

01 臺灣高等法院臺中分院民事判決

02 111年度上字第239號

03 上 訴 人 香港商世界健身事業有限公司(WORLD FITNESS
04 ASIA LIMITED)

05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 法定代理人 柯約翰(John Edward Caraccio)

09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 訴訟代理人 陳昱澤律師
12 何翊慈律師
13 李進建律師

14 上一人

15 複代理人 曾微茹

16 被上訴人 員林國宅公寓大廈管理委員會

17 0000000000000000
18 法定代理人 張荐園（當選資格目前爭訟中）

19 0000000000000000
20 被上訴人 高綾霽

21 上二人共同

22 訴訟代理人 洪志賢律師
23 羅偉甄律師

24 上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國111年3月
25 15日臺灣彰化地方法院106年度訴字第1235號第一審判決提起上
26 訴，本院於113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 原判決關於主文第一項、第二項及訴訟費用之裁判均廢棄。

29 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

30 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

31 事實及理由

01 甲、程序方面：

02 壹、被上訴人員林國宅公寓大廈管理委員會（下稱員林國宅管委

03 會）起訴時雖列法定代理人為○○○（第7屆管委會主任委

04 員），並於本件訴訟中，依續選任第8屆、第9屆管委會主任

05 委員為○○○，但分別經法院判決確認當選無效，詳如附表

06 所示，固堪認定員林國宅管委會起訴時未經合法代理。但員

07 林國宅管委會嗣已辦理第9屆管理委員之補選，選任張荐圍

08 為主任委員，任期至民國112年7月31日屆滿，並已向彰化縣

09 員林市公所報備在案，有彰化縣員林市公所112年1月19日員

10 市建字第1120001186號函附卷可稽（見本院卷二第11-13

11 頁），應認張荐圍於上開任期內，可合法代表員林國宅管委

12 會。員林國宅管委會（法定代理人張荐圍）已於000年0月間

13 重新委任洪志賢律師、羅偉甄律師為訴訟代理人，復於112

14 年5月25日具狀依民事訴訟法第48條規定，承認員林國宅管

15 委會前此之本件訴訟行為，有民事委任狀、民事陳述意見狀

16 在卷可憑（見同卷第57-61、15、27頁），應認員林國宅管

17 委會於起訴時未由法定代理人合法代理之情形，業已補正。

18 上訴人抗辯稱員林國宅管委會未經合法代理，本件起訴不合

19 法云云，即不可採。

20 貳、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

21 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其

22 訴訟以前當然停止。前開規定，於有訴訟代理人時不適用

23 之，民事訴訟法第170條、第173條分別定有明文。查員林國

24 宅管委會補選之第9屆主任委員張荐圍之任期雖至112年7月3

25 1日屆滿，員林國宅管委會並於112年9月9日辦理選任第10屆

26 管理委員選舉，但該次選舉以員宅召字第1120900001號公告

27 之管理委員（包括最高票之當選人為張荐圍）業經臺灣彰化

28 地方法院(下稱彰化地院)112年度訴字第1060號判決當選無

29 效，現由本院113年度上字第197號審理中，則經本院調取上

30 開民事案卷核閱無訛，並有一審民事判決可參（見本院卷二

31 第251-258頁）。依此，員林國宅管委會之法定代理人是否

01 為張荐園，仍在爭訟中，但因員林國宅管委會前已合法委任
02 洪志賢律師、羅偉甄律師為訴訟代理人，依上開規定，本件
03 訴訟程序即不因員林國宅管委會之法定代理人張荐園之代理
04 權於本院言詞辯論終結時是否消滅而當然停止，本院仍得於
05 113年9月4日言詞辯論終結，並定期宣判，合先敘明。

06 參、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
07 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條定
08 有明文。查被上訴人於原審聲明請求如原審判決主文第一
09 項、第二項所示，嗣於本院審理中將前開聲明更正為：(一)上
10 訴人應將坐落彰化縣○○市○○段00地號（下以地號稱之）
11 土地之員林國宅公寓大廈（下稱系爭大廈）甲2棟及甲4棟地
12 下二層電梯前如原審判決附圖編號B、E之長方形人孔蓋（面
13 積各0.80平方公尺，下稱系爭編號B、E人孔蓋）拆除，將人
14 孔洞修復至如民事補正起訴聲明暨答辯(一)狀附圖2即彰化縣
15 員林國民住宅新建工程竣工圖甲區B2層平面圖（下稱附圖2，
16 見本院卷一第99頁）所示「60×60人孔及70×70鑄鐵人孔蓋」
17 之人孔大小及圓形鑄鐵人孔蓋（下稱「更正後聲明(一)」）。
18 (二)上訴人應將坐落00地號土地之系爭社區甲區如彰化縣員林
19 地政事務所收件日期文號112年8月14日員土測字第1269號土
20 地複丈成果圖（下稱附圖3，見本院卷二第185頁）紅色虛線所
21 示地上第3層水泥平臺（即附圖編號A，面積1406.49平方公
22 尺，下稱系爭3樓平臺）上所增建之厚混凝土（厚度約5.5公
23 分）刨除，重新施作防水工程，鋪設防熱磚（尺寸長寬均為4
24 9公分）及於系爭3樓平臺如附圖3編號A、B、C、D、E、F、G
25 所示之排水孔，依其孔徑大小安裝高於地面8公分之高籠型
26 落水（下稱「更正後聲明(二)」）（見本院卷一第91-92頁、
27 卷三第41、63頁），核僅係為使原起訴聲明更為清楚完足而
28 為更正，非屬訴之變更或追加，應予准許。

