

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第178號

上訴人 賴明申

強安威勝股份有限公司

法定代理人 賴俊郎

共 同

訴訟代理人 呂秋遠律師

複代理人 蔡沅諭律師

被上訴人 李芄華

訴訟代理人 鄧世榮律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國112年1月17日本院臺北簡易庭110年度北簡字第19993號第一審判決提起上訴，本院於民國113年3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

一、被上訴人主張：被上訴人李芄華為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓之1（下稱系爭建物）之所有權人，上訴人強安威勝股份有限公司（下稱強安威勝公司）為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號10樓之1（下稱10樓之1建物）之所有權人。系爭建物及10樓之1建物所屬社區為景祥大樓（下稱系爭社區），上訴人強安威勝公司及被上訴人李芄華均為系爭社區之區分所有權人（下稱區權人）。上訴人強安威勝公司負責人賴俊郎為上訴人賴明申之父親，上訴人

01 賴明申為10樓之1建物之長期實際居住住戶，並依公寓大廈
02 管理條例（下稱管理條例）第29條第5項規定，於98年及109
03 年至110年間擔任系爭社區管理委員會之主任委員。上訴人
04 將其等所有之空調冷卻水塔（包括電動馬達，下稱系爭冷卻
05 水塔），違法占用系爭建物頂樓如中山地政事務所之複丈成
06 果圖（下稱附圖）所示A、D、E之位置，專供10樓之1建物之
07 空調系統所使用。系爭冷卻水塔係上訴人等人所設置及擁
08 有，而頂樓平台為全體區權人所共有，惟其等未得全體區權
09 人之同意，系爭社區規約亦未載明同意上訴人占用頂樓設置
10 系爭冷卻水塔，上訴人自屬無權占有系爭建物頂樓。被上訴
11 人李芄華為系爭社區之區權人之一，依民法第767條第1項前
12 段與中段、第821條第1項本文第191條第1項前段、185條第1
13 項及第213條第1項規定，自得請求上訴人將系爭冷卻水塔除
14 去，並將其等所占有之區域，返還予被上訴人及其他共有人
15 全體。

16 二、上訴人則以：按民法第818條及第820條第1項規定，全體共
17 有人間得以契約，就共有物之使用、收益或管理方法等互為
18 約定「分管契約」。上訴人於設置系爭冷卻水塔時即有與其
19 他區權人存有默示分管契約，自有權將系爭冷卻水塔架設於
20 系爭建物頂樓。又系爭社區原為中央空調，於系爭建物頂樓
21 設置冷卻水塔，惟因系爭社區之住戶使用中央空調需求驟
22 減。於90年間，僅剩2、8、10樓即上訴人住戶在使用，管委
23 會因而要求住戶盡快改成獨立空調系統，此觀景祥大樓90年
24 度管理委員會會議紀錄即明。上訴人遂於97年設置完成獨立
25 空調系統，並架設冷卻水塔。管委會據而為上訴人設置之冷
26 卻水塔及其他住戶設置之冷卻水塔，其他區權人均無反對意
27 見，並於管委會會議時同意由管委會為上訴人及其他住戶支
28 出改變水管路線之費用。另管委會之管理委員均由系爭大樓
29 之所有區權人擔任，顯見系爭建物之區權人均默示同意上訴
30 人於系爭建物頂樓設立冷卻水塔。上訴人與系爭社區之區權
31 人間，存有默示分管契約。110年時系爭社區之區權人會

01 議，僅要求上訴人及其他於頂樓設置冷卻水塔之區權人遷移
02 位置，並由管委會先行支出，再由冷卻水塔之區權人分攤遷
03 移費用，並無要求上訴人及其他有設置冷卻水塔之區權人移
04 除冷卻水塔，被上訴人亦有於系爭建物頂樓設置冷氣室外
05 機，可見系爭社區各區權人間對頂樓各自占有管領之部分，
06 互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干
07 涉。被上訴人主張依管理條例第8條第1項、第23條及第33條
08 第3款規定，須經區權人決議訂立於規約，並向主管機關報
09 備，始生拘束力，但無該條例第33條第2款之適用。依法條
10 文義，樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發
11 射設備，該類似設置會有光電及電磁波會直接影響頂層區權
12 人之身體健康，方有限制，以保障頂層區權人之健康權。上
13 訴人於頂樓設置水塔，非與上述所稱會有光電及電磁波直接
14 影響頂層區權人之身體健康，上訴人於設置系爭冷卻水塔，
15 無需經由頂層區權人同意等語，資為抗辯。

16 三、原審判命上訴人應將坐落系爭建物頂樓上之冷卻水塔及馬達
17 基座拆除，將所占用之頂樓區域（占用位置面積如附圖A、
18 D、E之位置）交還予被上訴人李芄華及其他共有人全體，並
19 駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提
20 起上訴，至被上訴人請求超逾上開部分，未據其聲明不服，
21 該部分非本院審理範圍。上訴人並為上訴聲明：(一)原判決不
22 利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
23 之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

