

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第396號

上訴人 李美螢

兼訴訟代理人 張一凡

被上訴人 板橋原宿公寓大廈管理負責人王思穎

訴訟代理人 林世芬律師

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9月27日臺灣新北地方法院112年度訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25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

壹、程序方面：

一、按公寓大廈未成立管理委員會（下稱管委會）者，由區分所有權人（下稱區權人）推選住戶1人為負責管理公寓大廈事務者；所謂住戶，指公寓大廈之區權人、承租人或其他經區權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第10款、第8款規定甚明。公寓大廈之住戶非該專有部分之區權人者，除區權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，同條例第29條第5項復有明文。故管委會主任委員與管理負責人之性質相當。管委會指為執行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，同條例第3條第9款定有明文，且同條例第36條規定之管委會職務，依據該條例第40條規定，管理負責人準用之。又區權人推選管理負責人之方式，參照公寓條例施行細則第7條第1項、第4項規定，準用區權人會議召集人之選任方式，亦即由區權人互推1人任之，且應有區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。

01 二、依板橋原宿公寓大廈（下稱原宿大廈）規約（下稱系爭規
02 約）第21條約定，管理負責人準用規定之事項。未成立管委
03 會或管委會任期屆滿解職，未組成繼任之管委會期間，由區
04 權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以
05 區權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負
06 責人。管理負責人準用下列管委會應作為之規定：(一)管理負
07 責人執行公寓條例第36條管委會職務規定事項。(二)管理負
08 責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區權人。(三)管理
09 負責人應向區權人會議負責，並向其報告。(四)管理負責人任
10 期為期2年，連選得連任1次（見本院卷第260頁，其中第(四)
11 項為新增訂）。查原宿大廈因管理委員任期屆滿未再改選而
12 視同解任，已無管委會，經原宿大廈區權人以書面推選區權
13 人靜雅堂股份有限公司（下稱靜雅堂公司）之法定代理人陳
14 秀齡為管理負責人，自民國108年10月1日起公告10日，並經
15 申請報備，有被上訴人提出之原宿大廈推選管理負責人公告
16 及新北市板橋區公所108年10月16日函可稽（見原審卷第179
17 頁、原法院111年度板簡字第86號卷〈下稱板簡字卷〉第25
18 頁）。嗣陳秀齡於任期屆滿前即109年9月22日經原宿大廈區
19 權人會議（下稱區權會）決議通過連任管理負責人（見原審
20 卷第185頁）。則陳秀齡以原宿大廈管理負責人之身分提起
21 本件訴訟，於法並無不合。嗣陳秀齡之管理負責人於原審審
22 理時任期屆滿，原宿大廈區權人推選區權人必榮實業股份有
23 限公司（下稱必榮公司）之法定代理人即被上訴人王思穎為
24 管理負責人，並自110年10月1日起公告10日，且申請報備，
25 有被上訴人提出之原宿大廈推選管理負責人公告及新北市板
26 橋區公所110年10月7日函可憑（見原審卷第187頁、板簡字
27 卷第149至150頁），被上訴人復於訴訟審理中向原法院陳報
28 其管理負責人變更為王思穎，聲明承受訴訟（見板簡字卷第
29 147頁），亦無不合，應予准許。又原宿大廈於111年3月21
30 日區權會決議，修改規約延長管理負責人任期為兩年，連選
31 得連任一次，故王思穎之任期延長至112年10月11日，嗣於

01 原宿大廈112年5月16日區權會，決議由必榮公司之代表人王
02 思穎連任，任期至114年10月11日，有原宿大廈111年3月21
03 日及112年5月16日區權會會議紀錄、系爭規約在卷可稽（見
04 原審卷第207至208頁、本院卷第243至277頁）。上訴人雖辯
05 以被上訴人非區權人，為未經合法程序推選之管理負責人，
06 無從提起本件訴訟云云，惟依系爭規約第21條規定，得由區
07 權人推選住戶1人為管理負責人（見本院卷第260頁），區權
08 人為法人，應指派代表人行使權利，陳秀齡、王思穎分別為
09 原宿大廈區權人靜雅堂公司、必榮公司法定代理人，為原宿
10 大廈之住戶成員，自得經原宿大廈區權人推選為管理負責
11 人。另依公寓條例第9條第2項、第4項亦規定住戶對共用部
12 分之使用違反其設置目的及通常使用方法者，管理負責人應
13 予制止，並得訴請法院為必要之處置，如有損害並得請求損
14 害賠償。是公寓大廈之管理負責人自得為原告起訴請求，俾
15 迅速而簡易確定私權並實現私權。是上訴人主張系爭規約規
16 定非區權人不得為管理負責人，陳秀齡、王思穎不得為管理
17 負責人，且本件應以全體共有人為原告，不得以管理負責人
18 為原告云云，洵屬無據。

