最高法院民事判決

115年度台上字第699號

上　訴　人　德惠大青大樓管理委員會

法定代理人　王玲錡
訴訟代理人　翁顯杰律師
被 上訴 人　吳許霞
　　吳美紅
共　　同
訴訟代理人　謝玉山律師
　　王馨儀律師
　　吳茂榕律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，上訴人對於中華民國114年12月30日臺灣高等法院第二審更審判決（114年度上更一字第2號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人於原審提起變更之訴，主張：伊為坐落臺北市○○區○○街00號「德惠大青大樓」（下稱系爭大樓）管理委員會，系爭大樓第00層（即屋頂平台，下稱系爭屋頂平台）為系爭大樓全體區分所有權人（下稱區權人）共有，供作系爭大樓設置瞭望室、機械室及水箱使用。詎被上訴人違反原設置目的及通常使用方法，長期無權占用如第一審判決附圖編號A（面積59.77平方公尺，下稱A瞭望室），及編號B1、B2、B3、B4所示建物（面積依序為62.32、0.16、1.04、1.04平方公尺，下合稱B增建部分，與A瞭望室合稱系爭建物），放置雜物及居住。伊業經區權人會議決議及授權對被上訴人起訴請求等情，依公寓大廈管理條例（下稱大廈管理條例）第9條第2項、第4項規定，求為命被上訴人將系爭建物騰空後，交由伊管理之判決。嗣追加大廈管理條例第10條第2項

規定，為同一之請求（上訴人逾上開範圍之請求，未繫屬本院，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：被上訴人吳許霞之配偶吳保法於民國68年間向訴外人大青建設企業有限公司（下稱大青公司）買受系爭大樓0樓之0房屋（下稱0樓之0房屋）時，一併購入系爭建物之專用權，0樓之0房屋於69年2月27日登記為吳許霞所有，吳許霞於110年12月6日以買賣為原因將之移轉登記予被上訴人吳美紅。大青公司出售系爭大樓時已與各承購戶就系爭屋頂平台供0樓之0房屋所有人使用成立分管契約，吳許霞並與各承購戶協議繳納系爭建物之管理費，迄今40餘年，至少有默示分管契約存在。伊非無權占有系爭建物，亦未變更其用途，上訴人於系爭建物興建40餘年後起訴主張伊無權占有，乃權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人變更及追加之訴敗訴之判決，係以：系爭大樓於68年12月15日建築完成並領得使用執照，吳許霞於69年2月27日登記為0樓之0房屋所有人，嗣於110年12月6日以買賣為原因將之移轉登記予吳美紅。系爭大樓建築完成時，系爭屋頂平台建有A瞭望室及其上方之機械室、水箱，0樓之0房屋設有內梯可通往A瞭望室，系爭建物現由被上訴人占有使用，另設門鎖與系爭屋頂平台其餘部分區隔，其他區權人無法自由進出，系爭大樓為0樓之0房屋所設置之信箱標示「0F-0&00F」，被上訴人並以每坪新臺幣100元繳納0樓之0房屋及系爭建物之管理費，為兩造所不爭執。次查系爭大樓於大廈管理條例公布施行前取得使用執照，依同條例第55條第2項但書規定，其屋頂平台共用部分不受同條例不得約定專用之限制。大青公司於0樓之0房屋設置內梯通往00樓之A瞭望室，係將二者連通為樓中樓之設計，B增建部分與A瞭望室相連、相通，外牆面之建材、顏色、斑駁狀況相似，於71年11月12日即已存在，應係系爭大樓取得使用執照後旋即增建，連同0樓之0房屋一併出賣予吳保法。被上訴人占有使用系爭建物迄今已逾40年，並按月繳納管理費，系爭大樓為其設置

之信箱明確標示0樓之0及00樓，區權人均知悉系爭屋頂平台建有系爭建物，專由被上訴人使用、管理，予以容忍且未予干涉，歷有年所，系爭大樓全體區權人就系爭建物由被上訴人專用，應有默示分管契約存在。系爭屋頂平台除系爭建物外，均為空地，僅有水錶及少許植栽，區權人可自由進出系爭屋頂平台，無礙於渠等修繕漏水、消防逃生等公共安全，被上訴人對於系爭建物之使用，並未違反設置目的及通常使用方法。故上訴人依大廈管理條例第9條第2項、第4項、第10條第2項規定，請求被上訴人將系爭建物騰空後，交由上訴人管理，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、查84年6月30日大廈管理條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，依同條例第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。惟公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其使用應依其設置目的及通常使用方法與約定為之。原審係認系爭大樓全體區權人就系爭建物由0樓之0房屋所有人專用存在默示分管契約，系爭建物現由被上訴人占有使用。乃未敘明系爭建物依其設置目的及通常或約定之使用方法為何，復未查明被上訴人如何使用系爭建物及其使用方法是否合於前揭意旨，僅以系爭建物以外之屋頂平台空地得由其他住戶自由進出為由，謂被上訴人占用系爭建物並無違反其設置目的及通常使用方法，上訴人不得請求其騰空系爭建物，進而為上訴人不利之判決，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　　115　　年　　6　　月　　17　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　吳　青　蓉

法官　石　有　爲

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

本件正本證明與原本無異

書　記　官　鄭　慧　婷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日