最高法院民事判決

114年度台上字第1083號

上　訴　人　周富美

訴訟代理人　黃帥升律師

　　陳誌泓律師

　　陳威韶律師

被 上訴 人　林明慧

訴訟代理人　陳韋含律師

　　吳蕙蓉律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年2月12日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第521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

本件上訴人主張：伊為坐落○○市○○區○○段○小段514、515地號土地（下稱系爭土地)共有人及其上同上區○○路0段000巷00號與00號0層樓公寓（下稱系爭公寓)其中17號4樓房屋之所有人，被上訴人為同上17號1樓房屋所有人及系爭土地共有人。系爭公寓前方如原判決附圖（下稱附圖)所示A1、A2、B1、B2土地（下稱系爭空地)為法定空地，A1、B1土地並為防火巷。被上訴人無權占有系爭空地，搭建如附圖所示A1與A2部分面積29.72平方公尺、B1與B2部分面積7.07平方公尺之增建物（下稱A、B增建物），於其內裝設門鎖、上方搭設瓦皮屋頂、天花板、燈具、地板鋪設磁磚，且有隔間、水電、冷氣，作為其室內空間使用，違反法定空地及防火巷之使用目的等情，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命被上訴人拆除A、B增建物，將系爭空地騰空返還上訴人及其他共有人全體。

被上訴人則以：系爭公寓於民國65年間由上訴人、上訴人之父即訴外人周四全及其他親屬共同起造完成，全體區分所有權人（下稱區權人）同意15號1樓、17號1樓前方空地由各該1樓房屋所有

人專用。嗣系爭公寓於80年間整修，將2至5樓所有人共用大門、15號1樓、17號1樓大門施作為一體成形之3面大門，系爭公寓全體區權人就系爭空地，已明示或默示成立由17號1樓房屋所有人專用之分管協議（下稱系爭分管協議）。伊於取得17號1樓房屋所有權時繼受該分管協議，有權占有使用系爭空地。伊在系爭空地上搭建A、B增建物不妨礙系爭公寓2至5樓之通風、採光、美觀、緊急避難或防火功能。上訴人明知系爭分管協議存在，基於權利失效及誠信原則，不得請求拆除等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造為系爭公寓之區權人，系爭空地為系爭公寓全體區權人共有之法定空地；被上訴人於98年間因贈與而取得17號1樓房屋及坐落土地應有部分之所有權，現排他占用系爭空地及搭設A、B增建物；A1、B1土地為防火巷、A2、B2土地為空地，為兩造所不爭執。次查系爭公寓係於84年6月30日公寓大廈管理條例公布施行前取得建造執照，依同條例第55條第2項但書規定，系爭空地得為約定專用部分。上訴人與其父周四全均為系爭公寓之起造人，17號1樓房屋第1次登記為周四全所有，89年間由其長女即上訴人之長姊、被上訴人之母親即訴外人周淑珍分割繼承取得，周淑珍再贈與被上訴人，上訴人當知系爭空地之使用狀況。系爭公寓2至5樓共用樓梯通往大門之共用通道、15號1樓、17號1樓之大門係一體成形之3面大門及圍牆，門楣、門柱鋪設相同磁磚，且2至5樓進出1樓大門之共用通道與15號1樓、17號1樓前方空地間，堆砌水泥牆壁區隔；15號1樓、17號1樓前方空地均搭設鐵皮屋頂連接至大門。系爭公寓以3面大門及水泥牆將15號1樓、17號1樓前方空地分隔出各自獨立之空間，供1樓所有人排他使用，該項工程須得全體區權人同意始能施工，堪認系爭公寓全體區權人已成立系爭分管協議。A1、B1土地雖標示為防火巷，惟被上訴人在系爭空地上搭設之A、B增建物，仍與鄰房留有相當距離，系爭公寓2至5樓住戶可經由中央樓梯、通道及大門通行，其日照、通風、採光、防火用途，及消防之蓄、供水設備或消防安全設備之使用或操作，均未受妨礙。被上訴人裝修A、B增建物內部空間，難認

有妨礙全體區權人之使用目的及公共利益，或違反約定專用之使用方法。上訴人不能證明被上訴人未依共有人約定專用之方法使用系爭空地，自不能終止系爭分管協議。故上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被上訴人拆除A、B增建物，將系爭空地騰空返還上訴人及其他共有人全體，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按84年6月30日公寓大廈管理條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，依該條例第55條第2項但書規定，其共用部分約定專用固不受第7條各款之限制。惟區分所有權人就共用部分之使用（專用），除另有約定外，仍應依其設置目的及通常使用方法為之，且無違共有物之使用目的；另有約定之事項，亦不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，此觀同條例第9條第2項、第3項之規定自明。系爭公寓全體區權人就系爭空地成立由17號1樓所有人專用之系爭分管協議，被上訴人為該1樓房屋所有人，其於系爭空地上搭設A、B增建物，並進行內部裝修，所占用之A1、B1土地為防火巷、A2、B2土地為法定空地，為原審認定之事實。果爾，上訴人主張：被上訴人於A、B增建物內裝設門鎖、上方搭設瓦皮屋頂、天花皮、燈具、地板鋪設磁磚，且有隔間、水電、冷氣，作為其室內空間使用等語，倘非虛妄，能否謂被上訴人使用系爭空地未違反其設置目的及通常使用方法，自滋疑問。原審未詳查審認，遽謂被上訴人裝修A、B增建物內部空間，未妨礙全體區權人之使用目的及公共利益，或違反約定專用使用方法，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。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　　11　　月　　12　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　游　悅　晨

法官　吳　青　蓉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　廷　彥

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　24　　日