

# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第530號

上訴人 賴佑承  
訴訟代理人 賴昶志  
被上訴人 親家建設股份有限公司  
法定代理人 張鈞豪  
訴訟代理人 吳志豪  
被上訴人 親家大鵬管理委員會  
法定代理人 馮勝章  
訴訟代理人 張繼圃律師  
複代理人 趙福輝律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國111年8月12日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1793號第一審判決提起上訴，本院於112年12月6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

### 甲、程序方面：

- 一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人親家大鵬管理委員會（下稱親家大鵬管委會）法定代理人原為廖宜俊，於訴訟進行中變更為甲○○，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第37-47頁），爰列甲○○為親家大鵬管委會之法定代理人。
- 二、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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條有明定。查：  
(一)上訴人於原審起訴請求「被上訴人應將臺中市○○區○○路0段000巷00號屋頂平台上突出物1層內之棋藝室及視聽室拆除，不得再行使用。」，經原審判決其敗訴後，提起上訴，

於本院時撤回「不得再行使用」之請求（此部分已非本院審理範圍，以下不贅述），並將上訴聲明第二項更正為「被上訴人應將臺中市○○區○○路0段000巷00號屋頂平台上突出物1層（下稱系爭屋突物）內之棋藝室及視聽室拆除。」

（見本院卷一第155頁）。嗣經本院會同兩造並囑託地政機關至現場履勘測量，上訴人依測量結果，將上訴聲明第二項更正如後述上訴聲明第二項所示（見本院卷二第119-120頁），應認係不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述，非為訴之變更。

- (二)上訴人於原審係依民法第184條第1項前段、第185條而為本件請求，但上訴人於原審即主張被上訴人親家建設股份有限公司（下稱親家建設公司）、親家大鵬管委會（以下合稱被上訴人）違反建築法第73條第2項規定，在系爭屋突物增設視聽室、棋藝室，侵害伊之居住安寧權利，故於本院審理時補充依同法第184條第2項規定為請求權（見本院卷二第120頁），應認係就已起訴之同一事實主張，補充法律上之陳述，非為訴之追加。

乙、實體方面：

- 壹、上訴人主張：親家建設公司為「親家大鵬」（下稱系爭大樓）之起造人，親家大鵬管委會於民國110年4月24日成立。伊為系爭大樓14樓住戶，系爭屋突物位於伊住所正上方，依臺中市政府都市發展局（下稱都發局）109中都使字第01824號使用執照（下稱系爭使用執照），使用用途僅限於排煙室、機房、戶外安全梯、樓梯間、升降機間、管道間。被上訴人未經都發局同意，於系爭屋突物內如臺中市中正地政事務所鑑定日期112年4月13日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示位置，非法增設如附表編號1至9所示視聽設備作為視聽室（下稱系爭視聽室）使用，另於附圖編號B所示位置，非法增設如附表編號10至14所示裝潢設備及編號15所示門框作為棋藝室（下稱系爭棋藝室），違反系爭使用執照之使用用途，共同侵占系爭大樓所有權人財物，並經都發局認定違背建築法第73條第2項規定。系爭大樓區分所有權人更於110年10月17日作成區分所有權人會議，決議將系爭棋藝室及視聽

室開放供社區住戶打麻將、唱KTV。惟系爭視聽室、棋藝室之使用聲響巨大，影響伊之生活品質，不法侵害伊之居住安寧權利等語。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定，求為判決被上訴人應將系爭屋突物內之棋藝室及視聽室移除。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)親家建設公司、親家大鵬管委會應將系爭屋突物如附圖編號A所示視聽室(面積14.38平方公尺)內如附表編號1至9所示視聽設備及編號15門框1組、編號B所示棋藝室(面積10.39平方公尺)內如附表編號10至14所示裝潢設備、編號15門框1組均予拆除。

