復原狀，被上訴人應依
04 民法第215條規定賠償伊回復原狀之費用70萬元；另被上訴
05 人應將系爭樓梯磁磚毀損部分予以回復原狀。又伊於系爭修
06 繕工程施作前，將系爭不動產出租予第三人收取租金，因被
07 上訴人設置臨時防盜鐵皮圍牆妨害通行、拆除系爭玻璃屋、
08 毀損系爭樓梯磁磚，致伊無法將系爭不動產出租，受有每個
09 月20萬6167元之租金損害，伊自得請求被上訴人賠償伊自
10 109年2月25日回溯2年之無法出租系爭不動產所失利益494萬
11 8020元，及請求被上訴人賠償伊自109年2月26日起，至將系
12 爭玻璃屋回復原狀之日止按月給付伊20萬6167元（原審就此
13 部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬
14 本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：(一)、原判決不利於上
15 訴人部分廢棄。(二)、上開廢棄部分：1.被上訴人應於系爭土
16 地上上訴人所有自地下○樓至地面層之樓梯上方按本院卷第
17 119至129頁附圖（四-1）設計圖之圖說、尺寸、結構及建材
18 所示，興建鋼架玻璃屋一座以回復原狀，交還上訴人。另應
19 將原審卷第25頁附圖（二）上方照片箭頭所示之H型鋼1支移
20 除，暨將原判決附圖即臺中市○○地政事務所收件日期109
21 年6月15日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示a-b-c-d女兒牆
22 回復原狀，交還上訴人。如不能回復原狀應給付上訴人70萬
23 元。2.被上訴人應將上訴人所有坐落系爭土地之地下○樓至
24 地面層之樓梯之第4階之踏面、第10階之踏面及立面之破損
25 磁磚修復以回復原狀。3.被上訴人應給付上訴人494萬8020
26 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之
27 5計算之利息，暨自109年2月26日起至前開第1.項回復原狀
28 之日止，按月給付上訴人20萬6167元。

29 二、被上訴人則以：系爭玻璃屋非屬上訴人之專有或專用部分，
30 應屬系爭大樓住戶之共用部分，上訴人亦未舉證其與區權人
31 間有分管契約存在。且依建築技術規則第289條第1項前段規

01 定，開放空間除應予綠化外，不得設置妨礙公眾通行之設施
02 或為其他使用，上訴人要求伊回復系爭玻璃屋，於法不合。
03 又系爭修繕工程之方案在104年度區權人會議（下稱系爭區
04 權人會議）104年1月23日開會之前即已規劃完成，並寄送相
05 關資料給各區權人參考，104年1月23日開會現場亦曾公開播
06 映系爭大樓修繕後的3D圖，修繕後的大樓立體圖已將系爭玻
07 璃屋拆除，另施作廣場中央正門雨庇玻璃屏及正面兩側雨
08 庇，上訴人法定代理人親自出席該次會議，對於系爭修繕工
09 程關於大樓門廳前雨庇的更新工作知之甚明，亦不曾對此提
10 出異議，可見上訴人已同意系爭大樓進行外牆修繕工程時拆
11 除系爭玻璃屋。另系爭修繕工程之方案係經系爭區權人會議
12 表決通過，上訴人要求移除之H型鋼部分，亦屬系爭大樓入
13 口雨遮構造物之一部分，係系爭大樓修繕工程之一部分工程
14 項目，伊無權作任何變更處置。此外，系爭建物位在系爭大
15 樓地下○樓，其出入可由一樓門廳搭乘3部電梯或循2座安全
16 梯以達該建物，出入並無問題，並無上訴人所指不能利用、
17 收益情形，上訴人請求伊賠償不能出租之租金收益損失亦無
18 理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

