

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2716號

原告 鄭雅凰

訴訟代理人 趙立偉律師

徐欣瑜律師

被告 張斌

訴訟代理人 張藝騰律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於民國114年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○街00○○號4樓房屋（下稱系爭原告建物，建號：新北市○○區○○段0000號，權利範圍：1分之1，坐落地號：新北市永和區中信段896、896-1、896-2、896-3、896-4、896-5）之所有權人，此建物為50年屋齡之7層樓電梯華廈（下稱系爭大樓），除1樓店面和7樓分租套房外，2樓共2戶，其餘樓層則每層4戶。被告甫於民國112年購入系爭大樓之門牌號碼新北市○○區○○街00○○號5樓房屋（下稱系爭被告建物），即為原告樓上鄰居。

(二)被告購入系爭被告建物後，自112年10月25日起進行其室內裝修工程，然被告竟趁此裝潢之際，不顧系爭大樓為50年屋齡之老舊華廈，建物外牆均已開始出現風化現象，卻仍雇工為下列破壞大樓共有外牆之行為：

1. 敲除系爭大樓前側5樓處之共有外牆（敲除範圍約寬120公分、高90公分），擬安裝大面窗戶，示意圖參起訴狀附圖A（下稱附圖A）。
2. 敲除系爭大樓側邊5樓處之共有外牆（敲除範圍約寬130公

分、高90公分），擬安裝大面窗戶，示意圖參起訴狀附圖B（下稱附圖B）。

3. 於系爭大樓前側5樓連4樓處之共有外牆架設大型鐵架（尺寸約長150公分、寬70公分、高80公分），擬置放冷氣室外機，示意圖參起訴狀附圖C（下稱附圖C）。

4. 於系爭大樓側邊5樓連4樓處之共有外牆架設大型鐵架（尺寸約長260公分、寬70公分、高90公分），擬置放冷氣室外機，示意圖參起訴狀附圖D（下稱附圖D）。

被告上開破壞系爭大樓共有外牆、擬隨意置放冷氣室外機之行為（下合稱系爭施工行為），均已嚴重侵害全棟區分所有權人之共有權。

（二）爰依 1.民法第767條第1項前段、中段、第821條；2.民法第184條第1項前段侵害原告之財產權、第213條第1項、第293條第1項及建築法第77條第1項規定（上開 1.2.兩組為選擇合併），提起本件訴訟。並聲明：

1. 被告應將系爭被告建物如附圖A、B所示外牆敲除部分回復原狀，以及將如附圖C、D所示之各1座鐵架拆除並將外牆鑿洞處填補，並將各該部分外牆返還予原告及其他共有人。

2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告於系爭被告建物裝修時，有依法申請簡易室內裝修施工許，其附圖亦載明系爭擴窗及尺寸，且依相關行政規範，被告將附圖A、B所示外牆部分拆除及裝設附圖C、D所示之鐵架，均屬合法施工，且無安全疑慮。

（二）系爭大樓並未成立管理委員會，亦無規約或區分所有權人會議決議限制，故被告自得自由使用系爭房屋之外牆，原告之訴顯無理由。

（三）由系爭大樓外觀照片可知，歷年來各住戶多有將陽台外推、架設鐵窗、雨遮、鐵架、懸掛空調室外機等。原告亦在其陽台圍欄上架設突出之花台，其上裝設大面積雨遮，亦有在窗戶上裝設突出外牆之鐵架，旁邊更有開窗裝設冷氣之情形，

足徵系爭大樓之區分所有權人就屬共有部分之外牆有默示分管契約存在，由區分所有權人各自使用所屬之外牆。且由此足徵原告提起本件訴係以損害告為主要目的，難認適法。

(四)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（被告部分見本院卷第19-21頁）：

(一)原告為系爭原告建物之所有權人、被告為系爭被告建物之所有權人（建物謄本見板調卷第51、59頁），兩造為上下樓鄰居關係。

(二)被告有將附圖A、B所示外牆部分拆除。

(三)被告有裝設如附圖C、D所示之鐵架，惟該鐵架係位於系爭被告房屋之外牆。

(四)兩造所有之建物所屬之系爭大樓，並未成立管理委員會，亦未就系爭大樓外牆存在公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議（見本院卷第170頁）。

