

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第132號

上訴人 李俊德

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

被上訴人 星海灣大廈管理委員會

法定代理人 許韶恩

訴訟代理人 張名賢律師

吳昱熹律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國114年5月2日臺灣高雄地方法院113年度訴字第144號第一審判決提起上訴，本院於114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為星海灣大廈之管理委員會，上訴人為門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號16樓房屋（下稱系爭建物）所有權人，上訴人專有部分以外之前、後露台（下稱系爭前、後露臺）為星海灣大廈區分所有權人共有，依星海灣大廈規約，約定由上訴人專用。上訴人未經全體區分所有權人同意，增建原審判決附件（下稱附件）所示編號A部分面積3.31m²之屋外遮棚（下稱A遮棚）、編號B部分面積11.73m²之（屋內）增建建物（下稱B增建），A遮棚大面積遮擋後露臺，B增建使前露臺成為上訴人所有建物室內空間延伸，又將原審判決附圖（下稱附圖）乙、丙所示編號W39門窗（下稱W39門窗）改建成附件所示編號A1部分面積0.24m²之牆面（下稱A1牆面），使星海灣大廈外觀因原設窗戶區域變更為牆面、屋內增建等而顯然不一致，且使前、後露臺為星海灣大廈全體住戶提供充足日照等原有用途無法發揮，

01 已破壞原有露臺及外牆結構、變更建物性質，並違反星海灣
02 大廈規約。爰依公寓大廈管理條例第8條第1、3項、第9條第
03 2、4項規定，聲明：(一)上訴人應將A遮棚、B增建拆除，並將
04 附圖乙、丙所示編號W7b、W56門窗，以附圖乙-1所示編號W7
05 b、W56之內容（粉體塗裝顏色如附圖乙-3所示編號HH9200
06 6）回復原狀。(二)上訴人應將A1牆面拆除，並將附圖乙、丙
07 所示編號W39門窗以附圖乙-2所示編號W39之內容（粉體塗裝
08 顏色如附圖乙-3所示編號HH92006）回復原狀。(三)願供擔
09 保，請准宣告假執行。

10 二、上訴人則以：其所為安裝、增建及變更，均與周圍牆面維持
11 一致，無礙大樓外觀協調，未違反大廈規約，且A1牆面顏色
12 變更與原色系調和，不影響整體觀瞻，不得視為變更之行為
13 等語，資為抗辯。

14 三、原審就被上訴人上開請求，為被上訴人勝訴判決，並為准免
15 假執行之諭知。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢
16 棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴
17 人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項（本院卷第82頁）：

19 (一)被上訴人為星海灣大廈之管理委員會，位於星海灣大廈之系
20 爭建物為上訴人所有（於民國111年9月5日以買賣為原因取
21 得建物所有權，並於同年月23日為所有權移轉登記）。

22 (二)系爭前、後露台係約定由系爭建物住戶專用。

23 (三)上訴人在後露台搭建上蓋採光罩之棚架，嗣已將上蓋採光罩
24 除去，現況留有棚架未拆除。

25 (四)上訴人在附圖所示編號A、B部分安裝A遮棚、增建B增建，及
26 變更A1牆面。

27 (五)被上訴人於111年10月31日以存證信函通知上訴人，將依公
28 寓大廈管理條例規定向高雄市政府工務局建築管理處通報上
29 訴人有違章建築情形。高雄市政府工務局接獲被上訴人通報
30 後，已通知上訴人限期改善，並函知該局所屬違章建築處理
31 大隊依權責處理。

01 (六)對於兩造各自所提證物之形式真正均不爭執。

02 五、本院判斷：

03 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
04 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有
05 不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之
06 意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。原
07 審判決除關於上訴理由主張「A1牆面顏色變更與原色系調
08 和，不影響整體觀瞻，不得視為變更之行為」部分（本院卷
09 第53、55頁），另由本院論述如後外，其餘有關兩造攻擊防
10 禦方法之意見及法律上意見，本院與原審判決相同，依前開
11 規定，茲引用之，不再贅述。

12 (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
13 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗
14 或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規
15 約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
16 （市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
17 人會議決議之限制。住戶違反第1項規定，管理負責人或管
18 理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依
19 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
20 期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，
21 其費用由該住戶負擔，公寓大廈管理條例第8條第1、3項定
22 有明文。又依110年11月6日修訂之星海灣大廈規約第2條第2
23 項第2款第4、8、10目約定所載：「四…買方並不得自行增
24 建其他違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射
25 基地台或為其他有損害於社區住戶之行為；八本公寓大廈周
26 圍上下、外牆面、車道及公共使用空間為共用部分，由全體
27 住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物及增設或
28 變更設備，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會
29 議之決議；十依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情
30 形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法
31 申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕

無異議」(原審審訴字卷第33、34頁)，被上訴人歷年規約均向主管機關報備，有高雄市前鎮區公所113年4月3日高市○區○○○000000000000號函文可稽(原審訴字卷第103至199頁)，上訴人於111年9月23日登記取得系爭建物所有權(兩造不爭執事項(一))，且對於A1牆面屬於公寓大廈管理條例第8條第1項之外牆面亦不否認(本院卷第81頁)，是而其所為A1牆面變更自應受規定、規約限制。上訴人固以內政部87年8月10日台(87)內營字第8772483號函釋(本院卷第55頁)，欲以證明A1牆面之顏色變更與原色系調和，未影響整體觀瞻，不得認已變更大廈周圍上下、外牆面之構造、顏色云云。惟查，A1牆面係將原有門窗改建為牆面，所為之變更，無論結構、材質等均與該大廈原設計及同方位建物、構造、外觀均明顯有別，有原法院勘驗筆錄及現場照片足參(原審訴字卷第87至101頁)，可知上訴人所為並非僅在從外觀可看見之外牆面為單純「顏色變更」之層次問題，而係在此該層次前之階段，就變更原建築該部分構造(即將鋁框玻璃門窗，改為水泥牆壁，並在外貼附磁磚)行舉，是而無論就將門窗改變為A1牆面之外觀相片觀之(原審訴字卷第95頁)，該處顏色之色階明顯高於周圍牆面顏色，亦難認與原色系調和，上該情形影響整體觀瞻，堪認已變更大廈外牆面之構造，更遑論於變更構造後所涉磁磚顏色之問題，上訴人上開主張，委不足採。上訴人前開行為經被上訴人於111年10月31日以存證信函制止，並通知上訴人將通報高雄市政府工務局，該局接獲被上訴人通報後，已通知上訴人限期改善，並函知該局所屬違章建築處理大隊依權責處理(兩造不爭執事項(五))，上訴人迄未將A1牆面回復原狀，故而被上訴人訴請拆除A1牆面並回復原狀，洵屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第8條第1、3項、第9條第2、4項規定，訴請上訴人應將A遮棚、B增建拆除，並將附圖乙、丙所示編號W7b、W56門窗，以附圖乙-1所示編號W7b、W56之內容(粉體塗裝顏色如附圖乙-3所示編號HH92

006) 回復原狀，另訴請上訴人應將A1牆面拆除，並將附圖乙、丙所示編號W39門窗以附圖乙-2所示編號W39之內容（粉體塗裝顏色如附圖乙-3所示編號HH92006）回復原狀，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
民事第三庭

審判長法 官 許明進
法 官 蔣志宗
法 官 秦慧君

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
書記官 黃瓊芳