

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第151號

上訴人 昱昌忠孝經貿管理委員會

法定代理人 陳賡白

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 蘇育民律師

吳約貝律師

被上訴人 陳光超

兼上一人

訴訟代理人 陳國超

被上訴人 遠傳電信股份有限公司

法定代理人 徐旭東

訴訟代理人 陳文心律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國112年8月21日臺灣臺北地方法院112年度訴字第475號第一審判決提起上訴，本院於113年7月16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、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。本件上訴後，上訴人於本院審理期間，撤回關於對被上訴人之不當得利請求（見本院卷第193至195頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊為臺北市○○區○○路0段000號昱昌忠孝經貿大樓（下稱系爭大樓）之管理委員會，被上訴人陳國超、陳光超（下稱陳國超等2人）為系爭大樓10樓住戶。系爭大樓通往坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭基地）上門牌號碼為同區000路0段000號之屋頂平台

01 (下稱系爭屋頂平台)，屬系爭大樓之共有部分，前經訴外人
02 昱昌建設股份有限公司(下稱昱昌公司)與系爭大樓之房屋
03 承購戶約定由10樓所有權人管理使用，而與系爭大樓之共
04 有人間合意成立分管契約(下稱系爭分管契約)。詎陳國超
05 等2人違反建築技術規則設計施工編第99條規定(下稱建築
06 技術規則)，逕以原審判決附圖(下稱附圖)編號A所示之
07 儲藏間(下稱A地上物)占有系爭屋頂平台，又授權其等母
08 親即訴外人陳林彩薇將系爭屋頂平台出租予被上訴人遠傳電
09 信股份有限公司(下稱遠傳公司)，用以興建如附圖編號B
10 所示之鐵皮屋(下稱系爭鐵皮屋)並架設編號B4-B7、B9-B1
11 2、B14-B15所示天線立桿(下稱系爭立桿，與系爭鐵皮屋合
12 稱為B地上物)，逾越系爭屋頂平台之設置目的及通常使用
13 方法，而違反系爭分管契約，爰依公寓大廈管理條例(下稱
14 管理條例)第9條第2項、第4項、第10條第2項、第33條及民
15 法第821條、第767條之規定，求為命：(一)陳國超等2人應將
16 系爭屋頂平台之A地上物拆除後，並將所占用之屋頂平台回
17 復原狀；(二)遠傳公司應將系爭屋頂平台上之B地上物拆除
18 後，並將所占用之屋頂平台回復原狀之判決(未繫屬本院
19 者，不予贅述)。

20 三、被上訴人則以：陳國超等2人於民國78年間向昱昌公司買受
21 門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號10樓房屋即系爭
22 大樓區分所有物之一，交屋時既已與昱昌公司約定系爭屋頂
23 平台由陳國超等2人管理使用，上訴人應受系爭分管契約拘
24 束。否認違反建築技術規則以使用系爭屋頂平台。系爭屋頂
25 平台上之A地上物早已存在，陳國超等2人既非A地上物之原
26 始興建人，亦無A地上物之事實上處分權。遠傳公司基於陳
27 國超等2人所授權而與陳林彩薇簽訂行動電話業務基地台用
28 地租賃契約(系爭租約)，應屬合法使用系爭屋頂平台，基
29 於占有連鎖，自亦得對上訴人主張有權占有等語，資為抗
30 辯。

31 四、原審就本件審理範圍為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不

01 服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄；(二)陳國超等2
02 人應將附圖編號A、面積10.45m²之A地上物拆除後，將所占
03 用之屋頂平台回復原狀；(三)、遠傳公司應將附圖編號B、面
04 積5.75m²，及附圖編號B4~B7、B9~B12、B14~B15所示天
05 線立桿、面積1.84m²之地上物拆除，將占用之屋頂平台回復
06 原狀。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（原判決駁回上訴人
07 其餘之訴部分，業據上訴人減縮上訴聲明，已告確定）。

08 五、兩造不爭執之事項（見本院卷第311至312頁）：

09 (一)、被上訴人陳光超、陳國超為臺北市○○區○○路0段000號
10 「昱昌忠孝經貿社區」之10樓共有人。

11 (二)、附圖編號A之儲藏間為陳光超、陳國超所占有，附圖編號B之
12 鐵皮屋、面積5.75m²，及附圖編號B4~B7、B9~B12、B14~
13 B15之天線立桿面積共1.84m²則為遠傳公司所有。

