臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

110年度板簡字第520號

原　　告　漢皇馥麗公寓大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　呂適君
訴訟代理人　蘇信誠律師
被　　告　簡安宏
訴訟代理人　林美玲
被　　告　簡文偉即富麗商場管理負責人
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　史波奇國際股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　李鑫龍
共　　同
訴訟代理人　連堂凱律師
複　代理人　鍾佩君律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國110年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告甲○○應將架設於門牌號碼新北市○○區○○路0段000號4樓門口、新北市○○區○○路0段000號5樓門口、新北市○○區○○路0段000號5樓門口之監視器拆除，並回復原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告甲○○負擔40%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告甲○○如以新臺幣11,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠漢皇馥麗公寓大廈(下稱系爭社區)於民國99年建商移交時決議就住宅及商場分別成立管理委員會，並於同年12月1日向新北市中和區公所申請報備成立住宅專區管理委員會即原告，被告富麗商場管理負責人(下稱富麗商場)則為商場專區之管理委員會，並於101年9月11日完成報備程序。系爭社區於99年11月6日第一屆第1次區分所有權人會議通過分管協議(下稱系爭分管協議)，約定：「全大廈即系爭社區共用部分委由住宅專區管理、維護之，商場專區每月應依其持有部分坪數每月補助每坪新臺幣(下同)15元整予住宅專區管理組織」，故公共區域包括社區大樓外牆屬於原告管理，此亦經本院以107年度訴字第528號確定判決認定在案，又依公寓大廈管理條例第3條第4款規定，系爭社區外牆之管理權限當然歸屬原告；另被告甲○○則為系爭社區內門牌號碼新北市○○區○○路0段000號4樓(下稱系爭259號4樓)、新北市○○區○○路0段000號5樓(下稱系爭261號5樓)及新北市○○區○○路0段000號5樓(下稱系爭263號5樓)建物之區分所有權人。

㈡詎被告甲○○、富麗商場未經區分所有權人會議同意，擅自於系爭259號4樓門口、系爭261號5樓門口、系爭263號5樓門口、系爭社區1樓大門口違法架設監視器，雖系爭261號5樓、系爭263號5樓，均為被告甲○○所有，然為套房出租，出入人員眾多，裝設監視器之範圍及位置亦屬公共區域，而不得裝設監視器，且該樓層裡亦有總幹事、清潔人員走動，該等人員亦有不願意被拍攝之權利。

㈢被告富麗商場違法出租1樓外牆供址設系爭社區261號地下1樓之被告史波奇國際股份有限公司(下稱史波奇公司)張貼「史波奇兒童科學體適能水適能雙和館」廣告(下稱系爭廣告)，依公寓大廈管理條例第3條第4款、第11條第1項等規定，前揭架設監視器及出租廣告在共用部分之管理，依法應得系爭社區區分所有權人會議決議始得行之，否則即屬違

法；又依公寓大廈管理條例第8條第1項、系爭社區住宅專區及商場專區分管協議(下稱系爭分管協議)第2條及建築法第97之3條第2項規定，不屬於專有部分與專有附屬建築物而供共同使用，均為共用部分，系爭社區之外牆屬於全大廈共有部分，其使用需經區分所有權人會議決議。被告史波奇公司既未向主管機關申請許可，復未經過系爭社區區分所有權人會議同意，系爭廣告自屬違法廣告應予以拆除。

㈣原告於109年11月13日召開第七屆第1次臨時會會議，決議拆除系爭社區內違法裝設之系爭監視器，並委請律師於同年月18日函請被告儘速拆除系爭監視器，原告依公寓大廈管理條例第9條第2項及系爭社區規約第19條第1項第3款等規定，有權請求被告拆除系爭監視器。為此，爰依系爭社區規約第19條第1項第3款、系爭分管協議第2條第3項之約定，聲明請求：1.被告簡宏安應將系爭259號4樓門口、系爭261號5樓門口、系爭263號5樓門口所架設之監視器拆除並回復原狀。2.被告富麗商場應將系爭社區1樓大門口外牆所架設之監視器拆除並回復原狀。3.被告史波奇公司應將系爭社區外牆之「史波奇兒童科學體適能水適能雙和館」廣告拆除並回復原狀。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯要旨：

㈠被告甲○○則以：

1.系爭259號4樓所在樓層建物共2戶即系爭259號4樓、261號4樓，其為系爭259號4樓、261號4樓之區分所有權人，其於系爭259號4樓門口裝設監視器並無侵害隱私權之虞；系爭社區門牌號碼259號、261號、263號、265號5樓皆屬被告甲○○所有，因原告曾於110年8月24日恣意開門踏入系爭261號5樓住宅，基於人身安全考量，被告甲○○遂而架設顯而易見之系爭監視器，作為警告用，系爭監視器非為窺探特定人隱私而裝設，難謂有構成隱私權之侵害；系爭社區為電梯大樓，非該層住戶難謂有正當理由而得以隨意進出他樓層，亦即各住戶應對其所居住之樓層始有合理隱私期待；監視器之架設

