臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第28號

上　訴　人　黃愉恩
訴訟代理人　官振忠律師
被 上訴 人　魏王碧霞

訴訟代理人　吳明蒼律師
　　鍾信一律師
複 代理 人　沈文莉律師

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國113年2月21日臺灣士林地方法院112年度重訴字第227號第一審判決提起上訴，本院於115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決不利上訴人部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國67年2月16日登記為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍3分之1）及其上同○段00000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號2樓）之所有權人（同址0號1至3樓下稱系爭建物），嗣於105年9月14日登記為系爭土地（權利範圍3分之1）及其上同小段00000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼同址1樓）之所有權人；上訴人於111年9月8日以買賣為原因，登記為系爭土地（權利範圍3分之1）及其上同小段00000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼同址3樓）之所有權人。伊與上訴人均為系爭建物之區分所有權人，上訴人占用系爭建物頂樓平台（下稱系爭平台）如原判決附圖（下稱附圖）B、C部分（下稱系爭增建物），並將系爭增建物作為住家使用，已逾越區分所有權人就系爭平台作為火災之避難、疏散場所、晾曬衣服、防漏水

等功能之分管契約使用範圍，而變更使用用途或性質，影響建築物結構安全，爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭增建物。（原審判決就被上訴人前開請求為其勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人就駁回其不當得利請求部分未上訴，非本院審理範圍，茲不贅述）。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建物於58年間建築完成時，已合意系爭平台由3樓之區分所有權人單獨使用，其後之受讓人均應受前開分管契約拘束。訴外人魏美女於60年9月9日以買賣為原因登記為系爭建物3樓所有權人，並於60年間興建系爭增建物，斯時已有四面鐵皮牆及鐵皮屋頂，嗣於75年2月7日魏美女以買賣為原因，將系爭建物3樓所有權移轉登記予訴外人陳楊寶月，並移轉系爭增建物之事實上處分權，當時系爭增建物即作為居住使用，伊再於111年8月9日向陳楊寶月購入，並未變更系爭增建物之使用方式，況系爭平台非建築技術規則規範之「避難平台」，亦無法令使用上之限制，上訴人請求拆除系爭增建物，並無理由等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：（本院卷第455-456頁、第536頁）：

㈠被上訴人之配偶即訴外人魏輝雄於59年3月4日以總登記為原因，登記為系爭建物1樓之所有權人，及於58年8月27日登記為系爭土地應有部分3分之1之所有權人。嗣被上訴人於105年9月14日以分割繼承為原因，登記為系爭建物1樓及系爭土地應有部分3分之1之所有權人。

㈡被上訴人於67年2月16日以買賣為原因，登記為系爭建物2樓及系爭土地應有部分3分之1之所有權人。

㈢魏輝雄之阿姨即訴外人魏美女於60年9月9日以買賣為原因，登記為系爭建物3樓之所有權人，及於60年8月31日登記為系爭土地應有部分3分之1之所有權人，魏美女於60年間，在系爭平台興建系爭增建物。嗣魏美女於75年2月7日以買賣為原

因，將系爭3樓建物及系爭土地應有部分3分之1移轉登記予陳楊寶月，併同移轉系爭增建物之事實上處分權；其後陳楊寶月111年9月8日以買賣為原因，將系爭3樓建物及系爭土地應有部分3分之1移轉登記予上訴人，並移轉系爭增建物之事實上處分權予上訴人。系爭平台目前為上訴人所占用，系爭增建物則作為住家使用。

㈣系爭建物之區分所有權人就系爭平台，約定由系爭建物3樓之所有權人使用，而成立分管契約。

四、本院判斷：

被上訴人主張上訴人固得依分管契約使用系爭平台，惟不應變更系爭平台之用途及性質，且系爭增建物使用方式影響系爭建物安全，應予拆除等語，惟此為上訴人否認，並抗辯如前，查：

