

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第967號

上訴人 劉進明

訴訟代理人 沈明顯律師

被上訴人 南訊企業股份有限公司

法定代理人 曾怡禎

訴訟代理人 郭錦茂律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國112年6月9日臺灣臺北地方法院111年度訴字第5021號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、被上訴人應拆除其在門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號保固大樓之屋頂突出物第1層建物內如附圖編號7所示牆上設置之木製背板5面、招牌1面及在附圖編號4所示牆上設置之監視器鏡頭1個。

三、第二審訴訟費用由上訴人負擔。追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更追加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、256條定有明文。本件上訴人於原審請求被上訴人應就門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號保固大樓（下稱系爭大樓）屋頂平台上之3層樓屋頂突出物（下稱系爭屋突）之外牆及附圖編號1至6號所示位置之裝修行為，予以回復原狀如訴之

01 聲明所示（見原審訴字卷第323頁，北司補卷第53頁、第59
02 頁、第63頁）。在本院追加請求被上訴人應拆除設在如附圖
03 編號7所示牆壁之木製背板、招牌及監視器鏡頭等物（詳見
04 附表所示聲明第四項，見本院卷二第168頁），雖為被上訴
05 人所不同意（見本院卷二第169頁），惟上開追加之訴與原訴
06 主張之基礎事實在社會生活上核屬同一，依上開規定，應予
07 准許。至上訴人在本院更正原訴聲明之文字如附表所示聲明
08 第(二)、(三)項（見本院卷一第281頁至第282頁），未變更訴訟
09 標的，核屬事實上陳述之更正及補充，並非訴之變更或追
10 加，應予准許。

11 二、上訴人主張：兩造均為系爭大樓之區分所有權人（下稱區權
12 人），系爭屋突之背面外牆與系爭大樓主建物外牆相連，結
13 構上不能區分，系爭屋突右側長方形區塊（下稱甲區屋突）
14 內有全體區權人共用之水箱等公共設施，故系爭屋突之外牆
15 及甲區屋突內部均為全體區權人所共有，縱系爭屋突左側L
16 型區塊（下稱乙區屋突）經登記為被上訴人房屋之附屬建
17 物，其專用權亦不及於系爭屋突之外牆及甲區屋突。詎被上
18 訴人於民國110年6、7月間未得全體區權人之同意，擅自拆
19 除系爭屋突之前、左、右側3面外牆上之鋼筋及U型混凝土格
20 柵裝飾，改做為無裝飾之鋼筋混凝土牆面，又在甲區屋突內
21 如附圖（即原告附圖3及上訴人附圖1，下稱附圖）編號1所
22 示位置裝設矽酸鈣板牆壁而封閉電梯出口，就編號2、4所示
23 甲區屋突與乙區屋突間之分戶牆部分，係以矽酸鈣板裝修而
24 非以磚牆裝修，暨在附圖編號7所示牆面裝設木製背板5片，
25 在該背板上安裝招牌1面及在編號4（上訴人誤載為編號7）
26 所示牆面裝設監視器鏡頭1個，影響分戶牆（即分間牆）之
27 支撐力；另未得全體區權人之同意，擅自在系爭屋突外牆如
28 附圖編號3所示位置開門（下稱3號門）供住戶出入屋頂平
29 台、以紅磚封閉同圖編號6所示逃生門（下稱6號門），及在
30 同圖編號5所示通道裝設玻璃門及鐵捲門（下稱5號門），管
31 制人員進出，致伊及其他區權人無法任意通行5號門與6號門

01 間之通道前往屋頂平台，影響逃生避難，違反公寓大廈管理
02 條例（下稱公寓大廈條例）第8條、第16條第2項之規定，不
03 法侵害伊及其他區權人對系爭屋突之所有權，構成侵權行為
04 等情。爰依民法第767條第1項中段、第821條、第184條第1
05 項前段（即附表所示聲明第(二)、(四)項）、第2項（即附表所
06 示聲明第(三)項）之規定，求為命被上訴人排除侵害、回復原
07 狀及不得在上述5、6號門之間設置障礙物或為任何妨礙通行
08 之行為等語（原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服提
09 起上訴，於本院追加如附表所示聲明第(四)項）。其上訴及追
10 加之訴聲明：如附表所示。