貳、被上訴人部分：

一、親家建設公司則以：系爭大樓已取得合法使用執照，屋頂依法設有綠化設施，親家大鵬管委會亦同意系爭屋突物之機房納入公共設施管理，且該機房並無機電設施機體，同層亦無其他機電設備，其餘條件亦均符合內政部108年8月15日台內營字第1080812309號函釋規定，故系爭屋突物設置系爭視聽室、棋藝室等非固定式休閒設施，均屬適法。上訴人之前手屋主即訴外人謝○○與伊簽訂房屋、土地預定買賣合約書時，伊已向謝○○提交生活機能圖、一樓全區平面參考圖及系爭屋突物之平面參考圖等廣告宣傳品，謝○○已明確知悉系爭視聽室、棋藝室之設置位置，依該合約書第1條第2、4項約定，視為買賣契約之一部分，謝○○不得要求恢復原狀。上訴人與謝○○所簽訂之不動產權讓渡切結書第3條載明有關買賣標的物之權利義務悉依謝○○與親家建設公司之契約內容定之，足見上訴人已同意概括受讓前手買賣合約書之全部權利義務，亦瞭解系爭大樓之各項公共設施所在位置，上訴人辯稱其於產權移交、現場看屋時始悉上情，顯非事實。又房屋預定買賣合約書第11條第4項已約定系爭大樓之公共設施完工後交由管理委員會管理，上訴人自不得對伊提出異議或要求，更不得請求伊拆除如附表所示設備等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

二、親家大鵬管委會則以：依系爭大樓社區規約第15條第14項規定，在系爭大樓區分所有權人會議作成決議前，伊無權變更

社區原有公共設施。系爭視聽室、棋藝室內設置之設施，均非固定式設施，亦未附合於系爭大樓，係可移動之狀態，並無違反相關規定，無須向主管機關申請設置，亦非變更使用用途，伊無須拆除之等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本院卷二第90-91頁）：

- 一、親家建設公司為系爭大樓之起造人，親家大鵬管委會於110年4月24日成立。
- 二、上訴人為系爭大樓之住戶，住○○○市○○區○○路0段000巷00號00樓之00。
- 三、系爭大樓屋頂平台上之突出物1、2、3層，均與系爭使用執照中辦竣保存登記之建物相符（見原審卷第315頁）。
- 四、系爭屋突物目前開放作為系爭棋藝室及視聽室使用（如原審卷第295-303頁照片所示），開放使用之時段為上午9時至晚間9時（見原審卷第347頁），位於上訴人住所上方。
- 五、系爭大樓之區分所有權人於110年10月17日作成區分所有權人會議決議，將系爭棋藝室及視聽室開放供系爭大樓之住戶使用（見原審卷第201頁）。
- 六、系爭棋藝室、視聽室之室內設備是由親家建設公司設置，系爭棋藝室、視聽室已由親家建設公司交由親家大鵬管委會管理。
- 七、經本院現場履勘系爭棋藝室、視聽室，如112年4月13日勘驗筆錄及如本院卷一第257頁標註「附圖」之圖說（本院卷一第251-257頁），並囑託臺中市中正地政事務所測量系爭棋藝室、系爭視聽室如該所112年4月21日函附之測量成果圖（本院卷一第279-281頁）所示。

肆、本院之判斷：

- 一、上訴人主張親家建設公司為系爭大樓之起造人，親家大鵬管委會於110年4月24日成立。伊為系爭大樓14樓住戶，系爭屋突物位於伊住所正上方，依系爭使用執照，使用用途僅限於排煙室、機房、戶外安全梯、樓梯間、升降機間、管道間。親家建設公司在系爭屋突物如附圖編號A所示位置，設置系

爭視聽室，於附圖編號B所示位置設置系爭棋藝室。系爭大樓區分所有權人於110年10月17日作成區分所有權人會議，決議將系爭棋藝室及視聽室開放供社區住戶打麻將、唱KTV等情，為被上訴人所不爭執，堪先認定。

二、親家建設公司在系爭屋突物設置系爭棋藝室及視聽室，並無違反法令或系爭使用執照之使用用途：

(一)上訴人主張被上訴人未經都發局同意，設置系爭視聽室、棋藝室，違反系爭使用執照之使用用途，共同侵占系爭大樓所有權人財物云云，被上訴人則抗辯稱：系爭視聽室、棋藝室之設置係屬在屋頂突出物機械房放置非固定式休閒設施，無須申請准予設置等語。故本件首應審究者為，親家建設公司在系爭屋突物設置系爭棋藝室及視聽室，有無違反法令或系爭使用執照之使用用途？

