

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第841號

01  
02  
03 上訴人 劉家芬  
04 訴訟代理人 陳學驊律師  
05 孫皓倫律師  
06 被上訴人 凱悅花園廣場公寓大廈管理委員會  
07  
08 法定代理人 黃淳菲  
09 訴訟代理人 黃仕翰律師  
10 黃昱維律師  
11 蘇庭萱律師

12 上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國111年2  
13 月25日臺灣新北地方法院109年度訴字第564號第一審判決提起上  
14 訴，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲  
17 請，暨該訴訟費用部分均廢棄。

18 被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段00地號土地上如附圖編  
19 號A所示面積29.81平方公尺之建物拆除及騰空，並將上開土地返  
20 還予上訴人及其他全體共有人。

21 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

22 本判決所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰參拾伍萬元供擔保後得  
23 假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰零伍萬元預供擔保，得免假  
24 執行。

25 事實及理由

26 壹、程序部分

27 被上訴人之法定代理人由周志銘變更為黃淳菲，有新北市板  
28 橋區公所民國112年11月15日新北板工字第1122073072號函  
29 可憑，業據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷225-226、229-2  
30 31頁），並續行訴訟，核無不合。

01 貳、實體部分

02 一、上訴人主張：

03 (一)凱悅花園廣場公寓大廈社區內E棟門牌號碼新北市板橋區

04 (以下同市區，省略)萬安街53巷17之1號1樓房屋(下稱系  
05 爭房屋)，及所坐落港子嘴段38地號土地所有權應有部分18  
06 2/100000為伊購買所有。系爭房屋格局為長方形，前後側有  
07 兩門供採光、通風、進出、逃生避難，又前後有窗、門，空  
08 氣可對流，陽光可照入，尚屬舒適，由伊偕同父親居住。詎  
09 被上訴人於107年10月28日召開臨時區分所有權人會議(下  
10 稱系爭區權人會議)，決議將原本設置在地下室停車格旁之  
11 垃圾貯存設施(即垃圾子車、廚餘桶、資源回收處等)遷移  
12 設置至系爭房屋正後門之法定空地(坐落港子嘴段38地號，  
13 下稱系爭土地)，並在系爭土地上興建如附圖所示編號A面  
14 積29.81平方公尺建物(下稱系爭管理維護使用空間)。被  
15 上訴人未經系爭土地全體共有人之同意，於108年3月15日起  
16 在系爭土地上興建系爭管理維護使用空間，同年4月7日完  
17 工，無權占有系爭土地，伊得依民法第767條第1項前段、中  
18 段、第821條規定，請求被上訴人將系爭管理維護使用空間  
19 拆除及騰空土地，將系爭土地返還予伊及其他全體共有人。  
20 系爭管理維護使用空間之面積、高度已完全填滿依建築法規  
21 定應留設之法定空地，破壞建築法建蔽率、容積率之規定，  
22 並完全封絕伊賴以緊急避難、逃生、通行、通風、採光之出  
23 口，亦破壞伊住家排水出口，阻礙伊住家瓦斯熱水器之燃燒  
24 供氧，不僅目前無熱水可用，若貿然開啟瓦斯熱水器更有使  
25 伊及家人受一氧化碳中毒之危險，致伊之財產權、所有權、  
26 人格權、採光權利、健康權受侵害，伊亦得依民法第18條第  
27 1項前段、後段、第184條第1項前段、後段、第2項規定，請  
28 求被上訴人將系爭管理維護使用空間拆除。再，系爭房屋亦  
29 因系爭管理維護使用空間之興建致價值減損新臺幣(下同)  
30 400萬元，伊依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第21  
31 3條第1項、第215條規定，請求被上訴人賠償233萬8,739

01 元。

02 (二)爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第18條第1項  
03 前段、後段、第184條第1項前段、後段、第2項規定，先位  
04 聲明求為命被上訴人將如附圖編號A所示系爭管理維護使用  
05 空間拆除及騰空，將土地返還予伊及其他全體共有人；並依  
06 民法第184條第1項前段、後段、第2項、第213條第1項、第2  
07 15條規定，備位聲明求為命被上訴人賠償233萬8,739元，及  
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計付利息之  
09 判決（原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴。上訴  
10 人逾前開請求部分，經原審判決駁回，上訴人未提起上訴，  
11 不再贅述）。上訴聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.被  
12 上訴人應將坐落系爭房屋後方土地上如附圖編號A所示，坐  
13 落系爭土地面積29.81平方公尺之建物拆除及騰空，並將系  
14 爭土地返還予上訴人及其他全體共有人。3.願供擔保，請准  
15 宣告假執行。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應賠  
16 償上訴人233萬8,739元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
17 償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執  
18 行。

