

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2560號

原告 心灣LRT大樓管理委員會

法定代理人 孫士埕

訴訟代理人 林少尹律師

被告 劉冠妤

兼 上一人

訴訟代理人 陳生妹

被告 陳怡君

兼 上一人

訴訟代理人 蒲葦縉

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國114年7月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告劉冠妤、陳生妹應將如附表編號(一)房屋如附圖編號A部分窗戶拆除。

二、被告陳怡君、蒲葦縉應將如附表編號(二)房屋如附圖編號A部分窗戶拆除。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行，但被告各如以新臺幣15,000元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人原為許琇玲，於訴訟繫屬中變更為孫士埕，有高雄市前鎮區公所民國114年1月9日高市○區○○○000000000000號函存卷可查（卷第341頁），並據原告具狀聲明承受訴訟（卷第337頁），於法並無不合。

二、原告主張：被告分別為如附表所示房屋所有人，兼該等房屋所在心灣LRT大樓（下稱系爭大廈）區分所有權人（下稱區權人）。依系爭大廈住戶管理規約（下稱系爭規約）第2條第7項約定，不得於甲乙房屋陽台設置鐵窗。詎被告竟違反

上開規約約定，分別在甲乙房屋陽台裝設如附圖編號A部分鐵窗（下各稱甲、乙鐵窗），已影響系爭大廈整體外觀而損及其他住戶共同利益，迭經請求被告拆除甲乙鐵窗，均未獲置理。爰依系爭規約第2條第7項約定及公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第8條第1、3項規定起訴，聲明：如主文第1至2項所示。

三、被告答辯：

(一)陳生妹及劉冠妤（下稱陳生妹2人）辯以：伊等係於110年1月即買受甲房屋，並於110年5月間完成甲鐵窗裝設，而依斯時買賣契約所附規約草約第5章第5點僅重申公寓大廈條例第8條規定之旨，並未明文禁止伊等裝設甲鐵窗，實係110年12月19日始經由區權人會議決議始增訂第2條第7項有關不得裝設鐵窗約定，然該規約應無溯及效力，且甲鐵窗目前僅剩窗框，透空率逾70%，未突出外牆或陽台欄杆外緣超過10公分，原告自無從以系爭規約請求伊等拆除等語。

(二)蒲葦縉及陳怡君（下稱蒲葦縉2人）則以：乙鐵窗係伊等於110年12月3日以前即裝設完畢，依公寓大廈條例第8條規定，並無禁止伊等裝設乙鐵窗之明文，此後系爭規約始增訂第2條第7項約定，自然無從溯及伊等發生效力，並應有信賴保護原則適用，否則即屬不當侵害伊等財產權。又伊等於陽台屬專有部分設置乙鐵窗，經向高雄市工務局洽詢結果，亦未違反建築或消防法規，當非屬構成違章建築，伊等亦不負拆除義務等語資為抗辯。

(三)均聲明：原告之訴駁回。

四、不爭執事項（卷第472頁）

(一)陳生妹2人甲房屋所有人；蒲葦縉2人則為乙房屋所有人，且其等均為甲乙房屋所在系爭大廈區權人。

(二)被告買受甲乙房屋時所簽定買賣契約，其附件【住戶管理規約】第5章第5條僅重申公寓大廈條例第8條規定。

(三)系爭大廈規約首次於110年12月19日版本增訂第2條第7項後段約定為「區權人及住戶對於陽台不得違建，並不得擅自裝

01 設鐵窗」。

02 (四)陳生妹2人及蒲葦縉2人均於110年12月以前即各在甲乙房屋
03 陽台設置甲乙鐵窗。

04 (五)目前甲乙鐵窗，業經高雄市政府工務局函覆稱不符合「公寓
05 大廈防墜設施設置原則」第4點所定「防墜設施」。

06 五、爭點（卷第473頁）

07 (一)系爭大廈110年12月19日以後版本規約第2條第7項，對於被
08 告此前所設置甲乙鐵窗，有無適用餘地？

09 (二)如有適用，則原告請求被告各將甲乙房屋陽台內鐵窗拆除，
10 有無理由？

11 六、本院判斷

12 (一)系爭規約於110年12月19日增訂第2條第7項後段，對於甲乙
13 鐵窗有不真正溯及既往原則適用：

14 1.按法律不溯既往原則，乃基於法安定性及信賴保護原則所
15 生，用以拘束法律適用及立法行為之法治國家基本原則，其
16 意義在於對已經終結的事實，原則上不得嗣後制定或適用新
17 法，以改變其原有之法律評價或法律效果，而「不真正溯及
18 既往」則係指新法規所規範之法律關係，跨越新、舊法規施
19 行時期，而構成要件事實於新法規生效施行後始完全實現
20 者，除法規別有規定外，應適用新法規，此種情形，係將新
21 法規適用於舊法規施行時期內已發生，且於新法規施行後繼
22 續存在之事實或法律關係，並非新法規溯及適用，縱有減損
23 規範對象既存之有利法律地位或可得預期之利益，無涉禁止
24 法律溯及既往原則，除別有規定或特別情事，原則上應適用
25 新法，且於法治國家法安定性及信賴保護要求，原則上並無
26 牴觸。

