

裁判字號：臺灣臺南地方法院 99 年簡上字第 189 號民事判決

裁判日期：民國 101 年 07 月 18 日

裁判案由：排除侵害

臺灣臺南地方法院民事判決

99年度簡上字第189號

上訴人 王大誠 住臺南市。

被上訴人 吉祥公寓大廈管理委員會

法定代理人 蔡明真

訴訟代理人 裘佩恩律師

魏琳珊律師

李克文

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國99年8月31日本院臺南簡易庭98年度南簡字第741號第一審判決提起上訴，經本院於民國101年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴費用新台幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。但有訴訟代理人時，不適用之，民事訴訟法第170條、第173條分別定有明文。本件兩造間之請求排除侵害事件，被上訴人之法定代理人於第二審訴訟程序原為宋仙琴，嗣因訴訟中陸續改選，於民國101年1月間變更為陳良森，同年4月間復變更為蔡明真，此據被上訴人提出吉祥公寓大廈管理委員會101年4月份會議記錄、臺南市政府101年1月13日府工使一字第1010035996號及101年4月24日府工使一字第1010329128號函等件為憑。茲因蔡明真已於101年6月18日具狀聲明承受訴訟，並經本院送達繕本予上訴人，是本件訴訟已由被上訴人現任法定代理人蔡明真合法承受在案，合先敘明。

二、上訴人之陳述除與原判決記載相同，茲引用外，另補陳：

(一)吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程乃於90年間由區分所有權人林春子委任理安公寓大廈管理公司辦理，事前未經區分所有權人會議討論規約內容，事後亦未在大樓公告住戶規約並寄發給大樓住戶，僅於93年印製一份公寓大廈管理條例給所有住戶，法院調閱之吉祥公寓大廈區分所有權人會議出席名冊，關於上訴人之簽名並非上訴人簽字，也沒有上訴人委託書，上訴人未曾見過上開住戶規約暨組織章程，是上開住戶規約暨組織章程是否有效自有疑義。

(二)公寓大廈管理條例第33條第2項規定：「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：…二、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。…」，該條文已明確表明區分所有權人有裝設廣告物及招牌之權利，被上訴人提出之上開住戶規約暨組織章程已明顯違反公寓大廈管理條例之規定，侵害區分所有權人權益。上訴人所設置之招牌及遮雨棚既未違反政府機關就廣告物、招牌及遮雨棚設置之相關法規，原審就上開廣告物、招牌及遮雨棚雖委由地政機關丈量，惟非由臺南市政府營建處審查，判決書又引營建署廣告招牌法規而為上訴人不利判決，裁判自有違誤。

(三)另上訴人詢問臺南市政府關於廣告物招牌設置相關事宜，經臺南市政府表示已於96年3月7日依南市法行第00000000000號令修正公佈相關法令，上訴人居住之吉祥公寓大廈（下稱系爭大廈）係於70年間竣工，屋前之招牌已設立20餘年。上訴人曾詢問過歷屆大廈主任委員，區分所有權人會議是否有針對裝設招牌廣告物訂定相關規定，歷屆主任委員均答稱未定有規範，故被上訴人針對招牌部分，應是盡速召開區分所有權人會議，並依臺南市廣告物管理條例訂立統一格式招牌，否則，吉祥公寓大廈第22號、26號及28號均設有廣告物及遮雨棚，何以未見被上訴人提出訴訟，被上訴人此種選擇性訴訟行為，實不合理，再者系爭大廈位於商業區，一樓店面如未能設立招牌或廣告物將如何營業？

(三)上訴人居住於系爭大廈已23年之久，20多年前購買大廈內之臺南市○區○○路○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地時，屋後鐵皮建物即已存在，並非上訴人自行搭建。上訴人知悉該鐵皮建物坐落的基地是全體住戶共有的，屬於違章建物，但是之前臺南市政府就曾來函表示本大廈後方違章建築並沒有立即性的危險，所以只有列管，並未拆除，如果有立即的危險，早就拆除了，被上訴人竟以鐵皮屋已占用防火巷有公共危險之虞而請求拆除，並非事實。