29 乙、實體方面：

30 壹、被上訴人員林國宅管委會、高綾霏主張（下逕稱姓名，合稱
31 被上訴人）：高綾霏為00地號土地上之同段0000建號即門牌

01 號碼為員林市○○路00號7樓之1建物之所有權人，原審被告
02 ○○開發事業股份有限公司（下稱○○公司）前於000年00
03 月間向彰化縣○○○○○○段0000○號即門牌號碼員林市
04 ○○路00號建物所有權（樓層別為一、二層及地下一層，下
05 稱系爭建物），均為系爭大廈區分所有權人。又○○公司將
06 系爭建物出租予上訴人，經營World Gym健身中心。不料，
07 上訴人或為其營業所需，竟罔顧其他住戶住居安全，未經取
08 得主管機關建築許可，亦未經系爭大廈區分所有權人會議或
09 員林國宅管委會決議、同意，擅自於非專有部分，進行下列
10 改建工程：(一)將位於系爭大廈甲2棟、甲4棟地下二層電梯前
11 污水池原有約直徑60公分之圓形人孔蓋、孔洞（面積0.33平
12 方尺），改換成系爭編號B、E人孔蓋（下稱系爭編號B、E人
13 孔蓋改建工程）。(二)將位於系爭3樓平臺上鋪設之原有石磚
14 及排水孔位置安裝之高籠型落水頭（下稱系爭石磚、落水
15 頭）刨除、拆除，並自行澆置厚度約5.5公分之混凝土（下
16 稱系爭混凝土）（下稱系爭3樓平臺改建工程）。上開(一)、
17 (二)改建工程係施作在系爭大廈共有共用部分，並非○○公司
18 專有部分，且因與原始規劃設計不符，已影響原始設計之公
19 共管線、排水系統及樓板承載、耐震能力之負荷，嚴重影響
20 建物安全，系爭3樓平臺增築部分並未按原先設計鋪設防熱
21 石磚，亦未妥善實施抓水平作業，尚將可攔截樹葉、污泥防
22 止排水孔堵塞之系爭落水頭拆除，造成系爭3樓平臺雨後積
23 水不退，樓地板出現乾縮裂縫、龜裂情形，而生滲漏水、壁
24 癌之虞，侵害全體住戶之居住品質及安全，系爭編號B、E人
25 孔蓋改建工程違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第6
26 條第1項第1、4款、第9條第2、4項、第11條規定；系爭3樓
27 平臺改建工程違反同條例第5條、第6條、第8條第1項、第9
28 條第2項、第11條第1項等規定。為此，員林國宅管委會自得
29 依管理條例第9條第4項、第6條第3項規定，高綾霽則依民法
30 767條、第821條、管理條例第6條第3項規定，均擇一請求上
31 訴人回復原狀，並求為判命如原審判決主文第一項、第二項

01 所示（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴。至
02 被上訴人其餘敗訴部分，未聲明不服，未繫屬本院，不予贅
03 述）。並答辯聲明：上訴駁回。並就原起訴聲明更正如「更
04 正後聲明(一)」、「更正後聲明(二)」。

05 貳、上訴人則以：(一)員林國宅管委會既經住戶（包括高綾霽）授
06 權提起本件訴訟，依最高法院107年度台抗字第447號裁定意
07 旨，高綾霽不得再提起本件訴訟。(二)甲2棟及甲4棟地下2樓
08 之化糞池是○○公司專用，因抽水馬達從未使用，年久失修
09 而有更新必要，但原先之人孔蓋過窄，廠商無法完整取出馬
10 達，伊才將圓形人孔蓋加大，置換為長方形之系爭編號B、E
11 人孔蓋，未改變人孔蓋之性質，並非重大修繕或改良，且強
12 化社區後續維修之便利性，亦未發生住戶摔倒或造成損害之
13 情形。被上訴人未舉證受有何損害，強求伊回復為圓形人孔
14 蓋，係權利濫用。(三)系爭3樓平臺必須經由○○公司專有部
15 分之2樓始可出入，並無其他獨立出入口，並有女兒牆相隔
16 絕，應係系爭建物之附屬建物，為○○公司專有部分，並非
17 系爭大廈共用部分或逃生專用。退步言，員林國宅管委會第
18 1屆成立時，向彰化縣員林市公所報備之專有、共有、約定
19 專用、約定共用資料，係將系爭3樓平臺列為系爭建物之約
20 定專用，可知員林國宅管委會與區分所有權人就系爭3樓平
21 臺之使用有成立分管契約。又系爭建物由彰化縣政府長期持
22 有、閒置達25年，不聞不問，員林國宅管委會亦從未認為系
23 爭3樓平臺為其管理範圍，從未進行任何防水規劃。系爭3樓
24 平臺因年久失修，水泥磚已無防水功能，造成系爭建物漏
25 水，伊刨除系爭石磚、落水頭及防水是為修繕漏水，是代被
26 上訴人履行應盡之善良管理人注意義務，並無對被上訴人或
27 系爭大廈全體住戶造成損害。系爭混凝土原即存在，並非伊
28 所增築，伊只是在刨除系爭石磚、落水頭及防水後進行粉光
29 而已。員林國宅管委會無視其他社區住戶對專有平臺亦有違
30 法使用之情，刻意針對伊提起本件訴訟，係權利濫用等語，
31 資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

01 (二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

02 參、兩造不爭執事項如下（見本院卷二第101頁）：

03 一、高綾霏為系爭大廈區分所有權人，其區分所有建物為彰化縣

04 ○○市○○段0000○號建物，共有部分為彰化縣○○市○○

05 段0000○號、同段0000建號以及0000建號建物。

06 二、訴外人○○公司前向彰化縣政府標售取得彰化縣○○市○○

07 段0000○號建物所有權（樓層為一、二層及地下一層，面積

08 各為3447.96平方公尺、4573.55平方公尺及4257.79平方公

09 尺），共有部分為彰化縣○○市○○段0000○號建物，並將

10 系爭建物出租與上訴人。

11 三、如附圖所示編號B長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）、編號C

12 圓形孔蓋（面積0.33平方公尺）位在系爭大廈甲4棟地下二

13 層電梯前污水第三池上，編號D圓形孔蓋（面積0.33平方公

14 尺）、編號E長方形孔蓋（面積0.8平方公尺）位在甲2棟地

15 下二層電梯前污水第三池上，依48地號土地上所有建物使用

16 執照竣工圖之甲區B2層平面圖所示，上開孔蓋原始設計均為

17 圓形孔蓋。

18 四、如附圖所示編號A水泥（面積1406.49平方公尺，厚度約5.5

19 公分，體積約77.35立方公尺）位在系爭大廈甲1棟、甲2

20 棟、甲3棟、甲4棟等建物地上第3層中間之甲區第三層平臺

21 即系爭3樓平臺，原有鋪設如原證8照片7（見原審卷一第23

22 頁）所示石磚。

23 五、系爭編號B、E人孔蓋位在系爭大廈甲2棟、甲4棟地下2層電

24 梯前污水第三池之孔洞上，地下2層為共有部分，即員林市

25 ○○段0000○號建物之一部（見原證10，原審卷一第126-13

26 9頁背面），人孔蓋位在管理條例第3條第4款之共用部分。

27 肆、本院之判斷：

28 一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有相關證據資料

29 在卷可稽，堪信屬實。綜觀兩造攻防內容，本件爭點為：

30 （一）高綾霏可否提起本件訴訟？

31 （二）關於系爭編號B、E人孔蓋改建工程：系爭編號B、E人孔蓋下

01 方之化糞池是否為○○公司專用？上訴人進行系爭編號B、E
02 人孔蓋改建工程是否違反管理條例第6條第1項第1、4款、第
03 9條第2、4項、第11條規定？有無造成被上訴人或系爭大廈
04 全體住戶之損害？被上訴人此部分請求有無權利濫用？

