

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第291號

上訴人 吳米琪

訴訟代理人 陳漢宗

被上訴人 楊正宇

黃愷鈞

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國111年4月21日本院板橋簡易庭110年度板簡字第1394號第一審判決提起上訴，經本院於102年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人黃愷鈞未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：上訴人為華登天美社區(下稱系爭社區)門牌號碼新北市○○區○○○街0000號3樓建物(下稱系爭3樓建物)區分所有權人，被上訴人則為同棟大樓之4樓建物(下稱系爭4樓建物)區分所有權人，詎被上訴人明知系爭大樓已於各住戶專有部分預留裝設空調室外機之空間，且未經上訴人或其他共有人同意或成立分管契約，竟未將其空調室外機設置於該空間內，反而私自將空調室外機2台(下稱系爭空調室外機)設於該系爭3樓建物至4樓建物間之全體共有人共有外牆(下稱系爭4樓露臺外牆)即上訴人所有系爭3樓建物之陽台正上方，已妨害上訴人使用陽台之利用與效益。又系爭社區規約第2條第4項雖未就外牆部分是否得設置空調室外

機進行規範，惟依公寓大廈管理條例第8條第1項之立法意旨可知，住戶使用外牆面等共用部分，仍需透過住戶規約之訂定及區分所有權人會議之通過始可。被上訴人未證明其係經區分所有權人決議，得在系爭4樓露臺外牆設置空調室外機，亦提不出任何具有公信力之圖鑑，其行為已違反社區規約及公寓大廈管理條例第8條第1項之規定。其次，上訴人否認有默示分管契約存在，被上訴人亦未提出其他住戶有何舉動或情事，足以間接推知其有承諾默示分管契約之效果意思。何況系爭社區其他棟之2樓與3樓露臺皆無將空調室外機懸掛於露臺外牆，被上訴人係因貪圖使用空間未依規定私自將空調室外機設立在非竣工圖的設置。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定提起本件訴訟等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將設置於如原審判決附圖所示編號72(1)面積0.35平方公尺，編號72(2)面積0.31平方公尺之空調室外機2台及所屬金屬框架拆除，將上開占用平台回復原狀並返還於全體區分所有權人。

二、被上訴人則以：上訴人應依公寓大廈管理條例第8條第3項規定，報請管理委員會偕同處理，並加以確認管理委員會是否同意或有相關分管協議。又公寓大廈共用部分若無公寓大廈管理條例第7條第1款至第5款之情形，管理委員會即可以約定專用，上訴人執公寓大廈管理條例第8條第1項規定主張系爭空調室外機設置於系爭4樓露臺外牆必須經區分所有權人會議決議通過，並報請主管機關核可，顯有誤會。系爭4樓露臺外牆係由建設公司規劃設計做為裝置室外機及框架之用途，如同5樓以上部分空調機設置安全柵欄，皆為約定專用部分。系爭空調室外機裝置位置係據建設公司圖示，亦經管委會及工地主任同意，各住戶室外機裝設位置經管委會同意，所有區分所有權人就此部分成立分管契約等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一)、兩造對於被上訴人於系爭4樓建物約定專用露台之外牆突出
02 平台上設置如原審判決附圖編號72(1)(2)所示之系爭空調室外
03 機（含底坐鐵架）二台（面積各為0.35、0.31平方公尺）等
04 情，均無爭執。然上訴人主張系爭空調室外機未經區權人同
05 意或有分管契約，妨害上訴人對陽台之使用等語，則為被上
06 訴人所爭執，並以前詞置辯。

07 (二)、按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
08 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
09 共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物
10 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
11 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬
12 於專有部分之附屬物，民法第799 條第1 項、第2 項分別定
13 有明文。次按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部
14 分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定共用部
15 分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者，公寓大廈管
16 理條例第3條第4款、第6款亦定有明文。又專有部分係指公
17 寓大廈之一部分，在構造上可獨立使用，且為區分所有之標
18 的者，如住宅、店鋪、事務所等，由四周牆壁、天花板包
19 圍，可不經過相鄰的專有部分而直接經由共同的走廊、樓梯
20 或電梯與外界溝通者；供共同使用者如建築物坐落之地面、
21 基礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共
22 同出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部分
23 及其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施。
24 本件依原審勘驗筆錄、現場照片、兩造所提系爭3樓建物及4
25 樓建物預定買賣合書、被上訴人所提三層、四層平面圖以
26 觀，系爭空調室外機所設置之位置即系爭4樓建物約定專用
27 露台之外牆突出平台，其構造上及使用上不具獨立性，應屬
28 系爭大樓區分所有權人全體共有之共有部分，而非上訴人或
29 被上訴之專有部分，亦非上訴人主張屬承重牆壁。