(四)另按公寓大廈管理條例第55條規定，本條例施行前已取得建造執照公寓大廈，區分所有權人應依同條例第25條規定，成立管委會，又公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約，但不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。系爭大廈於70年間即已興建完成，當時尚未制訂公寓大廈管理條例，依據當時民間不動產買賣交易習慣，一樓因為有利用空間，房價較高於其他樓層，且住戶均有訂立分管契約供一樓區分所有權人使用，上訴人購買系爭房屋時，前手亦告訴上訴人確實可以使用該部分空地，故被上訴人不得要求上訴人拆除系爭房屋前側之招牌、遮雨棚及後方之鐵皮建物。

(五)聲明：

- 1.原判決關於上訴人敗訴部分及該部分假執行之宣告暨訴訟費用負擔之裁判，均予廢棄。
 - 2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 三、被上訴人之答辯除與原判決記載相同，茲引用外，另補陳：
- (一)系爭大廈於89年7月22日修訂之住戶規約暨組織章程是否有效？
- 1.系爭大廈管理委員會組織業於90年5月經臺南市政府同意備查，而吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程即為當時區分所有權人會議決議之規約內容，上訴人既未提出任何資料證明該次區分所有權人會議有何經撤銷或無效事由，其僅空言抗辯規約不生效力云云，自不可採。
 - 2.上訴人曾擔任系爭大廈管理委員會主委一職，於96年1月卸任時，交接予繼任之管理委員會主任委員胡茂霖之移交清冊上，所載移交物即包括系爭大廈住戶規約暨組織章程，上訴人竟稱從未見過系爭規約暨組織章程，顯臨訟狡辯之詞。況上訴人於97年間，更以其所稱無效之系爭規約暨組織章程第5條「非區分所有權人不得擔任主任委員一職」等規定，對當時管理委員會委員即胡茂霖、李克文二人提出刑事告訴，經臺南地方法院檢察署以系爭大廈規約暨組織章程修訂表及92年2月11日之公告，認定上訴人告稱胡茂霖不具擔任主任委員之資格為真實等語，上訴人現於本件訴訟爭執系爭大廈規約暨組織章程之效力，顯有違訴訟上誠信原則及禁反言之訴訟法理。
- (二)系爭大廈係公寓大廈管理條例施行前即已取得建築執照之公寓大廈，依據該法第55條第2項規定，得不受該法第7條不得為專用部分之限制？
- 按公寓大廈管理條例第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定」；同條例第16條第2項亦規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」。上訴人辯稱對於系爭公寓大廈外牆面及屋後土地，皆有約定專用云云，然上訴人自一審迄今，仍未能舉證證明系爭大廈有何約定專用契約存在。況依上揭法規，縱為約定專用，其約定使用仍應依其本來之用法，依其設置目的及通常使用之方法為之，不能違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定：
- 1.關於後方違建部分：消防法第36條第5款規定「妨礙供消防

使用之蓄、供水設備或消防、救護設備者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰」，又依建築技術規則第111條規定「建築物應自基地後側面之境界線，退縮淨寬1.5公尺以上之空地，為防火間隔。而在防火巷或防火間隔擅自搭建建物者，即為防火間隔或防火巷違章建築」。經查，上訴人所有系爭房屋後方違建物之基地屬於法定空地，為系爭大廈之共用部分，依前開建築技術規則第111條規定，亦屬防火間隔或防火巷之部分，自不得擅自搭建建物。

