

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第64號

上訴人 謝濬鴻

訴訟代理人 蔡伊雅律師

上訴人 鄭敦友

訴訟代理人 楊長岳律師

被上訴人 鴻韻社區管理委員會

法定代理人 徐至貝

訴訟代理人 張馨月律師

上列當事人間回復原狀事件，上訴人對於民國111年2月9日本院新竹簡易庭110年度竹簡字第297號第一審判決提起上訴，本院於民國112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第三項，及關於此部分假執行之宣告暨關於此部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之十九，由上訴人乙○○負擔百分之六十二。第二審訴訟費用，由上訴人乙○○及被上訴人各負擔二分之一。

五、原判決主文第一項「附圖一所示半戶外空間之女兒牆（斜線處）上鋁窗」，應更正為如本判決「附圖一所示半戶外空間之過梁（斜線處）上鋁窗」。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、被上訴人法定代理人原為連海平，於第二審訴訟中華民國111
02 年11月變更為丙○○，經丙○○聲明承受訴訟（簡上卷第20
03 9頁），核無不合，應予准許。

04 二、原審被告許育修經原審判決後未上訴，關於此部分及第一審
05 訴訟費用由許育修負擔百分之十九部分已確定，先予敘明。

06 三、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得隨
07 時或依聲請以裁定更正之，民事訴訟法第232條第1項定有明
08 文。原判決主文第一項「附圖一」所示應拆除之鋁窗位置，
09 係在半戶外空間之「過樑」（見後述），而非女兒牆，故原
10 判決附圖一（斜線處）即紅色斜線應予更正，先予敘明。

11 貳、實體事項

12 一、被上訴人主張之事實及法律依據，除與原審相同茲予引用
13 外，另補稱：

14 (一)、上訴人乙○○、甲○○均為鴻韻公寓大廈社區（下簡稱社
15 區）之住戶，分別為門牌號碼新竹市○○路○段000號9樓、
16 14樓建物（下稱A9建物、A14建物）之所有權人，未經社區
17 同意擅自於其所有A9建物、A14建物之半戶外空間之女兒牆
18 上設置鋁窗，致使A9建物、A14建物外觀與A棟其他樓層建物
19 之外觀不同（原審卷第43-45頁照片）。經被上訴人屢次通
20 知限期自行拆除鋁窗未獲置理，迄今仍未拆除。

21 (二)、依公寓大廈管理條例（下稱條例）第8條第1項規定「公寓大
22 廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難
23 設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似
24 之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定
25 或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管
26 機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議
27 之限制。」而鴻韻社區住戶規約（下稱規約，原審卷第31-4
28 1頁）第2條第3項約定「本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓
29 頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，不得變更構造、顏
30 色、設置廣告物、鐵鋁窗等破壞外觀之設施，（管委會統一
31 規定之樣式、材質、尺寸除外）。」規約第16條第1項第2款

約定「鐵門、鐵窗：除經管理委員會議通過且有統一之圖樣外，一律不得自行加設。」同條第2項「上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管委會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。」。

(三)、上訴人2人所設置之A9鋁窗、A14鋁窗是在本公寓大廈之外牆上，並非室內空間。依竣工圖說，A9鋁窗、A14鋁窗所在位置屬於「半戶外空間之牆面」（原審卷第269、273頁），此乃共有部分，而非專有部分。

(四)、在本件訴訟之前，經被上訴人統一規定樣式、材質、尺寸之鋁窗，係用以裝置在各棟建物之後方工作陽台，而非用以裝置在本件A棟建物之前方外牆開口部。是以，依前引條例及規約，A棟建物之前方外牆開口部一律不得自行加設鋁窗。

(五)、上訴人固均主張A9建物、A14建物內有居住12歲以下兒童或65歲以上老人，而有設置防墜設施之必要。惟被上訴人否認A9鋁窗型式符合內政部營建署公告之「公寓大廈防墜設施設置原則」，且A9鋁窗設在牆面之外側，影響觀瞻；亦否認A14鋁窗設置時間為101年11月8日（即在社區規約101年12月1日制定之前），縱算A14鋁窗設置時間較規約為早，然當時條例第8條第2項僅例外規定有12歲以下兒童之住戶，得於外牆開口部設置防墜設施，尚不包括有65歲以上老人之情形，105年11月16日修法之後，方增加得設置老人之防墜設施。

(六)、於本件訴訟後，社區為顧及住戶有依條例第8條第2項規定設置防墜設施需要，業於111年底經區權人決議，由管委會制定「隱形鐵窗」規格（簡上卷第234頁）可資應用。並答辯聲明：(1)上訴駁回。(2)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

二、上訴人乙○○主張之上訴事實及法律依據，除與原審相同茲予引用外，另補稱：

(一)、A9鋁窗設置處之半戶外空間屬於其專有部分，自竣工圖記載「計入容積」即明，此乃上訴人乙○○依照A9建物每坪單價購買之專有部分，本得自由使用、收益、處分。上述空間並

