

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5021號

原告 劉進明

訴訟代理人 沈明顯律師

被告 南訊企業股份有限公司

法定代理人 曾怡禎

訴訟代理人 郭錦茂律師

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明第一項原為：「被告應將如附圖1（即起訴狀所附附圖1，下稱附圖1）所示即臺北市○○區○○○路0段000號(代表號)屋頂突出物外牆之鋼釘填回，並回復原狀如附圖2（即起訴狀所附附圖2，下稱附圖2）所示。」（見北司補院卷第7頁）嗣於民國112年1月3日以書狀將訴之聲明第一項變更為：「被告應將如附圖1所示即臺北市○○區○○○路0段000號(代表號)屋頂突出物外牆之鋼筋填回，並回復原狀如附圖2所示。」（見本院卷第104頁），核屬民事訴訟法第255條第1項第2款之情，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告係臺北市○○區○○○路0段000號保固大樓
02 （坐落臺北市○○區○○段○○段0地號土地，下稱系爭建
03 物）之建物區分所有權人，系爭建物屋頂突出物共3層（屋
04 突第1層為13樓、第2層為14樓、第3層為15樓，下合稱系爭
05 屋突），系爭屋突第1層右上部部分係作水箱、冷氣機、電
06 梯設備及機械間等用途使用；左上部部分為樓梯間及二間廁
07 所；下半部為冷氣機、機械閥之公共空間使用。被告為系爭
08 建物12樓之9區分所有權人，其占用系爭屋突，未經系爭建
09 物全體區分所有權人同意，即任意逕行下列變更：（一）就系
10 爭屋突之外部即外牆部分，屬系爭建物共用部分，被告約於
11 110年6、7月間，在未獲系爭建物全體區分所有權人會議同
12 意下，任意自行拆除系爭屋突外牆鋼筋，並施作頂板配筋工
13 程，未將鋼筋回填，並將外牆之U型格柵拆除，破壞原狀。
14 （二）就系爭屋突內部，被告就系爭屋突第1層增設原始建築
15 執照、使用執照所無之防火門，且非往避難方向開啟，並將
16 包括電梯區隔在內等多處結構牆、承重牆等附圖3（即起訴
17 狀所附附圖3，下稱附圖3）編號1至4位置之材質從混凝土拆
18 除後易為「輕隔間」，惟此混凝土乃系爭建物防火區劃垂直
19 區劃之一部，就上下垂直防火而言，至關重要；其餘增設磚
20 牆及門鎖之行為，阻礙全體區分所有權人逃生至屋頂平台之
21 動線。爰依民法第767條第1項中段、第821條、第184條第1
22 項前段、第2項暨公寓大廈管理條例第16條第2項提起本件訴
23 訟，訴之聲明：1. 被告應將如附圖1所示即臺北市○○區○○
24 ○○○路0段000號屋頂突出物外牆之鋼筋填回，並回復原狀如
25 附圖2所示。2. 被告應將如附圖3所示臺北市○○區○○○路
26 0段000號屋頂突出物第1層編號1至6所示門牆拆除，其中編
27 號1至4並回復為承重牆。被告應容忍原告及上開房屋全體區
28 分所有人使用屋頂突出物第1層附圖3之編號5至6逃生門之黃
29 色部分所示通道，並不得設置障礙物或為其他妨礙原告及上
30 開房屋全體區分所有人使用之行為。3. 如受有利判決，原告
31 願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告於81年4月29日與建商保固股份有限公司(下
02 稱保固公司)購買坐落台北市○○區○○段○○段000○地號
03 所有權持分壹萬分之六五(含車位持分)土地、門牌為臺北市
04 ○○○路○段000號12樓之9(下稱系爭主建物)、附屬建物
05 即系爭屋突及地下一層第30、31號車位二個，被告就系爭屋
06 突有完整所有權及專用權，自得就系爭屋突外牆為修繕，並
07 就內部為裝修。系爭屋突既非系爭建物之區分所有建築物，
08 原告非系爭屋突區分所有權人，其主張依民法第767條、821
09 條對被告為請求顯無理由等語置辯。答辯聲明：1. 原告之訴
10 駁回。2. 如受不利判決，請准提供擔保免為假執行。