四、本件爭點：

被告系爭施工行為，是否侵害全棟區分所有權人就系爭大樓外牆共有之所有權，而應負回復原狀並將占用部分返還與全體共有人之責？

五、本院之判斷：

(一)系爭大樓之外牆為共用部分：

公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第4款規定「四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」，按公寓大廈之外牆，係建築物之主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要，性質上亦不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自屬共同使用部分（最高法院108年度台上字第1538號判決意旨參照），故系爭大樓之外牆核屬共有部分，先予敘明。

(二)關於被告於系爭大樓外牆之系爭施工行為，是否侵害全棟區分所有權人就系爭大樓外牆共有之所有權部分：

- 01 1. 公寓條例第8條第1項規定「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓
02 頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏
03 色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規
04 定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已
05 有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，
06 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」，是就公寓
07 大廈外牆管理使用之限制，須規約另有規定或區分所有權人
08 會議已有決議，並經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備
09 有案，其區分所有權人始受限制。否則，區分所有權人就屬
10 共有部分之外牆仍可自由使用，非屬無權占用（最高法院10
11 8年度台上字第1538號民事判決意旨參照）。又共有物分管
12 之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用
13 範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使
14 用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不
15 得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同意，除表意人之
16 舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，
17 倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在
18 一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂
19 為默示之意思表示（最高法院100年度台上字第2103號判決
20 意旨參照）。
- 21 2. 系爭大樓並未成立管理委員會，亦未就系爭大樓外牆存在公
22 寓大廈規約或區分所有權人會議之決議乙情，有如兩造所不
23 爭執事項(四)所示，是揆諸上開說明，被告就其所有之系爭被
24 告建物屬共有部分之外牆，可自由使用，方式包含變更構
25 造、顏色、鐵鋁窗或其他類似之行為，並非無權占用或侵害
26 其他共有人之所有權，是原告主張被告在系爭被告建物之外
27 牆將附圖A、B所示外牆部分拆除，並裝設如附圖C、D所示之
28 鐵架之系爭施工行為乃侵害全體共有人之所有權，於法已難
29 認有據。參以系爭大樓係於64年11月13日建築完成，有建物
30 謄本可佐（見板調卷第59頁），觀諸原告所提附圖A至附圖
31 D，可見系爭大樓外牆之各樓層多有架設鐵窗、雨遮、鐵

01 架、懸掛空調室外機等（見板調卷第29-35頁），且原告亦
02 在其陽台圍欄上架設突出之花台、裝設大面積雨遮，亦有在
03 窗戶上裝設突出外牆之鐵架，旁邊更有開窗裝設冷氣機及上
04 方雨遮（見本院卷第101-103頁），原告亦自陳其1家係於40
05 年前向第一手住戶購入系爭原告建物，其入住後不曾更動冷
06 氣牆面或陽台花架位置及尺寸等語（見本院卷第149頁），
07 是依一般社會通念堪認系爭大樓之區分所有權人就屬共有部
08 分之外牆係由區分所有權人各自使用，並可懸掛、架設上開
09 裝置設施一事，已有默示同意而有默示分管契約存在。準
10 此，被告在系爭被告建物之外牆裝設如附圖C、D所示之鐵
11 架，自屬有權處分，並未侵害原告及其他共有人之所有權。

12 3. 至於原告固主張被告在系爭被告建物之外牆將附圖A、B所示
13 外牆部分拆除（下稱系爭擴窗行為），並非公寓條例第8條
14 第1項規定就外牆之合理使用範圍等語（見本院卷第147-148
15 頁），然被告此係有權處分，並未侵害原告及其他共有人之
16 所有權，業經本院敘明如前，是原告上開主張已於法無據，
17 且查：

