最高法院民事判決

114年度台上字第101號

上　訴　人　員林國宅公寓大廈管理委員會

法定代理人　張荐圍
訴訟代理人　賴柔樺律師
上　訴　人　高綾霙
訴訟代理人　洪志賢律師
　　羅偉甄律師
被 上訴 人　香港商世界健身事業有限公司(WORLD FITNESS ASIA LIMITED)

法定代理人　柯約翰(John Edward Caraccio)

訴訟代理人　林咏芬律師

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9月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決(111年度上字第239號)，提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人主張：上訴人高綾霙、第一審共同被告締優開發事業股份有限公司（下稱締優公司）依序為門牌號碼○○縣○○市○○路00號0樓之1建物（下稱18號建物）、16號建物（下稱系爭建物）所有人，均為坐落同上市○○段48地號土地上之員林國宅公寓大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人。被上訴人於民國106年間向締優公司承租系爭建物，經營World Gym健身中心，未經系爭大廈區分所有權人會議決議，亦未取得主管機關建築許可，擅自就系爭大廈共有共用部分進行改建，將位於系爭大廈甲2棟、甲4棟地下2層電梯前污水池（下稱系爭污水池)原有之圓形

人孔蓋（下稱原有孔蓋）移除，改建如第一審判決附圖（下稱附圖）編號B、E所示長方形人孔蓋（下稱B、E孔蓋），違反公寓大廈管理條例（下稱大廈管理條例）第6條第1項第1、4款、第9條第2、4項、第11條規定；另將系爭大廈地上第3層如附圖編號A所示水泥平臺（下稱3樓平臺）鋪設之石磚及依排水孔位置安裝之高籠型落水頭（下稱原有石磚及落水頭）刨除、拆除，自行澆置厚度約5.5公分之混凝土（下稱系爭混凝土），違反同條例第5條、第6條、第8條第1項、第9條第2項、第11條第1項規定。上開2項改建工程（下稱系爭改建工程）與原始規劃設計之公共管線、排水系統不符，影響樓板承載、耐震能力之負荷及建物安全，並造成3樓平臺雨後積水不退，樓地板有滲漏水之虞，侵害全體住戶之居住品質及安全等情，上訴人員林國宅公寓大廈管理委員會（下稱員林國宅管委會）依大廈管理條例第9條第4項、第6條第3項規定，高綾霙依民法第767條、第821條、大廈管理條例第6條第3項規定，均求為擇一判命被上訴人將B、E孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設原有孔蓋，並刨除3樓平臺系爭混凝土，重新鋪設原有石磚及落水頭之判決（上訴人逾上開請求之訴，第一審為其敗訴之判決，其未提起第二審上訴，該部分業已確定）。

二、被上訴人則以：系爭污水池為締優公司所專用，因抽水馬達年久失修有更新必要，且原有孔蓋過窄致無法取出馬達，伊始置換為長方形之B、E孔蓋，未改變孔蓋之性質，非屬重大修繕或改良，且未發生住戶摔倒或其他損害情形。3樓平臺僅得經由締優公司專有部分之2樓出入，為系爭建物之附屬建物，屬締優公司專有部分，並非系爭大廈共用部分；員林國宅管委會第1屆成立時，並將3樓平臺列為系爭建物之約定專用部分，向彰化縣員林市公所報備。3樓平臺因年久失修，水泥磚已無防水功能，造成系爭建物漏水，系爭混凝土原即存在，並非伊增築，伊僅刨除原有石磚及落水頭後進行粉光以修繕漏水，並未對系爭大廈全體住戶造成損害。上訴人請求伊回復原狀，係權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，係以：高綾霙、締優公司依序為18號建物、系爭建物所有人，均為系爭大廈區分所有權人；被上訴人向締優公司承租系爭建物，為兩造所不爭執。次查(一)被上訴人租用系爭建物後，因該建物所用系爭污水池之抽水馬達年久失修無法啟動，上方原有孔蓋過窄致無法更換馬達，且3樓平臺造成系爭建物漏水，乃透過締優公司法定代理人賴志賢向斯時員林國宅管委會總幹事黃甲府詢問，經賴志賢轉知黃甲府告以系爭污水池及3樓平臺均屬系爭建物專用部分，要其自行修繕等語，被上訴人即委由廠商施作系爭改建工程。惟系爭污水池所在位置為系爭大廈共用部分，3樓平臺為系爭大廈甲區建物之最頂層樓板即屋頂，乃具有逃生避難、安全共益性質之共用部分，均非系爭建物之專有或約定專用部分。被上訴人進行系爭改建工程，非屬「維護、修繕專有部分、約定專用部分」之行為，不生違反大廈管理條例第6條第1項各款規定之問題，自無同條第3項之適用。(二)被上訴人將系爭污水池原有孔洞挖大，將原有孔蓋換成B、E孔蓋，係為取出無法啟動之舊抽水馬達，置換新抽水馬達，其所為修繕合於原「設置目的」，且開挖面積在合理範圍內，B、E孔蓋旁並以混凝土填補、填平挖洞，施工並無違常情形。又被上訴人為修繕解決系爭建物漏水問題，在3樓平臺進行刨除原有石磚及落水頭、鋪設系爭混凝土等防水工項，雖被彰化縣政府勒令停工而尚未完工，惟與3樓平臺原有防水設施之「設置目的」，亦無不合。足見被上訴人就上開共用部分進行修繕係依「通常使用方法」為之，並無違反大廈管理條例第9條第2項之規定，且與大廈管理條例第8條第1項規定係規範公寓大廈外圍使用而與建築物整體觀瞻有關之事項，性質迥異，亦與該項規定之情形不合。被上訴人進行系爭改建工程，雖違反大廈管理條例第11條規定，未經區分所有權人會議之決議。惟其係因賴志賢轉知黃甲府告以上開部分屬系爭建物專用部分，致誤認而自行施工進行修繕，難認被上訴人違反大廈管理條例第11條第1項規定，有可歸責之事由。(三)高綾霙就其主張B、E孔蓋改建工程造成周遭地面積水、住戶