- 2.關於牆面廣告物部分：招牌廣告及樹立廣告管理辦法第4條與臺南市廣告物管理自治條例第18、19條規定，對於廣告物及遮雨棚皆有所規範，本件上訴人於屋前架設不合規定之廣告招牌、遮雨棚，顯已破壞系爭大廈整體外觀，嚴重影響全體住戶之權益，更對日後系爭大廈或住戶欲加裝之消防緩降設備造成無法正常運作使用之狀況，已嚴重危害住戶消防逃生之虞。
 - 3.被上訴人曾於98年2月25日去函臺南市政府，要求市府依權責拆除系爭大廈外牆之違建以恢復大樓原貌，該府於同年3月6日以南市工建字第09831030620號函覆表示：「依照公寓大廈管理條例規定，住戶違反該法第八條規定於建築物外牆設置廣告招牌或其他類似行為者，管理負責人或管理委員會應予制止…屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔」，顯見被上訴人確實有權並且有責要求上訴人拆除其於系爭房屋前後裝設之遮雨棚、廣告招牌及增建之鐵皮建物。
 - 4.綜上，系爭大廈雖為公寓大廈管理條例施行前已取得建築執照之公寓大廈，不受該法第7條不得為專用部分之限制，惟仍有同條例第9條及第16條第2項之適用，縱為約定專用，其約定使用仍應依其本來之用法，依其設置目的及通常使用之方法為之，縱經其他共有人同意，亦不能違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，否則依民法第71條前段應屬無效。
- (五)上訴人於系爭大廈前側設置之遮雨棚、招牌，後方增建之鐵皮建物，是否經全體共有人同意而分管？或曾將該共用部分約定專用？
- 1.依上說明，系爭大廈有公寓大廈管理條例之適用，其規約未經區分所有權人會議決議修改，或經撤銷區分所有權人會議或確認為無效前，自有效力。則屋前雨棚、招牌等物，按公寓大廈管理條例第8條第1項規定及系爭大廈住戶規約暨組織章程第2條第3項約定，大樓外牆面不得懸掛或設置廣告物。又系爭大廈後側為水溝及防火巷、地下車道出入口，該通道亦屬公寓大廈管理條例第7條第2款所定之共用部分。
 - 2.上訴人於系爭房屋前側設置雨棚、招牌，另於後側增建鐵皮屋之時間，並未提出具體資料證明。縱上訴人辯稱系爭大廈住戶趙美鳳可證明屋後建物已存在超過20年，而認其係於84

年之公寓大廈管理條例訂定前即已搭建完成，該搭建之建物是否經共有人全體同意而有分管之事實，或區分所有權人同意由一樓住戶專用之事實，上訴人亦應舉證證明之。上訴人既無法舉證證明兩造及其他住戶就該占用部分有何明示或默示之同意約定由一樓住戶專用，或有分管約定之事實，非得以各區分所有人對該鐵皮屋、採光罩、棚架等地上物之使用未加異議，僅單純沈默未為制止，而認已默許上訴人可永久繼續占有使用。從而，本件難以系爭大廈之現況已存在多年，即予認定上訴人與系爭大廈所有住戶間就該部分有分管契約存在，或可認各住戶已同意由一樓住戶專用之情。

(六)本件被上訴人請求上訴人拆除遮雨棚、招牌、後方違建，有無理由？

1.系爭大廈住戶召集之97年第2次區分所有權人會議決議，管理委員會應依法處理大樓後方違建，被上訴人管理委員會並於97年12月討論先向調解委員會申請調解，再寄存證信函以法律途徑處理，復於98年2月寄發存證信函予各原審被告（含上訴人），98年4月管理委員會再行討論決議就系爭大樓後方違建須依法律途徑解決，應拆除違建物並回復大樓外牆原狀，有遮雨棚與違規廣告物者應一併拆除，是被上訴人請求上訴人拆除如原判決附表A及附圖所示之遮雨棚、招牌、後方鐵皮增建，自有所據，應予准許。