位置並非具有隱密性，一般人均可清楚目視，且監視器拍攝範圍僅及於住宅門口，被告係為其生命、身體及財產安全而侵害原告之財產權架設監視器，未違反比例原則。

2.按招牌廣告及樹立廣告管理辦法第2條規定，261號1樓外牆之廣告物屬於張貼廣告，其僅以布條懸掛於外牆上，並未加裝任何鐵架，且新北市政府並未要求張貼廣告須經核准始得設置，本件原告之主張，與法自有未合等語，資為抗辯。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告富麗商場及史波奇公司則以：系爭分管協議第2條第2項，所謂共同部分應僅有法定空地和樓頂平台，並未包括系爭大樓之外牆部分；261號1樓建物登記謄本登記主要用途為商場，該商場亦有獨立出入口，外牆亦突出於系爭大廈而具有使用上及構造上之獨立性，足見261號1樓之外牆屬商場專區專用部分之範圍，架設監視器及出租廣告等行為，應受其所屬之商場專區管委會即被告富麗商場管理，住宅專區區分所有權人無從干涉等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠原告訴請被告甲○○拆除系爭259號4樓門口、系爭261號5樓門口、系爭263號5樓門口之監視器並回復原狀，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條、第821條定有明文。而所有權之妨害，乃指客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人圓滿行使其所有權之行為或事實而言。又按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約

定。前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第9條亦有明定。

2.原告主張被告甲○○為系爭261號5樓及263號5樓之區分所有權人，被告甲○○未經系爭社區區分所有權人之同意於系爭259號4樓、261號5樓及263號5樓門口即系爭社區共用部分裝設系爭監視器等情，業據提出現場照片、系爭社區管理委員會第7屆11月第1次臨時會會議紀錄、律師函暨回執為證(見本院卷第23至25頁、第29至35頁)，且有建物登記第一類謄本在卷可參(見本院卷第136至137頁)，復為被告所不爭執，堪信屬實。

3.被告甲○○雖抗辯系爭259號4樓所在樓層建物共2戶即系爭259號4樓、261號4樓，且均由其使用，其於系爭259號4樓門口裝設監視器並無侵害隱私權之虞，然被告甲○○將監視器裝設於系爭259號4樓門口，該處為系爭社區大樓之共用部分，自應於符合公寓大廈管理條例第9條第2項規定之情形下，始得於系爭社區共用部分即系爭259號4樓門口裝設監視器，而依系爭社區規約第14條約定：「住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之」、第19條第1項第3款約定：「住戶違反本條例(即公寓大廈管理條例)第9條第2項之規定，對於共有部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償」(見本院卷第281頁、第285頁)，足見系爭社區規約約定對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，而依社會通念，尚難認住戶於門口裝設監視器係屬共有部分之通常使用方法，此亦核非該共用部分設置目的，被告甲○○於系爭259號4樓門口裝設系爭監視器已違反公寓大廈管理條例第9條第2項之規定，則原告依系爭社區規約第19條

第1項第3款之約定，請求被告甲○○拆除系爭259號4樓門口之監視器，並回復原狀，即屬有據。

4.被告甲○○另抗辯其為系爭261號5樓、系爭263號5樓區分所有權人，該等建物所在樓層共4戶即系爭261號5樓、系爭263號5樓、259號5樓、265號5樓均為其所有，其經同層全體住戶同意裝設監視器；其因系爭261號5樓房屋曾遭人窺視、侵入而架設監視器云云，然原告主張被告甲○○將系爭261號5樓、系爭263號5樓套房出租，為被告甲○○所不否認，而被告甲○○既未能舉證證明系爭261號5樓、系爭265號5樓建物承租人均同意架設監視器，則因系爭261號5樓、系爭265號5樓門口架設之監視器攝錄對象及於系爭261號5樓、系爭265號5樓建物承租人，而得監看系爭261號5樓、系爭265號5樓建物承租人生活作息及人際往來，難謂無侵害其他住戶之隱私權之虞；又被告甲○○就他人意圖窺視侵入系爭261號5樓房屋乙情，雖提出監視器畫面翻拍照片為憑(見本院卷第223頁)，然原告對此則陳稱因5樓房客誤取其他樓層住戶之餐點並食用，總幹事因而逐戶按鈴尋找誤領餐點之房客，而觀諸被告甲○○提出之前開照片，固可見2名男子佇立於門口，其中1名男子探頭，然自該屋大門敞開，該2名男子亦未踏入該屋內乙情觀之，尚難認該2名男子有被告甲○○所述之意圖窺視侵入系爭261號5樓房屋之情，況依被告甲○○所述，其於系爭261號5樓、系爭265號5樓門口裝設系爭監視器之目的係為維護個人財產及居家安全，自與系爭社區整體利益無關，被告甲○○前揭目的亦非不得於系爭261號5樓、系爭263號5樓門口裝設監視器以外之方式為之，被告甲○○自不得執此作為於系爭261號5樓、系爭263號5樓門口架設監視器之正當理由。準此，原告依系爭社區規約第19條第1項第3款之約定，訴請被告甲○○拆除系爭261號5樓、系爭263號5樓門口監視器，並回復原狀，亦有理由。

