

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第118號

原告 覓社區管理委員會

法定代理人 許純珊

訴訟代理人 張馨月律師

被告 陳昌墉

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖所示，位於門牌號碼新竹縣○○市○○○○街00號1樓後方圍牆上之A部分玻璃鋼架遮雨棚（面積18.14平方公尺）移除；後方B部分之增建上層冷氣格柵（面積3.60平方公尺）及格柵內上層之冷氣室外機移除；及後方圍牆縫隙之C、C1、C2部分（面積各為0.25平方公尺）之鋁框紗窗等增建物移除，並均回復原狀。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾肆萬玖仟捌佰捌拾參元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面

一、本件原告覓社區管理委員會之法定代理人原為吳育銘，嗣於訴訟繫屬中變更為許純珊審，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第194頁），於法核無不合，應予准許。

二、次按，因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。本件原告起訴時原請求之金額未逾50萬元，應適用簡易訴訟程序；嗣原告請求被告移除之地上物經測量結果，訴訟標的價

01 額已超逾50萬元，而應適用通常訴訟程序，惟兩造於本院11
02 3年1月30日言詞辯論期日表示同意繼續適用簡易程序，有該
03 日言詞辯論筆錄（見卷第217頁）可稽，是依前開規定，本
04 件自應適用簡易程序。

05 乙、實體方面

06 一、原告主張：

07 （一）緣被告陳昌墉係「覓社區」（代表地址：新竹縣○○市○
08 ○○○街00號1樓，下稱系爭社區）之住戶，於民國（下
09 同）109年6月9日申請「前、後陽台採光罩施工」，事前
10 雙方有簽訂A1裝修切結書，惟被告未依規定樣式施作，擅
11 自於系爭社區全體區分所有權人共用部分之圍牆（下稱系
12 爭圍牆）占用及縫隙加裝鋁框，造成覓社區防盜系統紅外
13 線功能異常。被告並違反覓社區規約第1章第2條條第8項
14 擅自移動冷氣主機位置及加高格柵至屋簷，嚴重影響系爭
15 社區大樓外觀。上情經原告管理委員會發現後，分別於11
16 0年6月4日以存證信函通知被告及110年7月14日行文至新
17 竹縣政府，要求將系爭圍牆回復原狀及恢復防盜紅外線功
18 能，以維護全體住戶之安全，新竹縣政府於110年9月10日
19 回函此案涉及違章建築，已全案錄案列管。嗣被告於110
20 年6月28日及110年9月16日以存證信函回覆原告表明不願
21 恢復系爭圍牆原狀及防盜紅外線功能。被告於其所有系爭
22 房屋後方共用部分之圍牆興建封閉式採光罩、圍牆縫隙加
23 裝鋁框及紗窗、冷氣格柵加高等情，已違反社區規約及法
24 令，是原告起訴請求被告拆除並回復原狀。

25 （二）被告所建如民事變更訴之聲明暨準備書狀附圖1所示紅色
26 標示圍牆上之增建物，與其向原告提出興建之採光罩規格
27 不同，且該增建物並非位於被告之約定專用部分，而係佔
28 用共用部分之圍牆，甚且因此致社區監視系統無法運作，
29 影響社區安全，已違反公寓大廈管理條例第6條第1項第5
30 款、第8條第1項、第9條第2項規定，是原告依公寓大廈管
31 理條例第6條第3項、第8條第3項、第9條第4項之規定請求

01 被告拆除並回復原狀，應有理由：

02 1、被告向原告聲請就系爭房屋之前後約定專用部分設置採光
03 罩，原告雖同意其設置，但要求其高度不得影響社區監視
04 系統運作，此由被告提出之被證六第1頁說明可證，然被
05 告卻於共用部分之圍牆上搭蓋密閉式之採光罩，且因此使
06 社區監視系統無法運作，已違反前開約定。次查，有關被
07 證五、七之訊息截圖並非原告委員與被告間之群組訊息，
08 前開訊息中之王榮祿係社區前總幹事，其並非原告之主委
09 或其他委員，復依被證七之對話所示，僅係被告向王榮祿
10 回報其施工情事，而王榮祿回復收到，並要求被告丈量高
11 度及拍照，是前開訊息對話並非如被告所主張後陽台採光
12 罩經王榮祿確認無誤、驗收通過云云。況，前開訊息係被
13 告與王榮祿之對話，並非與原告之對話，亦無法證明原告
14 同意於共用部分搭蓋密閉式採光罩。

