

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第841號

上訴人 琪威荅企業有限公司

0000000000000000

法定代理人 吳志忠 同上

訴訟代理人 張欣潔律師

陳清進律師

上 一 人

複代理人 王心瑜律師

被上訴人 擎天大廈管理委員會

0000000000000000

法定代理人 陳翠玲 同上

訴訟代理人 詹連財律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國110年5月26日臺灣新北地方法院109年度重訴字第354號第一審判決提起上訴，本院於111年5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：伊為被上訴人管理維護之擎天大廈內新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼同區○○路000號建物（下稱系爭建物）之區分所有權人，被上訴人未經伊同意，將擎天大樓共有之排氣口公共設施（下稱系爭排氣口）架設於系爭建物內如新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）民國109年11月2日109年板土複字第0000(0)號複丈成果圖編號607(2)處（面積14.16平方公尺，下稱編號607(2)部分），侵害伊對系爭建物之使用收益。伊自得依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被上訴人拆除系爭排氣口，將占用部分返還予伊。又被上訴人無權占用系爭建物內編號607(2)部分，致伊受有損害，伊自得依民法第179條規定請

01 求被上訴人給付本件訴訟109年5月15日起訴前回溯5年之相
02 當租金不當得利共新臺幣（下同）57萬9,413元。爰依民法
03 第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟，
04 並聲明：(一)被上訴人應將系爭建物內系爭排氣口拆除，並返
05 還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人57萬9,413元，及自
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨
07 自109年5月16日起至返還編號607(2)部分之日止，按日給付
08 326元。(三)就前開第(二)項願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被上訴人則以：系爭排氣口為訴外人即擎天大廈起造人板橋
10 開發建設股份有限公司（後改名為板橋開發企業有限公司，
11 下稱板橋開發公司）所施作，為擎天大廈竣工時即已存在之
12 公共設施，與系爭建物並無使用上或構造上之依附關係，為
13 擎天大廈之共用部分，上訴人就系爭建物之所有權範圍不及
14 於系爭排氣口所在空間。依公寓大廈管理條例第11條規定，
15 共用部分及其相關設施之拆除應依區分所有權人會議之決議
16 為之，上訴人直接訴請伊拆除系爭排氣口，於法未合。又系
17 爭排氣口所在處為分割前同段2275建號建物（下稱2275建號
18 建物），第一次所有權登記為板橋開發公司所有，上訴人之
19 前手板橋開發公司及易仕寶企業有限公司（下稱易仕寶公
20 司）均默示同意提供2275建號建物內編號607(2)部分作為設
21 置系爭排氣口之用，上訴人知悉系爭排氣口之存在及該設施
22 經板橋開發公司及易仕寶公司同意設置，自受前開使用借貸
23 契約之拘束。上訴人自取得系爭建物應有部分後，長達14年
24 未曾對系爭排氣口存在之事實為異議，亦足以推認上訴人與
25 擎天大廈住戶間有同意將系爭排氣口設置於系爭建物之默示
26 合意。縱系爭排氣口係無權占用，惟系爭排氣口係擎天大廈
27 起造人依照建管機關核准之建築圖說所施作，並取得使用執
28 照，並非伊或擎天大廈全體區分所有人事後增建，且係為全
29 體區分所有人之共同利益所設置，拆除將嚴重損害擎天大廈
30 全體區分所有權人之利益。上訴人公司負責人相關親友多年
31 以來擔任擎天大廈管理委員或主任委員，未曾對於系爭排氣

01 口存在提出質疑，卻在伊提起之另案一審判決敗訴後，始提
02 出本件訴訟，顯係基於報復心態，屬權利濫用，無權利保護
03 必要。伊並無不當得利，且依土地法第97條第1項規定，上
04 訴人請求金額亦屬過高等語，資為抗辯。

05 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，聲
06 明請求：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭建物內編號60
07 7(2)部分之系爭排氣口拆除，並返還予上訴人。(三)被上訴人
08 應給付上訴人57萬9,413元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止按年息5%計算之利息，暨自109年5月16日起至返還
10 編號607(2)部分之日止，按日給付326元。(四)就前項聲明，
11 願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁
12 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項（見本院卷第268、269頁）：

14 (一)板橋開發公司為2275建號建物之原始起造人之一，並為2275
15 建號建物第一次登記所有權人。嗣將2275建號建物部分應有
16 部分出售予易仕寶公司。

