

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第184號

上訴人 永亨國際網購股份有限公司

法定代理人 彭俊哲

訴訟代理人 柯勝義律師

被上訴人 底特律科技中心管理委員會

法定代理人 謝明宏

被上訴人 聯華電信股份有限公司

法定代理人 吳建璋

共 同

訴訟代理人 張志偉律師

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號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○路0段000○○000號底特律科技中心為區分所有之公寓大廈（下稱系爭大樓），上訴人與被上訴人聯華電信股份有限公司（下稱聯華公司）分別為系爭大樓109號4樓、105號4樓頂層建物之區分所有權人（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，無權占用如附圖編號A所示系爭大樓樓頂平臺、女兒牆面積2.66平方公

尺，設置冷氣主機5臺、管線及鐵架（下稱系爭空調設備），雖於民國103年9月5日召開系爭大樓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，系爭決議應不成立；縱認系爭決議非不成立，系爭決議內容亦違反公寓大廈管理條例第7條第3款、第23條第1項、第33條第2款、建築法第77條第1項規定，應屬無效等情。爰先位依系爭規約第14條、公寓大廈管理條例第31條規定，求為確認系爭決議不成立，備位依民法第71條規定，求為確認系爭決議無效，並依民法第767條第1項前段、第821條規定，求為聯華公司應拆除系爭空調設備，將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空回復原狀，返還予上訴人及其他全體共有人之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分：1.(1)先位聲明：確認系爭決議不成立。(2)備位聲明：確認系爭決議無效。2.聯華公司應將系爭空調設備拆除，並將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還予上訴人及其他全體共有人。

二、被上訴人則以：聯華公司係於101年9月經第8屆底特律管委會同意，始在附圖編號A所示系爭大樓樓頂平臺、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。又聯華公司裝置系爭空調設備屬樓頂平臺之通常使用，並無排他性質，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。再者，系爭空調設備非屬設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，自無公寓大廈管理條例33條第2款規定之適用，且無違反公寓大廈管理條例第7條第3款規定，而聯華公司在樓頂

01 平臺設置系爭空調設備，並未影響結構及阻礙逃生路線，亦
02 未變更樓頂平臺一般用途及性質，另上訴人主張系爭決議所
03 違反之法律，均屬取締規定，非效力規定，系爭決議並不因
04 而無效，故上訴人請求聯華公司將系爭空調設備拆除，並將
05 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
06 人，自非有理等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

07 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第83頁至第84
08 頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

09 (一)上訴人於107年5月17日登記取得系爭大樓109號4樓建物所有
10 權，聯華公司於101年5月16日登記取得系爭大樓105號4樓建
11 物之所有權。

12 (二)原法院108年度湖調字第391號卷（下稱調解卷）第22頁至第
13 30頁所示系爭規約內容為真正。

14 (三)聯華公司於101年11月30日前已在樓頂平臺、女兒牆如附圖
15 編號A所示部分（面積2.66平方公尺）設置系爭空調設備並
16 占用迄今。

17 (四)系爭大樓於103年9月5日召開系爭會議，當時區權人共17
18 人，有10人出席，且其等區分所有權比例合計為1萬分之5,8
19 76（含委託書），系爭會議臨時動議第1案為追認第8屆底特
20 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
21 裝置案，同意票8票，不同意票0票，棄權2票（即系爭決
22 議）。上訴人及其前手即訴外人提克有限公司並未出席系爭
23 會議。

24 (五)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
25 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
26 人徐偉源欲架設冷氣主機。

27 四、上訴人主張聯華公司未經系爭大樓區權人特別決議，無權占
28 用系爭大樓樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分設置系
29 爭空調設備，嗣雖經系爭決議追認，然系爭決議未達系爭規
30 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
31 合計比例，系爭決議應不成立，且系爭決議內容違反公寓大

廈管理條例第7條第3款、第23條第1項、第33條第2款、建築法第77條第1項等規定，依民法第71條規定，應屬無效等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