15 2、被告又提出被證八、九主張其他住戶占用土地、變更外觀
16 等情事云云。惟查，被證八、九所示之住戶設置之採光罩
17 位置及規格均與被告不同，亦與被告違反法令之情事無
18 涉。而原告請求被告拆除圍牆上之增建物，係因被告設置
19 該增建物於共用部分，已違反共用部分設置目的及通常使
20 用，且為使社區監視系統能正常運作，避免社區安全因此
21 受影響，始請求被告拆除並回復原狀，並無權利濫用情
22 事。又被告設置於圍牆上縫隙之鋁框及紗窗、冷氣格柵
23 等，均已變更外牆之外觀，已違反公寓大廈管理條例第6
24 條第1項第5款、第8條第1項、第9條第2項之規定，是原告
25 依公寓大廈管理條例第6條第3項、第8條第3項、第9條第4
26 項之規定請求被告拆除並回復原狀，應有理由。

27 (三) 為此聲明：

28 1、被告應將如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖所示，
29 A部分即門牌新竹縣○○市○○○○街00號1樓後方圍牆上
30 之玻璃鋼架遮雨棚拆除並回復原狀。

31 2、被告應將如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖所示，

01 B部分即門牌新竹縣○○市○○○○街00號1樓後方之增建
02 上層冷氣格柵及格柵內上層之冷氣室外機均拆除並回復原
03 狀。

04 3、被告應將如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖所示，
05 C1、C2、C3部分即門牌新竹縣○○市○○○○街00號1樓
06 後方圍牆上縫隙之鋁框、紗窗及玻璃等增建物均拆除並回
07 復原狀。

08 4、願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一) 被告於106年7月29日與椰寶建設公司簽訂「覓」房屋頂定
11 買賣合約書編號A棟壹樓房屋乙戶（門牌號碼新竹縣○○
12 市○○○○街00號1樓，下稱系爭房屋）。契約書中標註
13 社區「約定專用」共有六戶（約定專用區域分別是：A、D
14 棟1樓前後部分法定空地、A、B、C、D棟2樓露臺。）。嗣
15 被告欲就系爭房屋1樓約定專用區域施作安全改善工事，
16 參酌原告管委會意見修改後，正式提出申請單與圖面等改
17 善提案。000年0月00日下午10時7分許，物業公司王榮祿
18 經理於的LINE群組中通知下星期可安排施工。王榮祿經理
19 依據管委會審核意見後，提供建構細節共6點，其中第2點
20 為「不得影響及移動紅外線感應器」。被告專有部分之利
21 用，均依社區相關規定進行，於施工前提報管委會審核確
22 認無誤後方按圖施作完成，並經王榮祿確認無誤後付清廠
23 商款項，而物業公司並沒有提及相關設備之有效性，被告
24 並非故意造成紅外線裝置失效，亦願針對紅外線之正常運
25 作進行調解，但多次透過物業公司居中協調，卻斷然被拒
26 絕。

27 (二) 有關社區專有部分之利用，並非由被告所有之系爭房屋所
28 肇始與唯一，系爭房屋乃是待2樓4戶皆完工後才進行，相
29 關程序及採光罩搭建型態皆依管委會指示調整，並無不
30 妥；如冠以「占用土地」，則A、D棟二樓利用「社區牆
31 面」進行前陽台雨遮之搭建、B、C棟二樓利用「社區圍

牆」進行後陽台採光罩之搭建，亦當同樣視為「占用土地」，不宜有二套標準。原告有權利濫用之嫌。又公寓大廈管理條例第8條規定，公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議或規約另有規定，不得有變更「構造、顏色」、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。系爭社區88號2樓、8樓、11樓亦有自行變更之情事，卻未見管委會任何積極作為，實為雙重標準。又建商所規畫之圍牆設備，並無法有效阻擋外人翻牆入內，對於系爭房屋及社區安全皆是重大考驗。圍牆紗窗之設置實為防止鼠害及蟲害等環境衛生之考量，冷氣隔柵增高的目的是希望能遮擋冷氣主機，考量社區整體美觀性，以彌補原先建商未能考量1樓住戶冷氣室外機噸位較大的設計缺憾，雖與建商積極協調卻無果，因此只能自費裝設等語，資為抗辯。為此聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

