

最高法院民事判決

107年度台上字第1845號

上訴人 東方科學園區管理委員會

法定代理人 莊碩鴻

訴訟代理人 周逸濱律師

被上訴人 清盈資產管理股份有限公司

法定代理人 陳慧珊

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國105年9月20日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第426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

本件上訴人之法定代理人原為莊碩鴻，上訴後依序變更為何玟瑩、莊碩鴻，組織名稱由「東科大樓管理委員會」變更為「東方科學園區管理委員會」，有新北市汐止區公所函可稽，茲由何玟瑩、莊碩鴻依序具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

次查上訴人主張：東方科學園區內門牌號碼新北市○○區○○○路○段○○○號¹樓之房屋（下稱系爭房屋），原為訴外人東雲股份有限公司（下稱東雲公司）所有，其於民國⁹²年間經新北市政府工務局核准變更系爭房屋之使用為「餐飲業」及「共用走道」（面積^{166.36}平方公尺），⁹⁴年⁸月²⁶日東方科學園區第⁹屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）決議通過系爭房屋部分專有部分（下稱系爭專有部分）變更為約定共用部分（即共用走道）（下稱系爭決議）；被上訴人於⁹⁶年間自法院拍賣取得系爭房屋，就如第一審判決複丈成果圖所示之矽酸鈣板牆（面積^{0.3}平方公尺，下稱系爭分隔牆）占用系爭專有部分係經東雲公司同意，並經系爭會議決議約定為「共用走道」等情可得而知悉，依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第²⁴條第¹項、民法第⁷⁹⁹條之¹第⁴項規定自受拘束；詎其於¹⁰³年¹⁰月間於上開約定共用部分建造系爭分隔牆，致無法共用通行等情，爰依管理條例第⁹條第⁴項規定，

01 求為命被上訴人拆除系爭分隔牆之判決。
02 被上訴人則以：伊於⁹⁶年間經法院拍賣取得系爭房屋之所有權，
03 拍賣筆錄及公告均未記載系爭專有部分變更為共用走道之約定，
04 且拍賣程序無從透過東雲公司向上訴人查詢，復未登記，伊無從
05 知悉，自不受該約定之拘束。況系爭房屋及同路段¹¹⁶號¹樓各有
06 獨立出入口及通行範圍，系爭分隔牆設立於伊所有之專有部分內
07 ，未妨害通行目的，並未違反設置目的及使用方法等語，資為抗
08 辯。

09 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭會議雖決議同
10 意系爭房屋所在大樓室內共用走道變更，系爭專有部分供作共用
11 走道使用，且經東雲公司同意，惟未載明於東科大樓規約，依管
12 理條例第²³條第²項第¹款規定不生效力。被上訴人其後自法院拍
13 賣取得系爭房屋，不受前手東雲公司與上訴人將系爭專有部分供
14 作共用走道使用約定之拘束，其於系爭房屋內設置系爭分隔牆，
15 係所有權之行使，⁹⁹年¹²月²⁹日區分所有權人會議並無系爭專有
16 部分供作共用走道使用之提案，被上訴人縱指派公司人員出席，
17 亦難認其默示同意系爭專有部分供共同使用。上訴人依管理條例
18 第⁹條第⁴項規定，請求被上訴人拆除系爭分隔牆，尚屬無據，不
19 應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及證據，為
20 不可採及無須予以論述之理由，爰將第一審所為上訴人勝訴之判
21 決廢棄，改判駁回上訴人在第一審之訴。

22 按管理條例第³³條第¹項第¹款、第²³條第²項規定，專有部分經
23 依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區
24 分所有權人同意；約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於
25 規約者，不生效力。又區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理
26 負責人或管理委員會請求閱覽或影印第³⁵條所定文件，並應於繼
27 受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事
28 項，同條例第²⁴條第¹項亦定有明文。是區分所有權人專有部分
29 建物雖得約定共用（或稱規約共用），但應於規約訂明，始得對
30 抗該約定共用部分之繼受人。查系爭會議決議系爭專有部分供作
31 共用走道使用，未載明於規約，上訴人於⁹⁶年間方自法院拍賣取

得系爭房屋之所有權，為原審確定之事實。上訴人規約迄無系爭
分隔牆坐落之專有部分約定供區分所有權人共同使用、約定共用
部分範圍及使用主體等項之記載（見臺灣新北地方法院重簡調字
卷第⁴⁷至⁶⁰頁），上訴人復未舉證證明被上訴人於取得系爭房屋
所有權後同意將系爭專有部分供區分所有權人共同使用，原審依
前揭規定認被上訴人不受其前手東雲公司與上訴人間約定之拘束
，經核於法並無違誤。又系爭會議決議同意系爭專有部分供作共
用走道，依管理條例第³³條第¹項第¹款規定雖非無效決議，惟約
定共用部分之範圍及使用主體等事項載明於規約前，依同條例第
²³條第²項第¹款及民法第⁷⁹⁹條之¹第⁴項規定，不生對抗第三人
或拘束繼受人之效力。另司法院釋字第³⁴⁹號解釋，係就共有物
原有之分割或分管契約對善意受讓共有物應有部分者，應否繼續
存在一事所為之釋示，與本件兩造爭執被上訴人應否受其前手與
上訴人約定之拘束，提供其單獨所有之系爭專有部分供區分所有
權人共用乙項有別，無從比附援引。上訴論旨，猶就原審採證、
認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決為不
當，求予廢棄，為無理由。

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¹項、第⁷⁸條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 10 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 盧 彥 如

法官 黃 莉 雲

法官 林 麗 玲

法官 周 玫 芳

本件正本證明與原本無異

中 華 民 國 108 年 1 月 28 日
書 記 官