14 (三)、陳國超曾向臺灣臺北地方法院對上訴人管委會提起確認會議
15 結論無效事件（案列：110年度北司調字第1302號），並成
16 立訴訟上之調解，上訴人同意將109年12月9日區分所有權人
17 會議所通過「制訂屋頂使用、修繕管理辦法」第3條第4、5
18 項之規定，報請系爭大樓區分所有權人會議刪除，並經110
19 年12月8日完成刪除。

20 (四)、陳林彩薇即陳國超等2人之母，經陳國超等2人之授權，而與
21 遠傳公司簽訂系爭租約。

22 (五)、系爭大樓係於管理條例施行前之78年10月19日建築完成。

23 (六)、系爭屋頂平台現況如原審112年5月9日勘驗筆錄所示。

24 (七)、系爭屋頂平台前經昱昌公司與該大樓承購戶成立系爭分管契
25 約，約由系爭大樓10樓承購戶管理使用，後續繼受取得系爭
26 大樓房屋之後手亦受拘束。

27 六、上訴人主張被上訴人違反建築技術規則而利用系爭屋頂平
28 台，應將A、B地上物拆除並將所占用之系爭屋頂平台回復原
29 狀。惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

30 (一)、按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施
31 行，該條例施行之前，公寓大廈之建商與全體承購戶，就屬

01 共用部分之屋頂平台，約定由特定區分所有人使用，應解為
02 全部共有人已合意成立分管契約。此項分管約定，依該條例
03 第55條第2項但書規定，不受第7條第3款規定之限制，且共
04 有人倘已按分管契約占有該特定之屋頂平台，他共有人嗣後
05 將其區分所有建物讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人
06 對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分
07 管契約之拘束。

08 (二)、查系爭大樓係訴外人昱昌公司於78年興建完成，而為管理條
09 例84年6月30日施行前已取得使用執照之大樓，有臺北市政
10 府工務局78使字第691號使用執照存根影本在卷可憑（見本
11 院卷第205頁），是依同條例第55條第2項但書規定，系爭屋
12 頂平台不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。
13 因昱昌公司前以同意書與各該房屋承購戶約定，系爭屋頂平
14 台除公共設施外，餘歸10樓所有權人管理使用，10樓所有權
15 人可依法於屋頂層自行加蓋，僅加蓋部分之外牆材料及顏色
16 須配合原建物外觀等情，有系爭大樓地下層、1~9層房屋承
17 購戶所簽立之同意書10份附卷足參（見原審卷第75至93
18 頁），足證系爭大樓之屋頂層共有部分，已由各買受人與昱
19 昌公司約定由10樓房屋所有權人管理使用，且10樓房屋所有
20 權人亦得於屋頂平台自行加蓋，是系爭大樓係以簽訂同意書
21 之方式，在全體承購戶間成立系爭分管契約。參以通往系爭
22 屋頂平台之通道大門旁張貼：「本大樓樓頂由十樓分管使
23 用，部分空間出租基地台使用」等語之公告，有106年9月11
24 日照片可參（見原審卷第123頁），堪認陳國超等2人確有長
25 年占有使用收益系爭屋頂平台之外觀，上訴人並於本院直
26 言：系爭分管契約對於其他自昱昌公司取得系爭大樓房地所
27 有權之第一手買受人或陸續受讓取得房地之所有權人，均有
28 效力等語（見本院卷第278、280頁）。則被上訴人抗辯：陳
29 國超等2人對系爭屋頂平台有專用權，難謂無據，而陳國超
30 等2人授權其母陳林彩薇將分管之部分土地出租遠傳公司，
31 自無須得其餘共有人之同意，亦未逾越分管契約之約定。

