

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第1073號

原告 有園大樓管理委員會

法定代理人 鄭惠美

訴訟代理人 郭峻豪律師

被告 廖彩美

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將設置在門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號11樓旁外牆如附圖所示A部分面積0.3平方公尺之冷氣室外機2台拆除。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣36,950元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告之法定代理人原為余福全，於本院審理期間變更為鄭惠美，經原告以新任法定代理人鄭惠美名義具狀聲明承受訴訟（見本院卷第227至229頁），合於民事訴訟法第175條第1項規定，應予准許。

二、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號12樓（即有園大樓F棟12樓）房屋之區分所有權人。被告未經有園大樓其他住戶之同意，將其住家之2台冷氣室外機（以下合稱系爭室外機）懸掛在該大樓11樓，屬於共用部分之外牆上，占用該處外牆0.3平方公尺【如高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下稱楠梓地政事務所）民國113年3月8日楠法土字第49號土地複丈成果圖即附圖（下稱系爭土地複丈成果圖）所示之A部分】。被告之行為造成該處1樓往來行人須承擔系爭室外機掉落之風險，已違反共用部分之通常使用方法，經原告多次勸阻，迄今仍未拆除。爰依民法799條第1至

01 3項，公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項，有園大樓89年
02 7月10日修訂之規約（下稱系爭規約）第1章第4條第3款、第
03 5章第11條、第7章第6條提起本件訴訟等語，並聲明：如主
04 文第一項所示。

05 三、被告抗辯：

06 (一)系爭室外機係於90年間安裝，並非新裝，且當時系爭規約並
07 未規範冷氣機安裝之禁制條款，原告不得溯及既往。

08 (二)有園大樓並未針對冷氣機安裝事宜，規定於規約或作成區分
09 所有權人會議決議，更未向直轄市主管機關完成報備，被告
10 自不受原告拘束。

11 (三)在外牆裝設冷氣室外機為世界各國普遍之作法，我國亦未立
12 法禁止，內政部營建署更曾指出冷氣機非建築法第7條所稱
13 之雜項工作物，不構成違建。

14 (四)內政部90年11月1日台90內營字第9014155號函（下稱系爭內
15 政部函釋）指出，未變更外牆面之窗型冷氣機，並不適用公
16 寓大廈管理條例第8條，原告自不得據以訴請被告拆除。

17 (五)系爭室外機並未嚴重妨礙其他區分所有權人，且有園大樓安
18 裝冷氣之住戶不止被告1戶，原告未經區分所有權人會議決
19 議，即聘請律師起訴身為住戶之被告，且僅對被告1戶起
20 訴，應屬權利濫用等語，並聲明：原告之訴駁回。

21 四、得心證之理由：

22 (一)系爭室外機所設置之外牆屬於有園大樓之共用部分：

23 1. 按共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及
24 不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第3項後段定有明
25 文。次按公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所在位
26 置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護
27 建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造。以
28 系爭外牆與系爭大樓其他位置之外牆具有一體性，無從明確
29 劃分其獨立使用範圍之情形，能否謂系爭外牆具有構造及使
30 用上之獨立性，得為獨立區分所有權之客體？自滋疑義。原
31 審未遑詳予推研，逕以系爭外牆非屬承重牆，位在系爭房屋

之外面牆壁，遽認屬被上訴人所有系爭房屋之專有部分，於法已有未合（最高法院110年度台上字第246號判決意旨參照）。

2. 經查，系爭室外機設置在有園大樓之外牆，並占用該處外牆0.3平方公尺等節，有系爭室外機照片9張在卷可稽（見本院卷第13至19頁、第159至163頁、第185至187頁），並經本院於113年3月8日會同兩造及楠梓地政事務所人員至現場勘驗測量，此有勘驗筆錄1份、楠梓地政事務所113年3月25日高市地楠測字第11370245800號函暨所附之系爭土地複丈成果圖各1份在卷可稽（見本院卷第131頁、第165至167頁），堪以認定。揆諸上開說明，有園大樓之外牆，有其連續及不許分割之一體性，以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造，無從明確劃分其獨立使用範圍，不具構造及使用上之獨立性，非獨立區分所有權之客體，應屬有園大樓之共用部分。

(二)原告請求拆除系爭室外機為有理由：

1. 按本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體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及凸出外牆之鐵窗、花架等增建物；不得裝設侵越公共空間及妨礙緊急逃生之鐵窗、鐵門或其他搭建物及安裝物；本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理，系爭規約第1章第4條第3款、第5章第11條、第7章第6條分別定有明文。次按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。住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第9條第2項及第4項分別定有明文。再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按法諺有云：「例示事項之末，所加之概括文句，不包括與列舉事項

01 中明示事物相異之事項。」換言之，概括文句經由個案的
02 發生，解釋適用而成具體事項時，該具體化事項之性質，必
03 須與前所具體例示之事項相類似（參姚其聖，「等」字在法
04 律規定與契約解釋異同之研究，司法周刊第1925期，107年1
05 1月2日）。

