最高法院民事判決

110年度台上字第903號

上　訴　人　許碧惠
訴訟代理人　呂秋遠律師
　　張子特律師
被上訴人　劉宏仁
　　王　豐
　　陳淑惠
　　王景龍
共　　同
訴訟代理人　蘭超群律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國109年2月26日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第629號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人王景龍拆除如該判決附圖一編號A、B所示增建物並騰空返還該屋頂平台予上訴人及其他共有人之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○號土地上所建門牌號碼基隆市○○區○○○街○○○○○○○○○○○

部分，變更如附圖二編號D、E所示範圍之原梯間（下稱系爭梯間），將系爭公寓通往4樓之樓梯封填為地板，並將4樓至5樓之公共樓梯拆除，改建公寓內部作為道場使用，且拆除負重牆面，致樓梯間使用功能不彰，侵害其他區分所有權人權利等情，爰依民法第767條、第821條規定，求為命㈠王景龍拆除系爭增建物、如附圖二編號 A木門及清除系爭阻礙物，並騰空返還各該占用部分予伊及全體共有人。㈡被上訴人將系爭梯間依72基使第 378號使用執照之竣工圖回復原狀，並騰空返還占用部分予伊及全體共有人。㈢王景龍拆除如附圖二編號 B木門，並騰空返還占用部分予伊及全體共有人之判決（上訴人於原審始擴張為上開聲明㈢之請求，其餘逾上開聲明之請求業經判決確定）。

二、被上訴人則以：訴外人陳清山以提供一貫道道親共修場所名義向道親集資購買系爭公寓，除 000號房屋由訴外人林梅秀獨資購買登記其夫聞元科名下外，其餘 9戶均以陳清山募得款項價購，信託登記各道親名下，為供佛堂使用便利，乃拆除、打通系爭梯間之樓梯，加蓋系爭增建物。嗣原受託人陸續離世，指定伊等為受託人，辦理登記名義變更，詎有道親意見不合，將000號2樓房屋擅自售予上訴人，致生本件紛爭。系爭公寓上開變更、增建係於民國81年所為，無公寓大廈管理條例（下稱管理條例）之適用，且非伊等所為，並經當時全體共有人同意，已成立分管契約，上訴人於88年間買受房屋，即明知上情，應繼受此分管契約，不得主張拆除系爭增建物、系爭木門及請求回復系爭梯間原狀等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：系爭公寓計10戶，各樓層所有權人如原判決附表所示，系爭公寓之屋頂、2樓通往3樓之樓梯間、系爭梯間均屬共用部分，為全體共有人所共有。系爭增建物占用屋頂平台，已足避風雨，可達經濟上使用之目的，為獨立之不動產。系爭增建物未辦理建物第一次所有權登記，上訴人未能證明王景龍為出資興建系爭增建物之原始建築人。系

爭增建物為一貫道之佛堂，無人居住，王景龍未占有。王景龍為系爭增建物之房屋稅納稅義務人，非必為房屋所有人，房屋稅單據難為有利於上訴人認定。上訴人未能證明系爭增建物、系爭木門及系爭阻礙物係王景龍所搭建、設置、放置或占有，難認王景龍為系爭增建物、系爭木門及系爭阻礙物之所有權人或有事實上處分權。上訴人復未舉證證明系爭梯間之變更係被上訴人所為，難認被上訴人有妨害上訴人所有權之情事。系爭公寓建築完成後，第一次登記日期為73年 2月10日，系爭增建物房屋稅自73年 2月起課，系爭增建物之搭建、系爭木門之設置、系爭梯間之變更，均為系爭公寓興建完成時所為。依證人林梅秀之證詞，系爭公寓前揭變更及增建等，係經當時全體共有人之同意，而有分管協議存在。上訴人係於88年間買賣取得000號2樓房屋，其建物亦有部分屬增建範圍，上訴人對上開分管自屬明知，應受系爭公寓建築完成時全體共有人分管協議之拘束，不得請求拆除系爭增建物、系爭木門、清除系爭阻礙物，及就系爭梯間回復原狀。系爭公寓前述變更、增建完成，均在管理條例84年間訂立公布施行前，無該條例適用餘地。又系爭公寓屋後有寬約 3公尺之增建樓梯間，目前從2樓到6樓，係使用設置在該樓梯間內之磚造結構樓梯上下，該樓梯延伸至 1樓，並通往後門，可從該後門外出至屋後防火巷，上訴人得由上開樓梯出入，不因系爭木門、系爭梯間而致無法出入。從而，上訴人依民法第767條、第821條規定，請求王景龍拆除系爭增建物、系爭木門及清除系爭阻礙物，並騰空返還占用部分予上訴人及其他共有人；被上訴人將系爭梯間回復原狀，並騰空返還占用部分予上訴人及其他共有人，均不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及擴張之訴。

四、關於廢棄發回部分（即上訴人請求拆除系爭增建物及騰空返還占用屋頂平台部分）：

按違章建築，非不得為交易、讓與之標的，其讓與雖因不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之移轉，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。次按公寓大廈之屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂構造，為全體住戶共同使用之部分。在管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條第1款至第5款所列不得為約定專用部分之限制，此觀該條例第55條第 2項但書規定即明。然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，始為合法。而另有約定之事項，亦不得違反管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。查王景龍於94年 5月間因買賣登記取得000號5樓之所有權，有建物登記第一類謄本可稽（一審卷二第46頁），系爭增建物於73年間系爭公寓建築完成時增建，已課房屋稅，王景龍為納稅義務人，為原審認定之事實，則王景龍是否因買賣上開房屋而受讓系爭增建物事實上處分權？上訴人主張王景龍受讓系爭增建物事實上處分權是否不足採信？非無進一步推求餘地。次查原審認系爭公寓建築完成當時全體共有人成立分管協議，觀諸卷附照片（一審卷一第183、184頁），系爭增建物似可由 5樓室內樓梯出入，則分管協議內容是否屋頂平台由 5樓所有權人管理使用？王景龍有無繼受該分管協議？攸關王景龍是否有權占有系爭增建物，自應釐清。又依建物登記第一類謄本所示（一審卷二第46、52頁）000號5樓、000號5樓面積各為 87.79平方公尺、87.09平方公尺，系爭增建物面積合計為 217.04平方公尺，屋頂平台似遭系爭增建物全部占用，嚴重限縮災難發生時住戶之候援空間，阻礙通行，影響逃生，增加大樓負重。而依基隆市政府105年4月18日函、違章建築核定拆除通知單（一審卷一第16至19頁）所載，系爭增建物業經該府以違反建築法令，認定為違章建築，應執行拆除。則系爭增建物有無超逾原結構承重，使系爭公寓有崩毀之風險，危害全體區

分所有權人之生命財產？果爾，上訴人主張系爭增建物變更屋頂平台之用途或性質，侵害其他區分所有權人之權利等語，是否毫無可採，亦非無研求餘地。乃原審未詳加調查審認，並說明上訴人上開主張不可採之理由，而為此部分不利於上訴人之判決，不無可議。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

五、關於駁回上訴部分（即上訴人請求拆除系爭木門、清除系爭阻礙物，將系爭梯間回復原狀，並騰空返還各該占用部分）：

原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭木門、系爭阻礙物非王景龍所設置、放置，系爭梯間非被上訴人所變更，被上訴人未無權占有各該部分，系爭公寓使用後方增建樓梯間出入，不致使上訴人無法出入，因以上揭理由而為上訴人各該部分敗訴之判決，經核於法尚無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第 481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　張　恩　賜

法官　汪　漢　卿

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　25　　日