19 二、被上訴人則以：

20 (一)系爭管理維護使用空間係坐落在系爭社區全體區分所有權人  
21 共有之法定空地上，上開設置非屬共有物之處分，僅為共有  
22 物之管理，毋庸經全體共有人同意。系爭管理維護使用空間  
23 之設置係依系爭社區全體區分所有權人會議通過之決議執  
24 行，並已獲新北市政府工務局備查在案，有合法坐落之權  
25 源。

26 (二)系爭管理維護使用空間有無取得建築執照，僅係是否違反行  
27 政管制之規定，且依建築法第86條規定亦可進行補辦手續，  
28 並不構成違反保護他人之法律。伊興建系爭管理維護使用空  
29 間，業經主管機關新北市政府工務局以108年5月8日新北工  
30 寓字第1080622432號函同意備查（下稱系爭工務局備查  
31 函），顯見伊興建系爭管理維護使用空間並無違反保護他人

01 法律。再，系爭管理維護使用空間之設置並非以損害上訴人  
02 為主要目的，且房屋價值之減損僅為純粹經濟上之損失，難  
03 認伊有不法侵害上訴人之權利，上訴人所為請求，顯屬無  
04 據。

05 (三)新北市建築師公會110年2月4日函送之鑑定報告書各項計算  
06 房地價值減損之相關因子僅就照片所呈現為考量，均未參酌  
07 實際情形予以調整，且各項評比項目所計算之比例全然未說  
08 明訂立來源及依據；另依鑑定證人洪進東之證詞，可知其並  
09 未有就法定空地可否建蓋建物進行鑑定之經驗，其作成之鑑  
10 定意見有疑；鑑定報告亦未將比較標的物增建部分計入，其  
11 推定金額顯然過高。況上訴人現存之後門係違章建築，其權  
12 利並無保護之必要云云，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴及假  
13 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執  
14 行。

### 15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)系爭房屋及坐落基地港子嘴段38地號所有權應有部分182/10  
17 0000為上訴人購買所有，有系爭房屋及坐落基地之建物、土  
18 地登記謄本可稽（見原審板調字卷49-50、47-48頁）。

19 (二)系爭房屋後方建有系爭管理維護使用空間，經另案原法院10  
20 8年度訴字第732號（第二審為本院109年度上字第952號，下  
21 稱另案）事件囑託新北市板橋地政事務所鑑定測量，製有土  
22 地複丈成果圖（即附圖）可稽（見另案原法院卷243-245、2  
23 69、271頁），本件並經本院赴現場勘驗屬實，有勘驗筆錄  
24 可參（見本件本院卷183-189頁）。

25 四、本件上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規  
26 定，先位聲明請求被上訴人將坐落系爭土地上之系爭管理維  
27 護使用空間拆除及騰空，並將土地返還予上訴人及其他全體  
28 共有人，有無理由，論述如下：

29 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
30 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」「各共有人對  
31 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復

01 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」民法第76  
02 7條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。

03 (二)本件上訴人本於系爭土地之所有權，請求被上訴人將坐落系  
04 爭土地之系爭管理維護使用空間拆除及騰空，並將系爭土地  
05 返還予上訴人及其他全體共有人；被上訴人則抗辯系爭管理  
06 維護使用空間係經系爭區權人會議決議通過，並經主管機關  
07 系爭工務局備查函同意備查，顯見伊興建系爭管理維護使用  
08 空間並無違反保護他人法律等語。經查上訴人就系爭管理維  
09 護使用空間坐落土地有所有權，為被上訴人所不爭執（詳  
10 三、(一)），此部分堪以認定。又被上訴人107年10月28日  
11 系爭區權人會議決議在系爭土地上興建系爭管理維護使用空  
12 間，經系爭工務局備查函同意備查，有系爭區權人會議紀錄  
13 及系爭工務局備查函可憑（見原審卷47、61-71頁），被上  
14 訴人此部分所辯亦堪採信。