11 三、被上訴人則以：伊於81年間向前手保固建設股份有限公司
12 （下稱保固公司）購入系爭大樓12樓之9房屋（下稱系爭12
13 樓房屋），系爭屋突登記為該屋之附屬建物，在構造上與使
14 用上均不具獨立性而為伊專有，因屋突外牆之格柵裝飾年久
15 失修損壞，系爭大樓管理委員會（下稱管委會）要求伊自費
16 修繕，伊始依管委會建議拆除舊有之格柵裝飾，整修為無裝
17 飾之鋼筋混凝土牆面，伊有權就專有部分之屋突外牆進行修
18 繕，上訴人及其他區權人均未登記為系爭屋突之所有權人，
19 自不得主張所有權受侵害。另系爭大樓電梯原可運轉至系爭
20 屋突第1層，因上訴人於94年間成為區權人後，認電梯及電
21 梯對面之舊有大門進出乙區屋突之使用情形，與系爭大樓竣
22 工圖不符，伊始委請建築師設定電梯只運轉至12樓，並就附
23 圖編號1、2、4所示位置裝修為矽酸鈣板牆壁，及在附圖編
24 號7所示牆壁裝設木質背板、招牌及監視器鏡頭等物使用，
25 均非不法侵權行為。又伊同意系爭大樓共用之水箱等公共設
26 施設置在甲區屋突內，惟不當然使甲區屋突變為全體區權人
27 所共有；伊前手保固公司在出售系爭12樓房屋之前，已開設
28 3號門使用及在不提供5號門、6號門與其他區權人通行，系
29 爭大樓住戶長期使用3號門出入屋頂平台，迄今逾30年無人
30 反對，全體區權人應已默示同意通行3號門至屋頂平台，自
31 無繼續使用上述5、6號門間通道至屋頂平台之必要，未違反

01 公寓大廈條例第8條、第16條規定，亦無違全體住戶之利
02 益，上訴人此部分主張係屬權利濫用等語，資為抗辯。

03 四、系爭建物於65年6月19日建築完成並領得使用執照，被上訴
04 人於81年6月18日因買賣取得系爭12樓房屋所有權，乙區屋
05 突（3層面積共253.29平方公尺）亦一併登記為被上訴人房
06 屋之附屬建物，上訴人則於94年12月14日買賣取得系爭3樓
07 之9房屋所有權等情，為兩造所不爭（見本院卷一第284頁至
08 第285頁），並有建物登記謄本、使用執照存根、建築改良
09 物勘測成果表及竣工平面圖可稽（見原審北司補卷第65頁、
10 第71頁、第83頁至第85頁，訴字卷第29頁、第255頁至第259
11 頁），應堪認定。

12 五、上訴人主張其得依民法第767條第1項中段、第821條、第184
13 條第1項前段、第2項規定請求被上訴人回復原狀如附表所示
14 聲明第(二)項至第(四)項等語，為被上訴人所否認，並以前詞置
15 辯。經查：

16 (一)系爭屋突外牆及甲區屋突為全體區權人所共有。

17 1、按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物
18 之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負
19 擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。98年1月23
20 日修正前民法第799條定有明文。所謂「附屬建物」係指依
21 附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築，其中依附
22 於全部主建物之共用部分，如機械室、發電機室等，均不失
23 其為附屬建物之性質。次按公寓大廈條例於84年6月28日經
24 總統公布施行，其第7條第3款固規定樓地板及屋頂之構造係
25 屬公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，並不得為
26 約定專用部分，惟依第55條第2項但書規定，公寓大廈條例
27 施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得
28 為約定專用部分之限制。又依建築技術規則建築設計施工編
29 第1條第22款規定，「外牆」係指建築物外圍之牆壁，藉以
30 區分是否為供居住使用之室內。查系爭大樓於65年6月19日
31 建築完成在公寓大廈條例84年公布施行之前，有建物登記謄

01 本及使用執照存根可稽（見原審北司補卷第71頁、第83
02 頁），依上說明，系爭大樓之共同部分，推定為各所有人共
03 有，關於其外牆、附屬建物之共同部分則不受公寓大廈條例
04 第7條不得約定專用之限制。