19 三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第188至189頁）

20 (一)、不爭執事項：

- 21 1、系爭不動產為上訴人於95年11月2日以買賣原因登記為所有
22 權人。
- 23 2、系爭樓梯（自系爭大樓之戶外地面層之人行道通往地下○樓
24 之樓梯），為系爭大樓之原始設計。
- 25 3、系爭玻璃屋（含女兒牆、頂蓋、四壁及大門），未在系爭大
26 樓之原始設計圖說，而是在系爭大樓完成後，約80、81年間
27 另行增建。
- 28 4、系爭大樓於104年1月23日召開系爭區權人會議，並決議系爭
29 大樓進行系爭修繕工程，進行期間約自105年5月至107年5月
30 間。
- 31 5、系爭玻璃屋在系爭修繕工程進行中，由被上訴人委請之施工

單位予以拆除。

6、於系爭修繕工程進行中，施工單位在地下○樓設置臨時防盜鐵皮圍籬。

7、上訴人於106年間，就被上訴人所為系爭修繕工程而拆除系爭玻璃屋部分，對被上訴人之主任委員林左彬、施作工程立欣營造股份有限公司（下稱立欣公司）專案經理董叔崢提起毀損告訴，經臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官以106年度偵字第1982號為不起訴處分確定（下稱系爭毀損案件）。

(二)、爭點：

1、上訴人主張其承受前手與全體區權人之分管契約，對於系爭玻璃屋有排他之占有使用權利，有無理由？

2、上訴人依據民法第184條、第213條、第767條，請求被上訴人應將拆除之系爭玻璃屋回復原狀（包括回復女兒牆，另拆除H型鋼1支），如不能回復原狀，應依民法第215條規定，給付上訴人70萬元；另請求被上訴人就系爭樓梯毀損部分回復原狀，有無理由？

3、上訴人主張因被上訴人設置臨時防盜鐵皮圍牆、拆除系爭玻璃屋、毀損磁磚，致其無法將系爭建物出租他人而受有每月20萬6167元之租金損失，依據民法第216條規定，請求被上訴人賠償494萬8020元，及至將系爭玻璃屋回復原狀之日止按月給付20萬6167元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)、上訴人主張其承受前手與全體區權人之分管契約，對系爭玻璃屋有排他之占有使用權利，並無理由：

1、按共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，惟仍以全體共有人有明示或默示之意思方得成立（最高法院110年度台上字第2374號判決意旨參照）。上訴人主張其前手與區權人間成立分管契約，約定系爭玻璃屋由系爭不動產所有人專有使用，其因買受系爭不動產承受該分

01 管契約，對系爭玻璃屋有排他之占有使用權利云云，惟為被
02 上訴人所否認，則上訴人自應就主張分管契約存在之有利事
03 實，先負舉證之責任。

04 2、查，上訴人係於95年11月2日以買賣為原因登記為系爭不動
05 產之所有權人，而位在系爭樓梯上方之系爭玻璃屋是在系爭
06 大樓完成後，約於80、81年間，在系爭土地之地面層另行增
07 建，並未在系爭大樓之原始設計圖說範圍等情，為兩造所不
08 爭執，並有現場照片在卷可佐（見不爭執事項1、3，原審
09 卷第19頁），堪認為事實。另參諸上訴人提出之系爭建物測
10 量平面圖及地下○層平面圖，系爭樓梯應在上訴人所有之地
11 下○樓之範圍，並為兩造陳明在卷（見原審卷第165頁、第1
12 67頁、本院卷第187頁），則上訴人主張系爭樓梯為其所有
13 權範圍，應屬可採。然而觀諸上開地下○層平面圖所示上訴
14 人所有地下○層通往地面層之空間，原規畫287.42平方公尺
15 之地下庭園，其中有111.5平方公尺為開放空間有效面積
16 （見原審卷第165頁）。而參諸73年2月10日公布，85年6月2
17 6日廢止之未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法第9條規
18 定：開放空間除應予綠化及設置遊憩設施外，不得搭蓋棚
19 架、建築物或作其他使用…。及現行之建築技術規則建築設
20 計施工編第283條亦規定：「本章所稱開放空間，指建築基
21 地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休
22 憩之下列空間…」等規定，可知所謂開放空間係做綠化、遊
23 憩等公眾使用之目的甚明。上訴人所有系爭建物既有如上開
24 地下○層平面圖所示之開放空間，則依上開說明，即應做為
25 開放供公眾休憩等空間。基此，系爭樓梯係地面層通往該開
26 放空間之通道，縱在上訴人所有之範圍，然基於建築法規及
27 系爭大樓之原始規劃設計，即屬供公眾通行使用之目的而設
28 置，並非供上訴人專用甚明。