01 (三)、上訴人雖主張：系爭屋頂平台固約定由10樓住戶分管且專
02 用，但被上訴人各以A、B地上物占用系爭屋頂平台，已違反
03 建築技術規則，不符合該平台之設置目的與通常使用方法及
04 建築法令云云。惟查：依系爭大樓使用執照記載，系爭屋頂
05 平台用途為屋頂避難平台，依63年2月15日至86年4月19日建
06 築技術規則第99條規定：「建築物在5層以上之樓層供公眾
07 使用時，應設置樓梯通達可避難使用之屋頂平台，其面積不
08 得小於建築面積1/2」，此有臺北市建築管理工程處113年4
09 月30日北市都建寓字第1136113177號函在卷可據（見本院卷
10 183頁），佐以系爭大樓所在系爭基地之土地建物查詢資料
11 及使用執照存根，載明系爭基地面積為160m²、系爭大樓第1
12 層至第10層面積為91.51m²至116.86m²不等，屋頂突出部分
13 各為15m²、15m²、15m²（見本院卷第205頁），而系爭A、B
14 地上物所占面積分別為10.45m²（編號A部分）、5.75m²（編
15 號B部分）、0.19m²、0.21m²、0.20m²、0.12m²（以上為編
16 號B-4~B-7部分）、0.19m²、0.18m²、0.23m²、0.16m²（以
17 上為編號B-9~B-12部分）、0.25m²、0.11m²（編號B-14~B-
18 -15），合計18.04m²等情，業經原審履勘現場並囑託臺北市
19 建成地政事務所測量屬實，有原審勘驗測量筆錄、土地複丈
20 成果圖可稽（見原審卷第225至229、271頁），卷內並有系
21 爭屋頂平台照片可為參佐（見原審卷第239至255頁），可見
22 A、B地上物合計僅占系爭大樓建築面積約11%左右（計算
23 式： $18.04 \div 160 \times 100\% = 11.2\%$ ，小數點以下四捨五入），
24 系爭大樓除A、B地上物外之其餘可供避難使用之屋頂平台面
25 積，既未小於建築面積1/2，即無違反上開建築技術規則之
26 情形。參以上訴人於本院審理時坦言；系爭屋頂平台之通道
27 安全門平時白天都是開啟狀態，並僅因上訴人自身為更新防
28 火門工程，而由上訴人在晚間予以關閉等情（見本院卷第27
29 9頁），堪認系爭大樓通往屋頂平台之公共樓梯通道經常保
30 持開啟且未經陳國超等2人上鎖、封閉。而系爭屋頂平台所
31 設置之基地台，均係依電信法相關規定申請設置，符合行動

01 通信網路業務基地台設置使用管理辦法電波監理之規範，並
02 取得第三代行動通信及行動寬頻業務電台執照在案，復有國
03 家通訊傳播委員會106年9月28日通傳北決字第10650049610
04 號函可參（見原審卷第103頁），是陳國超等2人抗辯其使用
05 系爭屋頂平台符合設置目的及通常使用方法等語，應屬有
06 據。上訴人空言主張系爭屋頂平台之使用現況，業已違反相
07 關建築法令云云，不足為取。

08 (四)、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對
09 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第
10 767條第1項、第821條固有明文。而住戶對共用部分之使用
11 應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約
12 定。住戶違反上開規定，管理負責人或管理委員會應予制
13 止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處
14 置，此觀公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項亦有明定。
15 惟本件陳國超等2人本於系爭分管契約之約定，以A地上物自
16 行占有系爭屋頂平台，並將B地上物所占範圍，授權由陳林
17 彩薇對外出租予遠傳公司使用及興建B地上物，並未違反建
18 築技術規則之規定，亦無因此變更系爭屋頂平台構造或妨害
19 其他區分所有權人共同避難使用，自未違反該平台之設置目
20 的與通常使用方法或其他建築法令。從而，上訴人主張被上
21 訴人未依系爭屋頂平台之設置目的而加以使用云云，請求被
22 上訴人各應拆除A、B地上物並將系爭屋頂平台回復原狀云
23 云，非可採憑。

24 七、綜上所述，上訴人本於管理條例第9條第2項、第4項、第10
25 條第2項、第33條及民法第821條、第767條規定，請求被上
26 訴人應將A、B地上物拆除並將系爭屋頂平台回復原狀，為無
27 理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，核無不
28 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
29 理由，應予駁回其上訴。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
31 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附

01 此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

05 民事第二十五庭

06 審判長法 官 潘進柳

07 法 官 楊惠如

08 法 官 呂綺珍

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

12 書記官 蔡宜蓁