05 2、查兩造均為系爭大樓之區權人，乙區屋突為3層，面積共25
06 3.29平方公尺，於81年6月18日登記為被上訴人房屋之附屬
07 建物等情，已如前述。觀諸系爭屋突之背面外牆，與系爭大
08 樓主建物之外牆相連續，其他3面外牆則否，有系爭大樓照
09 片可參（見原審北司補卷第53頁至第57頁，訴字卷第185
10 頁；本院卷一第383頁，卷二第57頁、第145頁），可見系爭
11 屋突係與系爭大樓主建物同時建築完成（見原審訴字卷第29
12 頁），該屋突之外牆屬主建物同側外牆之一部，且為維護系
13 爭大樓之安全與外觀所必要，性質上不許分割而成為專有部
14 分，該外牆應屬該大樓之共同部分，依修正前民法第799條
15 規定，推定為全體區權人共有。

16 3、又甲區屋突內部設有水箱、高壓電設備、電梯纜線及水塔維
17 修孔等公共設施，與此區域以牆分隔者，亦有供電梯駐停之
18 升降梯機間（建築技術規則設計施工編第1條第47款規定參
19 照）及供人員進出電梯之梯廳乙節，有系爭大樓屋頂層平面
20 圖、本院勘驗筆錄及勘驗照片可稽（見原審北司補卷第67
21 頁；本院卷二第11頁、第13頁、第59頁、第61頁及第63
22 頁），參佐臺北市古亭地政事務所113年5月10日函：甲區屋
23 突之面積，不包含在被上訴人之0000建號建物之附屬建物屋
24 頂突出物登記範圍等語（見本院卷二第151頁），及被上訴
25 人不爭執甲區屋突之面積非其所有（見本院卷二第170
26 頁），堪認甲區屋突應屬系爭大樓之共同部分，依修正前民
27 法第799條規定，推定為全體區權人共有，故上訴人主張甲
28 區屋突為系爭大樓全體區權人共有等語，亦可採信。

29 (二)上訴人請求被上訴人為附表所示聲明第(二)項、第(三)項之回復
30 原狀行為，為無理由。

31 1、按所有人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；又各共有人，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，民法第767條第1項中段、第821條、第818條分別定有明文。又民法侵權行為之成立，需有加害行為，且該行為與結果間有相當因果關係，始足當之；亦即侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字第2968號判決意旨參照）。所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束。

2、就聲明(二)所示部分：

- (1)查系爭屋突外牆之原始外觀，係以鋼筋混凝土施作之格柵裝飾，因該格柵裝飾多次掉落系爭大樓屋頂平台，系爭大樓管委會要求被上訴人自費進行修繕，被上訴人於110年6、7月間拆除該格柵裝飾，改做為無裝飾之鋼筋混凝土外牆乙節，有整修前後之照片可參（見原審北司補卷第59頁至第63頁，訴字卷第31頁、第185頁），此為兩造所不爭（見本院卷一第285頁）；亦有管委會110年元月1日至110年6月30日重要事項記載第8點載明：「4月30日12樓之9附屬建物突出物第一、二、三層外牆，發生局部裝飾條掉落12樓、樓頂平台，為了安全起見，諮詢專業人士意見，建議打除全部造型裝飾條之後再施作水泥防水工程，預計施工期間6/15~7/15。查此建物係專有部分，區權人為南訊公司，根據公寓大廈管理條例第二章第10條規定，專有部分、約定專有部分之修繕、

管理、維護由該區分所有權人或約定專有部分使用人為之，並負擔其費用。這次南訊公司裝修之事雖不必受大樓區分所有權人會議之規範，但大樓管委會仍然給予協助，並且要求南訊公司修繕工程程序必須依照有關單位規定辦理」（見原審訴字卷第289頁至第291頁）可參，被上訴人於修繕外牆完成後，已由陳輝煌建築師簽證確認系爭屋突室內裝修工程有關分間牆位置變更及既有外牆變更部分，經檢討符合建築法相關規定，無影響公共安全及結構安全之顧慮，經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）通過竣工審查，於同年9月7日核發室內裝修合格證明書乙節，有臺北市住宅及一定規模以下建築物室內裝修合格證明申請案件檢視表、裝修平面圖、竣工平面簡圖、建築物外牆變更切結書、臺北市建築物室內裝修涉公共安全簽證表及涉結構安全簽證表（見本院卷一第55頁、第71頁裝修平面圖及第78頁竣工平面簡圖記載「雲形線外牆變更」部分、第72頁至第77頁、第139頁切結書記載「外牆立面之變更」部分、第140至第141頁「記載既有外牆變更」部分），及建築物室內裝修合格證明（見原審訴字卷第57頁至第59頁）可參。堪認被上訴人係因系爭屋突外牆損壞，有影響住戶安全之虞，依管委會建議自費進行外牆修繕行為，並依管委會建議施作為無裝飾之鋼筋混凝土牆面，復經建築師簽認該外牆變更符合建築相關法規，無影響公共安全及結構安全之虞，核與公寓大廈條例第8條第1項規定無違，亦不妨害上訴人及其他區權人對於系爭屋突外牆之所有權行使。

