最　高　行　政　法　院　判　決

113年度上字第740號

上　訴　人　謝宗興

　　李坤霖

共　　同

訴訟代理人　鄭崇煌　律師

被 上訴 人　臺中市政府都市發展局

代　表　人　李正偉

參　加　人　戴筱薇

上列當事人間建築法事件，上訴人對於中華民國113年9月25日臺中高等行政法院112年度訴字第12號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人謝宗興、李坤霖（下合稱上訴人）及參加人為坐落○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上擁翠別墅社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，3人依序為B區編號B18、B3、B16房屋（編號B16房屋下稱系爭建物）住戶，並為系爭土地之共有人。參加人向被上訴人申請核發雜項執照增設昇降機（下稱系爭昇降機），經被上訴人核發民國111年7月26日111中都雜字第00050號雜項執照（下稱原處分）。上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經臺中高等行政法院（下稱原審）112年度訴字第12號判決（下稱原判決）駁回後，提起本件上訴，並聲明：原判決廢棄；上廢棄部分，訴願決定及原處分均撤銷。

二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審答辯與參加人於原審陳述，均引用原判決之記載。

三、原審斟酌全辯論意旨與調查證據之結果，以：系爭建物確為102年1月1日前已領得使用執照之5層以下建築物，而有建築技術規則建築設計施工編（下稱建築技術規則）第55條第2項規定之適用。參加人申請設置之昇降機間為5.79平方公尺，昇降機道為3.4平方公尺，合計9.19平方公尺，堪認其申請增設之昇降機確實符合建築技術規則第55條第2項第1款規定，不計入建築面積及各層樓地板面積，而不影響與建築面積及各層樓地板面積有關之法定空地比例要求。又系爭昇降機增設位置原作為前院使用，並未違法占用無遮簷人行道，且依建築技術規則第55條第2項第2款規定，不受留設鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關建築法規之限制。另系爭昇降機位於約定專用範圍內，並設置於系爭建物前，面臨○○路0段000巷00弄之0公尺寬計畫道路，屬建築技術規則第110條本文所定基地鄰接寬度6公尺以上道路，例外不須檢討防火間隔及防火時效之情形。是在系爭土地上增設系爭昇降機，已符合建築法規之相關規定，並未變更法定空地之性質，非屬對共有物之處分、變更行為，無民法第819條第2項規定之適用。被上訴人於審查後作成原處分，自屬於法有據等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤，茲就上訴意旨補充論述如下：

㈠依建築法第4條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第7條規定：「本法所稱雜項工作物，為……昇降設備……。」第25條第1項前段規定：「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第28條第2款規定：「建築執照分左列4種：……二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照……。」第34條第1項前段規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，……」可知，

昇降設備屬於建築法所定雜項工作物，基於維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻之建築管理目的（同法第1條規定參照），非經申請主管建築機關審查許可並發給雜項執照，不得擅自建造，且雜項執照之審查，由主管機關就規定項目為之。另依建築法第97條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之，並應落實建構兩性平權環境之政策。」內政部依上開規定授權，訂定建築技術規則，其第55條第2項規定：「本規則中華民國102年1月1日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之5層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過12平方公尺，且昇降機道面積不得超過6平方公尺。二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依本編第1條第9款第1目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。……」第110條規定：「防火構造建築物，除基地鄰接寬度6公尺以上之道路或深度6公尺以上之永久性空地側外，依左列規定：……。」依前揭建築技術規則第55條第2項於110年7月19日修正理由：「……三、因應高齡化社會，內政部目前刻正推動老舊建築物增設昇降機，以提升生活之便利性，該昇降機應符合建築技術規則相關規定事項……」足見該規定係中央主管建築機關為兼顧建築法維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻之要求，同時保障高齡者及行動不便障礙者之居住權，以提昇其生活品質而訂定，核無逾越母法授權範圍及規範意旨。

㈡建築法第11條第1項、第2項規定：「（第1項）本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。……。（第2項）前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。」是法定空地係指建築基地除供建築物本

身所占地面以外，包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間距離之部分，其留設旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火及排水等，以增進建築物使用人舒適、安全與衛生等公共利益。又依公寓大廈管理條例第7條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……四、約定專用有違法令使用限制之規定者。……」第9條第2項、第3項規定：「（第2項）住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。（第3項）前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」第15條第1項規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。……」第53條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」可知，公寓大廈共用部分之法定空地，若無公寓大廈管理條例第7條各款規定情形，得約定由特定區分所有權人專用，並應於規約載明約定專用部分之範圍及使用主體，始生效力。約定專用權人就該法定空地如依使用執照所載用途及規約使用，並未擅自變更，或違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，自難認有何違法變更法定空地性質之情形。

㈢民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。」共有物之管理，係指保存、改良及利用等為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質者。共有物之改良係指不變更共有物之性質，而增加其效用或價值之行為；共有物之利用

行為則係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質，而為使用收益之行為。區分所有權人就共用且共有之法定空地，於不違反公寓大廈管理條例第7條各款規定之情形下，修正規約將之明文為約定專用部分，而未變更共有物之性質，係針對共有土地之使用方式為協議，應屬共有物管理決定之範圍，依民法第820條第1項規定，得以多數決決定之，不需全體共有人同意。