㈠按建商與各承購戶約定公寓大廈共用部分由特定共有人使用，而由各承購戶間成立分管協議者，倘未明白約定其使用方法，應參酌當時法令規定及該共用部分於分管契約成立時之使用情形，加以認定（最高法院106年度台上字第1151號判決要旨參照）。系爭建物於58年2月20日建築完成，經陽明山管理局核發58工使178號使用執照乙節，有系爭建物登記謄本（原審重訴卷第30、34、38頁）及系爭建物之使用執照卷宗在卷可憑，故系爭建物為公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行前，已取得建造執照之公寓大廈，依同條例第55條第2項規定，不受第7條各款不得為約定專用部分之限制，亦即共用部分之使用方式，倘不違反當時有效之建築法令及相關規定，亦未逾越分管契約使用方式之約定，各區分所有權人即應受分管契約之拘束。

㈡系爭增建物為魏美女於60年間增建乙節，為兩造不爭執如前，上訴人抗辯其向陳楊寶月購入系爭增建物後作為居住使用，惟並未變更使用方式等情，業據提出之62年間、112年間之系爭建物空照圖為證，由前開空照圖互相比對，可見系爭平台在62年間即有搭建鐵皮屋頂之情形，與112年間之空

照圖相較，外觀並未有明顯變動（本院卷第505、507頁），陳楊寶月亦以書狀說明其向魏美女購入系爭增建物時，已有鐵皮屋頂無誤（原審卷第68頁）；再佐以上訴人提出其向陳楊寶月購買系爭增建物時之現場照片觀之（原審卷第204頁、本院卷第335-337頁），斯時系爭增建物內部已有廁所、馬桶、瓦斯管、電線等設備，足見系爭增建物於上訴人購入前，確已作為居住使用，則上訴人抗辯：伊未變更系爭平台、增建物之使用方式等語，應屬可採。

㈢被上訴人雖主張：系爭平台有供避難、出入等功能，且系爭增建物占用面積已達系爭平台94%，內部設有家俱，有相當之負重，影響系爭建物結構安全等語。惟按86年4月9日修正前建築技術規則建築設計施工篇第99條規定：「建築物在五層以上之樓層供公眾使用時，應設置樓梯通達可供避難使用之屋頂平台，其面積不得小於建築面積之二分之一。在該面積範圍內不得建造其他設施。」，準此，系爭建物為3層，系爭平台依當時法令，並非須設計具供避難、逃生及救災之功能之平台，且系爭平台亦無核定用途或使用上限制等情，業據臺北市建築管理工程處114年12月10日函覆明確在卷（本院卷第429頁），故被上訴人主張系爭平台有供逃難之功能，洵無足取。又上訴人於購入系爭增建物後，將原廁所磚牆拆除，以淋浴簾取代，並以輕質隔間取代舊有磚牆隔間，故承重並未增加乙節，亦有吳政聰建築師事務所114年9月18日說明附卷可憑（本院卷第411頁），則被上訴人空言主張系爭增建物增加承重，影響建物結構安全云云，亦不足採。至被上訴人再主張：系爭平台依分管契約之約定，僅能作為晾曬衣服、防止漏水之使用，且系爭增建物經臺北市建築管理處認定應予拆除云云（本院卷第454頁、第536頁），固提出違建查報案件明細為憑（本院卷第89-93頁），惟系爭增建物是否違反現行建築法規而應由行政機關施予公權力拆除，屬建管單位行政管理措施，應由建管單位認定，尚無從據以逕認上訴人於系爭增建物之使用有何逾越分管契約之

情事，況被上訴人就系爭平台之使用目的僅作為晾曬衣服、防止漏水使用乙節，並未舉證以實其說，無足憑採。

㈣綜上，上訴人依分管契約就系爭平台有專用權，而其就系爭增建物之使用方式，亦未逾越分管契約之約定，復未有違反建築法令或相關規定之情形，被上訴人請求上訴人拆除系爭增建物，為無理由，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條等規定，請求上訴人拆除系爭增建物，並將占用部分返還予被上訴人及其他共有人，非屬正當，不應准許。原審判命上訴人應拆除系爭增建物，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院廢棄，改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　江春瑩

法　官　陳威帆

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　蘇意絜