- (2)次查系爭屋突外牆為全體區權人所共用，並經被上訴人修繕系爭屋突外牆損壞部分完畢，該外牆修繕完善之利益自歸全體區權人享有，被上訴人係自費進行修繕，上訴人復未舉證系爭屋突外牆未以原格柵裝飾方式修繕而生如何損害之情事，難認被上訴人有以何故意過失不法行為侵害上訴人及其他區權人對系爭屋突外牆之所有權；且被上訴人依照管委會要求以自己費用修繕系爭屋突外牆，應認尚在被上訴人管理

01 範圍，難認侵害上訴人之所有權。上訴人依民法第767條第1
02 條中段、第821條及第184條第1項前段規定，請求被上訴人
03 應為如附表所示聲明第(二)項之回復原狀行為云云，不應准
04 許。

05 3、就聲明(三)所示附圖編號3、5、6部分：

06 (1)查上訴人主張3號門現供住戶出入系爭大樓屋頂平台，5號
07 門、6號門位在被上訴人專有部分內，5號門不提供上訴人及
08 其他區權人自由通行，6號門已用紅磚封閉等情，固據提出
09 照片為憑（見原審訴字卷第177頁至第183頁），並為兩造所
10 不爭（見原審訴字卷第213頁；本院卷一第293頁、第294
11 頁）。又本院履勘現場得知以刷卡方式開啟5號門後，其內
12 為被上訴人之機房，6號門在5號門進入後左轉約4.65公尺之
13 通道底部，該底部設有鐵櫃遮檔6號門，6號門業以紅磚封
14 閉，由系爭大樓12樓使用樓梯至系爭屋突第1層後右轉可到3
15 號門，6號門外之地面設有水管及天井，天井週邊設有管線
16 及鐵皮頂蓋1處，該頂蓋下方為大樓間之天井，頂蓋週邊則
17 放置住戶之室外機；系爭大樓屋頂平台除系爭屋突外，另有
18 B區屋突及C區屋突，該B、C區屋突均有樓梯可下樓至第12層
19 樓，可再繼續使用室內樓梯下樓，C區有2部電梯運轉至第12
20 層，另B、C區設有共用逃生梯，可自12樓往下通至1樓，樓
21 梯均有頂蓋及以女兒牆圍起，A區（即系爭屋突所在主建
22 物）及B區之間亦設有共用逃生梯可自12樓下通至1樓，有勘
23 驗筆錄及勘驗照片可稽（見本院卷二第7頁至第17頁、第24
24 頁至第27頁、第41頁至第43頁、第49頁至第73頁），故上述
25 室內樓梯、電梯及共用逃生梯均可供住戶逃生避難之用；上
26 訴人復稱：依系爭大樓原始圖說記載，附圖編號5、6內部要
27 規劃做一些冷氣閥等管線器械使用，但大樓興建完畢後，被
28 上訴人前手一開始就把編號5、6圍起來，所有公設都沒有放
29 在編號5、編號6的屋突內，都放在右上角區塊，伊於90幾年
30 購買專有部分時，逃生通道就一直維持現狀，也就是以3號
31 門作為逃生出口等語（見本院卷一第309頁、第310頁），堪

認被上訴人抗辯：上訴人買受時即如附圖編號5狀況，因伊前手保固公司於81年間出售系爭12樓房屋及附屬建物給伊時，已將6號門修改為3號門等語（見原審訴字卷第276頁至第277頁；本院卷一第293頁、第294頁），應可採信。