（一）系爭社區規劃A、B、C、D棟二樓露臺為定專用區、及A、D棟一樓前後部分法定空地由該承購戶約定專用，被告為A棟一樓住戶。被告於110年間在系爭房屋約定專用之後方法定空地，沿社區後牆上方以鐵架、玻璃搭建如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖A部分所示密閉式採光罩。並在該後牆所設計之縫隙處，以鋁框、紗窗及玻璃加裝如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果圖C、C1、C2部分所示（面積各為0.25平方公尺）之鋁框、紗窗及玻璃等長條型裝飾物。

（二）系爭社區住戶規約第2條第8項規定，「為維持社區外觀，住戶空調室外機不得堆疊，並裝設於預設格柵內且高度不可超過格柵40公分，以及不可任意配置他處。」（見本院卷第145頁）。被告於系爭房屋後方二樓露臺建商所預設之冷氣格柵上方加裝如新竹縣竹北地政事務所土地複丈成果

01 圖B部分格柵（面積3.60平方公尺），並於格柵內放置冷
02 氣室外機，冷氣室外機高度已超出原來設置之冷氣格柵。
03 四、原告主張被告於110年間在系爭房屋約定專用之後方法定空
04 地上方，沿社區後牆上方以鐵架、玻璃搭建如新竹縣竹北地
05 政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）A部分所示密閉式採
06 光罩。並在該後牆所設計之縫隙處，以鋁框、紗窗及玻璃加
07 裝如附圖C、C1、C2部分所示（面積各為0.25平方公尺）之
08 鋁框、紗窗及玻璃等長條型裝飾物；復於系爭房屋後方二樓
09 露臺建商所預設之冷氣格柵上方加裝如附圖B部分格柵（面
10 積3.60平方公尺），並於格柵內放置冷氣室外機，冷氣室外
11 機高度已超出原來設置之冷氣格柵等情，業據提出被告裝修
12 切結書、占用地上物現況照片、原告管委會函、存證信函、
13 調解不成立證明書附卷可稽（見卷第7至25頁），並為被告
14 所不爭執，復經本院會同兩造及新竹縣竹北地政事務所至現
15 場勘驗屬實，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖可
16 佐（見卷第173至180頁），是原告此部分主張，堪信為真
17 實。另原告主張被告上開搭建行為係屬違反公寓大廈管理條
18 例及系爭社區規約等規定，依法應拆除並回復原狀等語，則
19 為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件爭執之點厥為：
20 原告請求被告拆除如附圖所示之增建物，並移除系爭設施，
21 是否有理由？經查：

- 22 （一）按所謂法定空地，係指依建築法規定，於建築物與其前後
23 左右之道路或其他建築物間，所應留設之空地；且非依規
24 定不得分割、移轉，並不得重複使用（建築法第11條參
25 照）。又公寓大廈住戶就約定專用部分行使其權利時，不
26 得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生；住戶應依使用執照
27 所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自
28 變更，公寓大廈管理條例第6條第1項第1款、第15條第1項
29 分別定有明文。復按各區分所有權人按其共有之應有部分
30 比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但
31 另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置

01 目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。住戶
02 違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並
03 得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，
04 如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第8條第1
05 項、第3項、第9條第1項、第2項、第4項亦有規定。查被
06 告前於000年0月間，就系爭房屋約定專用區域向原告提出
07 前後陽台採光罩、夾層工作陽台鋁窗裝修工程申請，原告
08 雖同意其設置，但要求後陽台的高度完成面切齊DECK樓
09 板，且不得影響及移動紅外線感應器；惟被告嗣後沿後陽
10 台共用部分圍牆上搭蓋密閉式之採光罩，導致系爭社區監
11 視系統無法運作等情，為兩造所不爭，並有裝修工程申請
12 書、切結書、施工設計圖說在卷可參（見卷第73至79
13 頁）。則原告主張被告上開行為已違反公寓大廈管理條例
14 第6條第1項第1款及兩造之約定，即屬有據。至被告雖抗
15 辯其係依社區相關規定進行，於施工前提報管委會審核確
16 認無誤後方按圖施作完成，並經社區總幹事王榮祿確認無
17 誤後付清廠商款項，而物業公司並沒有提及相關設備之有
18 效性，其並非故意造成紅外線裝置失效云云，並提出被證
19 五LINE對話記錄截圖為證（見卷第77頁）。惟查前揭對話
20 記錄截圖為社區總幹事王榮祿於109年6月19日告知D1住戶
21 謝慶豐下星期可安排施工之通知，並非原告管委會委員與
22 被告間之群組訊息，且訊息內容既為施工通知，核與後陽
23 台採光罩施作情形、驗收通過無涉。自不能為被告有利之
24 認定。

