臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1570號

原　　告　永亨國際網購股份有限公司
法定代理人　彭俊哲
訴訟代理人　朱文德
被　　告　底特律科技中心管理委員會
法定代理人　黃正穎
被　　告　聯華電信股份有限公司
法定代理人　吳建璋
上　二　人
訴訟代理人　謝明宏

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國108 年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。原告起訴時之聲明為：㈠、確認「底特律科技中心」大樓（門牌號碼為臺北市○○區○○路0 段000 0000 號，共17戶房屋，民國107 年1 月29日新增為18戶，下稱系爭大樓）社區於103 年9 月5 日103 年度臨時區分所有權人會議（下稱系爭會議）所為「追認第8 屆底特律科技中心管理委員會（下稱底特律管委會）於101 年9 月同意被告聯華電信股份有限公司（下稱聯華公司，與底特律管委會合稱被告）申請之頂樓分離式冷氣裝置案」決議（下稱系爭決議）不成立；㈡、底特律管委會或聯華公司應將設置於系爭大樓屋頂平臺（下稱系爭屋頂平臺），如起訴狀附圖所示編號1 至5 之冷氣主機、鐵架及管線移除，並將該屋頂平臺騰空回復原狀，返回原告及其他全體共有人（見湖調卷第6 頁

），嗣變更聲明為：㈠、1.先位聲明：確認系爭決議不成立；2.備位聲明：確認系爭決議無效；㈡、聯華公司應將設置於系爭屋頂平臺及女兒牆，如附圖項目A所示位置之冷氣主機、鐵架、管線（下合稱系爭冷氣設備）移除，並將占用之屋頂平臺及女兒牆騰空回復原狀，返還原告及其他全體共有人（見本院卷第119、147頁），核原告所為，係基於同一基礎事實而為變更，揆諸首揭規定，尚無不合，應予准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。查原告主張系爭決議不成立或無效，迭為被告所否認，而系爭決議是否有效成立，攸關聯華公司得否占用系爭屋頂平臺，而影響原告就系爭大樓共用部分之權益，致原告私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於聯華公司之確認判決除去，是原告就訴之聲明第一項部分，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項

一、原告主張：伊於107年5月17日登記為位在系爭大樓內之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號4樓（頂層）建物（下稱109號4樓建物）之所有權人。聯華公司於101年5月16日登記為位在系爭大樓內之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號4樓（頂層）建物（下稱105號4樓建物）之所有權人。聯華公司於101年下半年間，未經系爭大樓區分所有權人會議同意，擅自在系爭屋頂平臺及女兒牆裝置系爭冷氣設備。又系爭會議未達系爭大樓社區規約（下稱系爭規約）第14條第6款所定之出席人數及區分所有權比例，系爭決議應不成立，且系爭決議內容亦違反公寓大廈管理條例第33條第2款、第7條3款等規定而無效。為此，先位請求確認系爭決議不成立，備位請求確認系爭決議無效。另依民法第

767 條第1 項、第821 條等規定，請求被告移除系爭冷氣設備，並騰空返還占用之屋頂平臺及女兒牆等語。聲明：㈠、1.先位聲明：確認系爭決議不成立；2.備位聲明：確認系爭決議無效。㈡、聯華公司應將系爭冷氣設備移除，並將占用之屋頂平臺及女兒牆騰空回復原狀，返還原告與其他全體共有人。㈢、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：聯華公司係於101 年9 月經第8 屆底特律管委會同意後，始於101 年11月30日在系爭屋頂平臺裝置系爭冷氣設備，嗣復經系爭決議追認在案，聯華公司並非無權占用系爭屋頂平臺。又聯華公司裝置系爭冷氣設備屬於屋頂平臺之通常使用，與約定專用無涉，自無須經區分所有權人會議以特別決議同意，且系爭冷氣設備並非國家通訊傳播委員會所列管之通信用無線電射頻器材，非屬公寓大廈管理條例第33條第2 款之規範項目，是系爭決議已有效成立等語，資為抗辯。並聲明：並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、原告於107 年5 月17日登記為位在系爭大樓內之109 號4 樓建物之所有權人。聯華公司於101 年5 月16日登記為同位在系爭大樓內之105 號4 樓建物之所有權人。