05 (三)關於系爭3樓平臺改建工程：系爭3樓平臺是否上訴人專有或
06 約定專用（分管契約）部分？系爭混凝土是否上訴人所增
07 築？上訴人就系爭3樓平臺改建工程是否違反管理條例第5
08 條、第6條、第8條第1項、第9條第2項、第11條第1項等規
09 定？有無造成被上訴人或系爭大廈全體住戶之損害？被上訴
10 人此部分請求有無權利濫用？

11 (四)員林國宅管委會依管理條例第9條第4項、第6條第3項規定，
12 高綾霽依民法767條、第821條、管理條例第6條第3項規定，
13 擇一請求上訴人回復原狀，即如「更正後聲明(一)」、「更正
14 後聲明(二)」，有無理由？

15 二、關於高綾霽可否提起本件訴訟部分：

16 上訴人雖引最高法院107年度台抗字第447號裁定，抗辯高綾
17 霽不得提起本件訴訟云云。惟查，最高法院前開裁定之案情
18 及爭點為：祭祀公業派下甲前以公業祀產遭人無權處分予
19 乙，依民法第767條第1項、第828條第2項準用第821條規
20 定，請求乙塗銷所有權移轉及繼承登記，經法院判決甲敗訴
21 確定後，該公業之其他派下丙得否依民事訴訟法第507條之1
22 規定，以乙為被告，提起第三人撤銷之訴；最高法院指摘意
23 旨略以：部分共同共有人以自己名義，為全體共同共有人提
24 起訴訟，向第三人為回復共同共有物之請求，除係基於自己
25 對於共同共有物之共同共有權利外，亦包括其他未起訴共同
26 共有人就共同共有物之權利，始得向第三人請求回復「全
27 部」共同共有物，故應係為自己及兼為其他共同共有人之利
28 益而起訴，屬「為他人而為原告」之情形，該確定判決之效
29 力，即應及於有法律上利害關係之其他共同共有人，始能達
30 到訴訟經濟、統一解決紛爭及法安定性之基本要求。此於原
31 告勝訴確定時，固無疑義。而於原告敗訴確定時，如謂非屬

01 上開「為他人而為原告」之情形，即該確定判決效力不及於
02 其他未起訴之共同共有人，則將使被告或有再次或再多次應
03 訴之必要，無法統一解決該被告即第三人與全體共同共有人
04 間之紛爭，難以保障該第三人之程序利益；並將使有限之司
05 法資源，或因其他共同共有人一次或分次提起相同內容之回
06 復共同共有物訴訟，而不免耗損。至未共同起訴之其他共同
07 共有人權益，於訴訟進行中，可因參加訴訟、訴訟告知或職
08 權通知等機制之妥適運用，使其獲有參與訴訟、提出攻擊或
09 防禦方法之機會，而得以確保。於不致發生突襲性裁判之情
10 形下，該確定判決效力及於非當事人之其他共同共有人，即
11 具正當化之依據。倘其他共同共有人非因可歸責於己之事
12 由，未獲此項機會，而未參與訴訟，並因不能提出足以影響
13 判決結果之攻擊或防禦方法，致受不利之判決結果者，為確
14 保其利益，於判決確定後，即得依民事訴訟法第507條之1規
15 定，以兩造為共同被告，對於確定終局判決提起撤銷之訴，
16 請求撤銷對其不利部分之判決等語（參司法院裁判書系統網
17 頁）。惟本件員林國宅管委會、高綾霽並非祭祀公業派下關
18 係，且員林國宅管委會係依管理條例第9條第4項、第6條第3
19 項規定，高綾霽則依民法767條、第821條、管理條例第6條
20 第3項規定，分別請求上訴人回復原狀，其中管理條例第6條
21 第3項規定「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住
22 戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關
23 或訴請法院為必要之處置。」，可知員林國宅管委會、高綾
24 霽係分別本於管理委員會、住戶之各別請求權而為請求，可
25 知本件無論是案情或請求依據，均核與最高法院107年度台
26 抗字第447號裁定迥然不同，無法比附援引。故高綾霽提起
27 本件訴訟，並無上訴人所指不合法之處。

28 三、關於系爭編號B、E人孔蓋改建工程之爭議部分：

29 (一)被上訴人主張上訴人未經取得主管機關建築許可，亦未經系
30 爭大廈區分所有權人會議或員林國宅管委會決議、同意，擅
31 自於非專有部分，進行系爭編號B、E人孔蓋改建工程，違反

01 管理條例第6條第1項第1、4款、第9條第2項、第11條第1項
02 等規定，侵害侵害全體住戶之居住品質及安全，妨害高綾雲
03 之所有權云云，為上訴人所否認，並以前詞置辯。

04 (二)按管理條例第6條第1項第1、4款、第2項、第3項規定：「住
05 戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用
06 部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛
07 生。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管
08 線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之
09 同意後為之。」、「前項第二款至第四款之進入或使用，應
10 擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損
11 害。」、「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住
12 戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關
13 或訴請法院為必要之處置。」。查：

14 1、上訴人雖辯稱：系爭編號B、E人孔蓋下方之化糞池為○○公
15 司所專用，並提出系爭大廈甲區、乙區、丙區基礎層平面圖
16 為證（見原審卷一第94-96頁），然為被上訴人所否認，且
17 由前開基礎層平面圖說，尚無從查知系爭編號B、E人孔蓋下
18 方化糞池是否為○○公司所有之系爭建物所專用，上訴人又
19 未能提出其他證據以實其說，尚難遽採。又○○公司所有之
20 系爭建物所有權登記內容為樓層一、二層及地下一層，面積
21 各為3447.96平方公尺、4573.55平方公尺及4257.79平方公
22 尺（見原審卷二第43頁、兩造不爭執事項二），足見系爭建
23 物專有部分並不包括系爭編號B、E人孔蓋下方之化糞池，上
24 訴人所辯稱之「專用」，應僅有「約定專用」一途。而依管
25 理條例第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部分及
26 共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生
27 效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主
28 體。」，可知有無「約定專用」應以規約有無記載而定。然
29 經細繹系爭大廈訂立之「員林國宅社區公寓大廈住戶規約」
30 （見原審卷二第53-60頁），並未提及系爭編號B、E人孔蓋
31 下方之化糞池係約定由系爭建物住戶專用之內容。據上，上