29 3、又系爭玻璃屋並非在系爭大樓之原始設計圖說範圍，而是在
30 系爭大樓完成後，約80、81年間另行增建（見不爭執事項
31 3），並為建商所建乙節，據兩造陳明在卷（本院卷第319

頁）。而依前揭所述，系爭樓梯既係供公眾通行通往地下○
層之開放空間，並非供上訴人專用，則建商於系爭樓梯上之
地面層興建系爭玻璃屋，自非係供上訴人專用。上訴人雖主
張其自前手取得系爭玻璃屋門之鑰匙，由其單獨使用系爭玻
璃屋，且管委會及其他區權人均無異議，其前手與其他區權
人（土地共有人）有成立分管契約或至少成立默示分管契約
云云，惟為被上訴人所否認。本件雖據證人林左彬即另案原
法院102年度訴字第2950號訴外人日華企業股份有限公司
（下稱日華公司）訴請上訴人拆除系爭玻璃屋等地上物之案
件（下稱另案）訴訟時之系爭大樓主任管理委員於該案證
稱：系爭樓梯是私人的，所以樓梯上之棚架（指系爭玻璃
屋）也是私人的，管委會沒有棚架的鑰匙，鑰匙是由上訴人
保管；管委會無權責也無義務管理維護等語，惟林左彬亦證
稱：伊是81年進住該大樓，伊搬進來時，系爭棚架就已經存
在，該棚架於何時興建伊不清楚，伊的房子不是向建設公司
直接購買等語（見另案卷第106至107頁），足見林左彬應不
知建商興建系爭玻璃屋之原始目的為何，且其稱系爭玻璃屋
為私人所有等語，應係其主觀認知，並未指明何私人所有，
亦未提出客觀事證證明，已難憑採。而依公寓大廈管理條例
第3條第9款「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議
事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若
干人為管理委員所設立之組織」之規定，可知公寓大廈之管
理委員會僅有管理維護公寓大廈之權限，並無代表區分所有
權人與各別區分所有權人成立分管契約之權限，自難僅以管
委會未管理維護系爭玻璃屋之事實，即推論上訴人之前手與
區權人有成立分管契約之事實。再者，所謂默示之意思表
示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾
之效果意思者外，倘單純之沉默，除有交易上之慣例或特定
人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思
表示者外，不得即認係默示之意思表示（最高法院106年度
台上字第2029號判決意旨參照），系爭玻璃屋既係建商所

01 建，並非上訴人或其前手所建，如依原始規劃設計地下○層
02 平面圖所示之開放空間，建商為使通往供大眾使用之開放公
03 開之系爭樓梯有所屏蔽及擋風遮雨，在其上興建系爭玻璃
04 屋，尚屬合理，不得僅以系爭玻璃屋係興建在系爭樓梯上
05 方，即認係為供上訴人單獨使用。況且，上訴人亦未舉證證
06 明於建商興建系爭玻璃屋後，全體區權人均知悉系爭玻璃屋
07 原為共有人共有，且其目的是為供上訴人專用，而全體區權
08 人對之均無異議之事實，則難僅以其他共有人之單純沉默遽
09 認全體區權人有默示成立分管契約之意思。是以上訴人主張
10 其承受自前手與區權人間之分管契約，對系爭玻璃屋有排他
11 之占有使用權利云云，洵無足採。

