

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第463號

上訴人 郭建裕

被上訴人 白靜

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國112年8月11日本院板橋簡易庭111年度板簡字第2132號第一審判決提起上訴，本院於114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為新北市○○區○○路0段000巷00弄00號5層樓區分所有建築物（下稱系爭大樓）2樓建物（下稱系爭2樓建物）之區分所有權人，上訴人則為系爭大樓1樓建物（下稱系爭1樓建物）之區分所有權人，上訴人於民國111年6月未經系爭大樓全體區分所有權人之同意，私擅在系爭大樓2樓外牆（下稱系爭外牆）設置如附圖所示之冷氣機架（下稱系爭機架），無權占有系爭外牆，侵害被上訴人系爭2樓建物之專有外牆，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人拆除系爭機架等語。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭外牆為共有部分，非被上訴人之專有部分，上訴人於系爭外牆設置系爭機架，已得應有部分逾2/3之共有人同意，且系爭機架之設置，並未侵害被上訴人之專有部分，亦未妨害被上訴人通行與使用系爭土地之權利，更未影響系爭大樓之逃生或救災安全，非無權占有等語資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴

01 駁回。

02 三、經查，系爭大樓為5層樓區分所有建築物，各樓層建物之區
03 分所有權人如附表所示，系爭大樓未設有管理委員會或管理
04 負責人，上訴人於111年6月於系爭外牆設置系爭機架等事
05 實，有系爭土地謄本、系爭大樓各樓層建物謄本（見限閱
06 卷）、系爭機架照片（見原審卷第137頁）、新北市政府113
07 年11月11日新北工使字第1132225630號函（下稱工務局113
08 年11月11日函；本院卷二第65頁）可稽，並經原審現場勘驗
09 屬實，且囑託新北市板橋地政事務所製成如附圖所示之土地
10 複丈成果圖在案，復為兩造所不爭執（見本院卷二第76
11 頁），堪信為真實。

12 四、本院之判斷：

13 (一)系爭外牆是否為系爭大樓之共有（用）部分？

14 1.按民法第799條第2項後段規定「『共有部分』，指區分所有
15 建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬
16 物」。是共有部分包括專有部分以外之其他部分，以及不屬
17 於專有部分之附屬物。又公寓大廈之外牆，不論是否為承重
18 牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足
19 以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本
20 必要構造（最高法院110年度台上字第246號判決參照）。是
21 區分所有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板構造，
22 『外牆』、屋頂（平台）等，均屬共有部分（最高法院110
23 年度台上字第1958號判決參照）。

24 2.依系爭外牆與系爭大樓其他位置之外牆具有一體性，無從明
25 確劃分其獨立使用範圍，在外觀整體性及為包覆建築物之使
26 用目的上，均無法獨立而分離，為維護建築物之安全及外觀
27 之完整性，不論系爭外牆所在位置或樓層，系爭外牆皆屬系
28 爭大樓之共有部分甚明。被上訴人以系爭外牆位於系爭大樓
29 2樓，主張系爭機架所在之系爭外牆為其專有，系爭機架之
30 設置，侵害其專有部分云云（見本院卷一第63頁、第65頁、
31 本院卷二第78頁），不足為採。

01 (二)系爭機架設置於系爭外牆是否無權占有？

02 1.按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
03 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
04 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
05 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
06 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
07 人會議決議之限制，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明
08 文。是就公寓大廈外牆管理使用之限制，須規約另有規定或
09 區分所有權人會議已有決議，並經向直轄市、縣(市)主管
10 機關完成報備有案，其區分所有權人始受限制(最高法院10
11 8年度台上字第1538號判決參照)。系爭大樓並未設有管理
12 委員會或管理負責人，業如前述，即無區分所有權人會議或
13 規約可言，則系爭外牆之管理使用，自無公寓大廈管理條例
14 第8條第1項之適用，工務局113年11月11日函亦同此見解
15 (見本院卷二第65頁)。

16 2.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
17 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/
18 3者，其人數不予計算，為民法第820條第1項所明定。系爭
19 外牆為系爭大樓之共有部分，在系爭外牆設置系爭機架，乃
20 共有物之管理、利用行為，屬民法第820條第1項規定共有物
21 管理權能之範圍，應依該項規定定之。而民法第820條第1項
22 所定共有人之多數決同意，明示或默示均可，亦不以訂定書
23 面或通知召集全體共有人實際開會討論表決為必要。是被上
24 訴人主張本件應適用公寓大廈管理條例第8條第1項規定，通
25 知召集全體區分所有權人出席開會討論，並須徵得全體區分
26 所有權人之同意云云，殊非可取。

27 3.觀之現場照片(見原審卷第19頁、第21頁、第137頁)，系
28 爭機架所在系爭外牆，僅包覆系爭大樓，並未包覆同弄8號5
29 層樓區分所有建築物(下稱8號大樓)，顯見系爭外牆僅為
30 系爭大樓之共有部分，而與8號大樓之共有部分無涉，就系
31 爭外牆計算民法第820條第1項所定多數決同意之共有人人數

