# 最高法院民事判決

108年度台上字第2218號

上　訴　人　林麗娟
訴訟代理人　胡世斌律師
被 上訴 人　吳月珠
　　施錫勳
　　洪美欣
　　林淳綢
　　賴雲茹

上列當事人間請求宣告調解無效事件，上訴人對於中華民國 106 年11月21日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第169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

本件被上訴人主張：伊等均為大福地公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，上訴人前對大福地公寓大廈管理委員會（下稱系爭大廈管委會）提起拆屋還地等訴訟，請求系爭大廈管委會及其全體區分所有權人返還上訴人所有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱1306-1地號土地）之地下，並將該土地地下之建物及設施拆除淨空後回填土方，回復該土地原狀，經臺灣新北地方法院以104年度板調字第59 號拆屋還地等事件（下稱前案訴訟）受理後，系爭大廈第3 屆主任委員邱芬蘭召集系爭大廈民國104年4月15日104年度第2次臨時區分所有權人會議（下稱系爭會議），授權訴外人林順德於104年4月30日與上訴人成立調解（下稱系爭調解），作成系爭調解筆錄。系爭大廈地下1 層越界部分與原建築物不可分割，因該部分為系爭大廈之連續壁及外牆，將之拆除將危及專有部分，依民法第819條第2項規定，應得全體區分所有權人之同意始得拆除，林順德未獲全體區分所有權人之同意，代理系爭大廈管委會與上訴人成立系爭調解，屬無權代理，並違反民法第148條第1、2 項、第71條、第72條規定，系爭調解應為無效。且邱芬蘭召集系爭會議之緊急召集事由並不存在，

系爭會議違反公寓大廈管理條例第30條第1項、第32條規定，未合法成立，不能作為系爭調解筆錄授權之依據等情。先位之訴，求為宣告系爭調解筆錄第1、2、3、4項部分無效之判決。備位之訴求為撤銷系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：系爭大廈102年8月10日召開區分所有權人會議，決議推選吳月珠、邱芬蘭、李汶玲、林順德、許福助5人為第3屆管理委員，任期2年，自102年9月1日起至104年8月31日止，同日再由其5人推舉邱芬蘭為第3屆主任委員，前案訴訟定於104年4月30日調解，邱芬蘭遂於104年4月12日召開區分所有權人臨時會議，但未達法定出席人數，宣告流會，因事出急迫，邱芬蘭復依公寓大廈管理條例第30條規定，於同日公告，定於104年4月15日晚上7時召開系爭會議，系爭會議合於同條例第 32條規定之要件，林順德依據系爭會議記錄授權意旨，於104年4月30日與系爭大廈管委會協商後，成立系爭調解，並非無權代理等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判宣告系爭調解筆錄第1、2、3、4項部分無效，係以：上訴人於104年3月30日對系爭大廈管委會提起前案訴訟，雙方於104年4月30日成立系爭調解，約定：「一、相對人（即系爭大廈管委會）同意依聲請人（即上訴人）於本件民事起訴狀…… 之聲明第1項所載：『被告（即系爭大廈管委會）及其全體區分所有權人應返還原告（即上訴人）所有新北市○○區○○段○○○○○○○○號，面積 38.89平方公尺土地之地下，並將該土地地下之建物及設施拆除淨空後回填土方，回復該土地原狀』，履行拆屋還地義務。二、相對人同意以下列方式，確實履行前條義務：㈠發電機移除並安裝於大福地公寓大廈地下室公共區域。㈡給水和排水管線移除並安裝在於大福地公寓大廈地下室公共區域。㈢電線、電錶、變壓器移除並安裝於大福地公寓大廈地下室公共區域。㈣污水處理槽移除並安裝於大福地公寓大廈地下室公共區域。㈤地界線之承重牆復原，施工前應請土木及結構技師簽證安全施工辦法，並確實依安全施工辦法施工。㈥拆除新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地地下一切

建築物。㈦確實回填土方到與鄰地平整（不得用廢棄物回填）。三、相對人同意於本件調解之日翌日起21天內，將第 2條所載之拆屋還地工程發包完成，並將工程發包全部資料送達聲請人，供聲請人隨時監督工程有無依第2 條所示條件確實執行。四、相對人同意於本件調解之日翌日起30天內開工，施工期間壹年整」。查系爭大廈共用部分即新北市○○區○○段○○○○○號建物，登記面積258.21平方公尺，其中地下1層之登記面積為94.74平方公尺，不包括占用1306-1地號土地之地下部分，有建物登記謄本及系爭大廈共用部分測量成果圖可稽，雖系爭大廈占用1306-1地號土地之地下部分，未辦所有權第1 次登記，但該部分與系爭大廈已辦理所有權第1 次登記之共用部分相互連接，並以樑柱、承重牆及共同壁支撐包圍而構成一體，系爭大廈全體區分所有權人就上開4790建號建物之所有權範圍因而擴張，及於該占用1306-1地號土地之共用部分，系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項有關拆除系爭大廈占用1306-1地號土地之地下建物、設施（包括發電機、給水和排水管線、電線、電錶、變壓器、污水處理槽等）、復原地界線之承重牆，及將該地下層回填土方至與鄰地平整等約定，並非提昇居住品質之管理維護事項，已足使全體區分所有權人就建築物之所有權範圍有所減損，自應適用民法第819條第2項規定，須得系爭大廈全體區分所有權人之同意，林順德未獲全體區分所有權人之授權，簽立系爭調解筆錄，屬無權代理行為，且被上訴人已拒絕承認，該無權代理行為對於全體區分所有權人自不生效力，系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項部分應為無效。故被上訴人先位聲明請求宣告系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項無效，為有理由，應予准許。則其備位聲明請求撤銷系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項部分，即無庸裁判等詞，為其判斷之基礎。

按調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。第五編之一第三人撤銷訴訟程序之規定，於第一項準用之。民事訴訟法第 416條第1項、第2項、

第6項定有明文。102年5月8日增訂民事訴訟法第416條第6項之立法意旨載明：「因第416條第1項調解之效力可能及於第3人，第3人之固有權益恐因該調解致受損害，而本條第 2項有關宣告調解無效或撤銷調解之訴，又限於調解之當事人始得提起，上開第 3人則無適用之餘地，為保障其固有權及程序權，明定準用第五編之一規定，使得提起第 3人撤銷訴訟，以為救濟」。準此，調解成立之當事人，始得提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，倘調解效力所及之第 3人，對調解之效力有爭執，須準用同法第五編之一規定，提起第 3人撤銷訴訟，以為救濟。查系爭調解筆錄當事人欄記載，聲請人林麗娟，相對人系爭大廈管委會（見第一審調訴字卷第7 頁），被上訴人為系爭大廈之住戶，似係系爭調解效力所及之第3 人，而非系爭調解之當事人，何能提起宣告調解無效之訴？原審見未及此，遽依被上訴人先位聲明，宣告系爭調解筆錄調解條款第1、2、3、4項無效，於法自有未合。又被上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審審認，其備位之訴自應併予廢棄發回。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　　109　　年　　3　　月　　18　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　陳　玉　完

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　王　金　龍

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　27　　日