12 (二)、上訴人依據民法第184條、第213條、第767條，及依兩造之
13 約定或被上訴人之承諾，請求被上訴人應將系爭玻璃屋回復
14 原狀，如不能回復原狀，應依民法第215條規定，給付上訴
15 人70萬元；另請求被上訴人就系爭樓梯毀損部分回復原狀，
16 並無理由：

17 1、上訴人對於系爭玻璃屋並無排他之占有使用權利，業如前
18 述，而上訴人主張其自前手取得系爭玻璃屋之事實上處分
19 權，亦為被上訴人所否認。查系爭玻璃屋係建商於80、81年
20 間興建，而系爭大樓依據系爭區權人會議決議進行系爭修繕
21 工程，在系爭修繕工程進行中，由被上訴人委請之施工單位
22 予以拆除系爭玻璃屋乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項
23 4、5），堪予認定。上訴人雖持有系爭玻璃屋之鑰匙，僅
24 足證明上訴人有保管該鑰匙之事實，又系爭玻璃屋本係系爭
25 大樓之公共設施，上訴人據以做為其門戶而單獨使用，自難
26 僅以其持有系爭玻璃屋鑰匙乙節，即推論其已取得事實上處
27 分權。另上訴人主張被上訴人關於系爭修繕工程之費用分擔
28 並未扣除地下庭園（含開放空間及逃生之面積），足見其上
29 之系爭玻璃屋為其所有云云。系爭建物（包括系爭樓梯、地
30 下庭園等）依據建物平面圖所示，係在上訴人所有權範圍乙
31 節，已如前述，至於應開放予公眾使用部分，被上訴人是否

01 向上訴人收取管理費或要求依比例分擔相關費用，乃被上訴
02 人有無依住戶規約、區權人會議決議等規定執行之問題，與
03 認定上訴人是否有系爭玻璃屋之事實上處分權無涉。而上訴
04 人並未舉證證明系爭玻璃屋係建商興建後，將系爭不動產出
05 售時，連同系爭玻璃屋之事實上處分權一併移轉予上訴人之
06 前手，則上訴人主張其向其前手受讓而取得系爭玻璃屋之事
07 實上處分權，亦難逕予採信。至於另案日華公司雖主張上訴
08 人就系爭玻璃屋有事實上處分權，復為上訴人所不爭執，固
09 經另案判決亦如是認定（見另案卷第64頁反面、98頁反面，
10 及參另案判決書第6頁），惟本案與另案當事人並不同，另
11 案判決之認定自無拘束本案之效力。

- 12 2、再者，系爭大樓於系爭區權人會議通過議題一：大樓外牆修
13 繕（拉皮）、防漏、周圍環境美化、地下停車場整修、大廳
14 美化、玻璃帷幕統一開窗等工程（即系爭修繕工程）討論
15 案，上訴人之法定代理人並簽到出席；嗣系爭玻璃屋在系爭
16 修繕工程進行中，委請施工單位拆除等情，有上開區權人會
17 議紀錄在卷可稽，並為兩造所不爭執（見原審卷第75至84
18 頁、不爭執事項5）。而據林左彬在系爭毀損案件中陳稱：
19 伊是社區主委，因外牆要整修，有經過區權人會議決議，該
20 採光罩（指系爭玻璃屋）所在位置是公共區域，事先有通知
21 林菁鵠，只是沒有書面簽字，原本他有同意，整修牆全體住
22 戶都要錢，他也有繳納，為何他事後提告伊不了解；工程結
23 束後會再重蓋一個新的復原，拆除只是方便施工，伊只是執
24 行區權人會議之決議等語（見106年度偵字第1982號卷【下
25 稱偵查卷】第18頁）；再參諸系爭區權人會議議案二記載：
26 B1提出：地下出口樓梯上方加蓋之採光罩，是否可申請合法
27 化（見原審卷第77頁），上訴人自承為其所提議（見本院卷
28 112頁），另徵諸系爭玻璃屋非原使用執照核准範圍，而係
29 事後增建之非合法建物，如欲申請合法化，勢必須將之拆除
30 重建或改建，故上訴人於系爭區權人會議提案是否申請合法
31 化，顯然知悉系爭修繕工程包括拆除系爭玻璃屋。是以被上