11 三、不爭執事項(見本院卷第305至306頁、第325至326頁)：

12 (一)原告為臺北市○○○路0段000號3樓之9之所有權人，為系爭
13 建物之區分所有權人之一。

14 (二)被告為臺北市○○○路○段000號12樓之9即系爭主建物、附
15 屬建物即系爭屋突之所有權人。

16 (三)系爭屋突之建物謄本上登記為被告系爭主建物之附屬建物。

17 四、原告依民法第767條第1項中段及第821條、第184條第1項前
18 段，請求被告將附圖1所示系爭屋突外牆之鋼筋填回，並回
19 復原狀如附圖2所示；並依民法第767條第1項中段及第821
20 條、第184條第2項暨公寓大廈管理條例第16條第2項，請求
21 被告將如附圖3所示系爭屋突第1層之編號1號至6所示門牆拆
22 除，其中編號1至4並回復為承重牆，並請求被告容忍原告及
23 上開房屋全體區分所有人使用屋頂突出物第1層即附圖3之編
24 號5、6逃生門之黃色部分所示通道，並不得設置障礙物或為
25 其他妨礙原告及上開房屋全體區分所有人使用之行為等節，
26 為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

27 (一)系爭屋突為被告系爭主建物之附屬物，被告對系爭屋突有完
28 整所有權：

29 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
30 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。原告主
31 張系爭屋突應為包含原告在內之全體區分所有權人所共有，

01 被告則辯稱系爭屋突為其單獨所有，被告有完整所有權等
02 語。觀之被告與保固公司於81年4月29日簽立之房地買賣契
03 約書第一條記載買賣標的為：「一、房屋標示：台北市○○
04 ○路○段000號十二樓之九房屋一戶所有權全部，權狀登記
05 面積共一〇八點七三坪及地下一層第30、31號車位二個。
06 二、土地標示：台北市○○區○○段○○段000○地號所有
07 權持分壹萬分之六五(含車位土地持分)。」（見本院卷第23
08 頁）又依該契約後附表格記載：「門牌號碼：12F之9 主建
09 物7.00坪 附屬建物76.62坪 公共設施25.11坪」（見本院
10 卷第23頁），合計即108.73坪（計算式：系爭主建物7坪＋
11 系爭屋突76.62坪＋公共設施25.11坪＝108.73坪）。可知被
12 告向保固公司購買之標的包含系爭屋突。次觀系爭主建物之
13 建物謄本記載其所有權人為被告，建物門牌為臺北市○○區
14 ○○○路○段000號12樓之9，層次為十二層，層次面積為2
15 3.11平方公尺，附屬建物用途為屋頂突出物，面積為253.29
16 平方公尺（見本院卷第29頁），經換算屋頂突出物面積即25
17 3.29坪（計算式：253.29平方公尺×0.3025＝76.62坪），足
18 見被告對於系爭屋突之一至三層確有完整所有權。再觀臺北
19 市古亭地政事務所（下稱古亭事務所）就本院函詢系爭主建
20 物之「附屬建物用：屋頂突出物」範圍為何乙節，於112年3
21 月14日以北市古地測字第1127002865號函覆本院以：「說
22 明…二、查旨揭1345建號建物領有65使字0957號使用執照，
23 係於69年間分割自同地段1238建號，依地籍資料所載，該13
24 45建號建物登記範圍包含屋頂突出物，權屬為南訊企業股份
25 有限公司所有(權利範圍：全部)…。」（見本院卷第255
26 頁），益徵系爭屋突為被告單獨所有，則被告辯稱其對於系
27 爭屋突於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所
28 有物等節，即非無據。原告主張系爭屋突應為包含原告在內
29 之全體區分所有權人所共有云云，尚無足採。

30 (二)原告主張被告應將附圖1所示系爭屋突外牆之鋼筋填回，並
31 回復原狀如附圖2所示，為無理由：

01 原告主張依民法第767條第1項中段及第821條、第184條第1
02 項前段，請求被告將附圖1所示系爭屋突外牆之鋼筋填回等
03 節，查，被告就系爭屋突有完整所有權，原告並非系爭屋突
04 之區分所有權人，其依民法第767條第1項中段及第821條對
05 被告為上開請求，已屬無據。原告雖另主張依第184條第1項
06 前段為請求云云，惟被告辯稱因系爭建物老舊，系爭屋突外
07 牆原有之鋼筋水泥U型修飾條已斑剝腐朽，伊因保固大樓管
08 理委員會(下稱管委會)通知而就系爭屋突外牆進行修繕，自
09 不構成任何侵權行為等語。按因故意或過失，不法侵害他人
10 之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明
11 文。次查，系爭屋突之原始外觀如附圖2所示（見北司補卷
12 第59頁），為兩造所不爭執，然系爭建物之建築完成日為65
13 年6月19日（見北司補卷第65頁、本院卷第29頁），迄今已
14 逾40年，系爭屋突外牆因此多有破損剝落，甚有U型修飾條
15 斷裂掉落情形，有被告所提系爭屋突外牆照片可參（見本院
16 卷第287頁），管委會之並表示「…（110年）4月30日12樓
17 之9附屬建物突出物第一、二、三層外牆，發生局部裝飾條
18 掉落12樓、樓頂平台，諮詢專業人士意見，建議打除全部造
19 型裝飾條之後再施作水泥防水工程，預計施工期間6/15~7/1
20 5。查此建物係專有部分，區權人為南訊公司，根據公寓大
21 廈管理條例第二章第10條規定，專有部分、約定專有部分之
22 修繕、管理、維護由該區分所有權人或約定專有部分使用人
23 為之，並負擔其費用。這次南訊公司裝修之事雖不必受大樓
24 區分所有權人會議之規範，但大樓管委會仍然給予協助，並
25 且要求南訊公司修繕工程程序必須依照有關單位規定辦
26 理。」（見本院卷第289至291頁）可見被告係因系爭屋突外
27 牆剝落、U型修飾條斷裂掉落，致生公共危險，而依管委會
28 之建議，就外牆進行維修，被告之維修行為自無任何故意或
29 過失侵害原告權利之情形甚明。原告主張依民法第184條第1
30 項前段，請求被告將附圖1所示系爭屋突外牆之鋼筋填回，
31 並回復原狀如附圖2所示云云，洵屬無據。