24 四、得心證之理由：

25 被上訴人主張被上訴人李芄華為系爭房屋之所有權人，上訴
26 人強安威盛公司為10樓之1房屋之所有權人，上訴人賴明申
27 為實際居住10樓之1之人。上訴人所有之系爭冷卻水塔及馬
28 達占用頂樓位置面積如附圖A、D、E之位置所示等情，並為
29 上訴人所不爭執，被上訴人主張之前揭事實，堪信為真實。
30 被上訴人主張上訴人應連帶將系爭冷卻水塔及馬達基座拆除
31 清空並返還被上訴人及其他全體共有人，惟為上訴人所否

01 認，並以前揭情詞置辯。經查：

02 (一)按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施
03 行，該條例施行之前，公寓大廈之建商與全體承購戶及受分
04 配建物之合建地主，就屬共用部分之屋頂平台，約定由特定
05 區分所有人使用，應解為全部共有人已合意成立分管契約。
06 此項分管約定，依該條例第55條第2項但書規定，不受第7條
07 第3款規定之限制，且共有人倘已按分管契約占有該特定之
08 屋頂平台，他共有人嗣後將其區分所有建物讓與第三人，除
09 有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可
10 得而知之情形，而應受分管契約之拘束(最高法院110年度台
11 上字第2139號民事判決參照)。依上述最高法院判決意旨，
12 如屬84年6月30日以前的公寓大廈等建物，就屋頂平台等一
13 望即知之使用現狀，即非不得依相關之證據，認定共有人於
14 公寓大廈管理條例施行前成立分管契約。至於區分所有權人
15 取得區分所有權是在公寓大廈管理條例施行後，其他區分所
16 有權人新增建並占用共用之部分時，即應有公寓大廈管理條
17 例等相關規定之適用。且若使用共用部分的個別區分所有權
18 人所為舉證，無法認定符合公寓大廈管理條例等相關規定或
19 有成立分管協議之事實時，該區權人即應依民法第821條等
20 規定，返還共用部分給全體區權人。

21 (二)經查，上訴人自承系爭冷卻水塔及馬達為97年間所建(見原
22 審卷第283頁至第285頁)，公寓大廈管理條例已經施行，上
23 訴人如欲使用系爭社區的屋頂平台，即應符合公寓大廈管理
24 條例的相關規定或應證明區權人間有分管協議或契約關係存
25 在。經查，依上訴人所提的景祥大樓九十年度管理委員會會
26 議紀錄(見原審卷第299頁至第303頁)，僅為管理委員會會
27 議紀錄，非區權人會議決議事項，無法依該管理員會會議紀
28 錄，認定上訴人97年設置系爭冷卻水塔及馬達時，已取得各
29 區權人的同意或係依公寓大廈管理條例的相關規定，或各區
30 權人間有分管的協議。至於上訴人所提的景祥大樓管理委員
31 會97年度收支報告表(見原審卷第305頁至第307頁)，同樣

01 僅係管理委員會的會議紀錄，基於相同的理由，亦無依該會
02 議紀錄所附的收支報告表，認定各區權人間已成立分管協
03 議，況該收支報告表，僅有頂樓水塔拆除68,000元費用之支
04 出(見原審卷第307頁)別無其他同意上訴人設置系爭冷卻水
05 塔及馬達的隻字片語，自不能僅因有該項支出，即率謂各區
06 權人已成立分管協議或同意由上訴人設置系爭冷卻水塔及馬
07 達。又上訴人為證明有分管協議關係存在，雖聲請管委員提
08 供歷年的區分所有權人會議紀錄，但因管委員已回函目前的
09 管委會並無該資料(見原審卷第263頁、本院卷第175頁)，而
10 無法繼續調查。故被上訴人李芄華本於區權人的地位，依民
11 法第767條第1項前段與中段、第821條第1項本文，請求上訴
12 人將坐落系爭社區頂樓上之系爭冷卻水塔及馬達連基座拆
13 除，將所占用之頂樓區域(占用位置面積如附圖A、D、E之
14 位置)交還予被上訴人李芄華及其他共有人全體，可以採
15 取。

16 五、綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段與中段、第821條
17 第1項本文，請求上訴人將坐落系爭社區頂樓上之系爭冷卻
18 水塔及馬達連基座拆除，將所占用之頂樓區域(占用位置面
19 積如附圖A、D、E之位置)交還予被上訴人李芄華及其他共
20 有人全體，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之
21 判決，即無違誤。上訴人上訴意旨，仍執前詞，指摘原判決
22 上開部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

23 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
24 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
25 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
26 併此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
28 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

30 民事第八庭 審判長法官 宣玉華

31 法官 謝宜伶

01

法 官 張瓊華

02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

05

書記官 林怡秀