01 訴人主張在系爭區權人會議進行中，有公開播映系爭大樓修
02 繕後之3D圖，修繕後之大樓立體圖已將原系爭玻璃屋拆除，
03 另施作廣場中央正門雨庇玻璃屏及正面兩側雨庇等語，應屬
04 無虛，益徵林左彬前揭證稱上訴人之法定代理人有同意拆除
05 系爭玻璃屋乙節，洵堪採信。是以上訴人就系爭玻璃屋既無
06 排他之占有使用權利，亦無事實上處分權，且被上訴人拆除
07 系爭玻璃屋既係經系爭區權人會議決議通過，並經上訴人同
08 意所為，則上訴人主張被上訴人不法侵害其權利云云，依據
09 民法第184條、第213條、第767條之規定，請求被上訴人應
10 將系爭玻璃屋回復原狀，並主張如不能回復原狀，則依民法
11 第215條規定，請求被上訴人應給付回復原狀之費用70萬元
12 云云，均屬無據。

13 3、又上訴人雖以林左彬前揭證述，主張兩造曾約定或被上訴人
14 曾承諾重建系爭玻璃屋以回復原狀云云。惟上訴人既知系爭
15 玻璃屋並非合法建物，則其對於被上訴人事後重建之雨庇不
16 可能與系爭玻璃屋相同乙節，知之甚詳，而林左彬縱有稱要
17 再重建，而依系爭大樓修繕工程之方案，應係指施作廣場中
18 央正門雨庇玻璃屏及正面兩側雨庇而言，上訴人既未舉證兩
19 造曾約定或由被上訴人承諾依系爭玻璃屋之原狀予以重建，
20 則上訴人主張被上訴人應依兩造之約定或被上訴人承諾將系
21 爭玻璃屋回復原狀云云，亦屬無據。基上，上訴人請求被上
22 訴人應系爭玻璃屋回復如本院卷第119至129頁附圖（四-1）
23 所示之設計圖所示，並將H型鋼1支拆除，及將附圖所示a-b-
24 c-d女兒牆回復原狀，交還上訴人；並主張如不能回復原
25 狀，則依民法第215條規定，請求被上訴人應給付回復原狀
26 之費用70萬元，均屬無據。

27 4、另上訴人雖主張系爭樓梯之第4階之踏面、第10階之踏面及
28 立面磁磚因被上訴人進行系爭修繕工程所毀損，據其提出現
29 場照片為證（見原審卷173至175頁），惟被上訴人則否認為
30 其毀損。而查，上訴人固提出其於101年重新鋪設磁磚之系
31 爭樓梯現場照片（見原審卷第171頁），而主張現況毀損之

01 狀況應係進行系爭修繕工程所造成。然而系爭修繕工程係於
02 105年5月至107年5月間進行（見不爭執事項4），距上訴人
03 於101年間重新鋪設磁磚已逾4年以上，且上開階梯踏面及立
04 面受損部分，究係進行系爭修繕工程中所造成，或因其他因
05 素造成，並無從自上訴人所提上開施工及階梯毀損照片所可
06 得知。再者，系爭修繕工程實際係由立欣公司施作，亦有該
07 公司負責人董叔崢於系爭刑事案件之供述及其提出之工程契
08 約書等資料為據（見偵查卷第6至17頁），則縱系爭樓梯因
09 系爭修繕工程而造成上開毀損之情事，亦非被上訴人所為，
10 則上訴人依據民法第184條、第213條、第767條之規定，請
11 求被上訴人應將系爭樓梯上開毀損部分回復原狀云云，自難
12 准許。

13 (三)、上訴人主張因被上訴人設置臨時防盜鐵皮圍牆、拆除系爭玻
14 璃屋、毀損磁磚，致其無法將系爭不動產出租他人，受有每
15 月20萬6167元之租金損失，依民法第216條規定，請求被上
16 訴人賠償494萬8020元，並無理由：