(一)系爭決議是否不成立？

(二)系爭決議是否無效？

(三)上訴人請求聯華公司將系爭空調設備拆除，並將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還予上訴人及其他全體共有人，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)系爭決議已成立：

1. 按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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四分之三以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。從而，如公寓大廈內部規約就區分所有權人會議之決議另有規定者，即應優先適用規約之規定。查系爭規約第13條第1項、第14條第6款已分別規定：「區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意行之。」、「區分所有權人會議關於約定專用或約定共用事項，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。」（見調解卷第25頁），揆諸前開說明，自應優先適用。

2. 上訴人主張103年9月5日系爭會議所為系爭決議，追認聯華公司在屬於系爭大樓全體區權人共有之樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分，設置系爭空調設備，乃係將該共用部分約定由聯華公司專用，依系爭規約第5條第2項、第14條第

01 6款規定，應有區權人三分之二以上及其區分所有權比例合
02 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
03 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
04 意，方得為之云云。觀之系爭規約第5條第2項規定：「本大
05 樓法定空地、各棟樓頂平臺為共用部分，應供全體住戶使
06 用，除本規約有特別規定外，非經區分所有權人會議之決
07 議，不得約定為專用。」（見調解卷第23頁），可見系爭規
08 約明定系爭大樓之樓頂平臺為共用部分；又所謂約定專用係
09 指共用部分經約定供特定區權人使用，其使用者名冊由管理
10 委員會造冊保存，此觀系爭規約第5條第1項第3款即明（見
11 調解卷第23頁）。而系爭決議係追認第8屆底特律管委會於1
12 01年9月同意聯華公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案，此
13 有系爭會議會議紀錄在卷可參（見調解卷第37頁），僅係同
14 意聯華公司得於系爭大樓樓頂平臺裝置冷氣設備，並未賦予
15 聯華公司得就系爭大樓樓頂平臺為排他性使用之權利，此與
16 約定專用係享有專屬使用權顯然不同，上訴人主張系爭決議
17 係將系爭大樓頂樓平臺約定由聯華公司專用，應依系爭規約
18 第14條第6款規定以特別決議行之，尚無足取。

- 19 3. 上訴人復主張系爭空調設備所占用之空間，已排除他人使
20 用，符合排他性之專用性質云云。惟查，系爭空調設備之設
21 置固在物理空間上產生一定使用之效果，然與約定專用係取
22 得排他之法律上管理使用收益權利，兩者程度上究屬有別，
23 且由公寓大廈管理條例第8條第1項所規範設置廣告物、鐵鋁
24 窗或其他類似之行為，並未認係約定專用，且須依法令規定
25 辦理，並受規約及區權人會議決議之限制以觀，足見此類行
26 為並非賦予絕對專屬之排他使用權利，而係在規約及區權人
27 會議或管委會之監督管理下，給予一定目的限制使用之事實
28 狀態而已，自非約定專用。此外，參諸系爭規約第5條第3項
29 約定：「本大樓各棟大樓周圍上下及外牆面為共用部分，除
30 本規約有特別規定或經區分所有權人會議決議，不得自行懸
31 掛或設置廣告物或其他構造物。」（見調解卷第23頁），系

爭規約既將懸掛或設置廣告物或其他構造物之行為與第5條第1項所約定之專有部分、共用部分及約定專用部分、約定共用部分，單獨另立1項，且未於該條項載明屬約定專用，足見亦係認懸掛或設置廣告物或其他構造物之行為非屬約定專用事項範圍，而系爭規約第14條第6款規定係針對約定專用或約定共用事項要求以特別決議方式為之，且未將系爭規約第5條第3項亦納入須以特別決議為之事項，是系爭規約第5條第3項所載懸掛或設置廣告物或其他構造物之行為既非屬約定專用，自無需適用上開特別決議，而應回歸系爭規約第13條第1項規定採用一般決議方式，即有區權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意行之即可。兩造均不爭執系爭大樓於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），系爭決議同意票8票，不同意票0票，棄權2票（見不爭執事項(四)），足認系爭決議業經區權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意，合於系爭規約第13條第1項之要件，則被上訴人主張聯華公司裝置系爭空調設備屬系爭規約第5條第3項所稱在樓頂平臺設置其他構造物之行為，與約定專用無涉，無須經區權人會議特別決議同意，系爭決議已有效成立等節，核屬有據。

