最高法院民事判決

114年度台上字第491號

上　訴　人　凱悅花園廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人　洪斌峯
訴訟代理人　黃仕翰律師
　　黃昱維律師
　　蘇庭萱律師
被 上訴 人　劉家芬
訴訟代理人　陳學驊律師
　　孫晧倫律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國113年11月26日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第841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、被上訴人主張：伊為上訴人管理之凱悅花園廣場公寓大廈社區（下稱凱悅社區）內，門牌○○市○○區○○街ＯＯ巷ＯＯＯ號Ｏ樓房屋（下稱房屋）之區分所有權人（下稱區權人）。該房屋後側有門窗，原可供進出、採光、通風。詎上訴人未經凱悅社區基地共有人全體同意，無權占有房屋後方法定空地，興建原判決附圖所示編號A面積29.81平方公尺之建物（下稱系爭建物），作為社區垃圾、廚餘、回收物之集中貯存空間。該建物填滿空地，完全封閉房屋後方逃生、通行、採光、通風之出口，阻礙排水及瓦斯熱水器之供氧、排氣，致伊之財產、人格、健康、採光權利受侵害，房屋價值因而減損，伊得請求除去妨害、返還土地或損害賠償。爰先位依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第18條第1項前段、後段、第184條第1項前段、後段、第2項，求為命上

訴人拆除系爭建物，騰空返還占有土地予伊及全體共有人；備位依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第213條第1項、第215條規定，求為命上訴人給付新臺幣233萬8,739元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：於法定空地興建系爭建物，乃共有基地之管理，不需全體共有人同意。伊執行區權人會議之決議而興建系爭建物，已獲新北市政府准予備查，自非不法侵害被上訴人權利。況房屋後門係違章建築，被上訴人之權利無保護必要，其所主張房屋減損之價額過高等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其先位聲明。理由如下：

㈠房屋為被上訴人所有，後方建有系爭建物，被上訴人為坐落基地之共有人等事實，為兩造所不爭執。該房屋有前後出入口，並有使用執照竣工圖、前後出入口位置圖可參，均堪認定。

㈡公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第33條第2款之規定，旨在避免公寓大廈經由事不關己之區權人以多數決方式，強行通過在公寓大廈外牆面等處設置廣告物等行為，侵害該樓層區分所有權人之權益，故明定區權人會議作成同意設置之決議，非經該樓層區權人同意者，不生效力。

㈢系爭建物建之興建，顯然影響房屋後門進出及通風、採光，情形與公寓條例第33條第2款規定者類似，應類推適用該規定，須經被上訴人同意始得為之。凱悅社區區權人會議雖於107年10月28日決議興建系爭建物，惟未獲被上訴人同意。則上開決議不生效力，上訴人不得興建系爭建物。

㈣從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，先位請求上訴人拆除系爭建物，返還占用土地予共有人全體，應予准許。其他法律上主張及備位之訴，均毋庸審酌。

四、本院判斷：

㈠鑒於公寓大廈住戶集居區分所有建築物，彼此關係緊密，於物之利用及日常生活易有利益衝突之糾紛，公寓條例乃於第二章、第三章分別明訂住戶之權利義務事項、管理組織，包括建物外觀、結構之變更限制，專有、共用部分之用益方法，及管理、維護、修繕費用負擔標準等原則性規定，並採團體法理，由全體區權人組成之會議，就公寓大廈非關公共安全或災害防止之重建採一致決、其他事項採多數決之方式，議決規約或議案，以為住戶共同遵守之規範；且因多數決容有忽視少數權益之虞，更於該條例第33條就影響特定區權人之權益事項，規定以該區權人之同意為決議生效之要件，以資保障。

㈡公寓大廈外牆面、樓頂平臺，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之行為，設置於屋頂者，應經頂層區權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區權人同意；區權人會議未經各該樓層區權人同意，其所為決議不生效力，此觀公寓條例第33條第2款規定即明。揆其立法旨意，乃區權人會議經由多數決作成之決議，於客觀上僅對於少數區權人之建物安全、居住安適造成相當程度影響時，限制該多數決需獲受影響區權人之同意，而以「公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備」為例示，並以「其他類似之行為」為概括範圍。基此，該其他類似之行為，應綜合公寓大廈建築物與基地之一體性，住戶之團體關係、生活共同個體之自由拘束、居住安全舒適之維護、平等公平之權益相當、參與制定規約或作成決議之程序保障等觀點，及符合誠信原則、避免權利濫用為衡酌判斷。

㈢房屋為被上訴人所有，凱悅社區區權人會議未獲其同意，即於房屋後方之共有基地，興建系爭建物，顯然影響房屋後門進出及通風、採光等事實，為原審所認定。則依上開規定及說明意旨，凱悅社區區權人所為興建系爭建物之決議，即不生效力。被上訴人本於所有權排除妨害請求權，請求拆除系

爭建物，騰空返還占用之土地予共有人全體，為有理由。原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其先位聲明，理由雖未盡妥，但結果並無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，為無理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　23　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鍾　任　賜

法官　林　麗　玲

法官　呂　淑　玲

法官　陶　亞　琴

法官　黃　明　發

本件正本證明與原本無異

書　記　官　曾　韻　蒔

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　28　　日