㈡、系爭規約如湖調卷第22至30頁所示。

㈢、聯華公司最遲於101 年11月30日已在系爭屋頂平臺如附圖項目A 所示位置（面積2.66平方公尺），裝置如湖調卷第65頁所示系爭冷氣設備，並占用迄今。

㈣、系爭大樓社區於103 年9 月5 日召開系爭會議，全體區分所有權人應到17位，出席10位，出席區分所有權比例5,876/10,000（含委託書）。該次會議臨時動議追認第8 屆管委會於101 年9 月同意聯華公司所申請之頂樓分離式冷氣裝置案，同意票8 票，不同意票0 票，棄權2 票（即系爭決議）。原告及其前手即訴外人提克有限公司並未出席該次會議。

㈤、聯華公司於101 年9 月初，由其職員即訴外人謝明宏事先告

知時任底特律管委會主任委員即訴外人楊餘慶、總幹事即訴外人徐偉源欲架設冷氣主機。

四、本院得心證之理由：

㈠、按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。從而，如公寓大廈內部規約就區分所有權人會議之決議，別有規定者，即應優先適用之。查系爭規約第13條第1 項、第14條第6 款已分別規定：「區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意行之」、「區分所有權人會議關於約定專用或約定共用事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權比例四分之三以上之同意行之」（見士調卷第25頁），揆諸前開說明，自應優先適用。

㈡、次按公寓大廈之「共用部分」指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；「約定專用部分」指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第3 條第4 款、第5 款、第23條第2 項第1 款分別定有明文。查系爭會議全體區分所有權人應到17位，出席10位，出席區分所有權比例5,876/10,000（含委託書），該次會議臨時動議以同意票8 票，不同意票0 票，棄權2 票通過追認第8 屆管委會於101 年9 月同意聯華公司申請之頂樓分離式冷氣裝置案等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），而細繹系爭決議之文義，乃就第8

居底特律管委會同意聯華公司申請於系爭屋頂平臺及女兒牆裝置系爭冷氣設備一事為追認，並非賦予聯華公司於系爭屋頂平臺及女兒牆得為排他性、不限用途之使用權利，且設置冷暖房用設備本屬於公寓大廈樓頂平臺之一般用途（最高法院104 年度台上字第1011號判決意旨參照），又系爭大樓亦未依公寓大廈管理條例第23條第2 項第1 款規定，將上開事項載明於系爭規約，實難認系爭決議係針對約定專用事項進行決議，自無須以系爭規約第14條第6 款約定之特別決議方式為之。而系爭決議既經區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數同意，即合於系爭規約第13條第1 項規定之要件而有效成立，是原告主張系爭決議不符系爭規約第14條第6 款規定出席人數及區分所有權比例之要件而不成立，尚非有據。

㈢、按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7 條第3 款定有明文。又區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：…2.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，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，公寓大廈管理條例第33條第2 款亦有明文。經查：

1.系爭決議未將系爭屋頂平臺及女兒牆約定為供聯華公司專用，業認定如前，自難認有何違反公寓大廈管理條例第7 條第3 款之情事。

2.聯華公司固最遲於101 年11月30日已在系爭屋頂平臺即如附圖項目A 所示位置（面積2.66平方公尺），裝置系爭冷氣設備，並占用迄今等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），惟系爭冷氣設備係屬冷暖房設備之一部，並非廣告物，亦

非以有線或無線方式接收或發送射頻訊息，或構成無線電通信鏈路以供行動臺間及行動臺與其他使用者通信之無線電臺基地臺，且一般冷暖房設備並無強波發射功能，原告復未舉證證明聯華公司前開行為係設置類似強波發射設備或其他類似之行為，則其主張聯華公司應依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，經頂樓住戶同意云云，核與上開要件未合，尚難憑採。

3.從而，原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第33條第2款、第7條第3款規定而無效，亦非有據。

㈣、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條第1項前段定有明文。又區分所有權人會議之權責，依系爭規約第11條第5款規定，包含決議其他有關本大樓共同事務及涉及共同權利義務之相關事項。查聯華公司設置系爭冷氣設備占用系爭屋頂平臺及女兒牆，業經系爭大樓區分所有權會議以系爭決議追認同意，業如前述，則聯華公司抗辯並非無權占用等語，應非子虛，是原告請求聯華公司移除系爭冷氣設備，並將占用之屋頂平臺及女兒牆騰空回復原狀，返還原告及其他全體共有人，則屬無據。

五、綜上所述，原告先位請求確認系爭決議不成立，備位請求確認系爭決議無效，及依民法第767條第1項、第821條規定，請求聯華公司移除系爭冷氣設備，並將占用之屋頂平臺及女兒牆騰空回復原狀，返還原告及其他全體共有人，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　21　　日

書記官　陳芝筱