01 訴人抗辯稱系爭編號B、E人孔蓋下方之化糞池係系爭建物所
02 所有人即○○公司專用云云，即不可採。

03 2、而依前述，系爭編號B、E人孔蓋下方之化糞池既非系爭建物
04 所有人即○○公司專有或約定專用，上訴人承租系爭建物
05 後，因化糞池之抽水馬達年久失修，有更新必要，而進行系
06 爭編號B、E人孔蓋改建工程，即非屬「維護、修繕專有部
07 分、約定專用部分」之行為，核與管理條例第6條第1項第1
08 款、第4款之要件有間。被上訴人主張上訴人有違反管理條
09 例第6條第1項第1款、第4款規定，並依同條第3項規定，請
10 求上訴人回復原狀（即「更正後聲明(一)」），即於法不合，
11 無法准許。

12 (三)又按管理條例第9條第2、4項規定：「住戶對共用部分之使
13 用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其
14 約定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員
15 會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為
16 必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」。查：

17 1、上訴人抗辯稱：伊租用之系爭建物是使用甲2棟及甲4棟地下
18 2樓之化糞池，但因抽水馬達年久失修而有更新必要，惟原
19 先之人孔蓋過窄，廠商無法完整取出馬達，伊才將圓形人孔
20 蓋加大，置換為長方形之系爭編號B、E人孔蓋等語，關於上
21 訴人進行系爭編號B、E人孔蓋改建工程之緣由，被上訴人並
22 未爭執，復經時任員林國宅管委會總幹事之證人○○○於本
23 院結證稱：伊於84年起至95年9月1日退休為止，在彰化縣政
24 府承辦彰化縣國宅管理業務，伊亦為系爭大廈之住戶，於10
25 4年9月至000年0月間擔任員林國宅管委會總幹事一職。系爭
26 建物標售給○○公司後，○○公司法定代理人○○○有來找
27 伊，說系爭建物裡面漏水、化糞池馬達無法啟動，請員林國
28 宅管委會處理，伊回覆說當初標售時，標單有註明是現況交
29 屋，且是屬於專用部分，要由他自行處理，員林國宅管委會
30 不可能去查看○○○所說漏水或化糞池馬達無法啟動之情
31 形，亦沒有去修繕過等語（見本院卷二第330-332頁）。可

01 知上訴人上開所辯，確有所憑，堪予採信。基此，上訴人之
02 所以自行將系爭大廈甲2棟、甲4棟地下二層電梯前污水池原
03 有約直徑60公分之圓形人孔蓋、孔洞（面積0.33平方尺），
04 改換成系爭編號B、E人孔蓋，顯然只是依照事先徵詢當時員
05 林國宅管委會總幹事○○○可否由員林國宅管委會進行修繕
06 上開化糞池馬達乙事，經證人○○○告以係專用部分，應自
07 行處理、員林國宅管委會不負責修繕後，轉知承租人即上訴
08 人應就上開抽水馬達自行修繕，上訴人因而誤認上開抽水馬
09 達係屬其承租之專用部分，進而派工進行修繕，並非事前未
10 先詢問員林國宅管委會，即由上訴人逕行施工，堪先認定。

11 2、又上訴人所為系爭編號B、E人孔蓋改建工程，是將原有約直
12 徑60公分之圓形人孔蓋、孔洞（面積0.33平方尺），改換成
13 系爭編號B、E人孔蓋，以利已無法啟動之舊抽水馬達順利取
14 出，並置換入新抽水馬達，應認上訴人之置換目的係合於原
15 「設置目的」。另上訴人雖將原孔洞挖大，並將原圓形人孔
16 蓋改換成長方形之系爭編號B、E人孔蓋，但審之系爭大廈之
17 使用執照係彰化縣政府(83)彰工管(使)字第0000000號，有
18 本院卷二第323頁函可參，○○公司則於105年7月12日標購
19 系爭建物，有彰化縣員林國民住宅社區商業設施標售房地買
20 賣契約可稽（見原審卷二第49-51頁），期間已間隔22年之
21 久，上訴人以105年改修置換時之新抽水馬達進行更換修
22 繕，並因取換馬達施工之需要、新舊馬達大小不同等原因，
23 將原孔洞挖大，如在合理範圍內，即難認有何違常。而經本
24 院現場履勘，並指示地政人員測量結果：系爭編號B人孔蓋
25 長1.25公尺（含基座24）、寬65公分（含基座）。在該人孔
26 蓋前方有一圓形人孔蓋，經地政人員測施測直徑60公分。而
27 系爭編號E人孔蓋，經地政人員測量長1.25公尺（含基
28 座），寬62公分（含基座），被上訴人當場表示後來有將上
29 訴人放置之系爭編號E人孔蓋鐵片移除，改放置較小的人孔
30 蓋，經地政人員測量長81公分（含基座），寬62公分（含基
31 座）等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可資佐憑（見本院卷

01 二第141、145-149頁)。由此可知，上訴人挖大之範圍，並
02 無不合理之情形，且在系爭編號B、E人孔蓋旁均有以混凝土
03 填補、填平挖洞，亦無違常之施工情形，應認上訴人就該共
04 用部分修繕使用，係依「通常使用方法」為之。

05 3、據上，被上訴人主張上訴人就系爭編號B、E人孔蓋改工程違
06 反管理條例第9條第2項規定，並依同條第4項規定，請求上
07 訴人回復原狀（即「更正後聲明(一)」），應認無理由。

08 (四)另按管理條例第11條規定：「共用部分及其相關設施之拆
09 除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。
10 前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
11 有部分比例分擔。」。查上訴人進行系爭編號B、E人孔蓋改
12 建工程，係將舊有抽水馬達拆除，更換為新抽水馬達，並因
13 修繕需要，有將原本圓形人孔蓋之孔洞略為挖大，則依上開
14 規定，本應依區分所有權人會議之決議為之，但上訴人之施
15 工並未經系爭大廈區分所有權人會議之決議等情，為兩造所
16 不爭執，固堪認定。惟上訴人之所以自行施工，係因出租人
17 即○○公司法定代理人○○○事先有向當時員林國宅管委會
18 總幹事○○○詢問及請求員林國宅管委會進行修繕，證人○
19 ○○告以該部分屬○○公司專用部分，應自行處理，員林國
20 宅管委會不負責修繕等語，○○公司轉知承租人即上訴人
21 後，上訴人因而誤認上開抽水馬達係屬其承租之專用部分，
22 進而派工進行修繕等情，業經本院審認如前，尚難認上訴人
23 違反管理條例第11條第1項規定，有何可歸責事由。又管理
24 條例第11條並未如同條例第6條第3項、第9條第4項設有住戶
25 違反第11條規定時，管理委員會有何請求權利，第11條與第
26 6條、第9條之規範目的、構成要件均不相同，亦無類推適用
27 之餘地。是以員林國宅管委會以上訴人之系爭編號B、E人孔
28 蓋改建工程違反管理條例第11條規定，依同條例第9條第4
29 項、第6條第3項規定，請求上訴人回復原狀（即「更正後聲
30 明(一)」），即於法無據，不應准許。