19 貳、實體方面：

20 一、被上訴人主張：原宿大廈於105年4月12日召開區權會，決議
21 同意地下一樓承租人即原宿國際實業有限公司（下稱原宿公
22 司）可使用大樓後方發電機排風口上方、瓦斯室旁之平台公
23 共區域（下稱系爭平台，即坐落於新北市○○區○○段000
24 地號土地〈下稱系爭土地〉，門牌號碼新北市○○區○○路
25 0段00巷00號原宿大廈地上壹層之平台）放置空調主機，期
26 限為10年，使用期限屆至即回復原狀歸還，於使用前須繳交
27 施作圖說、切結書及地下一樓使用範圍協議書及取得原宿大
28 廈3分之2區權人建物暨土地同意書（下稱系爭決議）。又原
29 宿公司為經營旅館之目的，申請在系爭平台放置空調主機
30 等，即如原判決附件1編號一所示型號MDV-450(16)W/D2CH1
31 (B)冷氣主機3台、型號MDV-280(10)W/D2CH1(B)冷氣主機1台

(下合稱系爭冷氣主機)、編號二所示電氣箱1只(下稱系爭電氣箱)、編號三所示黑色電源線(自起點a延伸至終點g)、編號四所示冷媒管(自起點a延伸至終點f)、編號五所示冷媒管(自起點a延伸至終點f)、編號六所示灰色電源線(自起點a延伸至終點b)、編號七所示綠色線(自起點a延伸至終點b)(上開電源線、冷媒管、綠色線，下合稱系爭管線)、編號八所示鐵支架9個(與系爭冷氣主機、系爭電氣箱、系爭管線，合稱系爭地上物)，並於105年5月17日簽署切結書(下稱系爭切結書)承諾於使用期限內不得交由他人使用系爭平台，使用期限屆至或區權會否決系爭決議時，願回復原狀歸還系爭平台。嗣原宿公司於110年8月間結束營業，其使用系爭平台以經營旅館之目的已完成，使用借貸之法律關係已消滅，惟原宿公司未歸還系爭平台及回復原狀，竟將裝設在系爭平台之系爭地上物所有權出售及交付予上訴人，上訴人所有之系爭地上物占有系爭平台，自無合法權源等情。爰依民法第767條第1項中段、第821條、第470條第1項、第472條第2款、第213條、公寓條例第9條第4項規定、系爭切結書之約定，求為命：(一)上訴人應將坐落系爭平台上之系爭地上物拆除。(二)上訴人應將第(一)項所示管線所經過之原宿大廈牆壁回復原狀。(三)願供擔保請准宣告假執行之判決(原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，未繫屬本院部分，不予贅述)。

二、上訴人則以：伊係因伊所有之地下一樓專用部分無處放置系爭地上物，始向原宿大廈管委會提出申請放置，且經系爭決議同意放置系爭地上物，又系爭決議乃共有人間就共有物管理使用方式所為之決議，未經廢止前，對原宿大廈區權人全體自生拘束力，伊自得繼續有權使用系爭平台等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項為(見本院卷第149頁)：

(一)系爭地上物含空調主機、管線支架、洗洞線材如原審卷第

01 143至155頁照片所示。

02 (二)原審被告原宿公司在原宿大廈地下一樓經營旅館，至110年8
03 月間即結束營業並遷址至他處（見板簡字卷第39至41頁）。

04 四、被上訴人主張系爭平台屬原宿大廈全體區權人共有，上訴人
05 所有系爭地上物無權占有系爭平台，依民法第767條第1項中
06 段、第821條、第470條第1項、第472條第2款、公寓條例第9
07 條第4項規定、系爭切結書約定，請求上訴人將系爭地上物
08 拆除，及回復原狀等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置
09 辯。茲分述如下：

10 (一)按各區權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分
11 及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定；住戶對
12 共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另
13 有約定者從其約定；住戶違反第2項規定，管理負責人或管
14 委會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院
15 為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，為公寓條例第
16 9條第1項、第2項、第4項所明定。