2.系爭房屋前面應拆除遮雨棚、招牌部分：

按公寓大廈管理條例第33條第2項規定：「公寓大廈外牆面，設置廣告或其他類似之行為，設置（屋頂外）其他樓層者，應經該樓層分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。則該區分所有權人會議之決議不生效力。」，意即，原則上依據同法8條「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為」，倘欲為之，需先經過區分所有權人會議按照上述方式進行決議通過後始得依決議內容設置廣告物，或為其他類似之行為。上訴人將此決議方式之規定逕認為係住戶設立廣告物、遮雨棚之權利條文，有認事用法之違誤，顯不可採。又上訴人未能舉證證明系爭房屋前面之招牌、遮雨棚，其他住戶就該占用部分有何明示或默示之同意約定由一樓住戶專用或有分管約定之事實，要難認定上訴人有設立招牌、遮雨棚之權利。

3.就系爭房屋後方應拆除之鐵皮建物部分：

(1)上訴人辯稱伊購買系爭建物時屋後已有鐵皮屋存在，且該部分屬於伊所有之系爭房屋建物範圍，非屬違建，不得拆除云云。然查系爭房屋後面應拆除之鐵皮屋非屬上訴人所屬建物範圍內，此觀上訴人所提建物丈量結果，上訴人所有之建物第一層面積為41.42平方公尺【3.80×10.90】、門廊14.25平方公尺【3.80×3.75】，核對被上訴人於原審98年9月21日準備書狀證物五提出之建物平面圖之截圖，可知建物深度

確僅10.9公尺，加上門廊3.75公尺，共14.65公尺，則上訴人辯稱伊所有之建物一樓深15.65公尺，且需另加計屋後建物2公尺云云，顯與事實不符，不可採信。

- (2)上訴人復以北向立面圖左下角外牆圖示主張系爭房屋之所有權至左邊邊線。然查，由示意圖可知，此北向立面圖左下角外牆線右邊邊線才是上訴人外牆面，即A牆，門牌號碼36號至42號之外牆面皆為此A牆，至於左邊邊線B牆部分，則為門牌號碼34號前之外牆面，A、B牆面本相差1.14公尺。又原審由系爭大廈後側共同牆面向後測量之11平房公尺之一層鐵皮屋，實為法定空地上加蓋之違章建築，依照公寓大廈管理條例第16條前段規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」，上訴人自不得以搭建鐵皮屋之方式佔用之。且系爭法定空地乃防火巷弄，供東側大廈（後方）住戶逃生、消防車輛救災必經之路，縱有為一樓住戶專用之約定，亦違反公寓大廈管理條例第7條第2、4款之規定。上訴人違反上開規定，拒將鐵皮建物拆除，被上訴人自得依據同法第33條第2項訴請法院判決排除侵害，以維護全體住戶之公共利益。

(七)聲明：駁回上訴。

四、本件經證據調查及辯論，兩造不爭執之事實如下：

- (一)坐落臺南市○區○○段588-2、588-28地號上共計103戶之吉祥公寓大廈係於71年間起造完成，被上訴人所有之臺南市○區○○段962建號（門牌號碼：臺南市○○路○○○巷○○號）係二層樓鋼筋混凝土造建物，為吉祥公寓大廈之一部分。
- (二)吉祥公寓大廈住戶曾於88年9月16日就該大廈地下室之避難室、停車空間約定有分管協議，並簽訂共有建物分管契約書為憑。
- (三)吉祥公寓大廈住戶為成立管理委員會，於89年7月22日召開區分所有權人大會，訂立「吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程」及選任林春子擔任主任委員，嗣後由林春子為代表人，於90年5月7日提出「吉祥公寓大廈管理委員會（管理負責人）申請報備書」等相關文件，向臺南市政府申請報備，並經臺南市政府以90南市工使字第031729號函准予備查在案。
- (四)上訴人曾擔任吉祥公寓大廈管理委員會95年度之主任委員，嗣因改選，於96年1月4日辦理移交及出具吉祥公寓大廈管理委員會移交清冊予接任之主任委員。
- (五)吉祥公寓大廈之住戶曾於97年12月7日召開第二次區分所有權人會議，並於討論之第三案決議「管理委員會應依法處理本大樓後方的違建。處理前先寄存證信函給違建戶請其三個月內自行改善恢復原狀，．．．」等內容，被上訴人因此於98年2月26日寄發永康網寮郵局（台南8支）存證號碼00107號郵局存證信函予上訴人，請上訴人於98年5月31日前將後

