

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第86號

上訴人 劉玉霄 住○○市○區○○街000號0樓之0

訴訟代理人 蘇慶良律師

被上訴人 天珩機械股份有限公司

法定代理人 邱德議

被上訴人 天珩建設股份有限公司

法定代理人 邱兆宗

上二人共同

訴訟代理人 林德昇律師

邱靜怡律師

被上訴人 蔡美英

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國113年1月11日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112年度訴字第418號）提起一部上訴，本院於113年7月10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

一、上訴人主張：伊與被上訴人蔡美英、天珩機械股份有限公司（下稱天珩機械公司）為天慶名廈公寓大廈社區（下稱系爭社區）之住戶，而系爭社區住戶共有坐落嘉義市○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地），其上於蔡美英、天珩機械公司所有同段0000、0000建號建物（下分別稱系爭0000、0000建號建物）1樓後方，與門牌號碼嘉義市○○街000號0樓之0房屋前方間之空地（下稱系爭空地），有蔡美英所設如

01 附圖編號B之鐵窗，及天珩機械公司、被上訴人天珩建設股
02 份有限公司（下稱天珩建設公司）所設編號C、D之牆面，除
03 妨礙逃生路線外，亦無權占用系爭土地，而經系爭社區管理
04 委員會於民國110年5月25日寄發存證信函請求拆除未果。爰
05 依民法第821條、第767條第1項前段、中段之規定，請求被
06 上訴人拆除系爭土地上如附圖編號B、C、D，並返還系爭土
07 地予全體共有人所有（上訴人逾上開部分之請求，於原審為
08 其敗訴判決後，未據上訴人聲明不服，該部分不在本院審理
09 範圍內，不予贅述）。

10 二、被上訴人部分：

11 (一)蔡美英則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件上開
12 部分請求：伊裝設如附圖編號B所示之鐵窗，乃為保護碼錶
13 及瓦斯管線，而不同意拆除，另系爭社區於112年3月18日召
14 開112年第1次區分所有權人會議，即決議系爭空地作為系爭
15 0000、0000建號建物約定專用（下稱系爭決議），從而，伊
16 非無權占有等語，資為抗辯，並求為判決駁回上訴人本件之
17 請求。

18 (二)天珩機械公司則辯以：伊於購買系爭0000建號建物時，即存
19 在如附圖所示編號C、D之牆面，伊並無處分權，且依系爭決
20 議，伊非無權占有等語，資為抗辯，並求為判決駁回上訴人
21 本件之請求。

22 (三)天珩建設公司則辯以：系爭社區之房屋均已出售，伊並無處
23 分權等語，資為抗辯，並求為判決駁回上訴人本件之請求
24 【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起一部上訴，求
25 為命：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴，
26 及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)蔡美英應將系爭土地如
27 附圖編號B所示1平方公尺之鐵窗拆除，並返還予系爭土地之
28 全體共有人。(三)天珩機械公司與天珩建設公司應將系爭土地
29 如附圖編號C所示10平方公尺磚造牆、編號D所示0.8米寬牆
30 面拆除，並返還予系爭土地之全體共有人。被上訴人等均請
31 求駁回上訴】。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭土地為上訴人、蔡美英、天珩機械公司及其他系爭社區
03 住戶共有，其上系爭0000、0000、0000建號建物，分別為上
04 訴人、蔡美英、天珩機械公司所有。

05 (二)系爭土地之系爭0000、0000建號建物1樓後方之系爭空地，
06 有如附圖編號B之鐵窗、編號C磚造牆、編號D之0.8公尺牆
07 面，其中編號B為蔡美英所設置，C、D牆面為天珩建設公司
08 於83年所建造。

09 (三)天慶名廈公寓大廈於112年3月18日，由區分所有權人會議做
10 成系爭決議（見原審卷第65至66頁）。

11 四、兩造爭執事項：

12 (一)系爭決議是否違反民法第71條、公寓大廈管理條例第7、8、
13 9、15、16條、建築法第11條規定而無效？

14 (二)上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中段之規定，
15 請求被上訴人拆除如附圖編號B、C、D，並請求返還系爭土
16 地予全體共有人，是否有理由？

17 五、得心證之理由：

18 (一)按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列
19 各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之
20 地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外
21 之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基
22 礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定
23 專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方
24 法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分；公
25 寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空
26 避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他
27 類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有
28 規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）
29 主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議
30 決議之限制。公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住
31 戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之