17 1、被上訴人關於拆除系爭玻璃屋、系爭樓梯磁磚之毀損，並不
18 負侵權行為損害賠償責任，已如前述。另關於上訴人主張被
19 上訴人設置臨時防盜鐵皮圍牆致其無法將系爭不動產出租他
20 人，致其受有損害云云，惟為被上訴人所否認。而查，兩造
21 對於系爭修繕工程進行中，施工單位在地下○樓設置臨時防
22 盜鐵皮圍籬乙節，並不爭執（見不爭執事項6），堪予認
23 定。而據上訴人之法定代理人於原審自承：「看完勘驗的偵
24 訊光碟後，我可能有點搞錯了，105年我有對管委會提毀損
25 告訴，當時因為管委會把我的玻璃屋拆掉，門戶洞開，經我
26 提告後，他們有設置一個臨時的工地的門，但之後又拆掉
27 了，之後，管委會又對我提起要分擔工程款的案件，是在分
28 擔工程款的案件時，我在法庭上有提到管委會把我的玻璃屋
29 拆掉，造成門戶洞開，其他人都可以隨意進出，管委會才說
30 會先做那兩道防盜鐵皮，就是本件聲明訴求要拆除的那兩道
31 鐵皮」等語（見原審卷第287頁），足見上訴人所述臨時防

盜鐵皮圍牆係因上訴人擔心系爭不動產財物失竊而要求設置，自難認被上訴人有何不法侵害上訴人權利或故意以背於善良風俗之方式致上訴人受有損害，上訴人請求被上訴人應負損害賠償責任，自屬無據。

2、況且，系爭不動產除自系爭樓梯出入外，尚可由設置於系爭不動產內之3部電梯及2座安全梯出入系爭不動產等情，亦有地下層平面圖可稽（見原審卷第165頁），則上訴人主張因設置臨時防盜鐵皮圍牆致阻絕通行出入口，致其無法出租系爭不動產而受有損害云云，亦無可採。此外，上訴人亦未舉證證明系爭玻璃屋經拆除、系爭樓梯部分階梯有前揭受損狀況，與其無法出租系爭不動產有何相當因果關係，則上訴人據以主張被上訴人應依民法第216條之規定，賠償其自109年2月25日回溯2年之無法出租系爭不動產租金之損害494萬8020元，及自109年2月26日起至回復系爭玻璃屋（含女兒牆及拆除H型鋼1支）之日止，按月給付上訴人20萬6167元，洵屬無據。

五、綜上所述，上訴人依據民法第184條、第213條、第215條、第216條、第767條，及兩造之約定或被上訴人之承諾，請求被上訴人1.應於系爭土地上上訴人所有自地下○樓至地面層之樓梯上方按本院卷第119至129頁附圖（四-1）設計圖之圖說、尺寸、結構及建材所示，興建鋼架玻璃屋一座以回復原狀，交還上訴人；並應將原審卷第25頁附圖（二）上方照片箭頭所示之H型鋼1支移除，及將如附圖所示a-b-c-d女兒牆回復原狀，交還上訴人。如不能回復原狀應給付上訴人70萬元；2.應將上訴人所有坐落系爭土地地下○樓至地面層之樓梯之第4階之踏面、第10階之踏面及立面之破損磁磚修復以回復原狀；3.應給付上訴人494萬8020元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，暨自109年2月26日起至前開第1.項回復原狀之日止，按月給付上訴人20萬6167元，均無理由，應予駁回。從而，原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決

01 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證
03 據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論
04 列，併予敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

07 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

08 法官 楊珮瑛

09 法官 李慧瑜

10 正本係照原本作成。

11 上訴人上訴利益如逾新臺幣150萬元，得上訴。

12 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
13 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
14 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
15 ，得向法院聲請回復原狀。

16 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
17 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
18 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
19 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 書記官 陳秀鳳

21 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日