(二)按內政部108年8月15日台內營字第1080812309號函釋內容為：屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則為「屋頂突出物之『機械房』符合下列各點條件時，得容許放置非固定式休閒設施及設置廁所：(一)以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。(二)依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員會同意且納入共用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區隔者。(五)須有直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適足之消防設備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿100平方公尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；100平方公尺以上及天花板下方80公分範圍內之有效通風面積未達該機械房樓地板面積2%者，除以上設備外，應再增設排煙設備」(見原審卷第69頁)。就上開函釋，內政部營建署於110年7月13日以營署建管字第1100044975號函指出：「…該函所稱『容許』並無須向主管建築機關申請，亦非申請變更使用用途，僅係該空間得依上開令釋原則設置廁所及放置非固定式休閒設施。」等語(見原審卷第129-130頁)。由此可知，系爭屋突物機械房僅須符合上開函釋所列7點要件，即可放置非固定式休閒設施，毋庸向主管機關申請辦理容許，亦無涉及系爭使用執照核准用途之變更。

(三)上訴人雖提出臺中市政府住宅發展工程處110年6月9日中市都住寓字第1100015737號函稱「有關該屋突之使用合法性部分，依本府都市發展局（使用管理科）所查該建物並無依『屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則』辦理容許，仍應依原核准用途（機房）作使用，倘作機房以外使用，有涉及違反建築法第73條第2項違規使用情形，故如貴社區管理委員會欲於該屋突放置非固定式休閒設施作機房以外之使用，仍應依規定辦理容許」等語（見原審卷第49頁），欲佐其說，且親家建設公司於110年6月25日向都發局使用管理科申請辦理容許系爭大樓社區之系爭屋突物設置非固定式休閒設施（見同卷第81-97頁），都發局於同年7月9日亦以中市都管字第1100126926號函稱：「說明：…二、…將函詢內政部營建署函釋容許設置相關辦理方式。三、另旨案於尚未同意容許前，請依建築物使用執照竣工圖核准用途（機房）使用，倘作機房以外使用，有涉及違反建築法第73條第2項違規使用情形將依規辦理。」等語（見原審卷第99頁）。但經原審以上開（二）所載內政部、內政部營建署函文詢問都發局後，該局已於110年9月27日以中市都管字第1100182391號函更正上開見解，改稱：「如機械房放置配合原已核准屋頂綠化設施衍生休閒活動之相關設施，均應可移動而非固定式，並無須向本局申請『容許』，亦非申請變更使用用途，其設施之設置及使用方式回歸社區自治管理。」（見原審卷第157頁）；該局另於同年月22日以局授都住寓字第1100187746號函復親家建設公司委任之陳敬中律師關於「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」執行疑義一案，亦為相同意旨之回覆（見原審卷第185頁）。故上訴人所舉函文即無從為不利於被上訴人之認定。

(四)又查：①系爭大樓已取得合法使用執照並已成立管理委員會，此有系爭使用執照及公寓大廈管理組織報備證明在卷可稽（見原審卷第71-75頁）。②系爭大樓之屋頂平台依法設有綠化設施，此有現場照片數張在卷為憑（見原審卷第77、311頁）。③系爭視聽室、棋藝室之設置有經親家大鵬管委

會同意，且系爭屋突物1層之機房亦已納入共用設施管理，此有親家大鵬管委會110年5月31日大鵬字第110053102號函文在卷可參（見原審卷第79頁），且爭棋藝室、視聽室已由親家建設公司交由親家大鵬管委會管理，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項六）。④依原審111年3月2日現場履勘結果，系爭屋突物機械房周遭查無任何機電設施機體（見原審卷第287-311頁）。⑤系爭屋突物有直通樓梯通達，此有現場照片可證（見原審卷第211、215、307、309頁），並經原審於現場履勘時審核無訛（見原審卷第307、309頁）。⑥系爭大樓之屋頂平台僅系爭屋突物1層有設置棋藝室及視聽室，屋頂突出物2層、3層則未設置，此為上訴人所不爭執（見原審卷第288頁）。⑦系爭視聽室、棋藝室有適足之消防設備，有現場照片自明（見原審卷第211、213頁），並經原審於現場履勘時勘察符實（見原審卷第299、303、305、307、309頁）。本院綜觀上情，認系爭屋突物機械房符合內政部108年8月15日台內營字第1080812309號函釋「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」所列7點要件，應可放置非固定式休閒設施。又系爭視聽室、棋藝室之相關設施，均屬可移動之物，並未依民法第811條規定附合於建物本身，此經原審於111年3月2日會同兩造前往現場履勘查明，有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見原審卷第287-307頁），應認親家建設公司在系爭視聽室、棋藝室內設置之設備係屬「非固定式休閒設施」。

