最高法院民事判決

110年度台上字第1117號

上　訴　人　底特律科技中心管理委員會（下稱底特律管委會）

法定代理人　黃正穎

上　訴　人　聯華電信股份有限公司（下稱聯華電信公司）

法定代理人　吳建璋

共　　同

訴訟代理人　張志偉律師

被 上訴 人　永亨國際網購股份有限公司

法定代理人　彭俊哲

訴訟代理人　柯勝義律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國109年7月15日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第390號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：

㈠坐落臺北市○○區○○路0段000至000號底特律科技中心為公寓大廈（下稱系爭大樓），伊與聯華電信公司分別為該大樓000號0樓、000號0樓之區分所有權人（下稱區權人），系爭大樓之樓頂平臺、女兒牆係全體區權人共有。

㈡聯華電信公司未經區權人會議特別決議，無權占用如原判決附圖編號A所示系爭大樓樓頂平臺、女兒牆面積2.66平方公尺（下稱系爭位置），設置冷氣主機5台、管線及鐵架（下稱系爭空調設備），雖於民國103年9月5日召開系爭大樓103年度臨時區權人會議（下稱系爭會議）臨時動議第1 案，作成追認第8屆底特律管委會於101年9月同意聯華電信公司所

申請頂樓分離式冷氣裝置案之決議（下稱系爭決議），惟出席區權人未達系爭大樓規約（下稱系爭規約）第14條第6款約定之特別決議應出席人數及其區權合計比例，欠缺成立要件，系爭決議應屬無效。伊要求拆除系爭空調設備，均遭上訴人拒絕。

㈢依民法第767條第1項、第821條規定，請求確認系爭決議無效，並求為命聯華電信公司拆除系爭空調設備，返還系爭位置予伊及其他全體共有人之判決（其他未繫屬本院者，不予論述）。

二、上訴人抗辯：

㈠聯華電信公司係於101年9月經第8屆底特律管委會同意，始於系爭位置設置系爭空調設備，復經系爭決議追認在案，並非無權占用。

㈡聯華電信公司裝置系爭空調設備，屬於樓頂平臺之通常使用，與約定專用無涉，自無須經區權人會議特別決議同意，系爭決議已有效成立。

三、原審廢棄第一審所為關於被上訴人上揭敗訴部分之判決，改判如其上開聲明之判決。理由如下：

㈠被上訴人於107年5月17日登記取得系爭大樓000號0樓建物所有權，聯華電信公司則於101年5月16日登記取得同大樓000號0樓建物所有權，卷附系爭規約為真正。聯華電信公司於101年11月30日前，在系爭位置設置系爭空調設備並占用迄今。系爭大樓於103年9月5日召開系爭會議，區權人17人，有10人出席，區權比例為1萬分之5876（含委託書），系爭會議臨時動議第1案追認第8屆底特律管委會於101年9月同意聯華電信公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案，同意票8票，不同意票0票，棄權2票（即系爭決議），被上訴人及其前手即訴外人提克有限公司並未出席系爭會議等事實，為兩造所不爭。

㈡觀諸系爭規約第5條第2項、第14條第6款約定，足見系爭大樓樓頂平臺為共用部分。又樓頂平臺一般作為火災之避難

場、電梯之機械室，共用之冷暖房設備、屋頂出入口、避雷針、共同天線、火災時之通路，係屬具公寓大廈住民共益性質之共用部分，亦具安全公益性，於其上設置固定之工作物，難謂非已達變更屋頂之用途或性質。是於樓頂平臺設置全體區權人共用之冷暖房用設備，雖屬公寓大廈樓頂平臺之一般用途，但如設置個別區權人之自用空調設備，即屬獨自占有之排他使用，應屬約定專用事項，且影響該大樓之景觀及住戶之安全，除須合於法令規定外，並應經區權人會議之特別決議。系爭決議核係同意聯華電信公司得就系爭位置為獨自占有之排他使用，顯係將該共有部分約定為該公司之專用部分，依上揭系爭規約約定，應有區權人2/3以上及其區權比例合計2/3以上之出席，以出席人數3/4以上暨其區權比例占出席人數區權比例3/4以上同意行之。惟兩造不爭執系爭會議召開當時區權人共17人，僅10人及其區權比例合計1萬分之5876之出席，堪認系爭決議之出席人數及其應有部分合計比例，顯未達系爭規約所定特別決議之應出席人數及其區權合計比例，系爭決議應屬不成立，不能認定已有約定專用之情事，自不能對抗區權人及其繼受人。故被上訴人主張系爭決議不生效力，請求確認系爭決議無效，核屬有據，應予准許。上訴人辯稱系爭決議已約定專用，依公寓大廈管理條例第24條規定，被上訴人應受其拘束，及聯華電信公司在系爭位置設置系爭空調設備，有正當權源，均不足採。

㈢系爭決議既屬無效，足認聯華電信公司在系爭位置設置系爭空調設備，自屬無權占用，且影響系爭大樓全建築物之景觀及住戶之安全，即屬侵害他共有人之權利。被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求聯華電信公司拆除系爭空調設備，返還系爭位置予被上訴人及其他全體共有人，洵屬有據，應予准許。

㈣從而，被上訴人請求確認系爭決議無效，並依民法第767條第1項、第821條規定，請求聯華電信公司拆除系爭空調設

備，返還系爭位置予被上訴人及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠原審一方面認系爭決議未達系爭規約所定特別決議之應出席人數及其區權合計比例，系爭決議應屬不成立，繼又認被上訴人主張系爭決議不生效力，請求確認系爭決議無效，核屬有據，有判決理由前後矛盾之失。

㈡被上訴人於事實審以先位之訴主張系爭決議違反系爭規約特別決議之約定，求為確認系爭決議不成立；備位之訴則主張系爭決議內容違反公寓大廈管理條例、建築法等相關規定，請求確認系爭決議無效（一審卷119-131頁，原審卷17-24、89、90、95-111頁）；嗣於109年5月27日於原審提出民事總言詞辯論意旨狀，及於原審言詞辯論減縮此部分聲明為確認系爭決議無效（原審卷159、161、183頁），然仍主張系爭決議違反系爭規約特別決議之約定、系爭決議內容違反公寓大廈管理條例、建築法等相關規定，顯然系爭決議不成立或無效（原審卷161-175、184頁）。似此情形，被上訴人究係主張系爭決議不成立或無效，尚非明瞭，原審審判長未命被上訴人敘明或補充，逕為判決，不免粗率。

㈢系爭決議臨時動議第1案記載追認第八屆管委會於101年9月同意聯華電信公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案（一審湖調字卷37頁），聯華電信公司於事實審抗辯：系爭決議內容與約定專用無涉，依系爭規約第13條約定，僅須區權人過半數出席及出席人數過半數即可同意，並提出訴外人華美航運股份有限公司依系爭決議請求聯華電信公司回復原狀之另件判決為證（一審卷35-38、70-82頁），與系爭決議是否不成立，及被上訴人得否請求聯華電信公司拆除系爭空調設備，返還系爭位置予被上訴人及其他全體共有人，所關頗切，乃原審未於判決理由項下說明其取捨之意見，遽為上訴人敗訴之判決，亦有判決不備理由之情形。

㈣上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　1　　日