27 2.查系爭規約經系爭大廈區權人於110年12月19日增訂第2條第
28 7項後段約定：……並不得擅自裝設鐵窗及侵越公共空間之
29 鐵門與其他突出牆面之花架、雨遮、冷氣管線，並經送請主
30 管機關報備等情，有高雄市前鎮區公所檔案應用審核表、該
31 次區權人會議紀錄、該次通過系爭規約影本存卷可查（卷第

69、95至100、119頁），堪信屬實。又該規約既為系爭大廈區權人合法決議對該大廈外圍區域不得裝設鐵窗，自有拘束全體區權人效力。又甲乙鐵窗為110年12月以前（即上述規約增定前）即裝設，然該等鐵窗自設置迄今仍未拆除等情，亦經被告於審理時自陳明確（卷第470頁），並有鐵窗現況照片為證（卷第149、367至368頁），是依上說明，系爭規約於110年12月19日增訂施行後，適用於施行前已設置但仍繼續存在使用之甲乙鐵窗，屬不真正溯及既往情形，而非針對過去已終結事實或法律關係溯及適用，故被告辯稱甲乙鐵窗不受增訂後規約第2條第7項溯及適用，或有違反信賴保護原則云云（卷第255、413頁），容有誤會。

(二)原告依系爭規約第2條第7項、公寓大廈條例第8條第1、3項規定，請求被告將甲乙鐵窗拆除，為有理由：

1.按公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀，公寓大廈條例第8條第2項定有明文。考諸該條立法理由，乃是在同條第1項已明定陽臺之使用應受規約或區權人會議決議限制之情形下，基於維護兒童及老人安全考量，例外得讓住戶在陽臺設置符合一定標準之防墜設施，以在謀求公寓大廈整體美觀、消防救災需求之全體住戶共同利益外，兼顧個別住戶保障同住兒童、老人安全之權益，主管機關內政部營建署並據此制定公告「公寓大廈防墜設施設置原則（下稱防墜設施設置原則）」（卷第307至315頁），將符合公寓大廈條例第8條第2項防墜設施之設置標準具體化，以供住戶裝設防墜設施時參酌適用。

2.查甲乙鐵窗於系爭規約110年12月19日增定第2條第7項後段約定，仍有不真正溯及既往原則適用，前已述及，且防墜設施設置原則第3點規定，設置於陽臺之防墜設施應為欄桿或防墜圍籬形式，且防墜圍籬應符合第4點所定選用鋼索等具有彈性材料、間距最大拉寬不超過10公分、抗拉強度應大於

140公斤等規格，裝設方式並應與該設置原則圖例17至圖例21相符（卷第307至308、313至315頁），而觀諸甲乙鐵窗現況照片（卷第149、367至368頁），可知2者均為金屬製窗框，且乙鐵窗現仍有玻璃窗戶形式，材質並非鋼索等具有彈性材料，裝設方式亦與上開圖例全然不符，已與防墜設施設置原則所定設置規範及公寓大廈條例第8條第2項所稱容許例外情形不同。此經本院以甲乙鐵窗照片函詢高雄市政府工務局，亦函覆稱：甲乙鐵窗尚不符合防墜設施設置原則第3、4點規定等語，有該於114年5月8日高市工務建字第11434018600號函在卷可稽（卷第397至398頁），亦為兩造所不爭，與本院前開認定相同，足以印證。

3.據此，甲乙鐵窗應受增訂後規約限制，且查無容許例外裝設情形，依公寓大廈條例第8條第3項規定：住戶違反同條例第8條第1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，則原告依系爭規約及公寓大廈條例第8條第3項規定，請求被告應將甲乙鐵窗拆除，於法有據。

4.至蒲葦縉2人雖另稱乙鐵窗未違反建築或消防法規，非屬違章建築而不負拆除義務云云（卷第255至257頁）。然承前所述，乙鐵窗應予拆除實係基於系爭規約及公寓大廈條例規定而來，本與乙鐵窗是否屬於違章建築無涉，故蒲葦縉2人前揭所辯，無法採為其有利認定。

七、綜上所述，原告依系爭規約第2條第7項、公寓大廈條例第8條第1、3項規定，請求被告拆除甲乙鐵窗，為有理由，應予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預

01 供擔保，得免為假執行。

02 十、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

04 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈺

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

10 書記官 賴怡靜

11

附表		
編號	房屋	所有人
(一)	高雄市○○區○○街0號00樓（上稱甲房屋）	陳生妹2人
(二)	高雄市○○區○○街0號00樓（上稱乙房屋）	蒲葦縉2人