15 (三)次查系爭管理維護使用空間係建在系爭房屋後方經本院赴現  
16 場勘驗明確，為兩造所不爭執（詳三、(二)），此部分事實  
17 堪以認定。又查系爭房屋有前後出入口，有新北市政府工務  
18 局113年8月29日新北工施字第1131694080號函檢送系爭房屋  
19 之使用執照竣工平面圖影本資料（見本院卷381-383頁），  
20 及同年9月18日新北工施字第1131857210號函檢送系爭房屋  
21 之標示範圍及前後出入口位置圖說可參（見本院卷401-405  
22 頁）。

23 (四)按公寓大廈管理條例第33條第2款規定：區分所有權人會議  
24 之決議，未經依下列事項辦理者，不生效力：公寓大廈外牆  
25 面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發  
26 射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所  
27 有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同  
28 意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。該規  
29 定係92年12月31日修正時所新增，其目的在避免公寓大廈經  
30 由事不關己之區分所有權人以多數決之方式，強行通過在公  
31 寓大廈外牆面等設置廣告物等行為，侵害該樓層區分所有權

人之權益，故明定區分所有權人會議作成上開同意設置之決議時，非經該樓層之區分所有權人同意者，不生效力。經查系爭房屋有前後出入口，而系爭管理維護使用空間係建在系爭房屋後方，有如前述（詳四、(三)），顯然影響上訴人使用系爭房屋後門進出及系爭房屋之通風、採光，其受不利影響之情形，性質與公寓大廈管理條例第33條第2款規定之情形類似，應類推適用公寓大廈管理條例第33條第2款規定，系爭管理維護使用空間之興建應經上訴人之同意；系爭管理維護使用空間雖經系爭社區107年10月28日系爭區權人會議決議通過興建，然為上訴人所不同意，應認系爭區權人會議通過興建系爭管理維護使用空間之決議，不生效力。另雖被上訴人辯稱上訴人曾在系爭管理維護使用空間之設計圖上簽署同意云云，並提出設計圖為證（見原審卷57頁）；然為上訴人所否認，並陳稱其僅係願意協調並出於被上訴人之要求而簽名表示有見到該設計圖，並非同意施作，設計圖上所載文字，非伊所書寫，嗣因兩造協調未果，伊不受該設計圖及簽名所拘束；另縱認該簽名係伊同意設置系爭管理維護使用空間，此同意亦經伊於107年12月18日以郵局存證信函依民法第88條、第92條規定撤銷意思表示，伊從未同意被上訴人新設系爭管理維護使用空間等語。經查被上訴人所提出設計圖上記載「同意並支持管委會新設管理維護室」等語，並非上訴人所書寫，為被上訴人所不爭執，上訴人此部分主張堪以採信；上訴人亦已對被上訴人撤銷同意之意思表示（見本院卷91-103頁郵局存證信函），應認上訴人並未同意興建系爭管理維護使用空間。另適用法律係屬法院之職權，上訴人已陳明系爭管理維護使用空間係經系爭區權人會議決議通過設置，然其並同意，並表明設置在系爭房屋後方對其不利之原因事實，其乃本於所有權請求拆除騰空，爰依上訴人主張之原因事實，依職權適用上開法律規定，附此說明。

(五)據上，被上訴人在系爭土地上興建系爭管理維護使用空間雖經系爭社區系爭區權人會議決議通過興建，然既未經上訴人

01 同意，系爭區權人會議之決議不生效力，被上訴人即不得興  
02 建系爭管理維護使用空間，從而上訴人本於所有權請求被上  
03 訴人拆除系爭管理維護使用空間及騰空，並將占用土地返還  
04 予伊及其他全體共有人，應屬有據；上訴人本於所有權為上  
05 開請求既經准許，其他法律上之主張即無庸審酌，附此說  
06 明。

07 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821  
08 條規定，先位聲明請求被上訴人將坐落系爭土地上如附圖編  
09 號A所示面積29.81平方公尺之建物（即系爭管理維護使用空  
10 間）拆除及騰空，並將如附圖編號A所示面積29.81平方公尺  
11 土地返還予上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准  
12 許；上訴人先位聲明請求既為有理由，其備位聲明即無庸審  
13 酌。原審就上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判  
14 決及駁回其假執行之聲請，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決  
15 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。又兩造均陳明願供  
16 擔保聲請宣告准、免假執行，就上訴人勝訴部分經核均無不  
17 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
19 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
20 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
22 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
23 文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

25 民事第二十庭

26 審判長法 官 周祖民

27 法 官 馬傲霜

28 法 官 鄭威莉

29 正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 (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  
02 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  
03 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  
04 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  
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

07 書記官 楊璧華