臺灣高等法院民事判決

109年度上字第390號

上　訴　人　永亨國際網購股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭俊哲

訴訟代理人　朱文德

被　上訴人　底特律科技中心管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃正穎

被　上訴人　聯華電信股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳建璋

上二人共同

訴訟代理人　謝明宏

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國109年1月20日臺灣士林地方法院108年度訴字第1570號第一審判決提起一部上訴，並減縮起訴聲明，本院於109年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用（除減縮、確定部分外）之裁判均廢棄。

確認於民國一〇三年九月五日召開之底特律科技中心一〇三年度臨時區分所有權人會議關於臨時動議第一案「追認被上訴人底特律科技中心管理委員會於民國一〇一年九月同意被上訴人聯華電信股份有限公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案」之決議無效。

被上訴人聯華電信股份有限公司應將設置於門牌號碼臺北市〇〇區〇〇路〇段〇〇〇〇〇〇〇號底特律科技中心樓頂平臺、女兒牆上如附圖所示編號A部分（面積二點六六平方公尺）之冷氣主機五台、鐵架及管線拆除，並將占用之屋頂平台、女兒牆騰空返

還與上訴人及其他全體共有人。

除減縮、確定部分外，第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○路0段000○000號底特律科技中心（下稱系爭大樓）為公寓大廈，伊與被上訴人聯華電信股份有限公司（下逕稱聯華公司）分別為該大樓109號4樓、105號4樓之區分所有權人（下稱區權人），系爭大樓之樓頂平臺、女兒牆係全體區權人共有，詎聯華公司未經區權人會議特別決議，竟擅自在樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分（面積2.66平方公尺），設置冷氣主機5台、管線及鐵架（下稱系爭空調設備），無權占用之。雖於民國（下同）103年9月5日召開之系爭大樓103年度臨時區權人會議（下稱系爭會議）臨時動議第1案，作成追認第8屆被上訴人底特律科技中心管理委員會（下逕稱底特律管委會，與聯華公司合稱被上訴人）於101年9月同意聯華公司所申請頂樓分離式冷氣裝置案之決議（下稱系爭決議），惟當時區權人共17人，僅10人及其區分所有權比例合計1萬分之5,876之出席，未達系爭大樓規約（下稱系爭規約）第14條第6款規定之特別決議應出席人數及其區分所有權合計比例，欠缺成立要件，系爭決議應屬無效，伊要求拆除系爭空調設備，被上訴人均拒絕處理，為此請求確認系爭決議無效，並依民法第767條第1項、第821條規定，請求聯華公司拆除系爭空調設備，將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還予上訴人及其他全體共有人（上訴人逾上開部分之請求，經原審判決上訴人敗訴，其不服提起上訴，於109年4月24日減縮上訴聲明如上，並撤回願供擔保請准宣告假執行之聲請，見本院卷第89至90頁，非本院審理範圍，不另贅述）。

二、被上訴人則均以：聯華公司係於101年9月經第8屆底特律管委會同意後，始於樓頂平臺、女兒牆設置系爭空調設備，復經系爭決議追認在案，並非無權占用，聯華公司裝置系爭空調設備屬於樓頂平臺之通常使用，與約定專用無涉，自無須

經區權人會議特別決議同意，系爭決議已有效成立等語，資為抗辯。

三、除減縮、確定部分外，上訴人於原審起訴聲明：㈠確認系爭會議所為系爭決議無效。㈡聯華公司應將設置於樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示之系爭空調設備拆除，並將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還與上訴人及其他全體共有人。被上訴人於原審答辯聲明：上訴人之訴駁回。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下開請求部分廢棄。㈡上廢棄部分：1.確認系爭會議所為系爭決議無效。㈡聯華公司應將設置於樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示之系爭空調設備拆除，並將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還與上訴人及其他全體共有人。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第152頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠上訴人於107年5月17日登記取得系爭大樓之109號4樓建物所有權。聯華公司於101年5月16日登記取得系爭大樓之105號4樓建物之所有權。

㈡原審湖調字卷第22至30頁所示系爭規約內容為真正。

㈢聯華公司於101年11月30日前已在樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分（面積2.66平方公尺）設置系爭空調設備並占用迄今。

㈣系爭大樓於103年9月5日召開系爭會議，當時區權人共17人，有10人出席，且其等區分所有權比例合計為1萬分之5,876（含委託書），系爭會議臨時動議第1案為追認第8屆底特律管委會於101年9月同意聯華公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案，同意票8票，不同意票0票，棄權2票（即系爭決議）。上訴人及其前手即訴外人提克有限公司並未出席系爭會議。