(2)查系爭大樓區權人自81年間即使用3號門進出屋頂平台，不使用5號門與6號門間通道穿越乙區屋突專有部分，5、6號門已經封閉，管委會對於該通道變動，並未爭執，並要求被上訴人修繕系爭屋突，系爭大樓有室內樓梯、電梯及共用逃生梯供住戶通行及逃生避難使用，且於上訴人94年12月14日成為系爭大樓區權人時，系爭大樓住戶已通行3號門出入屋頂平台多年，平日未上鎖，迄今未變，如住戶使用系爭大樓之室內梯及電梯上至12樓後，亦可步行室內梯至系爭屋突第1層，再使用3號門進出系爭大樓屋頂平台，繼而在B區屋突或C區屋突下至12樓，使用該B、C區之室內樓梯、電梯或共用逃生梯到達地面層而至戶外，系爭屋突關於3、5、6號門之上開使用狀態，行之多年，他人未加干涉，堪認系爭大樓全體區權人已有默示分管協議存在，上訴人應受該分管協議之拘束；又被上訴人得依法令繼續占有及專有乙區屋突內部（含5號門與6號門間通道部分），其在專有之乙區屋突內部繼續提供3號門供住戶進出屋頂平台，在附圖編號5所示位置設門管制，及不提供5號門與6號門間通道供住戶任意通行，復未影響管委會及其他區權人進出甲區屋突使用水塔等公共設施，自未侵害全體區權人對系爭屋突外牆共用部分之所有權。

(3)被上訴人就系爭屋突施作室內裝修工程有關分間牆位置變更及既有外牆變更之裝修行為，既經陳輝煌建築師簽證認定符合建築法相關規定，無影響公共安全及結構安全之虞，而經都發局通過竣工審查及核發室內裝修合格證明書與被上訴人，已如前述，嗣系爭大樓辦理113年度建物公共安全檢查申報結果，其中有關「避難層出入口」、「安全梯室內安全梯」、「屋頂避難平臺」等項檢查均合格，有檢查申報結

01 果、建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書、12樓及RF
02 層之安全檢查紀錄簡圖、檢查照片可佐（見本院卷二第247
03 頁至第248頁、第253頁至第254頁、第270頁至第271頁、第2
04 75頁、第278頁至第279頁），上訴人亦稱：不主張編號3門
05 扇所在之牆壁為結構牆或承重牆；消防安全檢查是對系爭大
06 樓之消防安全現況進行檢查，非審認系爭屋突內部的裝修材
07 料改變等語（見本院卷一第174頁、第283頁，卷二第315
08 頁），而未爭執前開113年度公共安全檢查報告之真正，故
09 依3號門所在外牆及6號門以磚牆封閉之既有現況（見本院卷
10 一第83頁），未使系爭屋突外牆發生結構、顏色或其他類似
11 變更之結果，無影響公共安全之顧慮（見本院卷一第140
12 頁），難謂有上訴人所稱開設3號門會影響系爭屋突及系爭
13 大樓結構安全及耐震力，封閉6號門會影響住戶人身安全之
14 可能，亦不違反公寓大廈條例第8條及第16條第2項之規定。

15 (4)從而，上訴人主張依民法第767條第1項前段、第821條及第1
16 84條第2項之規定，請求被上訴人應為如附表所示聲明第(三)
17 項第3、5、6款之回復原狀行為云云，自不足採。

18 4、就聲明(三)所示附圖編號1、2、4、7部分：

19 (1)上訴人主張被上訴人在附圖編號1、2、4所示位置施作矽酸
20 鈣板牆壁，及在編號7所示牆面裝修木製背板5片、在背板上
21 懸掛招牌1面及裝設監視器鏡頭1個等情，業據提出現場照片
22 為憑（見原審訴字卷第169頁、第195頁、第197、第201頁；
23 本院卷二第117頁），被上訴人並未否認上開裝修結果，堪
24 認屬實。又依本院履勘結果，可知系爭大樓12樓之9、之1
25 0、之11房屋等專有部分均為被上訴人所有，搭電梯至12樓
26 後，出電梯為系爭大樓共用部分之梯廳及室內樓梯，沿該室
27 內樓梯上至系爭屋突第1層，進入與乙區屋突鄰接之機械室
28 共用部分（即甲區屋突範圍），可見有以矽酸鈣板封起3面
29 牆之情形，如附圖編號1所示牆面已封起原電梯之出口，中
30 間即如附圖編號7所示牆面後方為水塔，另如附圖編號4所示
31 牆面後方則為被上訴人所專有乙區屋突內部原有之不銹鋼大