31 (五)高綾霏另依民法767條、第821條規定，請求上訴人回復原狀

01 如「更正後聲明(一)」。惟查，上訴人所為系爭編號B、E人孔
02 蓋改建工程，係因原有老舊馬達已無法啟動而有更新之必
03 要，且改建方式合於原圓形人孔蓋之設置目的及通常使用方
04 法，已如前述，尚難認對高綾雲之共有權利有何妨礙。高綾
05 雲另主張上訴人上開改建行為，不僅破壞屬於共用部分之地
06 下二層樓地板，變更原先人孔蓋及孔洞構造，造成周遭地面
07 積水、住戶意外跌傷等事故，害及其他住戶之權益云云，則
08 為上訴人所否認，依舉證責任分配原則，自應由高綾雲就此
09 利己事實，負舉證責任。惟高綾雲雖提出現場照片欲佐其說
10 (見原審卷一第17、18頁)，但僅能證明上訴人有將系爭編
11 號B、E人孔蓋所在之共用部分地下二層樓地板挖洞略為變
12 大、變更原先人孔蓋及孔洞構造及形狀之事實，無法證明系
13 爭編號B、E人孔蓋改建工程係造成周遭地面積水之原因，亦
14 不能證明住戶有因此而發生意外跌傷等事故，高綾雲復未能
15 再舉證以實其說，則高綾雲主張上訴人所為系爭編號B、E人
16 孔蓋改建工程業已妨害其共有權云云，尚乏明證，無法採
17 信，此部分請求，即無從准許。

18 (六)據上，員林國宅管委會依管理條例第9條第4項、第6條第3項
19 規定，高綾雲依民法767條、第821條、管理條例第6條第3項
20 規定，請求上訴人回復原狀如「更正後聲明(一)」所示，為無
21 理由，應予駁回。

22 四、關於系爭3樓平臺改建工程之爭議部分：

23 (一)系爭3樓平臺並非上訴人專有或約定專用(分管契約)部
24 分：

25 1、查系爭3樓平臺係位在系爭大廈甲1棟、甲2棟、甲3棟、甲4棟
26 等建物地上第三層中間之甲區第三層平臺，甲1棟、甲2棟、
27 甲3棟、甲4棟均為地上15層、地下2層，系爭3樓平臺為甲1
28 棟、甲2棟、甲3棟及甲4棟之地上第3層至第15層區分所有建
29 物所環繞，正下方為○○公司所有之系爭建物及屬於共用部
30 分之地下2層，最底層則為同一基礎結構。又系爭3樓平臺必
31 須經由○○公司專有部分之2樓始可出入，並無其他獨立出入

01 口等情，為兩造所不爭執，復經原審及本院現場勘察無訛，
02 並有被上訴人提出之系爭大廈之使用執照竣工圖所附甲區3
03 層、B1層、B2層、基礎層平面圖、甲區平面配置圖（見原審
04 調取之竣工圖影卷）、原審及本院勘驗筆錄暨現場照片（見
05 原審卷一第48-49頁、本院卷二第142、151-181頁）在卷可
06 稽，堪信屬實。

07 2、上訴人主張系爭3樓平臺，必須經由○○公司專有部分之2樓
08 始可出入，並無其他獨立出入口，應係2樓建物之附屬建物，
09 僅係主管機關為避免交易糾紛，未以附屬建物辦理所有權登
10 記，依臺灣高等法院99年度上字第924號民事判決、臺灣高等
11 法院高雄分院104年度上易字第123號民事判決、臺灣新北地
12 方法院99年度板簡字第2158號等判決，應認屬於○○公司專
13 有專用之露臺云云。然：

14 (1)依○○公司與彰化縣政府所簽彰化縣員林國民住宅社區商業
15 設施標售房地買賣契約第1條：「買賣標的物標示：(一)建
16 物：建號0000號…(二)基地：…(三)前項建物及持分基地面積過
17 戶時，實際面積應以地政機關實地勘測複丈登記面積為準，
18 乙方不得提出異議」（見原審卷二第49-51頁），而依上開0
19 000建號建物登記資料所示（見原審卷二第43-45頁），可知
20 系爭3樓平臺並非標售標的，上訴人亦自承系爭3樓平臺並未
21 登記為○○公司向彰化縣政府標售取得系爭建物之附屬建
22 物，則從登記資料，自難認系爭3樓平臺為○○公司專有專
23 用部分。

24 (2)另依系爭3樓平臺之外觀、結構，可知系爭3樓平臺乃係○○公
25 司所有系爭建物二層之「上方」樓板，且為系爭大廈甲區建物
26 之最頂層樓板，與周圍之甲1、甲2、甲3、甲4棟間雖築有女兒
27 牆，但結構體係相連，亦即各該區住戶可輕易翻越女兒牆進入
28 系爭3樓平臺。再觀之系爭3樓平臺所在位置及其原始設計，及
29 系爭大廈甲1、甲2、甲3、甲4區建物3樓至15樓面向系爭3樓平
30 臺一側之陽台以及系爭3樓平臺上，均裝有逃生緩降機設備，
31 有現場照片可證（見原審卷一第20頁、本院卷二第177頁），