(二)系爭決議有效：

1. 按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條第3款定有明文。又有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，同條例第23條第1項亦有明定。經查，系爭決議並未將系爭大樓樓頂平臺及女兒牆約定為聯華公司專用，業經本院認定如前，自難認系爭決議違反公寓大廈管理條例第7條第3款之規

01 定，上訴人復未提出其他證據證明系爭決議有何違反同條例
02 第23條第1項規定之情事，自難認系爭決議因違反上開規定
03 而無效。

- 04 2. 次按公寓大廈管理條例第33條第2款規定：「區分所有權人
05 會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：…
06 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基
07 地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂
08 者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該
09 樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人
10 會議陳述意見。」。上訴人主張系爭決議違反前揭規定，未
11 經頂層區權人同意，應屬無效云云。惟所謂廣告物，指為宣
12 傳或行銷之目的而以文字、圖畫、符號、標誌、標記、形
13 體、構架或其他方式表示者，系爭空調設備係屬冷暖房設備
14 之一部，顯與為宣傳或行銷之目的而設置之廣告物有間，自
15 非屬廣告物；又依公寓大廈管理條例施行細則第9條規定：
16 「本條例第33條第2款所定無線電臺基地臺等類似強波發射
17 設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。」，
18 而依國家通訊傳播委員會組織法第2條規定，可知我國無線
19 電臺基地臺之目的事業主管機關國家通訊傳播委員會，併參
20 電信法第46條第2項規定，電臺指設置電信設備及作業人員
21 之總體，利用有線或無線方式，接收或發送射頻訊息，另依
22 電信法第14條第6項規定授權訂定之行動寬頻業務管理規則
23 與無線寬頻接取業務管理規則第2條有關基地臺定義，指設
24 置於陸地上具有構成無線電通信鏈路以供行動臺間及行動臺
25 與其他使用者通信之設備，足認聯華公司設置系爭空調設備
26 之行為核與設置無線電臺基地臺等類似強波發射設備行為有
27 別。至於公寓大廈管理條例第33條第2款所謂其他類似之行
28 為究何所指，依照內政部94年7月25日台內營字第094008465
29 3號函釋意旨，得否視為公寓大廈管理條例第33條第2款所規
30 範之「其他類似之行為」乙節，應就其設置行為是否影響頂
31 層或該樓層區權人之權益認定之（見本院前審卷第127

頁），而系爭空調設備係設置於聯華公司所有系爭大樓105號4樓建物上方之樓頂平臺，占用面積2.66平方公尺，此為兩造所不爭執（見本院卷第141頁至第143頁、第168頁、不爭執事項(三)），且僅係一般分離式冷氣之室外機及其管線（見調解卷第65頁至第66頁），並非附有冷卻水塔之大型空調設備，而依兩造分別提出之系爭大樓平面圖（見本院卷第129頁、前審卷第147頁），可知系爭大樓樓頂平臺面積約2,122平方公尺，系爭空調設備占用比例約萬分之12.5，亦非在上訴人區分所有建物頂層之正上方，依其設置位置及影響範圍以觀，實難認業已對頂層其他區權人造成有何居住安全或安寧之不利影響，自無從依內政部上開函釋認定視為公寓大廈管理條例第33條第2款所規範之「其他類似之行為」，則上訴人主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，未經頂層區權人同意，應屬無效云云，亦無可採。

