

最高法院民事判決

112年度台上字第2358號

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

被上訴人 底特律科技中心管理委員會

法定代理人 謝明宏

被上訴人 聯華電信股份有限公司

法定代理人 吳建璋

共同

訴訟代理人 張志偉律師

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112年7月12日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第184號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊與被上訴人聯華電信股份有限公司（下稱聯華公司）分別為門牌號碼○○市○○區○○路0段000至000號底特律科技中心大樓（下稱系爭大樓）000號4樓、000號4樓即頂層建物之區分所有權人（下稱區權人），系爭大樓之樓頂平臺、女兒牆為全體區權人共有。詎聯華公司未經區權人會議特別決議，於民國101年11月30日前無權占用如原判決附圖（下稱附圖）A部分所示之樓頂平臺、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）。雖經系爭大樓於103年9月5日103年度臨時區權人會議（下稱系爭會議）臨時動議第

01 1案，作成追認第8屆被上訴人底特律科技中心管理委員會
02 （下稱底特律管委會）101年9月同意聯華公司申請頂樓分離
03 式冷氣裝置案之決議（下稱系爭決議），惟系爭會議出席區
04 權人未達系爭大樓規約（下稱系爭規約）第14條第6款關於
05 特別決議規定之應出席人數及其區分所有權合計比例，欠缺
06 成立要件，系爭決議應不成立。縱認系爭決議成立，亦因其
07 內容違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第7條第3款、
08 第23條第1項、第33條第2款及建築法第77條第1項規定，依
09 民法第71條規定應屬無效等情。爰先位求為確認系爭決議不
10 成立，備位求為確認系爭決議無效；並依民法第767條第1項
11 前段、第821條規定，求為命聯華公司拆除系爭空調設備，
12 返還占用之樓頂平臺、女兒牆予伊及其他全體共有人之判
13 決。

14 二、被上訴人則以：聯華公司經第8屆底特律管委會同意後，始
15 於系爭位置設置系爭空調設備，復經系爭決議追認同意，並
16 非無權占用。又系爭空調設備之裝設屬樓頂平臺之通常使
17 用，無排他性質，與約定專用無涉，無須經區權人會議特別
18 決議。設置系爭空調設備非廣告物、無線電台基地台等類似
19 強波發射設備或其他類似之行為，無管理條例33條第2款規
20 定之適用，亦未影響結構及阻礙逃生路線，未變更樓頂平臺
21 一般用途及性質，未違反管理條例、建築法相關規定，系爭
22 決議自非無效等語，資為抗辯。

23 三、原審審理結果，以：聯華公司、上訴人分別於101年5月16
24 日、107年5月17日登記為系爭大樓000號4樓、000號4樓建物
25 之所有權人，聯華公司於101年11月30日前已在如附圖A部分
26 所示系爭位置設置系爭空調設備迄今。系爭大樓區權人共17
27 人，系爭會議出席之區權人10人，出席區分所有權比例合計
28 5876/10000（含委託書），該次會議臨時動議第1案為追認
29 第8屆底特律管委會於101年9月同意聯華公司所申請之頂樓
30 分離式冷氣裝置案，以同意票8票，不同意票0票，棄權2
31 票，通過系爭決議等情，為兩造所不爭。依管理條例第31條

規定，倘公寓大廈內部規約就區權人會議決議之出席及同意人數與其區分所有權比例另有規定者，應優先適用規約。準此，依系爭規約第13條第1項（下稱一般決議）規定：「區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意行之。」或第14條第6款（下稱特別決議）規定：「區分所有權人會議關於約定專用或約定共用事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權比例四分之三以上之同意行之。」。查系爭空調設備置於樓頂平臺，依系爭規約第5條第2項規定，樓頂平臺為共用部分，應供全體住戶使用，系爭決議係追認第8屆底特律管委會同意聯華公司於樓頂申設系爭空調設備，並未予其樓頂之排他性使用，非約定由其專用，與系爭規約第5條第1項第3款明定之共用部分經約定由特定區權人專用，須管委會造冊保存使用者名冊乙節，顯然不同。系爭決議無須以特別決議行之，亦無違反管理條例第7條第3款共用部分不得約定專用之規定，決議已成立。又系爭空調設備係一般分離式冷氣之室外機及其管線，非附有冷卻水塔之大型空調設備，與為宣傳或行銷目的而設置之廣告物有間，亦非類似無線電台、基地台等具強波發射之設備，其占用面積（2.66平方公尺）僅為樓頂平臺（2122平方公尺）之12.5/10000，設置地點非位於上訴人區分所有建物頂層正上方，難認對頂層區權人有居住安全或安寧之不利影響，不致阻礙住戶使用樓頂平臺逃生，其設置未變更樓頂平臺之用途及性質，未違反管理條例第33條第2款之不得設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似行為，或建築法第77條第1項維護建築物合法使用與構造設備安全之規定，亦非共有物之變更，無適用民法第819條第2項由全體共有人同意之必要，系爭決議並非無效。聯華公司設

01 置之系爭空調設備占用樓頂平臺及女兒牆，依民法第820條
02 第1項前段、系爭規約第11條第5款、第13條第1項規定，既
03 經區權人會議以系爭決議由區權人過半數、其應有部分合計
04 過半數追認同意，非屬無權占有。從而，上訴人先位請求確
05 認系爭決議不成立，備位請求確認系爭決議無效；並依民法
06 第767條第1項前段、第821條規定，請求聯華公司拆除系爭
07 空調設備，返還占用部分予上訴人及其他全體共有人，為無
08 理由，不應准許，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻防
09 暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而維
10 持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

11 四、按樓頂平臺係公寓大廈之共用部分，供全體住戶使用，住戶
12 對其使用，應依其設置目的及通常使用方法為之，此觀管理
13 條例第9條第2項規定甚明。原審本於取捨證據、認定事實之
14 職權行使，合法認定聯華公司於系爭大樓之樓頂平臺申設系
15 爭空調設備，並非讓樓頂平臺作排他性之使用，應適用系爭
16 規約第13條第1項之一般決議規定。系爭會議由區權人過半
17 數及其應有部分合計過半數出席，再經出席人數過半數及其
18 區分所有權比例合計過半數同意，通過系爭決議，該決議成
19 立。聯華公司於系爭位置設置系爭空調設備，符合樓頂平臺
20 供設置冷暖房設備之目的及使用方法，並無任何違反管理條
21 例第7條第3款、第23條第1項、第33條第2款及建築法第77條
22 第1項規定致無效之情形，自非無權占用。原審因以上揭理
23 由為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，徒
24 以原審認定事實、適用法律之職權行使，指摘原判決違背法
25 令，聲明廢棄，非有理由。

26 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
27 第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

29 最高法院民事第四庭

30 審判長法官 林 金 吾

31 法官 陳 靜 芬

01		法官	藍	雅	清	
02		法官	方	彬	彬	
03		法官	蔡	孟	珊	
04	本件正本證明與原本無異					
05		書記官	林	蔚	菁	
06	中華民國	112	年	11	月	21 日