方搭架之違章建物及非大樓原始設計之固定遮雨棚或廣告物拆除恢復原狀等內容，另被上訴人復於98年4月12日召開管理委員會議，會議中決議違建物、遮雨棚及違規廣告物應一併拆除，惟上訴人迄未自行拆除。

(六)被上訴人針對系爭大廈後方法定空地之增建違建物及大樓外牆之遮雨棚、廣告物等拆除乙事，曾於98年間與臺南市政府有函文往來。

(七)上訴人所有之系爭建物前側外牆設有雨棚及招牌，後側有鐵皮增建之未辦保存登記建物，其位置及面積如臺南市臺南地政事務所99年7月6日臺南地所測字第0990010163號函附複丈成果圖之編號7部分，且編號7部分均非屬系爭房屋之範圍。

五、本件被上訴人起訴主張：上訴人所有之系爭房屋前側外牆設立雨棚及招牌及後側增建之鐵皮建物，業已違反吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程第2條第3項、第13條、第18條第1項及公寓大廈管理條例第8條第1項、第7條第2款等規定，爰依上開章程及條例之規定，請求上訴人拆除上述雨棚、招牌及鐵皮建物等語。上訴人則以上情抗辯有合法設立之權利。是本件爭執事項厥為：

(一)「吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程」之簽訂過程是否合法及該章程是否有效？

(二)被上訴人依據吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程第2條第3項、第13條、第18條第1項、公寓大廈管理條例第8條第1項、第7條第2款，請求被上訴人拆除系爭建物外牆突出面積為5平方公尺之雨棚及招牌，及系爭建物後側面積為11平方公尺之未辦保存登記鐵皮建物是否有理由？

(三)吉祥公寓大廈全體住戶針對該公寓大廈之法定空地，是否有分管協議存在？如有，上訴人於系爭建物後方法定空地上增建之未辦保存登記鐵皮建物，是否為分管協議而約定之專用部分？

(四)上訴人引用公寓大廈管理條例第33條第2款規定，為系爭建物外牆施設雨棚及廣告物之合法權利，是否可採？

六、得心證之理由：

(一)關於「吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程」之簽訂過程是否合法及該章程是否有效？

1.按公寓大廈管理條例第26條規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造人應於六個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂定規約，並向地方主管機關報備。」，而該條例施行細則第9條則規定：「本條例第二十六條第一項所定報備之資料如下：一、訂定規約時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊。二、訂定規約時之區分所有權人會議會議記錄。三、規約內容。」是各公寓大廈報備時，應提出上開區分所有權人會議記錄及規約內容，主管機關始予同意備查。