17 (二)查系爭平台為全體區權人共有之公共設施，為兩造所不爭執
18 （見原審卷第27頁），又上訴人為系爭地上物之所有權人
19 （詳後述），且系爭冷氣主機、系爭電氣箱占用系爭平台，
20 系爭管線沿原宿大廈牆壁貫穿至地下車道牆壁等情，業經原
21 審勘驗屬實（見原審卷第27至29頁），復有現場照片及系爭
22 土地第一類謄本可稽（見板簡字卷第177頁、原審卷第63至
23 89頁），應堪認定，依上說明，各區權人，除另有約定外，
24 即應按其共有之應有部分比例使用收益，且應依其設置目的
25 及通常使用方法為之。

26 (三)上訴人抗辯依系爭決議，其有權在系爭平台上放置系爭地上
27 物云云，惟查系爭決議會議紀錄記載：「…十、討論事項及
28 決議：…第二案案由：公共空間置放設備（B1、B2）討論
29 案。說明：B1、B2因空調主機無位置放置，今申請放置於大
30 樓後方發電機排風口上（瓦斯室旁為永久無償使用公共區
31 域），區權人是否同意，且請B1、B2各取得2/3區權人建物

暨土地同意書，再行使用。決議：1. 使用年限十年，期限屆至即恢復原狀歸還，若有使用不當，造成鄰損或其他不可預知的危害，概由B1承租戶廖李嘉、B2區權人全權自行負責。2. B1承租戶廖李嘉、B2區權人使用前須將施作圖說、切結書及B1、B2使用範圍協議書交由管委會確認，並取得本社區2/3區權人建物暨土地同意書後方可使用」（見板簡字卷第27至29頁），嗣由廖李嘉以原宿公司名義出具予原宿大廈管委會之系爭切結書載明：「立切結書人就座落新北市○○區○○段000地號土地之瓦斯室前方平台長510公分、寬205公分，使用範圍如附圖所示放置空調主機之使用年限十年，且不得交由他人使用，若因非法使用或使用不當，造成鄰損或其他不可預知之損害或罰款，概由立切結書人就其使用部分全權自行負責。又使用期限屆至或區權會決議否決105年4月12日區權會之第二案決議內容時，立切結書人願回復原狀歸還前開平台，並不得請求遷移費或任何費用；如有違反，願無條件給付新臺幣5萬元之懲罰性違約金，並賠償一切損害，絕無異議……」（見板簡字卷第31頁）。其他區權人包括上訴人出具之同意書亦載稱：「立同意書人同意原宿國際實業有限公司、必榮實業股份有限公司使用座落新北市○○區○○段000地號土地之瓦斯室前方平台長510公分、寬205公分，使用範圍如附圖所示放置空調主機之年限10年，且不得交由他人使用，若彼等因非法使用或使用不當，造成鄰損或其他不可預知之損害或罰款，應就其各自使用部分全權自行負責。又使用期限屆至或區權會決議否決105年4月12日區權會之第二案決議內容時，原宿國際實業有限公司、必榮實業股份有限公司應回復原狀歸還前開平台，並不得請求遷移費或任何費用；如有違反，應無條件給付新台幣伍萬元之懲罰性違約金，並賠償一切損害。若有遺留物品未搬者，視為廢棄物處理，原宿國際實業有限公司、必榮實業股份有限公司就其使用部分應賠償一切處理費用。」（見板簡字卷第187至191頁），足見區權會在105年4月12日開會決議同意地

01 下一樓之承租人原宿公司使用系爭平台，但未同意上訴人使用
02 用，有權使用系爭平台為原宿公司，非上訴人。是上訴人辯
03 稱其得依系爭決議有權使用系爭平台云云，自不可取。

04 (四)上訴人復抗辯其於103年10月15日向原宿大廈管委會提出申
05 請放置空調設備云云。惟觀諸其提出之103年10月15日申請
06 書，記載：「主旨：頂樓公共空間置放B1商旅設備申請一
07 案，惠請准予辦理。說明：設備內容：(一)熱汞主機1部、(二)
08 PU發泡儲水保溫桶直徑160CM/高度240CM*2座、(三)1HP熱水循
09 環馬達*2只、(四)1HP熱水回水馬達*1只、(五)冷氣專用冷卻水
10 塔1座」(見板簡字卷第193頁)，足認上訴人係申請熱汞主
11 機等設備放置頂樓，並非申請系爭地上物放置於系爭平台，
12 是上開申請書無從證明上訴人有權占有系爭平台，上訴人此
13 部分抗辯，亦不可採。