㈤聯華公司於101年9月初，由其職員即訴外人謝明宏事先告知時任底特律管委會主任委員即訴外人楊餘慶、總幹事即訴外

人徐偉源欲架設冷氣主機。

五、上訴人主張聯華公司未經系爭大樓區權人會議特別決議，擅自在樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分設置系爭空調設備，無權占用樓頂平臺、女兒牆，雖經系爭決議追認，但出席人數及其區分所有權比例合計未達系爭規約第14條第6款規定特別決議應出席人數及比例，系爭決議應為無效，聯華公司應將系爭空調設備拆除，將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還予全體共有人等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

㈠按「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」、「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」，民法第818條、第799條第3項定有明文。未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分占用收益，須徵得共有人全體之同意，如未經他共有人之同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院82年度台上字第2384號判決參照）。又「各區分所有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地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「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。但另約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，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。」，公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項、第3項亦有明文。再同條例第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：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分

所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，是除上開限制外，公寓大廈共用部分，原則上皆得約定為專用部分，如建築物本身所占地面以外之空地、建築物樓頂平臺或外牆、法定停車空間、防空避難室等。

㈡查系爭規約第5條第2項規定：「本大樓法定空地、各棟樓頂平台為共用部分，應供全體住戶使用，除本規約有特別規定外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用。」、第14條第6款規定：「區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權比例四分之三以上之同意行之。…6.約定專用或約定共用事項」等語（見原審湖調字卷第23、25頁），可見系爭規約明定系爭大樓之樓頂平臺為共用部分。又樓頂平台之作用，一般作為火災之避難場、電梯之機械室，共用之冷暖房設備、屋頂出入口、避雷針、共同天線、火災時之通路，係屬具公寓大廈住民共益性質之共用部分，亦具安全公益性，則於其上設置固定之工作物，難謂非已達變更屋頂之用途或性質，是於樓頂平臺設置全體區權人共用之冷暖房用設備，雖屬於公寓大廈樓頂平臺之一般用途，但如設置個別區權人之自用空調設備，即屬獨自占有之排他使用，應屬約定專用事項，且影響該大樓之景觀及住戶之安全，除須合於法令規定外，並應經系爭大樓區權人會議依系爭規約第14條第6款規定之特別決議方式為之，始得對抗區權人。

㈢而103年9月5日系爭會議所為系爭決議，追認同意聯華公司在屬系爭大樓全體區權人共有之樓頂平臺、女兒牆如附圖所示A部分，設置該公司自用之系爭空調設備，核係同意聯華公司得就如附圖所示A部分之樓頂平臺、女兒牆為獨自占有之排他使用，顯係將該共有部分約定為聯華公司之專用部分，依系爭規約第5條第2項、第14條第6款規定，應有區權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上之出席，

以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權比例4分之3以上之同意行之。惟查系爭會議召開時，當時區權人共17人，僅10人及其區分所有權比例合計1萬分之5,876之出席，此為兩造所不爭執，堪認系爭決議之出席人數及其應有部分合計比例，顯未達系爭規約所定特別決議之應出席人數及其區分所有權合計比例，系爭決議應屬不成立，不生效力，自不能認定已有約定專用之情事，自不能對抗區權人及其繼受人。是上訴人主張系爭決議不生效力，請求確認系爭決議無效，核屬有據，應為可採。被上訴人辯稱系爭決議已約定專用，依公寓大廈管理條例第24條規定，上訴人應受其拘束，及聯華公司在樓頂平臺、女兒牆如附圖所示A部分設置系爭空調設備有正當權源云云，均不足採信。

㈣復按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」、「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民法第767條第1項前段、中段、第821條定有明文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利；如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年度台上字第1803號判決先例參照）。查系爭決議既屬無效，足認聯華公司在樓頂平臺、女兒牆如附圖所示A部分設置系爭空調設備，尚未經系爭大樓區權人會議依系爭規約第5條第2項、第14條第6款規定以特別決議方式約定為專用，自屬無權占用，且影響系爭大樓全建築物之景觀及住戶之安全，即屬侵害他共有人之權利，是上訴人主張依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求聯華公司拆除系爭空調設備，並將占用之樓頂平臺、女兒牆返還予上訴人及其他全體共有人，核屬有據，應予准許。

六、綜上所述，上訴人請求確認系爭決議無效，並依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求聯華公司拆除系爭

空調設備，並將占用之樓頂平臺、女兒牆返還予上訴人及其他全體共有人，自屬正當，應予准許。從而原審此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。

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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　15　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　游悅晨

法　官　陳慧萍

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日內向本院補提理由書狀（均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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　黃麒倫

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。