

最高法院民事判決

113年度台上字第475號

上訴人 國風電機有限公司

照嘉機電有限公司

共 同

法定代理人 陳金華

共 同

訴訟代理人 何邦超律師

被上訴人 巴黎香榭公寓大廈管理委員會

法定代理人 呂崙潔

訴訟代理人 季佩玆律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年10月17日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第183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：上訴人照嘉機電有限公司、國風電機有限公司、（下各稱照嘉公司、國風公司）各為被上訴人所屬大廈（下稱系爭大廈）門牌○○市○○區○○街00號、25號之1，25號之2（下各稱門牌，合稱系爭建物）區分建物所有權人（下稱區權人）。

（一）照嘉公司、國風公司自民國87年間起，各占用全體區權人共有坐落臺北市○○區○○段○小段71地號土地（下稱系爭土地），即該大廈中庭及後院（下稱系爭共用部分）如原判決附圖（下稱附圖）1A、B、附圖2C（下合稱甲1土地，附圖1A、B坐落土地下合稱甲2土地）；附圖1D、F及附圖2E部分（下合稱乙1土地，附圖1D、F坐落土地下合稱乙2土地），搭建如原判決附表（下稱附表）一、二拆除項目欄所示地上物（下各稱甲、乙地上物，合稱系爭地上物）。系爭大廈102年10月20日102年度第1次區分所有權人會議（下稱102年區

01 權會)決議授權伊訴請上訴人拆屋還地，經原法院103年度
02 上易字第1220號(下稱前案)判命上訴人按月依每坪新臺幣
03 (下同)1,700元給付不當得利確定。

04 (二)103年11月1日103年度第1次區分所有權人會議(下稱103年
05 區權會，與102年區權會合稱系爭區權會)決議照嘉公司、
06 國風公司每月應繳納管理費4,985元、1,118元，其等各積欠
07 如附表三、四所示管理費3萬5,995元、8,926元及遲延利息
08 (下稱甲、乙管理費本息)等情。

09 (三)爰依民法第179條、第767條第1項、公寓大廈管理條例第21
10 條規定及103年區權會決議，求為命(1)照嘉公司、國風公司
11 各拆除甲、乙地上物，將甲2、乙2土地清空返還全體區權
12 人；(2)照嘉公司自102年8月1日起至清空返還甲2土地之日
13 止，按月給付2萬2,540元；(3)國風公司自同日起至清空返還
14 乙2土地之日止，按月給付1萬0,511元；(4)照嘉公司、國風
15 公司各給付甲、乙管理費本息之判決(聲明(1)係被上訴人於
16 原審更審時所為變更之訴，另依民法第179條規定追加聲明
17 (3)；聲明(2)為其於原審減縮後聲明。其餘未繫屬本院者，不
18 予贅述)。

19 二、上訴人則以：伊與訴外人風和開發股份有限公司(下稱風和
20 公司)就系爭建物及坐落土地簽訂之買賣契約(下稱系爭買
21 賣契約)及系爭大廈規約(下稱系爭規約)約定系爭共用部
22 分由伊專用，該公司並給付被上訴人241萬2,000元(下稱系
23 爭償金)；系爭區權會非有召集權人召集，各區權人委託出
24 席之委託書(下稱系爭委託書)均非真正，所為決議無效，
25 被上訴人無權提起本件訴訟；且伊使用面積應扣除陽台，並
26 得以系爭償金本息、伊墊付稅捐、管理費、公共區域漏水修
27 繕費等10萬5,500元為抵銷等語，資為抗辯。

28 三、原審就被上訴人上開變更、追加之聲明(1)(3)為其勝訴之判
29 決，並駁回上訴人就聲明(2)、(4)之上訴，係以：

30 (一)被上訴人主張上訴人為系爭建物所有權人，為系爭大廈區權
31 人，系爭共用部分為全體區權人共有，照嘉公司、國風公司

01 各占有甲1、乙1土地及設置甲、乙地上物，為兩造所不爭。

02 (二)照嘉公司與風和公司於85年1月6日簽訂系爭買賣契約第9
03 條、照嘉公司同日簽立切結書第1條固記載系爭共用部分由1
04 樓A戶及B戶管理、使用，然非系爭土地全體共有人或系爭大
05 廈全體區權人之協議。又訴外人許平和於系爭大廈完工後之
06 86年1月6日與風和公司簽訂不動產買賣契約無相同約定；證
07 人即風和公司工務助理康翠鈺於前案證稱，系爭共用部分是
08 否1樓住戶專用因有爭議，故未列入成屋契約條款等語。難
09 認系爭土地全體共有人就系爭共用部分有分管契約。

10 (三)系爭規約第2條第2款、第14條第1項第1款、第2款約定：系
11 爭大廈法定空地非經規約或區權人會議決議，不得約定為專
12 用，且除有停車空間持分外，應給付使用償金，並經區權人
13 會議決議金額。系爭大廈86年7月13日區權人會議未決議系
14 爭共用部分供1樓使用。同年月22日、同年11月15日管委會
15 會議紀錄記載系爭共用部分同意1樓管理，及計算系爭土地
16 使用權償金；斯時管委會主任委員鍾光治開具系爭償金收
17 據、管委會公共基金帳冊分別記載：86年12月6日區權人會
18 議決議系爭共用部分由1樓管理使用、「中庭補償費、中庭
19 基金」等語，然主管機關報備資料無86年12月6日區權人會
20 議紀錄，難認區權人會議曾為是項決議。