14 (五)上訴人辯稱系爭決議乃共有人間就共有物管理使用方式所為
15 之分管契約，系爭地上物得繼續使用系爭平台云云。惟按分
16 管契約即共有人間就共有物之使用、收益或管理方法所成立
17 之協議，應由共有人全體共同協議訂立之，始足當之(最高
18 法院111年度台上字第1727號判決意旨參照)。查系爭決議
19 並無同意上訴人有權使用系爭平台以放置系爭地上物，已如
20 前述，亦非區權人協議由上訴人使用系爭平台之分管契約。
21 況原宿大廈於112年5月16日區權會就系爭決議進行討論，達
22 成不同意系爭平台放置系爭地上物使用之決議，有該會議紀
23 錄可查(見原審卷第207頁)，是區權會最新決議已推翻系
24 爭決議甚明，上訴人辯稱有其基於分管契約而有權占有云
25 云，即不可取。

26 (六)查原宿公司在原宿大廈地下1樓經營旅館，至110年8月間即
27 結束營業並遷址至他處，有新北市政府110年7月13日函文、
28 原宿公司商工登記公示資料查詢可憑(見板簡字卷第39至41
29 頁)，足認原宿公司已無使用系爭平台以設置系爭地上物供
30 其經營旅館之必要，其應依系爭切結書之約定，不得交由他
31 人使用，並將系爭平台回復原狀返還予被上訴人，被上訴人

01 復於110年8月2日發函通知原宿公司拆除系爭地上物並回復
02 原狀，有存證信函可稽（見板簡字卷第53、55頁），是上訴
03 人抗辯管委會同意其使用系爭平台，原宿公司不使用系爭平
04 台則應歸伊使用，伊非系爭同意書之他人，自得繼續使用系
05 爭平台云云，洵非可採。

06 (七)上訴人復抗辯被上訴人並未騰出地下4樓冷氣機房供其放置
07 系爭地上物，被上訴人權利濫用或區權會決議顯失公平云
08 云，並提出照片4張為證（見本院卷第423頁），為被上訴人
09 所否認，並主張其並無拒絕上訴人放置系爭地上物在地下4
10 樓，因地下4樓為公共空間，被上訴人有維護之義務，要進
11 公共空間須提出申請書（見板簡字卷第193、195頁），上訴
12 人倘有申請即會安排等語。查地下4樓為原宿大廈之公共空
13 間，為上訴人所不爭執（見本院卷第59頁），則公共空間之
14 使用應經區權人決議，且上訴人並未提出其有申請在地下4
15 樓放置系爭地上物之證據資料，是上訴人此部分主張，亦非
16 可採。

17 (八)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
18 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，
19 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
20 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明
21 文。依此，當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之
22 範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為
23 真，以之為裁判之基礎。查原宿公司將系爭地上物轉讓出售
24 予上訴人，由上訴人取得所有權，業經上訴人於原審自認上
25 開事實（見原審卷第20、28頁），可知上訴人已自認其等為
26 系爭地上物之所有權人。上訴人於本院改稱原宿公司係將系
27 爭地上物轉讓出售予張一凡，李美螢當時並未參與也不知
28 情，李美螢並非系爭地上物之所有權人云云，並未提出證據
29 證明，委無足採，自無從撤銷自認。是系爭地上物之所有權
30 人為上訴人，堪以認定。

31 (九)基上，上訴人就系爭地上物占有系爭平台既未經區權人決議

01 同意，顯已違反公寓條例第9條第2項規定，被上訴人依同條
02 第4項規定訴請法院為必要之處置，即判令上訴人將系爭平
03 台上之系爭地上物拆除，及將系爭管線所經過之原宿大廈牆
04 壁回復原狀，核屬有據。另被上訴人並非原宿大廈之區權人
05 ，為被上訴人所自承，即非系爭平台之共有人，且亦非使用
06 借貸之貸與人，自不得依民法第767條第1項中段、第821
07 條、第470條第1項、第472條第2款規定，請求上訴人將系爭
08 地上物拆除，及回復原狀，惟與判決結果不生影響，附此敘
09 明。

10 五、綜上所述，被上訴人依公寓條例第9條第4項規定，請求上訴
11 人應將坐落系爭平台上之系爭地上物拆除，及應將系爭管線
12 所經過之原宿大廈牆壁回復原狀，為有理由，應予准許。從
13 而原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二
14 致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
15 判，為無理由，應駁回上訴。

16 六、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
20 項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
22 民事第二庭

23 審判長法 官 紀文惠

24 法 官 楊珮瑛

25 法 官 王育珍

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

29 書記官 簡曉君