06 2. 經查，系爭室外機具備一定體積、重量，並非平面物體，並
07 以螺絲及鐵架鎖在有園大樓之外牆上，再以管線與被告住家
08 之室內空間連接，與系爭規約第1章第4條第3款所例示之
09 「凸出外牆之鐵窗、花架」，均屬造成有園大樓外牆「凸
10 出」，而外觀上有所改變之物體。又與系爭規約第5章第11
11 條所例示之「鐵窗、鐵門」，均屬侵越至有園大樓外牆公共
12 空間之物，且固定系爭室外機之鐵架，遇有「螺絲銹落」之
13 情形時，可能掉落，亦為被告諮詢過專業冷氣師傅後所自承
14 （見本院卷第181頁）。故如有園大樓遭遇地震等天災時，
15 又遇前述「螺絲銹落」之情況，將對於該處1樓往來之人造
16 成危險，亦屬妨礙緊急逃生無訛。我國於立法上，常有擬規
17 範之事項難以窮舉，或其窮舉過於繁瑣，但又不願掛一漏萬
18 之情形，故技術上通常於適當之例示後，緊接以概括規定加
19 以窮盡涵蓋，是系爭規約第1章第4條第3款、第5章第11條之
20 「等增建物」及「其他搭建物及安裝物」即屬此處之概括規
21 定。又揆諸前開說明，概括文句解釋而成之具體事項，必須
22 與具體例示之事項相類似，為解釋上所應然，系爭室外機與
23 系爭規約第1章第4條第3款、第5章第11條所例示之事項，既
24 然性質相符，自為概括規定所涵蓋。

25 3. 次查，系爭室外機既已屬於系爭規約所禁止設置在外牆之事
26 項，被告應已逾越有園大樓外牆之通常使用方法，而系爭規
27 約第7章第6條，又已明文規定該規約所未規定之事項，應依
28 公寓大廈管理條例辦理，則原告依公寓大廈管理條例第9條
29 第2項及第4項，訴請被告拆除系爭室外機，自有理由。

30 (三)被告之各項抗辯均非足採，分述如下：

31 1. 姑不論全案卷證資料中，並無證據證明被告係於90年間安裝

01 系爭室外機，縱被告所述為真（見本院卷第43頁），當時有
02 效之系爭規約，透過前開概括規定之解釋，已屬於禁止被告
03 安裝系爭室外機之禁制條款，並不生法律溯及既往之問題。

04 2. 至被告抗辯：有園大樓並未依公寓大廈管理條例第8條第1項
05 針對冷氣機安裝事宜，規定於規約或作成區分所有權人會議
06 決議，更未向直轄市主管機關完成報備等語（見本院卷第45
07 至47頁）。然而，本院並非以被告違反公寓大廈管理條例第
08 8條第1項為由，依同條第3項判決被告應拆除系爭室外機，
09 故原告縱未踐行前開程序，亦對本件判決之結果不生影響。

10 3. 按法官依據法律獨立審判，憲法第80條載有明文。各機關依
11 其職掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時，
12 固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並
13 不受其拘束（司法院大法官會議釋字第216號解釋意旨參
14 照）。查被告抗辯：系爭室外機不構成違建，且依系爭內政
15 部函釋，未變更外牆面之窗型冷氣機，並不適用公寓大廈管
16 理條例第8條等語（見本院卷第43頁及第47頁）。然而，系
17 爭室外機是否屬於違建，乃是否須依違章建築處理辦法，由
18 主管建築機關執行拆除之問題，與本件原告以被告違反系爭
19 規約為由訴請拆除，係屬二事，自不以系爭室外機經認定屬
20 於違建，為原告請求有理由之前提。又揆諸上開說明，系爭
21 內政部函釋，僅供本院參考，並不拘束本院。況且，細繹系
22 爭內政部函釋之內容，其所認為未違反公寓大廈管理條例之
23 冷氣，係如「外牆面開設有窗戶，在窗戶裝設窗型冷氣」之
24 情況。該情況與本件被告住家「並無開設冷氣專用窗戶」，
25 而逕自將分離式冷氣之系爭室外機，裝設在有園大樓外牆
26 上，再以管線與被告住家之室內空間連接，容屬不同，自無
27 從比附援引。

28 4. 按管理委員會之職務如下：……七、收益、公共基金及其他
29 經費之收支、保管及運用，公寓大廈管理條例第36條第7款
30 定有明文。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害
31 他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方

01 法，民法第148條定有明文。被告雖抗辯：系爭室外機並未
02 嚴重妨礙其他區分所有權人，且有園大樓安裝冷氣之住戶不
03 止被告1戶，原告未經區分所有權人會議決議，即聘請律師
04 起訴身為住戶之被告，且僅對被告1戶起訴，應屬權利濫用
05 等語（見本院卷第219至221頁）。惟查，人民不得主張「不
06 法的平等」，以他人之違法行為未遭追究，主張自己無遵法
07 義務，而解免責任，乃憲法平等原則之基本內涵，故無論原
08 告是否僅對被告1戶起訴，均不影響被告違反系爭規約，而
09 應拆除系爭室外機之事實。而原告提起本件訴訟，性質上既
10 屬於公寓大廈管理條例第9條第4項，針對違反通常使用方法
11 使用共用部分之行為，訴請法院為必要之處置，則原告以公
12 共基金支出律師報酬以尋求專業法律意見，並對被告主張權
13 利，核屬公共基金之合理運用，自無逾越原告之職權範圍，
14 案情相類似之臺灣臺中地方法院101年度簡上字第296號判
15 決，亦同本院見解。此外，系爭室外機影響有園大樓外牆之
16 外觀，並可能對該處之往來人員造成危險，業經本院認定如
17 前。從而，綜觀本件原告起訴之情形，並無證據顯示有何非
18 為有園大樓住戶之公共利益，而濫用權利之情事，故被告此
19 部分之抗辯，並無理由。

20 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項，
21 系爭規約第1章第4條第3款、第5章第11條、第7章第6條等規
22 定，請求判決如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

23 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
24 法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依
25 同法第392條第2項之規定，依職權酌定相當之金額，宣告被
26 告預供擔保後，得免為假執行。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
28 經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一
29 論駁，併予敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
書記官 郭力瑋

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所民國113年3月8日楠法土字第49號土地複丈成果圖