- 2.查吉祥公寓大廈全體住戶業依上開公寓大廈管理條例及施行細則之規定，於89年7月22日召開住戶大會，先行選任管理委員會之委員，並訂定吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程，及選任林春子為主任委員，由林春子為代表人，於90年5月7日提出「吉祥公寓大廈管理委員會（管理負責人）申請報備書」等相關文件，向臺南市政府申請報備，經臺南市政府以90南市工使字第031729號函准予備查在案等情，有臺南市政府100年11月7日發函檢送相關文件附卷供參（見本院卷第176-221頁），可信為真正。
- 3.雖上訴人否認出席該次會議，辯稱：出席簿上不是伊的簽名云云。然上訴人並未提出同時期之個人書寫文件或簽名供本院比對，尚難遽信。且本院檢視該次會議出席人員名冊上之簽名，總出席人數達71人，字跡均明顯不同，並無可疑偽造之處。且該次會議係單純成立吉祥公寓大廈管理委員會，係為公眾事務，並無任何利害關係，申請人亦無甘冒刑事責任刻意偽造文件之需要。及該次區分所有權人會議之召集果有上訴人所述違法之情，何以上訴人竟願擔任系爭大廈管理委員會95年度之主委一職？顯有矛盾，是上訴人空言所辯，委無可採。茲由吉祥公寓大廈全體住戶為制定系爭公寓大廈住戶規約暨組織章程而召集之區分所有權人會議，其召集程序及決議方法均符合公寓大廈管理條例之相關規定，並無明顯不法或違誤之處，並經臺南市政府發函准予備查在案，該次會議及因此制訂之「吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程」應屬合法有效乙節，已足認定。
- (二)被上訴人請求被上訴人拆除系爭房屋外牆突出面積為5平方公尺之雨棚及招牌，及後側面積11平方公尺增建之鐵皮建物是否有理由？
- 1.關於系爭房屋外牆懸掛之遮雨棚及招牌部分：
- (1)按系爭大樓規約暨組織章程第2條第3項規定「本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物」，此有系爭大廈住戶規約暨組織章程全文附卷可按（見本院卷79頁）。又「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔」及「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，均為管理委員會之職務」等內容，則為

公寓大廈管理條例第8條、第36條所明定。

- (2)上訴人所有之系爭房屋前側外牆屬於大樓外牆面，依系爭大廈規約暨組織章程第2條第3項及公寓大廈管理條例第8條規定，自屬系爭大廈共用部分。上訴人於系爭大廈外牆上懸掛遮雨棚及招牌乙節，為兩造不爭之事實，並有照片及經原審至現場勘驗明確（見原審卷二37-41頁勘驗筆錄及卷二62頁台南地政事務所土地複丈成果圖），足見，上訴人於系爭房屋前側外牆懸掛之遮雨棚及招牌，核與上開組織章程及公寓大廈管理條例之規定相違。
- (3)被上訴人為請求上訴人拆除系爭房屋外牆面懸掛之遮雨棚及招牌，除發函予臺南市政府請求處理，復於98年2月間寄發永康網寮郵局（台南8支）存證號碼00107號郵局存證信函予上訴人，請上訴人自行於98年5月31日前將後方搭架之違章建物及非大樓原始設計之固定遮雨棚、或廣告物拆除恢復原狀，為上訴人迄未拆除等情，亦為上訴人不爭之事實，且有臺南市政府函文及上開存證信函及回執（見原審卷二第115-116頁、原審卷一第137-140頁）附卷可參，被上訴人基於維護共用部分之職權及依公寓大廈管理條例第8條第1項規定及解釋，對違反規約之上訴人請求拆除上述之雨棚及招牌，即有所據，應予准許。
- (4)雖上訴人辯稱：依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，伊於系爭房屋外牆設置雨棚及廣告物有合法權利云云。惟上開規定係指公寓大廈外牆設置廣告物，設置於樓層者，應經該樓層區分所有權人同意，亦即，上訴人如欲在系爭建物所在之一樓外牆面設置招牌及遮雨棚，應得一樓全體住戶同意始能設立，並非住戶因此即可任意設立，上訴人引用上開公寓大廈管理條例之規定為其施設雨棚及廣告物之合法權源，顯對該條規定認識有誤，不足採信。