因此發生意外跌傷等事故，未能舉證以實其說，難認被上訴人改建B、E孔蓋妨害高綾霙就系爭大廈共有權之行使。高綾霙區分所有18號建物之共有部分為○○縣○○市○○段5895建號、同段5896建號及5898建號建物，並未包括3樓平臺。高綾霙主張被上訴人所為3樓平臺改建工程妨害其共有權，亦不足採。故員林國宅管委會依大廈管理條例第9條第4項、第6條第3項規定，高綾霙依民法第767條、第821條、大廈管理條例第6條第3項規定，請求被上訴人回復原狀，將B、E孔蓋拆除，修補孔洞至原有大小及重新裝設原有孔蓋，並刨除3樓平臺系爭混凝土，重新鋪設原有石磚及落水頭，為無理由，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、查公寓大廈之共用部分，係指專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定共用部分，指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，此觀大廈管理條例第3條第4、6款、第10條第2項、第11條第1項規定，及員林國宅社區公寓大廈住戶規約（下稱系爭規約）第12條之約定自明。是系爭大廈共用部分之重大修繕或改良，須經區分所有權人會議決議；共用部分之一般維護或修繕，得由管理委員會或管理負責人執行。原審係認系爭污水池、3樓平臺均為系爭大廈之共用部分，非屬系爭建物之專有或約定專用部分；被上訴人因系爭建物所用系爭污水池之抽水馬達無法啟動，3樓平臺造成系爭建物漏水，有修繕之需要而進行系爭改建工程。乃未查明審認被上訴人所為系爭改建工程，係共同部分之一般修繕或重大修繕，員林國宅管委員總幹事有無決定被上訴人得自行修繕之權限，被上訴人所為系爭改建工程有否逾越修繕之必要範圍，遽以被上訴人違反大廈管理條例第11條第1項規定無可歸責為由，為上訴人不利之判斷，已有可議。次查公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，並受規約或區分所有權人會議決議之限

制，大廈管理條例第8條第1項之規定甚明，系爭規約第18條第1項第2款約定並重申其旨。原審既認3樓平臺為系爭大廈甲區建物之最頂層樓板即屋頂，具有逃生避難性質之共用部分，被上訴人於該樓頂平臺進行刨除原有石磚及落水頭、鋪設系爭混凝土等工項。則上訴人主張被上訴人全面澆置5.5公分厚混凝土，增加3樓平臺結構載重等語（見一審卷二121頁、141頁，原審卷三81頁），自涉及被上訴人就樓頂平臺之防空避難設備有無變更構造或其他類似行為之問題。原審遽以前揭理由謂無大廈管理條例第8條第1項規定之適用，亦有未合。又上訴人於事實審一再抗辯：被上訴人將系爭污水池原有孔洞挖大，置放較大型抽水馬達，增加水量及水壓，與原始規劃設計不符，影響原有之公共管線、排水系統，有侵害全體住戶居住安全之虞等語（見一審卷二118頁以下、原審卷一435頁、470頁，卷三67頁以下）。攸關上訴人請求被上訴人回復原狀是否有理，係屬重要之攻擊方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，逕為上訴人不利之判決，並有判決不備理由之違法。

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　　114　　年　　7　　月　　30　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　徐　福　晋

法官　邱　景　芬

法官　管　靜　怡

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　5　　日