

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壢簡字第330號

原告 展志學社區管理委員會

法定代理人 李哲儒

被告 李晉杰

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將裝設於桃園市○○區○○○街000號1樓建築外牆之冷氣室外機3臺及其金屬支架拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1000元由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項第3款定有明文。查原告展志學社區管理委員會原起訴聲明為：(一)被告應將裝設於桃園市○○區○○○街000號1樓建築外牆冷氣室外機3臺及其金屬支架（下稱本件室外機及金屬支架）拆除。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）；惟於民國111年11月15日言詞辯論期日變更前開聲明(一)請求被告應將裝設於桃園市○○區○○○街000號1樓建築外牆之本件室外機及金屬支架拆除，並改安裝於由該室外機最下緣計算距離地面上1米處（見本院卷第65頁反面），其餘不變。核原告前開所為聲明之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，應為准許。

二、又當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查本件原告起訴時，原告之法定代理人原為張媽庭，嗣由李哲儒任法定代理人而具狀承受訴訟（見本院卷第37頁），揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告李晉杰為原告社區內門牌號碼桃園市○○區○○○街000號1樓（下稱426號1樓）之區分所有權人，其明知專有部分之陽台均有預留可放置冷氣室外機之空間，竟仍未依原告社區規約（下稱系爭規約）或經原告社區區分所有權人會議決議之同意，擅自於共用部分之1樓外牆上裝設本件室外機及金屬支架，嚴重影響原告社區外觀一致性，且上開金屬支架並無裝設任何遮蔽物，恐因日曬雨淋鏽蝕後發生冷氣室外機掉落之情形，造成原告社區住戶用路安全之危險，又該室外機及其金屬支架裝設於轉角處、高度過低，亦可能使行經該路段未及時注意之住戶碰撞受傷。爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第5款及第3項、第8條第1項及第3項、第9條第2項及第4項之規定，與系爭規約第15條第10項、第19條第1項第2款之約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)請求被告應將裝設於桃園市○○區○○○街000號1樓建築外牆之本件室外機及金屬支架拆除，並改安裝於由該室外機最下緣計算距離地面上1米處。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：我確實將本件室外機及金屬支架裝在1樓外牆上，但是原始起造人即展志建設開發股份有限公司（下稱展志建設）之工務代表曾於桃園市政府都市發展局建築管理處（下稱建管處）會勘時，表示該外牆的預留孔就是設計好要安裝冷氣的位置，並且一層電氣平面圖也顯示要於該外牆配管配線，所以我裝設本件室外機及金屬支架於1樓外牆的行為，未違反系爭規約第15條第10款之約定等語為辯。並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、本院得心證之理由

03 (一)原告主張被告在原告社區共用部分之426號1樓外牆裝設本件
04 室外機及金屬支架之事實，業據提出現場照片、裝設高度測
05 量示意圖及社區公告為證（見本院卷第7頁至第8頁、第58頁
06 至第63頁），且為被告所自認（見本院卷第39頁反面），堪
07 信原告此部分主張為真實。

08 (二)按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
09 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
10 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
11 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
12 （市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
13 人會議決議之限制；住戶違反第1項規定，管理負責人或管
14 理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依
15 第49條第1項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。
16 屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原
17 狀，其費用由該住戶負擔；除原起造人規劃設計外，區分所
18 有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任
19 何招牌、餐鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，
20 得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。公
21 寓大廈管理條例第8條第2項及第4項、系爭規約第15條第10
22 項分別定有明文。

23 (三)查本件被告雖抗辯其係將本件室外機及金屬支架安裝於展志
24 建設規劃裝設處，並提供建管處110年5月21日桃建寓字第11
25 00036118號函附之110年5月7日會勘紀錄附卷供參，並向本
26 院聲請函詢展志建設前開預留孔是否即規劃作為外牆裝設冷
27 氣室外機之用。經展志建設以111年7月18日111展字第11107
28 18001號回函，並附建管處110年5月17日、同年9月9日兩次
29 會勘紀錄，分別記載略以：「目前設置冷氣主機位置是由建
30 商統一規劃之位置，故無違反社區管理辦法（裝潢施工管理
31 辦法）」、「請展志建設開發股份有限公司併與檢討孔洞位

置是否妥適（導致冷氣機裝設後占用社區公共空間），若經貴公司查證屬缺失，請貴公司於與管委會點交前一併改善」等語（見本院卷第47頁、第49頁）。由上可知，426號1樓外牆雖確實有為裝設冷氣室外機而保有預留孔，然本件被告所安裝本件室外機位置，是否符合當初展志建設設計之本意，而可認安裝於妥適位置，仍有討論之必要。又參酌本件室外機及金屬支架之安裝位子，可見上開冷氣室外機之白色排水管係是預留孔位向下拉，爾後方才牽引連接進行室外機之安裝，而非平行或逕自於該預留孔而為裝設，此有現場照片於卷可參（見本院卷第7頁），由本件室外機與金屬支架安裝與預留孔位子加以對比，確實存有高度之落差，顯未符合首揭規定，衡諸預留孔位置遠較被告安裝位子高，實可知悉原先預留孔便已考量住戶或行人走動時可能因室外機安裝此因素，被告既未依上開預留孔之高度進行安裝，被告上開答辯，自無可採，原告請求被告將本件室外機及金屬支架拆除部分，應為有理。

(四)原告另於111年11月15日擴張訴之聲明，請求被告將本件室外機及金屬支架拆除外，並應改安裝於該室外機最下緣計算離地面1米處。惟此內容之請求，原告不僅未能提出為請求被告安裝室外機最下緣需距離地面1米之依據為何，顯僅是片面率然之主張，不僅無助於解決原告前稱行經之住戶未及時注意碰撞該室外機受傷之疑慮，反倒更易導致住戶遭絆倒摔傷，尤其對於孩童，如此高度將使渠等撞擊冷氣室外機及金屬支架沉重機體及尖銳邊角致傷之機率不減反增，恐更難以保障住戶行經該處之用路安全，是認原告此部分，當無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第5款及第3項、第8條第1項及第3項、第9條第2項及第4項之規定，與系爭規約第15條第10項、第19條第1項第2款之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
02 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
03 定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告
04 假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅
05 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。另原告敗訴
06 部分，假執行之聲請駁回。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴
08 訟費用額如主文第3項所示。

09 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
10 中壢簡易庭 法 官 林莆晉

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
17 書記官 陳香菱