2.關於系爭房屋後側增建之鐵皮建物部分：

- (1)次按「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共有部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專有部分」，亦為系爭大廈規約暨組織章程第2條第2項所明定。又區分所有權人會議決議事項之執行，為管理委員會職務之一，則有公寓大廈管理條例第36條可資參照。
- (2)查吉祥公寓大廈大廈後側通道為水溝及防火巷、地下車道出入口，屬於法定空地，為全體住戶所共有，依上開規約暨組織章程第2條第2項規定，應為吉祥公寓大廈之共用部分，惟上訴人所有之系爭建物後側竟利用該通道，於上增建未辦保存登記之鐵皮建物等情，為兩造不爭之事實，且有系爭大廈壹層平面圖、照片及經原審至現場勘驗明確（見原審卷一166、242頁、卷二37-41頁勘驗筆錄、卷二62頁臺南地政事務所土地複丈成果圖），上訴人復自認該鐵皮建物為違章建物等語在卷，是上訴人明知系爭房屋後方增建之鐵皮建物係占

用系爭大廈法定空地乙節，堪以認定。

(3)系爭大廈全體住戶於97年12月7日召開之第二次區分所有權人會議，對於討論第三案已決議「管理委員會應依法處理本大樓後方的違建。處理前先寄存證信函給違建戶請其三個月內自行改善恢復原狀，．．．」等內容，被上訴人為召集管理委員會會議，決議先向調解委員會申請調解，嗣因調解不成立，乃於98年2月26日寄發永康網寮郵局（台南8支）存證號碼00107號之郵局存證信函予上訴人，限期應拆除違建物並回復大樓外牆原狀，有遮雨棚與違規廣告物者應一併拆除等情，亦為兩造不爭之事實，已如上述，是被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋後側增建之鐵皮建物，顯係執行區分所有權人會議決議之事項，於法自屬有據。

(4)雖上訴人辯稱：伊向前手購買系爭房屋時即已搭建該鐵皮建物，可見該鐵皮建物之設立是合法的云云。惟其對於系爭大廈全體住戶對此曾有分管約定乙節，並未提出事證供本院採信。再據證人吳妙娟證述略以：上訴人有向伊先生陳煌一買房子（即系爭房屋），當時房子後面已經有搭蓋鐵皮屋。我忘記是誰叫我要拆，好像是管委會說的，所以我就拆到我們可以使用的範圍。後面的鐵皮屋沒有經過住戶表決說可以使用，印象中沒有住戶決議能不能搭蓋棚子或其他等語（見本卷101年2月22日準備程序筆錄）。足見，系爭大廈全體住戶不但未曾決議一樓住戶可利用該法定空地增建建物，當時之管理委員會尚要求證人應自行拆除增建之違建物之情。參以，國泰世華商業銀行股份有限公司檢送予本院之系爭大廈分管契約書，亦僅有為地下室停車空間而約定分管契約，其餘共用部分則無約定分管之情（見本院卷第269-271頁）。是上訴人辯稱系爭房屋增建之鐵皮建物係有合法權利或可能有分管契約之約定乙節，均與事實不符，不足採信。

七、綜上所述，本件被上訴人依據吉祥公寓大廈住戶規約暨組織章程第2條第2項、第3項及公寓大廈管理條例第8條、第36條等規定，請求上訴人將系爭大廈共用部分即系爭房屋外牆突出面積為5平方公尺之遮雨棚及招牌，及系爭房屋後側增建面積為11平方公尺之鐵皮建物予以拆除，均屬有據，應予准許，上訴人所辯，則無可採。從而，原審判命上訴人應予拆除系爭房屋前後側設立之遮雨棚、招牌及鐵皮建物，併依職權宣告假執行，於法均無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造就其餘爭執事項所為之陳述、辯論、提出之證據，及上訴人請求再向第三人國泰世華銀行調查證據之請求，核與判決結果無影響，爰不予贅述及調查，併此敘明。

九、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。本件除上訴人繳納第二審裁判費1,500

元，兩造並無其餘費用支出，是本件訴訟費用額確定為1,500元，並應由敗訴之上訴人負擔。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 101 年 7 月 18 日
民事第一庭 審判長法官 杭起鶴
法官 王參和
法官 許蕙蘭

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 101 年 7 月 18 日
書記官 蘇玟心

資料來源：司法院法學資料檢索系統