18 (1) 被告於施工前，已於112年10月25日獲得核發被證1「新北
19 市簡易室內裝修施工許可證（核准字號：A0000000）」
20 （見本院卷第37-41頁），其上記載略以：「本案址建築
21 物室內裝修工程，未涉及主要構造之變更，並符合『建築
22 物室內裝修管理辦法』第33條規定，由依法登記開業之建
23 築師或室內裝修業專業技術人員查核室內裝修圖說及結構
24 安全部分，業經檢討簽證符合規定並簽章負責，准予進行
25 施工。」（見本院卷第37頁），上開許可證檢附之「一層
26 室內裝修平面圖」W1鋁窗120*135公分、W2鋁窗135*140公
27 分，即為附圖A、B所示外牆部分拆除後將裝設鋁窗部分
28 （見本院卷第39、170-171頁）。

29 (2) 而拆除附圖AB所示外牆之擴窗行為，乃依據被證8新北市
30 工務局113年10月17日新北工建字第1132011560號函記載
31 略以：「二、系爭被告建物擬申請辦理『建築物建造行為

01 以外之構造變更行為.....(三)總樓層數在七層以下建築物
02 之外牆變更』事項；申請書件符合『新北市政府辦理建築物
03 一定規模以下免辦理變更使用執照要點』相關規定，准
04 予備查，茲檢還該建築物圖說1份。」（見本院卷第161
05 頁），而觀諸其所附之「一層室內裝修平面圖」，可知系
06 爭擴窗行為符合建築設計施工之相關規範（見本院卷第16
07 4頁），又依被證8函文說明「四、本案併案辦理被證1之
08 室內裝修許可，應於113年10月25日前施工完竣後檢附原
09 施工許可證（含備查圖）暨相關圖說文件，申請核備後核
10 發室內裝修合格證明。」，被告循此辦理，因而於113年1
11 2月6日獲得被證7新北市工務局核發「新北市政府工務局
12 建築物室內裝修合格證明」（合格證明字號113永裝修
13 （使）第2645號），該執照加註明細資料記載「5. 本案領有
14 建築物一定規模以下免辦理變更使用執照（核備字號：新
15 北工建字第1132011560號，即被證8系爭擴窗行為）」、
16 「6. 本案經核尚符規定，擬准予室內裝修許可。」、「7.
17 竣工查驗人員：由查驗人員盧昱成建築師審查及查驗合格
18 在案」（見本院卷第157-159頁）。

19 (3)綜上可認被告將附圖A、B所示外牆部分拆除之系爭擴窗行
20 為，雖屬變更構造，然依公寓條例第8條第1項規定「公寓
21 大廈周圍上下、外牆面，其變更構造...」暨前開說明之
22 範疇，仍屬有權處分，且符合工程相關規範並經查驗合
23 格，是原告主張被告此部分所為並非合理使用範圍等語，
24 自難為採。

25 (三)綜上，被告系爭施工行為，乃有權處分，並未侵害全棟區分
26 所有權人就系爭大樓外牆共有之所有權，故原告不論依何組
27 請求權基礎，請求被告應負回復原狀並將占用部分返還與全
28 體共有人之責等語，均於法無據。

29 六、綜上所述，原告依1.民法第767條第1項前段、中段、第821
30 條；2.民法第184條第1項前段侵害原告之財產權、第213條
31 第1項、第293條第1項及建築法第77條第1項規定（上開1.2.

兩組為選擇合併），請求「被告應將系爭被告建物如附圖A、B所示外牆敲除部分回復原狀，以及將如附圖C、D所示之各1座鐵架拆除並將外牆鑿洞處填補，並將各該部分外牆返還予原告及其他共有人。」，為無理由，應予駁回，並應駁回原告假執行之聲請。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第五庭 法 官 劉容好

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 114 年 3 月 4 日
書記官 廖宇軒