30 (三)、次按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共
31 有物之全部，有使用收益之權；各區分所有權人按其共有之

01 應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之
02 權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其
03 設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定，民
04 法第818條及公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項分別定有
05 明文。另公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公
06 寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除
07 別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又共有物
08 分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之
09 意思表示，亦包括在內，惟所謂默示之意思表示，係指依共
10 有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。

11 (四)、經查，系爭3、4樓建物所處之大樓為15層建物，5樓以上之
12 各層建物陽台外牆因未有突出平台，均經建商統一於陽台外
13 牆增設鐵框架以供各層區分所有權人放置空調室外機；系爭
14 4樓建物因陽台連接約定專用露台，且於該露台外牆有一突
15 出平台，建商未再於該露台外牆之突出平台上增設空調室外
16 機之鐵框架等情，有原審於111年2月14日勘驗筆錄及現場照
17 片在卷可稽（原審卷第287頁、第293頁）。次查，證人即興
18 建系爭大樓建商工務主任張凱皓於原審證稱：當初規劃空調
19 室外機的設置位置如原證一照片所示，五樓以上都有設置鐵
20 柵欄，是為顧及空調室外機施工人員安全，若沒有相關可站
21 立的地方，會設置安全柵欄；四樓部分有外凸的陽露台，所
22 以沒有設置安全柵欄；當初建商的規劃設計，有關四樓空調
23 機外機就是規劃放置在原證一所示外凸露台部分；原證一外
24 凸露台放置空調外機的位置就是被證2的四樓平面圖以螢光
25 筆標示A C的位置等語（原審卷第244頁）。基上，足證系
26 爭4樓建物約定專用露台外牆之突出平台與系爭大樓5樓至15
27 樓建物陽台外牆設置之鐵框架均屬建商所規劃施作之空調室
28 外機放置位置。而建商將上開設施隨同完工之區分所有建物
29 出售及交付予各區分所有權人使用。上開共用部分係提供各
30 層區分所有權人設置空調室外機使用之分管契約，已經由建
31 商與各區分所有權人分別約定而合意成立，且各區分所有權

01 人均依照建商統一規劃之各層空調室外機位置設置空調室外
02 機，並均互相容忍不加干涉，足證系爭社區之區分所有權人
03 對於空調室外機之設置位置已成立分管契約，各區分所有權
04 人自應受分管契約所拘束。被上訴人於系爭4樓露台外牆設
05 置系爭空調室外機並未違反設置目的或屬未依通常使用方法
06 之情事，自非無權占有。上訴人雖抗辯被上訴人設置系爭空
07 調室外機之位置並非竣工圖所規劃設置空調室外機之位置等
08 語。然本院向華登建設股份有限公司即系爭大樓建商調取系
09 爭大樓電氣設備圖（本院卷第187頁），經核系爭4樓建物
10 「A/C」所示位置與原審證人張凱皓證稱被證2（原審卷第10
11 3頁）之位置相同。因此，上訴人上開辯詞，洵屬無據，不
12 足採信。此外，上訴人並未提出區分所有權人會議曾決議限
13 制區分所有權人不得於建商規劃設置空調室外機位置裝設空
14 調室外機之情形。從而，上訴人主張被上訴人所有之系爭空
15 調室外機無權占用屬於全體區分所有權人共有之系爭4樓露
16 台外牆等情，即屬無據，不足採信。

17 四、結論：上訴人依民法第767條第1項及第821條規定，請求被
18 上訴人應將設置於系爭3樓建物陽台上方即系爭4樓建物露台
19 外牆突出平台上如原審判決附圖所示編號72(1)面積0.35平方
20 公尺，編號72(2)面積0.31平方公尺之空調室外機2台及所屬
21 金屬框架拆除，將上開占用平台恢復原狀並返還於全體區分
22 所有權人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
23 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
24 為無理由，應駁回上訴。

25 五、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
30 民事第七庭 審判長法官 陳映如
31 法官 趙悅伶

法 官 王婉如

01
02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

書記官 許宸和

05