㈣內政部於110年4月28日修正發布之「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」（下稱系爭作業規定）第2點規定：「符合本規則建築設計施工編第55條規定之公寓大廈，其申請增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。」第3點規定：「於第2點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。」第10點規定：「同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設昇降機，準用本作業規定第3點至第7點及第9點規定，並應同時符合下列各款規定：㈠昇降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第23條規定，於規約載明為約定專用部分及其使用主體。㈡前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議應載明得設置昇降機。」核其內容係分別參考建築法第30條（申請雜項執照所須檢附文件）、民法第820條第1項（共有物管理決定之作成）、公寓大廈管理條例第23條第2項（約定專用部分之載明）規定，乃中央主管機關就公寓大廈於共有土地依建築技術規則第55條規定增設昇降機相關事宜等執行法令之細節性、技術性事項所訂定行政規則，俾供各級主管建築機關作為審查辦理之依據，被上訴人自得援引作為審查本件雜項執照申請之依據。

㈤系爭社區建築基地有數筆，整體屬公寓大廈管理條例第53條所定集居型社區，系爭社區B區坐落於系爭土地，領有（8

3）中工建使字第2534號使用執照，為地下1層、地上4層、21戶（編號B1至B21）之RC造建築物，核准用途為儲藏室、住宅、停車空間及樓梯間，系爭建物為102年1月1日前已領得使用執照之5層以下建築物；參加人於110年12月9日檢具建築法、臺中市建築管理自治條例及系爭作業規定之相關文件，向被上訴人提出雜項執照申請以增設昇降機；參加人係申請將昇降機設置於其約定專用土地範圍內，位於系爭建物前，面臨臺中市東山路1段192巷56弄之8公尺寬計畫道路，未占用無遮簷人行道，其申設之昇降機間為5.79平方公尺，昇降機道為3.4平方公尺，合計9.19平方公尺；系爭社區成員戶共同生活秩序公約（下稱規約)載明各住戶約定專用土地範圍及使用主體，並得於約定專用土地增設昇降機，參加人於申請時已檢附系爭社區之規約及相關會議決議資料等情，為原審依法確定之事實，核與卷內證據相符。是系爭社區依公寓大廈管理條例第53條規定，其管理及組織應準用上開條例之規定，並依系爭作業規定第10點，得準用該作業規定第3點至第7點規定，於共有土地上增設昇降機。原判決據此而認系爭昇降機已符合建築技術規則第55條第2項第1款有關昇降機間及昇降機道面積之限制規定，增設之昇降機並不計入建築面積及各層樓地板面積，故未影響與建築面積及各層樓地板面積有關之法定空地比例要求，且不受留設鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關建築法規之限制，並符合建築技術規則第110條本文所定基地鄰接寬度6公尺以上道路，例外不須檢討防火間隔及防火時效之情形，未變更法定空地之性質，參加人申請增設系爭昇降機符合建築技術規則第55條第2項規定等情，並就上訴人主張原處分所依據之系爭社區110年7月31日區分所有權人會議議案3修訂系爭社區規約第5條、第8條約定專用部分決議（下稱系爭決議)，因未經共有人全體同意，違反民法第819條第2項規定而為無效，且系爭決議關於規約中載明各住戶得於約定專用部分增設昇降機等設備部分，經臺灣高等法院臺中分院111年度上字第447

號民事判決（下稱另案民事判決）確認無效，不符系爭作業規定第10點第2款，原處分未明確指出系爭昇降機興建之位置、面積，違反明確性原則，及系爭昇降機為新建而無建築技術規則第55條第2項之適用等節，分別予以指駁，並無違反論理法則、經驗法則或理由不備、理由矛盾等情事，依上開規定及說明，被上訴人作成原處分，並無違誤，原判決駁回上訴人之訴，即無不合。上訴意旨主張：原審未依職權調查系爭昇降機是否因設置於法定空地及防火間隔，而違反建築法第11條、建築技術規則第110條、公寓大廈管理條例第16條第2項等規定，且就上訴人於原審主張法定空地不得有固著地上物，系爭決議已改變法定空地之性質及用途而屬變更共有物，應得共有人全體同意，故系爭決議違反民法第819條第2項規定應屬無效，系爭社區不適用且未具備系爭作業規定第3點及第10點等規定之要件，原審未予調查，亦未說明不採之理由云云，指摘原判決有不適用法規、適用法規不當及理由不備、理由矛盾之違背法令情事，並非可採。

㈥行政訴訟法第177條第1項規定：「行政訴訟之裁判須以民事法律關係是否成立為準據，而該法律關係已經訴訟繫屬尚未終結者，行政法院應以裁定停止訴訟程序。」所稱行政訴訟之裁判須以民事法律關係是否成立為準據，係指行政訴訟之裁判應依民事訴訟確定之法律關係為先決問題而言；如係針對相同法律問題所為判斷，民事法院之判斷對於行政法院並無拘束力，並非所謂先決問題。本件原審係依職權調查證據所認定前開事實，論明參加人申請在約定專用之土地增設系爭昇降機，符合公寓大廈管理條例及建築法規之規定，且未變更上開法定空地之性質，非屬對共有物之處分、變更行為，未違反民法第819條第2項規定。至上訴人援引之另案民事判決雖論及系爭決議修訂之規約允許專用權人在約定專用部分增設昇降機，已改變法定空地之性質，屬民法第819條第2項所指共有物變更之情形，惟依前揭說明，該判斷尚非本案之先決關係，自非屬行政訴訟法第177條第1項所定應裁

定停止之事由，且對原審亦無拘束力。上訴意旨另主張：系爭決議是否有效為原處分合法之先決問題，另案民事判決已認定系爭決議關於得在各住戶約定專用之土地上增設昇降機之內容為無效，原審為與另案民事判決相反之判斷，有不適用行政訴訟法第177條第1項之違法，亦無足取。

㈦綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴意旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　王　碧　芳

法官　王　俊　雄

法官　陳　文　燦

法官　羅　月　君

法官　鍾　啟　煒

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　廖　仲　一