01 防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制
02 者，區分所有權人應予改善或回復原狀。住戶違反第一項規
03 定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從
04 者，應報請主管機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應
05 於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人
06 或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔；各區分所有
07 權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基
08 地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部
09 分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定
10 者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區
11 域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違反第二項
12 規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請
13 求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請
14 求損害賠償；住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部
15 分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管
16 理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請
17 直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀；住戶
18 不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧
19 囂、振動及其他與此相類之行為。住戶不得於私設通路、防
20 火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走
21 廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業
22 使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙
23 出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核
24 准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；
25 防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使
26 用者，得依法供公共收費停車使用。住戶為維護、修繕、裝
27 修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得
28 破壞或變更建築物之主要構造。住戶飼養動物，不得妨礙公
29 共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養
30 之規定時，從其規定。住戶違反前四項規定時，管理負責人
31 或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，

01 得報請直轄市、縣（市）主管機關處理；本法所稱建築基
02 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
03 建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法
04 定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建
05 築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法
06 定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分
07 割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關
08 定之，公寓大廈管理條例第7、8、9、15、16條、建築法第1
09 1條分別定有明文。次按公寓大廈共用部分，除公寓大廈管
10 理條例第7條第1款至第5款所列者外，得經約定供特定區分
11 所有權人使用，為約定專用部分，此觀該條例第3條第4、5
12 款、第7條、第16條第2項、第58條之規定甚明；惟約定專用
13 部分，依同條例第9條規定，除另有約定外，應依其設置目
14 的及通常使用方法為之；而另有約定之事項，不得違反該條
15 例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，若有違
16 反，依同條第4項規定，僅生管理負責人或管理委員會應予
17 制止，並得按其性質請求主管機關或訴請法院為必要之處
18 置，如有損害並得請求損害賠償之問題，非屬效力之規定。
19 是公寓大廈之法定空地，如經區分所有權人同意由特定區分
20 所有權人專用，尚非無效，該特定區分所有權人須依約定方
21 法使用，若有違反，其他區分所有權人得請求其除去違反約
22 定使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空地（最高
23 法院108年度台上字第2040號民事裁判意旨參照）。

24 (二)上訴人雖主張系爭空地有公寓大廈管理條例第7條所定不得
25 約定專用之情云云，惟依系爭社區108年12月所訂規約第2條
26 第1項第3款約定：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約
27 定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造
28 冊保存。」、第2項規定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平
29 台為共用部分，應供全體區分所有權人及住業戶共同使用，
30 得經規約或區分所有權人會議之議決，約定為約定專用部
31 分。」（見原審卷第77頁）。依上訴人所提出之系爭社區1

01 樓平面圖（見原審卷第15頁），僅足以證明系爭空地為公用
02 部分，並不足以證明系爭空地為系爭社區建築本身所占之地
03 面，連通數個專用部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路
04 或門廳，或屬公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板
05 及屋頂之構造、約定專用有違法令使用限制之規定者、其他
06 有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之
07 共用部分；此外，上訴人亦未另舉證以實其說，自難認系爭
08 空地為公寓大廈管理條例第7條所定不得約定專用部分；系
09 爭空地既經系爭社區為系爭決議，約定為蔡美英專用部分，
10 上訴人據上開規定主張蔡美英應拆除如附圖所示B部分之鐵
11 窗，難認有據。

12 (三)上訴人又主張如附圖所示C、D部分之圍牆違反公寓大廈管理
13 條例第8、9、15、16條、建築法第11條之規定，應予拆除並
14 返還予全體共有人云云。惟系爭C部分磚造牆、D部分牆面固
15 為天珩建設公司所建，然其已因系爭社區建物之出售而交予
16 系爭社區住戶占有，且係位於系爭空地，應屬系爭社區共用
17 部分無訛。上訴人除未有舉證證明系爭圍牆確有違反上開規
18 定外，縱確有違反，參諸前揭說明，亦僅生管理負責人或管
19 理委員會應予制止，並得按其性質請求主管機關或訴請法院
20 為必要之處置，如有損害並得請求損害賠償之問題，非屬效
21 力之規定。再按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或
22 改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條
23 例第11條定有明文。上訴人未經系爭社區區分所有權人會議
24 決議即逕行主張天衍機械公司與天珩建設公司應將系爭土地
25 如附圖編號C所示10平方公尺磚造牆、編號D所示0.8米寬牆
26 面拆除，並返還予系爭土地之全體共有人云云，即屬無據。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、中
28 段之規定，請求蔡美英應將系爭土地如附圖編號B所示1平方
29 公尺之鐵窗拆除，並返還予系爭土地之全體共有人；天衍機
30 械公司與天珩建設公司應將系爭土地如附圖編號C所示10平
31 方公尺磚造牆、編號D所示0.8米寬牆面拆除，並返還予系爭

01 土地之全體共有人，非屬正當，不應准許。從而原審所為上
02 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求
03 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 七、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日
10 民事第五庭 審判長法官 張季芬

11 法官 顏淑惠

12 法官 洪挺梧

13 上為正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

16 書記官 蔡曉卿