門所在處，自系爭屋突第2層之機械室進入甲區屋突內部，設置高壓電設備及電梯纜線，水塔維修孔等設施等情，有本院勘驗筆錄及履勘照片可稽（見本院卷二第11頁、第13頁、第26頁、第39頁圖2及圖3、第41頁圖5、第59頁圖40至43、第61頁圖44至47、第63頁圖48）。觀諸現場照片所示附圖編號7所示木製背板，由上至下第1至3片係裝修附著在牆上，第4至5片中間開有1處小門等情（見本院卷二第117頁）。上訴人亦稱：系爭大樓電梯原設計運轉至12樓，經被上訴人前手擴增至系爭屋突第1層，因伊反對，始有開設如附圖編號1所示電梯門之需求，被上訴人用矽酸鈣板蓋住編號1之電梯出口，編號4所示牆壁為甲區屋突與乙區屋突之分戶牆，均屬系爭大樓全體區權人所共有；伊於94年12月購買系爭3樓之9房屋後，要求電梯不可運轉至系爭屋突第1層，被上訴人前手未將附圖編號1、2、4所示位置封閉，伊要求被上訴人封閉上開3處，被上訴人於110年才照伊意思改善等語（見本院卷一第307頁、第310頁），實與被上訴人陳稱：伊購買系爭12樓建物時，電梯可達系爭屋突第1層，因上訴人抗議電梯、防火門及伊倉庫大門之使用情形，與原竣工圖不符，伊才委請建築師將電梯設定只到12樓，即將附圖編號1、2、4等處以矽酸鈣板封住等語相符（見原審訴字卷第191頁至第192頁），足見被上訴人實係因應上訴人要求，始就甲區屋突進行分戶牆之室內裝修行為，應堪認定。

(2)觀之被上訴人上開所為室內裝修行為關於分戶牆位置變更部分，已由建築師簽認符合建築法相關規定，無影響公共安全及結構安全之虞，通過竣工審查及獲核發室內裝修合格證明書，其後系爭大樓辦理113年度建物公共安全檢查申報結果亦合格，已如前述，益見上開分戶牆位置變更之裝修結果並無違反消防、建築相關法令情事。審酌甲區屋突內部之水箱、高壓電、電梯纜線等公共設施仍為全體區權人所共用，被上訴人所為上開室內裝修行為，並未變更甲區屋突共用部分之結構、功能及面積，上訴人復不能證明被上訴人有妨害

01 其他區權人管理使用前開共用部分之事，本件亦查無除上訴
02 人外之其他區權人就分戶牆裝修乙事對被上訴人提出異議表
03 示反對，可見被上訴人就附圖編號1、2、4所示牆壁以矽酸
04 鈣板裝修，應不妨害全體區權人共用甲區屋突及其內水箱等
05 公共設施之權利。上訴人自陳其因被上訴人是以矽酸鈣板裝
06 修而非以磚牆裝修如附表編號1、2、4所示分戶牆，始起訴
07 要求被上訴人拆除矽酸鈣板牆壁，改施做為磚牆等語（見本
08 院卷二第314頁），又未舉證其因附圖編號1、2、4部分以矽
09 酸鈣板牆壁施作受有如何之損害，上訴人依民法第767條第1
10 條中段、第821條及第184條第2項規定，請求被上訴人應為
11 如附表所示聲明第(三)項第1、2、4款之回復原狀行為部分，
12 尚無可採。

13 (3)末查，附圖編號7、編號4所示之牆壁，係系爭大樓全體區權
14 人之共有部分，被上訴人在甲區屋突所為室內裝修，係在附
15 圖編號4、7所示位置設置牆壁，因應上訴人之要求，不再使
16 用位在甲區屋突內之電梯及附圖編號4所示位置進出乙區屋
17 突專有部分之情，已如前述，則上訴人未經全體區權人之決
18 議即使用編號7所示牆壁設置木製背板及招牌，及在編號4所
19 示牆壁設置監視器鏡頭使用，屬妨害上訴人及其他區權人對
20 編號4、編號7牆壁之共有權，上訴人自得行使共有人權利而
21 請求被上訴人拆除上開木製背板、招牌及監視器鏡頭，被上
22 訴人不能證明上開拆除木製背板、招牌及監視器鏡頭等物，
23 與上訴人之權利行使間有權益失衡有失公允之情形，難認為
24 權利濫用，上訴人本於民法第767條第1項中段、第821條規
25 定，自得請求被上訴人拆除上開招牌、木製背板及監視器鏡
26 頭。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規
28 定、第184條第1項前段、第2項規定，求為命被上訴人為附
29 表所示聲明第(二)項、第(三)項所示之回復原狀行為部分，核屬
30 無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行
31 之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，為無理由，