01 且彰化縣消防局為提昇高層建築物火災搶救應變能力，曾於95
02 年12月26日上午在系爭大廈辦理高樓層建築物火災應變搶救演
03 練，亦是引導高樓層住戶使用其陽台所設置之緩降機至系爭3
04 樓平臺等待雲梯車救援，此有內政部消防署消防電子報資料庫
05 網頁可佐（見原審卷一第144頁），可知上開設備，應係供於
06 火災發生時自住家緩降至系爭3樓平臺等待消防救援或逃生之
07 用。再參之被上訴人所提彰化縣政府於106年2月6、7日至現場
08 會勘之結論，就施工情形部分，認定其中甲區3樓平臺施工圍
09 籬涉及逃生安全應立即拆除等語（見原審卷二第85頁），以及
10 員林國宅社區公寓大廈住戶規約第2條：「二、本社區法定空
11 地、樓頂平臺為共有部分，應供全體區分所有權人及住戶共同
12 使用…」（見原審卷二第53-60頁，合於管理條例第7條第3項
13 所定：公寓大廈屋頂之構造係公寓大廈共用部分不得獨立使用
14 供做專有部分，並不得為約定專用部分）等資料，足認系爭3
15 樓平臺構造上應屬樓頂平臺，為逃生避難場所而具有安全共益
16 性質之共用部分。換言之，系爭3樓平臺係屬系爭大廈甲區之
17 「屋頂」，而與上訴人上開所舉各案例中之「露台」均是各該
18 建物「樓地板」之延伸樓板範圍，迥不相同，自無法比附援
19 引。上訴人雖又引系爭大廈丙區住戶訴請員林國宅管委會返還
20 關於該住戶之屋頂平台漏水所支付之修繕費用乙案(彰化地院1
21 05年度員小字第239號)民事判決（見本院卷二第235-236頁）
22 欲佐其說，惟該案住戶之屋頂平台與系爭3樓平臺之位置、範
23 圍、使用情形均不相同，業經本院調取上開案卷核閱明確，自
24 亦無從比附援引。

- 25 3、被上訴人又抗辯：系爭3樓平臺為系爭建物之約定專用部分，
26 存在有分管契約云云，並以員林國宅管委會第1屆成立時向彰
27 化縣員林市公所報備之專有、共有、約定專用、約定共用資
28 料，係將系爭3樓平臺列為系爭建物之約定專用（見該報備案
29 卷第9頁）為證。惟人○○○於本院結證稱：員林國宅管委會
30 第1屆成立時向彰化縣員林市公所報備之前開專有、共有、約
31 定專用、約定共用資料，是伊協助繪製的，伊當時已經退

01 休，伊在製作時，因對系爭大廈何部分是專有、共有、約定
02 專用、約定共用，並不清楚，經請教當時營建署管理課課長
03 ○○○後，由伊標示，並未經系爭大廈區分所有權人會議決
04 議通過等語（見本院卷二第335頁），佐以系爭3樓平臺係屬
05 系爭大廈甲區建物之屋頂，依管理條例第7條第3款規定，不
06 得為約定專用部分，上開報備之圖示顯然與法有違，自不可
07 採。再者，約定專用部分之範圍及使用主體，非經載明於規
08 約者，不生效力，管理條例第23條第2項第1款定有明文。○
09 ○公司標購取得系爭建物前，系爭大廈之規約係載明「本社
10 區…樓頂平台為共有部分…不得約定為專用部分」（見原審
11 卷二第53頁），於○○公司標購取得系爭建物後，亦未見系
12 爭大廈之規約就上開內容有所修正，更未載明系爭3樓平臺係
13 作為系爭建物所有人或○○公司之約定專用部分，上訴人此
14 部分所辯，並無依憑，委不可採。

15 (二)系爭混凝土是上訴人所增築：

16 上訴人雖否認系爭混凝土為伊所增築，但上訴人自承其有因
17 修繕系爭建物漏水問題，而將系爭3樓平臺上原有之系爭石
18 磚、落水頭及防水加以刨除，並有進行粉工，有施工照片可
19 證（見原審卷二第179-181頁、本院卷二第101頁）。而觀諸
20 上訴人於承租後，刨除系爭石磚、落水頭及防水後之現場情
21 況，係如本院卷二第123頁下方照片所示，可知當時之屋頂
22 平整，並無任何鋼筋，惟嗣後被上訴人所提出如本院卷二第
23 124頁照片卻顯示系爭3樓平臺上有綁立鋼筋之情形；原審於
24 107年1月10日及本院於112年9月28日分別至現場履勘時，亦
25 均見系爭3樓平臺上有綁立鋼筋之情形。另經原審依員林國
26 宅管委會法定代理人主張增厚處予以測量，約5.5公分；經
27 本院現場施測本院卷二第157頁編號4之排水管水管頭厚度約
28 5.5公分等情，有原審及本院之勘驗筆錄及照片在卷可憑

29 （見原審卷一第45、49、181頁、本院卷二第141、142、15
30 5、161、163頁）。衡諸情理，上訴人於刨除系爭石磚、落
31 水頭及防水後，在系爭3樓平臺上若無增築混凝土，鋼筋不

01 可能被黏著固定。而上訴人於承租後，有就系爭建物B1F、1
02 F、2F地坪均有增築約10公分混凝土，有彰化縣建築師公會
03 於000年0月00日出具之結構安全鑑定書可參（見原審卷二第
04 126頁）；上訴人委託國興結構技師事務所於000年00月00日
05 出具之結構修復計畫書亦記載系爭建物三層樓板有增築約10
06 公分厚度混凝土之事實（見原審卷二第129-132頁）。參以
07 上訴人之上開施工，因違反建築法規，遭彰化縣政府裁罰，
08 上訴人不服，提起行政訴訟，經臺中高等行政法院109年度
09 訴更一字第12號（原案號為106年度訴字第389號）判決確定
10 在案。依前開行政法院判決所認定之事實，彰化縣政府曾於
11 105年12月23日偕同員林國宅管委會主任委員等人至現場會
12 勘時，發現上訴人於甲區地下室部分牆壁涉及擅自變更使用
13 （牆壁開孔），與設置鍋爐等情事，嗣於106年2月6日及7日
14 該府再次邀集上訴人等至現場會勘結果，發現上訴人施工範
15 圍除上次會勘之外，又擴及系爭建物甲區2樓、甲區3樓露臺
16 （按即本件之系爭3樓平臺）（施工圍籬，涉及逃生安全）
17 及公共管線（消防、水電）之整修等情（見原審卷二第67
18 頁），足見上開施工（含系爭3樓平臺改建工程）均是同時
19 期所進行。上訴人辯稱系爭混凝土是由彰化縣政府增築乙
20 節，又未提出任何證據佐憑。則本院綜合上開事證，認系爭
21 3樓平臺增築之系爭混凝土應是由上訴人所澆置，上訴人辯
22 稱系爭混凝土為彰化縣政府澆置云云，實無可採。

23 （三）關於上訴人之系爭3樓平臺改建工程是否違反管理條例規定
24 部分：

25 1、被上訴人主張上訴人未經取得主管機關建築許可，亦未經系
26 爭大廈區分所有權人會議或員林國宅管委會決議、同意，擅
27 自於非專有部分，進行系爭3樓平臺改建工程，違反管理條例
28 第5條、第6條、第8條第1項、第9條第2項、第11條第1項等規
29 定，侵害侵害全體住戶之居住品質及安全，妨害高綾雲之所
30 有權云云，為上訴人所否認，並以前詞置辯。