01 (三)原告主張被告應將附圖3所示系爭屋突第1層編號1號至6位置
02 所示門牆拆除、編號1至4回復為承重牆，及容忍原告及上開
03 房屋全體區分所有人使用屋頂突出物第1層即附圖3之編號
04 5、6逃生門之黃色部分所示通道等節，均無理由：

- 05 1. 原告依民法第767條第1項中段及第821條、第184條第2項暨
06 公寓大廈管理條例第16條第2項，為上開主張，惟被告就系
07 爭屋突有完整所有權，原告並非系爭屋突之區分所有權人，
08 已如前述，其依民法第767條第1項中段及第821條對被告為
09 上開請求，自屬無據。
- 10 2. 原告另主張依第184條第2項暨公寓大廈管理條例第16條第2
11 項為上開請求云云。按住戶不得於私設通路、防火間隔、防
12 火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避
13 難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違
14 規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入，公寓
15 大廈管理條例第16條第2項本文定有明文。查，原告主張被
16 告將附圖3即系爭屋突第1層編號1至4位置之結構牆、承重牆
17 從混凝土拆除後易為輕隔間，影響上下垂直防火；又被告增
18 設磚牆及門鎖，阻礙全體區分所有權人逃生至屋頂平台之動
19 線云云。惟經比對附圖3所示編號1至6之位置（見北司補卷
20 第63頁），與古亭事務所回函所附系爭主建物使用執照竣工
21 平面圖中被告就系爭屋突之所有權範圍（見本院卷第255至2
22 59頁），可知附圖3編號3、5、6均位於被告所有權範圍內，
23 僅編號1、2、4非屬被告所有權範圍。被告辯稱附圖3編號
24 1、2、4、6位置，曾委請建築師及室內裝潢師向主管機關臺
25 北市政府都市發展局申請裝修，將附圖3編號1屋頂突出物第
26 1層電梯進出口以防火矽酸鈣板封住如被告附圖1-1、將附圖
27 3編號2之空門以防火矽酸鈣板封住如被告附圖1-2、將附圖3
28 編號4之辦公室外面已防火矽酸鈣板封住如被告附圖1-4、附
29 圖3編號6之原逃生門用磚封住如被告附圖1-6，改為附圖3編
30 號3處為逃生門。觀之被告就上開裝修曾向臺北市政府都市
31 發展局（下稱北市都發局）申請合格證明，並經北市都發局核

發建築物室內裝修合格證明，並經臺北市消防設備師認定其室內裝修申請範圍消防安全設備之設置標準及竣工查驗結果符合消防法令規定，有臺北市建築物室內裝修合格證明、臺北市建築物室內裝修消防安全設備簽證檢查表可稽（見本院卷第57至63頁），足見被告將原位於附圖3編號6位置之逃生門改至附圖3編號3，已通過消防安檢審查，自難認被告上開裝修有何違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定之情。又系爭屋突現有位於附圖3編號3位置之逃生門平日並未上鎖乙節，為原告所不爭執（見本院卷第213頁），被告自亦無何妨礙住戶自由使用防火逃生通道之情。據上，附圖3編號3、5、6均位於被告所有權範圍內，被告就編號6之逃生門已改至編號3位置且通過消防審查，編號3、5位於被告所有權範圍內，被告本得自由使用，編號1、2、4雖非屬被告所有權範圍，惟其裝修均符合北市都發局核發建築物室內裝修合格證明，均無從認定有何違反公寓大廈管理條例第16條第2項本文之情。原告主張依民法第184條第2項暨公寓大廈管理條例第16條第2項云云，亦難認有據。

五、綜上，原告主張依民法第767條第1項中段、第821條、第184條第1項前段、第2項暨公寓大廈管理條例第16條第2項，為訴之聲明第1、2項之請求，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、綜上所論，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
民事第六庭 法 官 杜慧玲

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