01 應駁回其上訴。另上訴人在本院追加依第767條第1項中段、
02 第821條規定，求為命被上訴人拆除在系爭屋突第1層內如附
03 圖編號7所示牆上設置之招牌1面及木製背板5片、在編號4所
04 示牆上設置之監視器鏡頭1個，為有理由，應予准許；本院
05 既認上訴人本於共有人所有權能所為追加之訴請求有理由，
06 就上訴人另依民法第184條第2項規定所為同一請求，自毋庸
07 裁判，附此敘明。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決
12 如主文。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日

14 民事第十八庭

15 審判長法 官 黃書苑

16 法 官 陳 瑜

17 法 官 胡芷瑜

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日

21 書記官 莊智凱

附表

上訴聲明、追加之訴聲明	備註
上訴、追加之訴聲明： (一)原判決駁回後開第二、三項部分廢棄。 (二)被上訴人應將如原告附圖1所示系爭屋突外牆，依保固大廈復原計畫（下稱系爭復原計畫）第二章編號7所示U型格柵復原方式修繕以回復原狀。 (三)被上訴人應將如附圖所示系爭屋突第1層編號1至編號6部分修繕，即： 1. 將編號1即附圖1-1所示矽酸鈣板拆除後，依系爭復原計畫第二章編號1所示方式重新施作鋼筋混凝土牆以回復原狀。 2. 將編號2即附圖1-2所示矽酸鈣板拆除後，依系爭復原計畫第二章編號2所示方式重新施作磚牆以回復原狀。 3. 將編號3逃生門門扇及門框拆除後，依系爭復原計畫第二章編號3所示方式重新施作磚牆及鋁窗以回復原狀。 4. 將編號4即附圖1-4所示矽酸鈣板拆除後，依系爭復原計畫第二章編號4所示方式重新施作磚牆以回復原狀。 5. 將編號5即附圖1-5所示玻璃門及鐵拉門拆除後，依系爭復原計畫第二章編號5所示方式重新施作面飾，回復原狀為開放式通道狀態。 6. 將編號6所示磚牆拆除後，依系爭復原計畫第二章編號6所示方式（本院卷一第210頁）重新施作門框及門扇，回復原狀為逃生門狀態。 7. 被上訴人應容忍上訴人及系爭大樓全體區分所有人使用「附圖」、編號5及編號6所示逃生門及黃色部分通道，並不得設置障礙物或為其他妨礙上訴人及系爭大樓全體區分所有人使用之行為。 (四)（追加）被上訴人應將附圖編號7所示系爭屋突第1層編號7所示被上訴人公司招牌1片、木製背板5片及在附圖編號4（上訴人誤載為編號7，見本院卷二第117頁）所示牆上設置之監視器鏡頭1只，均拆除。	1. 判決附圖（即原告附圖3、上訴人附圖1）：見原審北司補卷第63頁；本院卷二第115頁頁。 2. 原告附圖1：見原審北司補卷第53頁（即判決附件1）。 3. 系爭復原計畫第二章編號7、所示U型格柵復原施作方式、編號5所示通道復原方式、編號6所示逃生門復原方式：均見本院卷一第210頁（即判決附件2）。 4. 附圖1-1：見原審訴字卷第195頁（即判決附件3）。 5. 系爭復原計畫第二章編號1所示編號1牆壁復原方式、編號2所示牆壁復原方式、編號3所示逃生門復原方式、編號4所示牆壁復原方式：均見本院卷一第208頁、第209頁（即判決附件4正反面） 6. 附圖1-2：見原審訴字卷第197頁（即判決附件5）。 7. 附圖1-4：見原審訴字卷第201頁（即判決附件6）。 8. 附圖1-5：見原審訴字卷第203頁（即本判決附件7）。