31 2、管理條例第5條規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不

01 得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之
02 行為。」。第6條第1項規定：「住戶應遵守下列事項：一、
03 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不
04 得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。二、他住戶因維護、
05 修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用
06 其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。三、管理負責人
07 或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入
08 或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。四、於維
09 護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共
10 用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
11 五、其他法令或規約規定事項。」。查系爭3樓平臺並非上訴
12 人之專有或約定專用部分，已如前述，上訴人進行系爭3樓平
13 臺改建工程，並非對專有部分之利用，亦非管理條例第6條第
14 1項所列各款情形，核與上開規定均屬無涉，被上訴人主張上
15 訴人違反上開規定，即不可採。被上訴人依管理條例第6條第
16 3項規定，請求上訴人回復原狀，並請求如「更正後聲明
17 (二)」，為無理由，應予駁回。

18 3、管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、
19 樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏
20 色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規
21 定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已
22 有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，
23 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」，審之該條
24 立法理由係謂：「第一項規定公寓大廈外圍使用之限制，以
25 維建築物整體觀瞻。」，可知上開規定係在規範公寓大廈外
26 圍使用而與建築物整體觀瞻有關之事項，核與上訴人因修繕
27 系爭建物漏水問題，而在系爭3樓平臺進行刨除系爭石磚、
28 落水頭、防水，及增築系爭混凝土等與防水工程有關工項，
29 性質迥異，被上訴人主張上訴人違反上開規定，於法不合。

30 4、關於上訴人是否違反管理條例第9條第2項規定部分：

31 (1)上訴人抗辯稱：伊租用之系爭建物因有漏水問題，且系爭3

01 樓平臺是○○公司專有部分，伊才於系爭3樓平臺施作改建
02 工程等語，業經證人○○○於本院結證稱：伊於104年9月至
03 000年0月間擔任員林國宅管委會總幹事一職。系爭建物標售
04 給○○公司後，○○公司法定代理人○○○有來找伊，說系
05 爭建物裡面漏水，請員林國宅管委會處理，伊回覆說當初標
06 售時，標單有註明是現況交屋，且是屬於專用部分，要由他
07 自行處理，員林國宅管委會不可能去查看○○○所說漏水情
08 形，亦沒有去修繕過等語（見本院卷二第331-332頁），再
09 佐以證人○○○協助員林國宅管委會第1屆向彰化縣員林市
10 公所報備系爭大廈專有、共有、約定專用、約定共用資料
11 時，係將系爭3樓平臺標示為系爭建物之約定專用，可知上
12 訴人顯然只是依照○○○事先徵詢當時員林國宅管委會總幹
13 事○○○可否由員林國宅管委會進行修繕系爭建物漏水問
14 題，經證人○○○告以係專用部分，應自行處理、員林國宅
15 管委會不負責修繕後，轉知承租人即上訴人，上訴人才自行
16 派工進行系爭3樓平臺改建工程，並非事前未先詢問員林國
17 宅管委會，即由上訴人逕行施工，堪先認定。

18 (2)又系爭3樓平臺係系爭建物之2樓「上方」樓板，且為系爭大
19 廈甲區建物之最頂層樓板即「屋頂」，業經審認如前，則上
20 訴人要修繕系爭建物2樓屋頂之漏水問題，必須由系爭3樓平
21 臺進行防水工程。證人○○○復結證稱：一般建築樓板厚度
22 是15公分，上面施作防水隔熱大約5公分，總計20公分，要
23 施作防水一定要先刨除原本隔熱磚。○○○的公司標得後要
24 自己修繕，有將隔熱磚及防水毯刨除，但尚未完工，所以現
25 況是只有刨除，還沒有鋪設好新的防水。如本院卷二第155
26 頁照片8-3所示。後來被縣府勒令停工等語（見本院卷二第3
27 33-334頁）。可知上訴人在系爭3樓平臺所進行之改建工
28 程，包括刨除系爭石磚、落水頭、防水、鋪設混凝土等，確
29 實係為修繕漏水問題所為之防水工項，核與系爭3樓平臺原
30 有之防水設施之「設置目的」，並無不合，而就系爭3樓平
31 臺防水設施已造成系爭建物2樓漏水之修繕方式，亦是在系

01 爭3樓平臺進行防水修繕工程，則上訴人所為系爭3樓平臺改
02 建工程即難認非依「通常使用方式」使用。基此，被上訴人
03 主張上訴人有違反管理條例第9條第1項規定之情形，已難憑
04 採。

05 (3)再上訴人就系爭3樓平臺改建工程僅進行至刨除系爭石磚、
06 落水頭、防水，及增築系爭混凝土階段，尚未鋪設好新的防
07 水，即遭彰化縣政府勒令停工，且因上訴人後續未能補辦取
08 得彰化縣政府核准之變更使用執照及室內裝修之申請，以致
09 無法再進場施作等情，業據證人○○○結證明確（見本院卷
10 二第334頁），並有臺中高等行政法院109年度訴更一字第12
11 號、106年度訴字第389號判決可參（見原審卷二第61-83
12 頁）。則上訴人未事先取得彰化縣政府核准其變更使用執照
13 及室內裝修之申請，即逕行施作系爭3樓平臺改建工程，固
14 有違章之事實，但既經彰化縣政府勒令停工，即無法期待上
15 訴人入內施工回復原狀。至於彰化縣政府是否依建築法規命
16 上訴人恢復原狀（參原審卷二第80頁第4段行政法院判決理
17 由），係屬該府職權，並非法院所得置喙。被上訴人更正後
18 聲明(二)之內容，因事涉建築法規及上訴人申請變更使用執照
19 及室內裝修是否被核准等彰化縣政府之職權事項，是否為法
20 院依管理條例第9條第4項所能為之必要處置，亦有可疑。

21 (4)據上，被上訴人依管理條例第9條第4項規定，請求如「更正
22 後聲明(二)」，即無法准許。

23 5、關於上訴人有無違反管理條例第11條第1項部分：

24 查上訴人進行系爭3樓平臺改建工程並未經系爭大廈區分所
25 有權人會議之決議乙節，為兩造所不爭執，固堪認定。惟上
26 訴人之所以自行施工，係因○○公司法定代理人○○○事先
27 有向當時員林國宅管委會總幹事○○○詢問及請求員林國宅
28 管委會進行修繕，證人○○○告以該部分屬○○公司專用部
29 分，應自行處理，員林國宅管委會不負責修繕等語，○○公
30 司轉知承租人即上訴人後，上訴人因而自行派工進行修繕等
31 情，業經本院審認如前，尚難認上訴人違反管理條例第11條