- (五)據上，親家建設公司在系爭屋突物設置系爭視聽室、棋藝室，既符合內政部所函釋之「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」所定設置條件，且所設置之設備係屬「非固定式休閒設施」，被上訴人未先向主管建築機關申請容許設置，並無違反法令，亦無須申請變更使用用途。上訴人主張上開設置未經都發局同意，違反系爭使用執照之使用用途，違反建築法第73條第2項規定云云，均不可採。

三、被上訴人對於系爭視聽室、棋藝室之使用，並無違法性：

- (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項定有明文。依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。
- (二)經查，親家建設公司在系爭屋突物設置系爭棋藝室及視聽室，並無違反法令或系爭使用執照之使用用途，業經本院審認如前，上開設置行為不具違法性。基此，上訴人主張被上訴人共同以設置系爭視聽室、棋藝室，係不法侵占系爭大樓所有權人財物，或有違反保護他人之法律之侵權行為云云，均無足取。
- (三)又查，系爭棋藝室、視聽室已由親家建設公司交由親家大鵬管委會管理；系爭大樓之區分所有權人於110年10月17日作成區分所有權人會議決議，將系爭視聽室、棋藝室開放供系爭大樓之住戶使用，開放使用之時段為上午9時至晚間9時，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項四、五、六）。而按管理委員會之職務之一為執行區分所有權人會議決議之事項，此為公寓大廈管理條例第36條第1款所明定。系爭大樓之社區住戶規約第15條第14項復載明：「管委會未經區分所有權人會議決議，不得變更、關閉社區原有公設或其使用方式。」（見原審卷第134頁）。基此，親家建設公司並非系爭視聽室、棋藝室之管理者，親家大鵬管委會雖管理系爭視聽室、棋藝室，並開放供社區住戶使用，但僅係按照系爭大樓社區住戶合法作成之決議執行職務，均難認有何違法性。
- (四)據上，上訴人主張被上訴人對於系爭視聽室、棋藝室之使用有不法之侵權行為云云，委無可採。

四、綜上所述，親家建設公司設置系爭視聽室、棋藝室，既於法無違，親家大鵬管委會管理系爭視聽室、棋藝室並開放使用，係依系爭大樓區分所有權人會議決議而執行職務，均無違法性，核與民法第184條第1項前段、第2項所定之侵權行為構成要件有間，均不構成侵權行為。是以上訴人依民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定，請求被上訴人應將

系爭屋突物如附圖編號A所示視聽室(面積14.38平方公尺)內如附表編號1至9所示視聽設備及編號15門框1組、編號B所示棋藝室(面積10.39平方公尺)內如附表編號10至14所示裝潢設備、編號15門框1組均予拆除，於法無據，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 27 日  
民事第三庭 審判長法官 許旭聖  
法官 林筱涵  
法官 莊嘉蕙

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 林育萱

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

附表：

| 編號 | 設備名稱 | 數量 |
|----|------|----|
| 1  | 電視螢幕 |    |
| 2  | 懸掛喇叭 | 2  |
| 3  | 視聽主機 | 2  |

(續上頁)

|    |                |   |
|----|----------------|---|
| 4  | KTV主機          | 1 |
| 5  | 黑色視聽4層低櫃       | 1 |
| 6  | 長條桌            |   |
| 7  | 沙發組*7張椅        |   |
| 8  | 造型收納櫃 右側8格     |   |
| 9  | 造型收納櫃 左側3格     |   |
| 10 | 電動麻將桌          | 1 |
| 11 | 椅子             | 4 |
| 12 | 收納6抽櫃(米色)      |   |
| 13 | 圓凳             | 2 |
| 14 | 輕隔間牆體8坪(T型隔間牆) |   |
| 15 | 門框組            | 2 |