17 (二)上訴人先後於95年2月15日、同年9月4日、同年10月19日自
18 易仕寶公司受讓2275建號建物之應有部分。嗣2275建號建物
19 於102年1月31日分割出系爭建物，後2275建號建物共有人分
20 割共有物，由上訴人單獨取得分割後之系爭建物。

21 (三)系爭排氣口係起造人板橋開發公司於興建擎天大廈時即設置
22 於目前位置，為擎天大廈之公共設施。

23 (四)擎天大廈於81年12月8日取得使用執照。

24 (五)擎天大廈地下3層發電機室有佔地約30坪機電設備，上有排
25 氣設備，為公共設施。排氣設備包含排風管向上延伸至地下
26 2層再到地下1層。

27 五、上訴人主張：被上訴人管理維護之系爭排氣口無權占有伊所
28 有系爭建物內編號607(2)部分，爰依民法第767條第1項前段
29 及中段規定，請求被上訴人拆除系爭排氣口並返還占用部
30 分，並依民法第179條規定請求被上訴人給付相當租金之不
31 當得利等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

01 (一)按區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造
02 上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部
03 分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專
04 有部分之附屬物，固於98年1月23日修正民法第799條第2項
05 時始明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有
06 部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性
07 為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」等
08 語。足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟
09 以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物權
10 客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未
11 具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦
12 理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。是有
13 關區分所有建築物之專有部分及共有部分之爭議，法院有調
14 查審認之職權（最高法院110年度台上字第246號判決意旨參
15 照）。所謂構造上之獨立性應具有與建築物其他部分或外界
16 明確隔離之區分存在；所謂使用上之獨立性，乃指建築物得
17 作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建
18 築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面
19 積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程
20 度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念
21 為綜合考量（最高法院106年度台上字第493號判決意旨供
22 參）。

23 (二)上訴人主張系爭建物所有權包括系爭排氣口占用之編號607
24 (2)部分云云，被上訴人則抗辯系爭排氣口為擎天大廈之共
25 用部分，上訴人就系爭建物之所有權範圍不及於系爭排氣口
26 所在空間等語。茲查：

- 27 1. 編號607(2)部分之面積係登記於系爭建物內，有板橋地政事
28 務所110年10月12日函可稽（見本院卷第67頁）。又擎天大
29 廈共有部分有另編為新北市○○區○○段0000○號建物（下
30 逕稱2712建號建物）之單獨登記，面積6,595.97m²，該建號
31 建物不包括編號607(2)部分等情，有系爭建物之建物登記謄

01 本及2712建號建物測量成果圖可稽（見原審調字卷第23頁、
02 訴字卷一第473至477頁）。可知編號607(2)部分係登記在系
03 爭建物範圍內，而非擎天大廈共有部分之2712建號建物範圍
04 內。惟依前說明，編號607(2)部分究屬區分所有建築物之專
05 有部分或共有部分，不受地政機關所為專有、共有部分登記
06 之拘束，而應依是否具備物權客體獨立性原則以為判斷。

- 07 2. 板橋開發公司為擎天大廈之起造人，委託喻台生建築師設
08 計、監造，將擎天大廈之排氣口設置於編號607(2)部分，板
09 橋開發公司於81年11月25日竣工，同年12月8日建築完成取
10 得使用執照後，於82年1月29日就包含編號607(2)部分之227
11 5建號建物完成第一次所有權登記等情，有建物登記謄本、
12 土地建物查詢資料、擎天大廈使用執照存根可稽（見原審調
13 字卷第23頁、訴字卷一第361、365頁）。又兩造均不爭執系
14 爭排氣口係板橋開發公司於興建擎天大廈時即設置於目前位
15 置，為系爭社區之公共設施；擎天大廈地下3層發電機室有
16 佔地約30坪機電設備，上有排氣設備，為公共設施，排氣設
17 備包含排風管向上延伸至地下2層再到地下1層，系爭排氣口
18 係連接地下室1至3層排氣室之排風管，將擎天大廈地下1至3
19 層排氣室之廢氣自地下1、2、3層往上從1樓排出等情，為兩
20 造所不爭執，並有擎天大廈地下2、3層平面圖、勘驗筆錄、
21 照片可稽（見兩造不爭執事項(三)、(五)、原審訴字卷一第35
22 9、379、380頁、卷二第40、41、65至69、83至87頁、本院
23 卷第89、179、180頁）。堪認擎天大廈於81年間興建完成，
24 斯時即將系爭排氣口設計為供地下1至3層排氣設備排放廢氣
25 使用，為擎天大廈竣工時即已存在之公共設施。系爭排氣口
26 構造上依附地下1至3層之排氣設備而存在，與排氣設備有整
27 體性，目的乃輔助擎天大廈全體區分所有人使用地下1至3層
28 排氣設備，具助擎天大廈效用之公共用途，構造上及使用上
29 均無獨立性，其性質上應屬擎天大廈區分所有人之共用部
30 分。且兩造均不爭執系爭排氣口與系爭建物間係以混凝土牆
31 間隔，並非擎天大廈竣工後再增建或加蓋（見原審訴字卷一