25 （二）次按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分
26 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵
27 鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓
28 大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直
29 轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或
30 區分所有權人會議決議之限制。住戶違反第1項規定，管
31 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，該住戶並應於一個月內回復原狀。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。公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項定有明文。前開規定旨在維護公寓大廈外牆面等建築外觀之完整性、一致性及原貌性，故限制區分所有權人或住戶應依法令規定及經報備有案之規約或區分所有權人會議決議為變更構造、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。雖冷氣戶外主機之設置，並非法條所列舉或例示者，但如欲將之等同，而以其他類似行為，加以規範及限制時，則經由規約之制訂或區分所有權人會議之決議，仍可明示其限制之內容、依據與範圍，使住戶受其拘束而有遵守之義務。查系爭社區規約第2條第6項規定「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，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，得變更構造、顏色、設置廣告物、其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須由管理委員會同意，並統一規格、樣式始可。」、第2條第8項規定「為維持社區外觀，住戶空調室外機不得堆疊，並裝設於預設格柵內且高度不可超過格柵40公分，以及不可任意配置他處。」（見本院卷第145頁）。被告既為社區住戶，自應受其拘束而有遵守規約之義務。惟被告竟於社區共用後圍牆所設計之縫隙處，以鋁框、紗窗及玻璃加裝如附圖C、C1、C2部分所示（面積各為0.25平方公尺）之鋁框、紗窗及玻璃等長條型裝飾物，並於系爭房屋後方二樓露臺建商所預設之冷氣格柵上方加裝如附圖B部分格柵（面積3.60平方公尺、立面長3.3公尺、寬0.8公尺、側面長1.2公尺、寬0.8公尺），復於格柵內放置冷氣室外機，冷氣室外機高度已超出原來設置之冷氣格柵，顯已違反前開法文及規約約定。從而，原告以被告在系爭房屋後方共用部分之圍牆縫隙加裝鋁框及紗窗、冷氣格柵加高為由，而訴請被告拆除並回復原狀，亦

屬有據。

(三) 被告雖又辯稱冷氣格柵屬於伊滴水線範圍，為伊專有部分而可自己處理，且系爭社區88號2樓、8樓、11樓亦有自行變更之情事，惟管委並無任何積極作為，實為雙重標準，亦有權利濫用之情云云。按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，公寓大廈管理條例第4條第1項固有明文。惟同條例第8條第1項針對公寓大廈周圍上下、外牆面，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，已有特別規定，亦即該公寓大廈規約另有規定或區權人會議已有決議，經向主管機關完成報備有案者，應受該規約或區權人會議決議之限制。易言之，公寓大廈管理條例第8條第1項即屬同法第4條第1項所稱法律另有限制之情形，而應優先適用該第8條第1項規定。查系爭社區規約係經區權人會議決議通過，第2條第8項已明定冷氣室外機不得堆疊，並應裝設於預設格柵內且高度不可超過格柵40公分，被告逕自加高冷氣格柵約80公分至頂部，此有現況照片附卷可稽（見卷第11頁、94頁、134頁），且與其自行提供系爭社區80、82、86、88號2樓、88號8樓、11樓等住戶增設開放式採光罩、前陽台隔柵而未變更冷氣格柵高度、前陽台增設照明設備等情形不同（見卷第126至128頁），尚難認有何權利濫用、差別待遇而顯失公平情形。是被告此部分抗辯，亦非可採。

五、綜上所述，被告於其所有系爭房屋後方約定專用空地搭建如附圖A之玻璃鋼架採光罩、及系爭房屋社區後圍牆縫隙加裝如附圖C、C1、C2鋁框及紗窗，並在系爭房屋後方增設上層冷氣格柵後放置大型冷氣室外機，高度已超出規約限定範圍等情，已違反約定專用通常使用方法，並影響系爭社區建築物之景觀及住戶之安全，從而原告本於公寓大廈管理條例第6條第3項、第8條第3項、第9條第4項之規定請求被告拆除上開增建物並回復原狀，即屬有據，應予准許。兩造均陳明願

01 供擔保，聲請准予假執行及免為假執行，爰分別酌定相當擔
02 保金額准許之。

03 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
04 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
06 竹北簡易庭法 官 楊明箴

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
11 書記官 郭家慧