21 (四)依證人即區權人李鵬輝、廖純鶯所言，及系爭區權會紀錄，
22 可知管理員於區權人會議開會前通知住戶，並張貼公告；系
23 爭大廈區權人53人，該2次會議出席人數、親自及委託出席
24 比例、出席區分所有權比例各36人、67.9%、72.3%；37人、
25 69.8%、77.6%，均達法定出席人數及區分所有權比例，分別
26 由具區權人身分之管理委員李鵬輝、主任委員葉淑惠擔任主
27 席，係有召集權人召集，並達法定出席人數作成決議。上訴
28 人固否認系爭委託書真正，惟經勘驗103年區權會錄影光
29 碟，可知代理上訴人出席之證人廖陳芬華曾稱委託書有26紙
30 等語；系爭大廈區權人35人復提出陳報狀及住戶連署書（下
31 稱系爭陳報狀、連署書），載明系爭委託書係渠等簽名等

01 語，上訴人迄未訴請撤銷系爭區權會決議，其決議自屬合法
02 有效，被上訴人有本件訴訟實施權，得依102年區權會決
03 議、民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物返
04 還土地。

05 (五)照嘉公司、國風公司自認各為甲1、乙1土地管理人，及搭建
06 甲、乙地上物出租他人作餐廳使用，自受有相當租金之利
07 得。甲1、乙1土地面積各43.83、20.44平方公尺，有臺北
08 市政府地政局土地開發總隊鑑定圖可稽，上訴人抗辯應扣除陽
09 台面積云云，洵無足取。審酌系爭大廈附近商業活動發達，
10 交通便利，上訴人出租系爭建物每月租金為16萬元，每坪租
11 金約3,819元，被上訴人請求按每坪每月1,700元計算相當租
12 金之不當得利，即照嘉公司、國風公司各按月給付2萬2,540
13 元、1萬0,511元；暨依103年區權會決議請求各給付甲、乙
14 管理費本息，亦屬有據。另風和公司給付系爭償金予被上訴
15 人，上訴人對被上訴人無請求權可行使；上訴人未舉證墊付
16 漏水修繕費用，且依法繳納稅捐、管理費，均不得為抵銷抗
17 辯。

18 (六)綜上，被上訴人依民法第179條、第767條第1項規定，請求
19 (1)照嘉公司、國風公司各拆除甲、乙地上物、清空返還甲
20 2、乙2土地與全體區權人；(2)照嘉公司自102年8月1日起至
21 清空返還甲2土地之日止，按月給付2萬2,540元；(3)國風公
22 司自同日起至清空返還乙2土地之日止，按月給付1萬0,511
23 元；(4)照嘉公司、國風公司各給付甲、乙管理費本息，為有
24 理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

25 四、按除法律別有規定外，不問何人，於他人之訴訟，有為證人
26 之義務，民事訴訟法第302條定有明文。他人間訴訟判決效
27 力所及之人，與本於一定資格以自己名義為他人任訴訟當事
28 人之訴訟而受確定判決效力所及之該他人，於該訴訟亦得為
29 證人。又私文書應由舉證人證其真正，但他造於其真正無爭
30 執者，不在此限。同法第357條亦有明文。而書證與人證係
31 不同之證據方法，其證據調查程序亦有不同。證人須依據文

書、資料為陳述，或依事件之性質、證人之狀況，經法院認為適當者，得命兩造會同證人於公證人前作成陳述書狀。經兩造同意者，證人亦得於法院外以書狀為陳述。證人以書狀為陳述者，仍應具結，並將結文附於書狀，此觀同法第305條第2項、第3項、第6項規定亦明。查上訴人於事實審否認系爭區權會簽到簿及系爭委託書之真正（見原審更一卷二第267、268頁），應由被上訴人就其真正負舉證責任。又上訴人亦否認系爭陳報狀、連署書之真正（見原審更一卷二第399頁、第409頁）。果爾，系爭陳報狀、連署書之性質究係書證？或係證人陳述之書狀？是否真正？倘為證人陳述之書狀，該書狀提出，非經兩造同意，亦非法院命兩造會同證人於公證人前作成陳述書狀，並由作成人出具結文附於書狀，得否以該書狀認被上訴人已舉證系爭區權會簽到簿及委託書為真正？攸關被上訴人得否依系爭區權會決議訴請上訴人拆除系爭地上物、返還土地，及上訴人積欠管理費數額之認定，非無詳加研求之必要。原審未予調查審認，逕以系爭陳報狀、連署書，認系爭委託書為真正，及系爭區權會區權人出席經法定人數出席並作成決議，進而為上訴人不利之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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 113 年 7 月 4 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 翁 金 緞

法官 蔡 和 憲

法官 林 慧 貞

法官 周 舒 雁

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 詩 璿

01 中 華 民 國 113 年 7 月 16 日