第348、506頁、卷二第286頁），可見系爭排氣口自竣工後即以混凝土牆與系爭建物實際使用範圍明顯區隔，由系爭建物無法通行至編號607(2)部分，系爭建物之實際空間自始即排除系爭排氣口所在空間，與系爭建物無使用上之依附關係，難認係系爭建物之附屬物或一部。是依系爭排氣口之構造、功能及目的以觀，係固定供作排放擎天大廈地下1至3層廢氣之使用，以維護擎天大廈之正常運作，為擎天大廈區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，性質上不許獨立為區分所有之客體，應由全體區分所有人共同使用，縱經登記，不失其共有之性質。系爭建物所有權範圍之認定，非僅以大樓使用執照相關圖說為斷，而應綜合觀察地政機關於受理建物所有權第一次登記時之建物現場構造相關情狀予以認定。區分所有權中專有部分之成立，必須具備構造上之獨立性，與使用上之獨立性。故自不因系爭排氣口未依竣工圖規劃位置設置，影響系爭排氣口本質上係供全體區分所有權人公共使用之功能及目的，其性質上不得成為單獨所有權之標的，或僅憑竣工圖（見原審調字卷第19頁）系爭建物所在位置之情形，遽認系爭建物所有權範圍包含系爭排氣口占用之編號607(2)部分。

3. 板橋開發公司於82年1月29日完成2275建號建物第一次所有權登記，並登記為所有權人，2275建號建物於102年1月31日分割出系爭建物，編號607(2)範圍登記在2275建號建物範圍內，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料、地籍異動索引可參（見原審調字卷第23頁、訴字卷一第348、361至375頁）。系爭排氣口原屬擎天大廈規劃設計作為地下1至3層排氣設備排放廢氣使用，本不得納入擎天大廈其他區分所有建物之專有部分，惟因擎天大廈於公寓大廈管理條例公布施行前之82年間即興建完成，斯時無須依公寓大廈管理條例第56條規定檢附專有、共用、約定專用、約定共用等部分標示之圖說。且依板橋開發公司82年間辦理建物所有權第一次登記當時之土地登記規則第69條第1項規定：「申請建物所有權

第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測，建物屬區分所有者，其共同使用部分於勘測時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物內」，第72條規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第69條第1項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用者，得予除外。二、…」可知當時區分所有建物之共用部分，可併入主建物內登記及另編建號單獨登記二種類型；併入主建物內登記係將共用部分一併計入主建物面積之中，故共用部分不另編建號；而編建號單獨登記係針對共用部分單獨或合併勘測，另編建號辦理登記。本件2275建號建物登記範圍內確實包含樓梯間之公共設施（見原審訴字卷二第237、239頁），但編號607(2)部分不具備客體獨立性，既經本院認定於前，縱地政機關依原始申請資料將之登記為系爭建物所有權範圍，亦不因登記而成為系爭建物區分所有建物之專有部分。

(三)據上，被上訴人抗辯系爭排氣口為擎天大廈全體區分所有人所共有之共用部分，上訴人就系爭建物之所有權範圍不及於系爭排氣口所在空間等語，自屬有據。從而，上訴人主張基於系爭建物之所有權，請求被上訴人拆除系爭排氣口返還占用予上訴人，及給付上訴人相當租金之不當得利云云，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第179條規定請求被上訴人拆除系爭排氣口，並將占用編號607(2)部分返還予上訴人，及請求被上訴人給付相當租金之不當得利，均無理由。從而原審判決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 24 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 沈佳宜

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 111 年 5 月 24 日

書記官 陳禹任