01 及應有部分，自應僅計列系爭大樓之區分所有權人即足，而
02 不應加計8號大樓之區分所有權人，是被上訴人主張8號大樓
03 之區分所有權人亦為系爭外牆之共有人云云，容無可採。

04 4.系爭機架設置於系爭外牆，業經上訴人及系爭大樓其他區分
05 所有權人周籽玗、莊禮戍、洪欣呈之同意，有周籽玗、莊禮
06 戍、洪欣呈親自簽具之同意書可參（見本院卷一第29頁），
07 並據周籽玗、莊禮戍、洪欣呈函復明示同意上訴人於系爭外
08 牆設置系爭機架等情明確（見本院卷二第43頁、第49頁、第
09 55頁），而周籽玗、莊禮戍、洪欣呈就系爭大樓共有部分之
10 應有部分比例各 $1/5$ 、 $1/5$ 、 $1/10$ ，加計上訴人自己就系爭大
11 樓共有部分之應有部分比例 $1/5$ ，應有部分比例合計 $7/10$ ，
12 已達應有部分逾 $2/3$ 之共有人同意，且系爭機架設置於系爭
13 外牆，並未違反建築法令，亦非違章建築取締範疇，此經工
14 務局113年11月11日函復在卷（見本院卷二第65頁），被上
15 訴人復未舉出客觀證據證明系爭機架設置於系爭外牆實質影
16 響建築結構或消防安全，系爭機架設置於系爭外牆，自屬有
17 權占有。

18 (三)被上訴人訴請拆除系爭機架有無理由？

- 19 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
22 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
23 前段、中段、第821條亦有明定。
- 24 2.系爭機架設置於共有之系爭外牆，並未侵害被上訴人之專有
25 部分，亦非無權占有，已如前述。
- 26 3.被上訴人另主張系爭機架產生熱氣，侵入系爭2樓建物，妨
27 害其所有權，得請求除去云云，惟依民法第800條之1準用同
28 法第793條規定，得禁止、除去之熱氣侵入，須侵入非輕
29 微，或按土地形狀、地方習慣，認為非相當者，並已超越一
30 般人社會生活所能容忍之程度，始足當之。是縱有熱氣侵
31 入，但未達相鄰者已難以利用其不動產之程度，即侵入造成

01 之影響，與所有權人利用不動產之利益權衡後，影響可認輕
02 微，或依土地形狀及地方習慣，認為相當，而未逾越一般人
03 社會生活依當地環境、慣習、生活作息、社會觀念所能容忍
04 之範圍者，法律仍令相鄰不動產所有人忍受。故主張因相鄰
05 不動產發出之熱氣侵入，本於所有權之規定請求禁止、除去
06 之人，對於相鄰不動產發出熱氣，並侵入自己所有之不動
07 產，且侵入情形程度非輕微、超過當地習慣，而超越一般人
08 社會生活依當地環境、慣習、生活作息、社會觀念所能容忍
09 之程度而不相當之事實，均應負舉證之責。而被上訴人所提
10 溫度計測量結果照片（見本院卷二第107頁），即令果為系
11 爭2樓建物屋內之測量結果，僅為一時之狀態，不足以證明
12 該照片中顯示之高溫，係肇因於系爭機架發出之熱氣侵入所
13 致，以及系爭機架發出熱氣之侵入非輕微、超過當地習慣且
14 超越一般人社會生活所能容忍之程度而不相當，非可謂已侵
15 害被上訴人之所有權，被上訴人復未提出其他具體事證以實
16 其說，自難採憑。

17 4.系爭機架設置於系爭外牆，既為有權占有，亦未侵害被上訴
18 人之所有權，則被上訴人依民法第767條第1項、第821條規
19 定，請求上訴人拆除系爭機架，非屬正當，無從准許。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
21 請求上訴人拆除系爭機架，為無理由，不應准許。原審判命
22 上訴人應將系爭機架拆除，並為假執行之宣告，容有未洽。
23 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應
24 由本院廢棄改判如主文第2項所示。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
26 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

27 據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3
28 項、第450條、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
30 民事第四庭 審判長法官 張筱琪

01

法 官 古秋菊

02

法 官 陳佳君

03

附表：新北市○○區○○路0段000巷00弄00號區分所有建築物 各樓層建物			
編號	區分所有權人 姓名	應有部分比例	建物門牌號碼及建號
1	郭建裕	5分之1	新北市○○區○○路0段000巷00 弄00號1樓（埔墘段3193建號）
2	白靜	5分之1	新北市○○區○○路0段000巷00 弄00號2樓（埔墘段3194建號）
3	周籽玗	5分之1	新北市○○區○○路0段000巷00 弄00號3樓（埔墘段3195建號）
4	莊禮戍	5分之1	新北市○○區○○路0段000巷00 弄00號4樓（埔墘段3196建號）
5	洪欣佑 洪欣呈	各10分之1	新北市○○區○○路0段000巷00 弄00號5樓（埔墘段3197建號）

04 以上正本係照原本製作。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07

書記官 郭于溱