㈡原告訴請被告富麗商場拆除系爭社區1樓門口外牆監視器並回復原狀、被告史波奇公司拆除系爭公寓大廈外牆之系爭廣

告並回復原狀，有無理由？

1.原告主張被告富麗商場、被告史波奇公司未經系爭社區區分所有權人之同意，分別於系爭社區1樓門口外牆裝設監視器、張貼廣告等情，業據提出現場照片、系爭社區管理委員會第7屆11月第1次臨時會會議紀錄、律師函暨回執為證(見本院卷第19頁、第27至35頁)，且為被告所不爭執，堪以認定為真。

2.原告雖主張被告富麗商場、被告史波奇公司於系爭社區1樓門口外牆架設之前開監視器及於外牆張貼之系爭廣告，均屬於系爭社區之共用部分，應得系爭社區區分所有權人會議決議始得為之，然為被告所否認，查系爭社區分為住宅專區及商場專區，並由公寓大廈區分所有權人及商場專區分所有權人分別管理維護各該專區，為兩造所不爭執，而觀諸被告提出之現場照片(見本院卷第321至327頁)，可見前開監視器、外牆廣告係分別架設於系爭社區商場專區，而稽之系爭分管協議第2條約定：「1.【全大廈共用部分】，包括：⑴停車空間區：本範圍指專供停放汽車使用，除地下二層(編號105～128)部分停車位為獨立權狀，不列為共用部分登記外；其餘地下二層(編號100、101、102、103、104、129、130、131)部分及地下三、四層之停車空間其相鄰的空間，車道面積、防空避難室兼停車空間及公眾使用停車空間等範圍。⑵公共設施區：本區域係指供商場專區及住宅專區全體區分建物共同使用之範圍，扣除地下停車空間區等相關區域另計外，係指附建於地下四層之樓電梯間、水箱、污水處理室、消防幫泵室等相關區域，及附建於地下三層之機房、機電梯等相關區域，及附建於地下二層之電信室、樓電梯等相關區域及地下一層之台電配電場所、電表室、發電機室、樓電梯間、管理員室、防災中心等相關區域，第一層之緩衝空間、樓電梯間，第四層之社區KTV、健身房、閱讀室兼管委會會議室、Lunge bar、第二層至第十九層之樓電梯間、雨遮及屋頂突出物、第十層之中繼水箱機房及陽台。2.【住宅專區

共用部分】，其範圍包括附建於地下四層之住宅水箱、屋突三層之住宅水箱等範圍。3.【商場專區共用部分】，其範圍包括附建於地下四層之商場水箱，地下三層之電梯間，地下二層之電梯間、卸貨空間，地下一層之樓電梯間，地上一～三層之樓梯間及屋突三層之商場水箱等範圍」（見本院卷第305頁），未見原告與被告富麗商場協議將位於商場專區之系爭社區1樓門口、外牆列為全大廈共用部分或住宅專區之共用部分，另觀之系爭分管協議約定：「三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之需要，非依法令及經所屬之區分所有權人會議決議，不得為之」（見本院卷第307頁），可見系爭社區之外牆之使用，應經其「所屬」之區分所有權人會議決議，非當然由原告管理維護，則原告主張被告富麗商場、史波奇公司需經系爭社區區分所有權人會議決議，始得於系爭社區1樓門口外牆架設前開監視器及於外牆架設前開廣告，難認可採。執此，原告依系爭分館協議第2條第3向之約定，請求被告富麗商場拆除系爭社區1樓門口外牆監視器並回復原狀、被告史波奇公司拆除系爭公寓大廈外牆之系爭廣告並回復原狀，即無理由。

四、綜上所述，原告依系爭社區規約第19條第1項第3款之約定，訴請被告甲○○拆除系爭259號4樓門口、261號5樓、263號5樓門口之監視器並回復原狀，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告甲○○敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。另被告甲○○陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　18　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　吳昌穆