3. 再按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，建築法第77條第1項定有明文。另法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，但其規定並不以之為無效者，不在此限，亦為民法第71條所明定。上訴人又主張系爭決議違反建築法第77條第1項規定，依民法第71條規定，應屬無效云云。經查，建築法第77條第1項乃課予建築物所有權人及使用人維護該建築物合法使用之責任，如有違反，依同法第91條第1項第2款規定，得處建築物所有權人及使用人罰鍰並限期改善，足見上開規定乃取締規定，非效力規定，自無民法第71條規定之適用，上訴人徒以法務部102年5月30日法律字第10100698430號行政函釋針對違反公職人員利益衝突法第9條之契約有無民法第71條適用疑義所為之說明（見本院前審卷第129頁至第130頁），遽認建築法第77條第1項屬效力規定，實乏所據。再者，上訴人主張系爭決議違反建築法第77條第1項規定之具體情事為女兒牆之欄杆僅能承受75公斤之荷重，系爭空調設備倚靠累加於欄杆之重量不下於75公斤，已超過欄杆承重負荷，且阻礙住戶使用樓

01 頂平臺逃生云云。惟系爭空調設備係以鐵栓、螺絲等零件固
02 定於樓頂平臺地面及側邊之女兒牆上，此有現場照片在卷可
03 稽（見調解卷第65頁至第66頁），依重力原理，系爭空調設
04 備之重量自係垂直向下，而無可能由側邊之欄杆承重負荷，
05 上訴人主張系爭空調設備倚靠累加於欄杆之重量已超過欄杆
06 承重負荷，顯然違背物理法則，且系爭空調設備係設置於系
07 爭大樓樓頂平臺外緣，占用面積僅2.66平方公尺，此觀附圖
08 即明，該設置不致阻礙住戶使用樓頂平臺逃生，上訴人復未
09 提出其他證據證明系爭空調設備之設置有何影響結構安全及
10 阻礙逃生之情事，其空言主張系爭空調設備之設置違反建築
11 法第77條第1項規定，亦屬無據。

12 (三)上訴人不得請求聯華公司將系爭空調設備拆除，並將占用之
13 樓頂平臺、女兒牆騰空返還予上訴人及其他全體共有人：
14 按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
15 其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條第1項前段
16 定有明文。又區分所有權人會議之權責，依系爭規約第11條
17 第5款規定，包含決議其他有關本大樓共同事務及涉及共同
18 權利義務之相關事項。查聯華公司設置系爭空調設備占用系
19 爭大樓樓頂平臺及女兒牆，業經系爭大樓區權人會議以系爭
20 決議追認同意，業如前述，則聯華公司主張其設置系爭空調
21 設備非無權占用乙節，核屬有據。上訴人固又主張系爭空調
22 設備之設置已變更樓頂平臺之用途及性質，依民法第799
23 條、第819條第2項規定，應得共有人全體同意始得為之，惟
24 公寓大廈之樓頂平臺除作為火災之避難場所外，並得作為設
25 置冷暖房設備、電梯機械室、避雷針等設施之用（最高法院
26 104年度台上字第1011號判決意旨參照），系爭空調設備雖
27 非共用，但仍屬冷暖房設備之一部，其設置本身難認有變更
28 樓頂平臺之用途及性質，自無依民法第819條第2項規定應得
29 共有人全體同意之必要。從而，聯華公司依照系爭決議，於
30 系爭大樓樓頂平臺、女兒牆如附圖編號A所示部分設置系爭
31 空調設備，並非無權占有，上訴人依民法第767條第1項前

01 段、第821條規定，請求聯華公司拆除系爭空調設備，並將
02 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
03 人，即難認有據。

04 六、綜上所述，上訴人先位依系爭規約第14條、公寓大廈管理條
05 例第31條規定，請求確認系爭決議不成立，備位依公寓大廈
06 管理條例第7條第3款、第23條第1項、第33條第2款、建築法
07 第77條第1項、民法第71條規定，請求確認系爭決議無效，
08 並依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求聯華公司
09 拆除系爭空調設備，將占用之樓頂平臺、女兒牆騰空返還予
10 上訴人及其他全體共有人，非屬正當，不應准許。從而原審
11 所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
12 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日
19 民事第十六庭

20 審判長法 官 朱耀平

21 法 官 羅立德

22 法 官 王唯怡

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日

