

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第236號

原告 富翊安投資有限公司

法定代理人 黃連生

訴訟代理人 李宗憲律師

黃俊維

許家銘

被告 莊騰清

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告為新北市○○區○○路00巷0弄00號不動產(下稱系爭建物)5樓房屋之所有權人，被告則為系爭建物2樓房屋之所有權人(下稱系爭房屋)，然被告竟為擴大使用空間，於不詳期日擅將附圖一所示紅色框線部分之樑柱及承重牆壁敲除，而將陽台空間納入室內使用。而被告拆除之牆面，經原告測量5樓相同位置之牆面，該牆面厚度為28公分，再對照附圖二之圖說，該牆面確屬承重牆無疑。被告此舉已破壞系爭建物之承重力與耐受力。

二、按有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任，民法第767條第1項後段、第184條第2項、第213條分別定有明文。次按，區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，公寓大廈管理條例第5條亦定有明文。而建築物所有權人、使用人應維護建

01 築物合法使用與其構造及設備安全，亦為建築法第77條第1
02 項所明定。依此規定，被告應負維護系爭房屋構造安全之義
03 務，且不得妨害系爭建物正常使用、違反區分所有權人共同
04 利益之行為，上開規定足認為保護他人之法律。為維護系爭
05 建物住戶之居住安全，原告自得依民法第767條第1項後段、
06 第184條第2項、第213條、公寓大廈管理條例第5條、建築法
07 第77條第1項之規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應
08 將新北市○○區○○路00巷0弄00號2樓如(附圖一)「紅色框
09 線」所示之陽台外推部分，按使用執照之竣工圖說(附圖二)
10 回復原狀。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 貳、被告則以：被告係101年4月5日取得系爭房屋，系爭房屋前
12 陽台外推由來已久，被告當初購屋採現況交屋，於交屋時前
13 陽台早已是外推狀態。按「新北市違章建築拆除優先次序
14 表」，系爭房屋前陽台外推應屬D類別一般性案件，同表備
15 註第7項：「本表於105年4月7日修訂發布實施起，所列D類
16 別且未經排定拆除期程或未列專案者，由本府拆除大隊拍照
17 建檔列管，不另行寄發行政處分；發布實施前已寄發之認定
18 通知書符合前開情形者，亦同」。被告當初購入系爭房屋後
19 整體房屋結構一直保留不曾更動過，至今近9年期間未從聽
20 聞鄰居抱怨房屋結構之事，被告無任何侵害他人權益之作
21 為，原告指稱被告竟為擴大使用空間，於不詳期日擅將部分
22 之樑柱及承重牆敲除，並非事實。現經台北市結構工程工業
23 技師公會鑑定結果顯示，該臥室外牆非屬承重牆，陽台外推
24 尚不影響建物整體結構安全，亦無結構修復或補強之需求。
25 經110年5月7日現場履勘後也能證明被告並無任何侵害他人
26 權益之作為。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
27 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 參、本院之判斷：

29 一、原告主張其為系爭建物5樓房屋之所有權人，被告則為系爭
30 房屋之所有權人，系爭房屋有將附圖一所示紅色框線部分之
31 樑柱及承重牆壁敲除，而將陽台空間納入室內使用之情事，

業據原告提出系爭房屋「陽台外推」示意圖、系爭房屋使用執照原始竣工圖說、原告所有房屋之建物登記第二類謄本等影本各1件、被告所有房屋之建物登記第一類謄本1件、照片2件為證(見109年度板司調字第442號卷第15至35頁、45頁)。並為被告所不爭執，堪信屬實。

二、至於原告主張依公寓大廈管理條例第5條及建築法第77條第1項之規定，被告應負維護系爭房屋構造安全之義務，且不得妨害系爭建物正常使用、違反區分所有權人共同利益之行為，被告將屬承重牆之牆面拆除、陽台外推，此舉已破壞系爭建物之承重力與耐受力，為維護系爭建物住戶之居住安全，原告自得依民法第767條第1項後段、第184條第2項、第213條、公寓大廈管理條例第5條、建築法第77條第1項之規定，請求被告應將系爭房屋如(附圖一)「紅色框線」所示之陽台外推部分，按使用執照之竣工圖說(附圖二)回復原狀乙節。則為被告所否認，並辯以前詞。本院查：

(一)有關原告指稱被告將系爭房屋如(附圖一)「紅色框線」所示之陽台外推部分，其陽台外推位置及面積，經本院囑託新北市中和地政事務所測量結果，陽台外推位置及面積如暫編地號777之1(1)、面積為4.34平方公尺，此有如附表所示之新北市中和地政事務所110年4月8日複丈字第374號複丈成果圖附卷可證。足證系爭房屋確有將臥室外牆打除、陽台外推之情形。

(二)有關係爭房屋陽台外推是否影響系爭建物整體結構安全？如是，應依何種方式修復或補強，經本院囑託台北市結構工程工業技師公會鑑定結果略以：

1、由二樓建築平面圖可知，臥室與陽台間有一臥室外牆，現場會勘時該臥室外牆已打除，並於陽台女兒牆上方設有鋁窗。

2、依據結構計算書及結構圖可知，臥室外牆位於結構樑柱構架間，考量牆面開口比例及比對原結構設計資料，推測原結構整體設計應無考量臥室外牆之存在，故該臥室外牆不存在應不影響原整體結構設計強度。

01 3、依據原設計結構計算書之樑載重分析及樑配筋設計資料，可
02 推論原結構樑設計時未考量臥室外牆之存在而改變樑設計跨
03 度，故該臥室外牆不存在應不影響既有樑斷面設計強度，無
04 局部結構斷面強度不足之疑慮。

05 4、綜上所述，本案臥室外牆經評估原建築設計牆面之開口比
06 例、原設計結構平面圖無此牆面標示，及參考原設計結構計
07 算書整體結構設計及局部樑斷面設計內容，推論本案二樓打
08 除之臥室外牆非屬結構承重牆，該陽台外推尚不影響系爭建
09 物整體結構安全，亦無修復或補強之需求。此有台北市結構
10 工程工業技師公會鑑定報告書附卷可證(見本院卷第139頁以
11 次)。

12 (三)基此，系爭房屋臥室外牆打除、陽台外推，所使用之面積本
13 屬系爭房屋所有，故被告並未侵占到其他共有人之權利。又
14 依前開鑑定報告所載，該打除之臥室外牆非屬結構承重牆，
15 陽台外推不影響系爭建物整體結構安全，亦無修復或補強之
16 需求，被告並無破壞系爭建物之承重力與耐受力，故被告亦
17 未構成侵權行為。原告主張被告所為已破壞系爭建物之承重
18 力與耐受力云云，難認可取。

19 三、綜上所述，原告依民法第767條第1項後段、第184條第2項、
20 第213條、公寓大廈管理條例第5條、建築法第77條第1項之
21 規定，請求被告應將系爭房屋如(附圖一)「紅色框線」所示
22 之陽台外推部分，亦即如附表所示之新北市中和地政事務所
23 110年4月8日複丈字第374號複丈成果圖暫編地號777之1
24 (1)、面積4.34平方公尺之陽台外推部分，按使用執照之竣
25 工圖說(附圖二)回復原狀，為無理由，不應准許。原告之訴
26 既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

27 四、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
28 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
29 明。

30 五、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日

01
02
03
04
05
06

民事第一庭 法 官 毛崑山

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 17 日

書記官 童淑敏