01 第1項規定，有何可歸責事由。又管理條例第11條並未如同
02 條例第6條第3項、第9條第4項設有住戶違反第11條規定時，
03 管理委員會有何請求權利，第11條與第6條、第9條之規範目
04 的、構成要件均不相同，亦無類推適用之餘地。是以員林國
05 宅管委會以上訴人之系爭3樓平臺改建工程違反管理條例第1
06 1條規定，依同條例第9條第4項、第6條第3項規定，請求上
07 訴人回復原狀（即「更正後聲明(二)」），即於法無據，不應
08 准許。

09 (四)高綾霽另依民法767條、第821條規定，請求上訴人回復原狀
10 如「更正後聲明(二)」。惟查，高綾霽為系爭大廈區分所有權
11 人，其區分所有建物為彰化縣○○市○○段0000○號建物，
12 共有部分為彰化縣○○市○○段0000○號、同段0000建號以
13 及0000建號建物（見兩造不爭執事項一），依前開0000、00
14 00、0000建號之建物登記資料所示（見原審卷一第14、126
15 頁、卷二第47頁所示），均未包括系爭3樓平臺，前開0000
16 建號主要用途亦與系爭3樓平臺無關，高綾霽是否系爭3樓平
17 臺之共有人，即有可疑。縱認高綾霽為系爭3樓平臺之共有
18 人，上訴人所為系爭3樓平臺改建工程，係因系爭建物漏水
19 問題，必須由系爭3樓平臺進行防水工程，改建方式合於原
20 本設置目的及通常使用方法，已如前述，亦難認對高綾霽之
21 共有權利有何妨礙。高綾霽另主張上訴人上開改建行為，因
22 與原始規劃設計不符，已影響原始設計之樓板承載、耐震能
23 力之負荷，嚴重影響建物安全，系爭3樓平臺增築部分並未
24 按原先設計鋪設防熱石磚，亦未妥善實施抓水平作業，尚將
25 可攔截樹葉、污泥防止排水孔堵塞之系爭落水頭拆除，造成
26 系爭3樓平臺雨後積水不退，樓地板出現乾縮裂縫、龜裂情
27 形，而生滲漏水、壁癌之虞，侵害全體住戶之居住品質及安
28 全云云，則為上訴人所否認，依舉證責任分配原則，自應由
29 高綾霽就此利己事實，負舉證責任。惟高綾霽雖提出原證23
30 之彰化縣建築師公會所出具之結構安全鑑定報告書（見原審
31 卷二第125-126頁），惟亦自承該報告書之標的不包括系爭3

01 樓平臺（見本院卷二第100頁），自無法佐實其說。高綾霏
02 另提出桃園市結構工程技師公會於112年2月所出具之系爭大
03 廈甲區建築物公共安全檢查耐震能力詳細評估工作報告書為
04 證（見本院卷二第275-320頁），但該報告僅提及系爭3樓平
05 臺增厚5.5公分系爭混凝土之事實，並未論及系爭混凝土究
06 竟對於系爭大廈甲區建物安全造成如何之損害，高綾霏又未
07 能再舉證以實其說，則高綾霏主張上訴人所為系爭3樓平臺
08 改建工程業已妨害其共有權云云，尚乏明證，無法採信，此
09 部分請求，即無從准許。

10 (五)據上，員林國宅管委會依管理條例第9條第4項、第6條第3項
11 規定，高綾霏依民法767條、第821條、管理條例第6條第3項
12 規定，請求上訴人回復原狀如「更正後聲明(二)」所示，為無
13 理由，應予駁回。

14 五、綜上所述，員林國宅管委會依公寓大廈管理條例第9條第4
15 項、第6條第3項規定，高綾霏依民法767條、第821條、公寓
16 大廈管理條例第6條第3項規定，請求上訴人回復原狀，即於
17 原審請求如原審判決主文第一項、第二項所示，並於本院更
18 正聲明如「更正後聲明(一)」、「更正後聲明(二)」所示，均為
19 無理由，不應准許。故被上訴人聲請囑託彰化縣建築師公會
20 鑑定（詳參本院卷三第19-22頁），即無調查之必要。從而，
21 原審判命上訴人應為如原審判決主文第一項、第二項所示給
22 付部分，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
23 廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二
24 項所示。

25 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 陸、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

30 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

31 法官 林筱涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 廖婉菁

中華民國 113 年 9 月 25 日

附表：員林國宅管委會法定代理人變更時序表

屆別	選舉日期	主任委員	報備日期	聲明承受訴訟日期	訴訟案件
第7屆	106年5月6日	○○○			彰化地院106年度訴字第591號、本院107年度上字第12號判決、最高法院109台上1168裁定，確認第7屆管理委員當選無效確定(原審卷一第184-186、259-261頁)
本案起訴日：106年9月18日					
第8屆	108年7月13日	○○○	108年8月21日 (原審卷一第212頁)	109年1月16日 (原審卷一第211頁)	彰化地院108年度訴字第972號、本院109年度上字第384號、最高法院111年度台上字第1134號判決確認第8屆管理委員當選無效確定(本院卷一第247-250頁)。
第9屆	110年7月31日				<p>① 111年7月20日第9屆管理委員全體總辭(本院卷一第251頁)。</p> <p>② 彰化地院112年5月22日111年度訴字第767號判決○○公司訴請確認員林國宅管委會於110年7月31日所辦理第9屆管理委員選舉公告之管理委員當選無效，無確認利</p>

					益，而駁回○○公司之訴，並確定在案。(本院卷二第65-70頁)
		○○○ (區分所有權人互推召集人，本院卷一第85-86、261-430頁)	111年8月18日	111年8月22日 (本院卷一第81-86頁)	彰化地院112年10月27日111年度訴字第1086號判決確認連署推選○○○為召集人、○○○取得管理負責人資無效及○○○於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議無效。本案已確定。
第9屆	111年12月25日	○○○			<p>①彰化地院110年度訴字第895號確認管理委員當選無效事件，嗣視為撤回(本院卷一第515-517頁)。</p> <p>②彰化地院113年3月5日112年度訴字第660號判決確認當選無效。本案已確定。(本院卷三第3-9頁)</p>
第9屆補選		張荐園 (任期於112年7月31日屆滿)	112年1月19日	112年2月4日 (本院卷二第7-13、19-25頁)	
第10屆	112年9月9日	張荐園	112年10月13日		彰化地院112訴1060判決確認當選無效，現由本院113上197審理中(本院卷二第251-258頁)