01 非條例第8條第1項之「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平
02 臺及不屬專有部分之防空避難設備」，故上訴人乙○○得自
03 由設置鋁窗，不受該條規範限制。被上訴人曾於109年間向
04 新竹市都市發展處使用管理科舉報本件鋁窗涉及違章建築，
05 然經主管機關派員現場勘查，已確認加裝鋁窗未增加平面使
06 用面積，遂於109年6月5日撤銷違章建築查報單（原審卷第1
07 39頁），得以反證A9鋁窗並無違法事由。

08 (二)、退步言，依條例第8條第2項前段「公寓大廈有十二歲以下兒
09 童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不
10 妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。」而上訴人乙○○家
11 中確實有12歲以下之兒童謝○恩、65歲以上老人謝陳○山、
12 楊○琴居住，有健保卡可證（原審卷第287-289頁）。緣於
13 上訴人乙○○當初攜帶幼子參觀A9建物時，幼子跑來跑去還
14 在半戶外空間處說「跳出去囉」，再由照片顯示鋁窗設置處
15 之原始女兒牆甚矮，只到幼兒身高（約120公分）之一半，
16 有攀越危險（簡上卷第159頁）。上訴人乙○○才積極閱覽
17 社區規約中關於鋁窗驗收條款及觀察社區他戶鋁窗情形。

18 (三)、上訴人乙○○於108年6月27日買賣取得A9建物，於108年間
19 裝潢時，有向總幹事賴經理詢問鋁窗顏色，確認OK才施作，
20 有LINE對話可證（原審卷第142頁）。社區規約第16條第4項
21 有規定「裝潢保證金」之繳交、發還條件，其中包括經查驗
22 鋁窗形式合格，可見得社區對於鋁窗之樣式、材質、尺寸應
23 有統一規定，且A9建物裝潢後順利領回保證金，可見符合社
24 區規約。

25 (四)、茲檢附內政部營建署公告之「公寓大廈防墜設施設置原則」
26 供參（簡上卷第107-115頁），上訴人乙○○現有之A9鋁窗
27 （簡上卷第117頁）樣式符合，且不妨礙逃生，應無庸拆除
28 回復原狀。

29 (五)、上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人乙○○部分廢棄。(2)被上
30 訴人於原審之訴駁回。(3)第一、二審訴訟費用由被上訴人負
31 擔（簡上卷第99-100頁）。

01 三、上訴人甲○○主張之上訴事實及法律依據，除與原審相同茲
02 予引用外，另補稱：

03 (一)、與上訴人乙○○理由相同，A14鋁窗設置處之半戶外空間屬
04 於上訴人甲○○專有部分，自竣工圖記載「計入容積」即
05 明，此乃上訴人甲○○依照A14建物每坪單價購買之專有部
06 分，應不受條例第8條第1項規範限制。

07 (二)、上訴人甲○○係於102年7月9日因受贈與而登記取得A14建
08 物，此建物於101年間購入時，主要供祖母鄭林○滿（00年0
09 0月出生）居住，因半戶外空間女兒牆高度只有60公分，故
10 為保護祖母安全於101年11月8日裝設A14鋁窗，此有101年11
11 月8日由建商即鴻柏建設股份有限公司（下稱鴻柏公司）出
12 具之裝潢保證金收據可證（原審卷第257頁），A14鋁窗於00
13 0年00月間已設置，嗣後被上訴人方於101年12月1日召開第
14 一次區分所有權人會議及制定規約（原審卷第41頁第22
15 條），住戶規約不能溯及既往拘束未有規約前之行為。故規
16 約第16條第1項第2款「鐵門、鐵窗：除經管理委員會會議通過
17 且有統一之圖樣外，一律不得自行加設。」及同條第2項
18 「上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違
19 反，管委會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位
20 置…」，違反法律不溯既往原則。

21 (三)、條例第8條於84年6月28日制定後，歷經92年12月31日修訂、
22 102年5月8日修訂、105年11月16日修訂。上訴人甲○○係於
23 101年11月底前已設置完成A14鋁窗，故設置是否合法，應適
24 用92年12月31日修訂後條例第8條第1項決之。92年12月31日
25 修訂後條例第8條第1項為「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓
26 頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏
27 色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規
28 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
29 有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，
30 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」既然上訴人
31 甲○○於101年11月底前設置完成A14鋁窗之際，被上訴人尚

01 未成立且無規約，則依內政部營建署「內授營建管字第0932
02 913778號函釋」意旨（簡上卷第39頁），即難謂住戶變更構
03 造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為係屬違
04 法。詎原審判決無視92年12月31日修法，逕行適用84年間立
05 法論據而指A14鋁窗違法（判決書第9-10頁），判決適用法
06 律有誤。

07 (四)、上訴人甲○○設置A14鋁窗自始不違法，本即無庸再適用條
08 例第8條第2項之防墜設施條款。惟居住在A14建物之祖母鄭
09 林○滿確實年高83歲，亦能適用條例第8條第2項之防墜設施
10 條款以設置鋁窗。A14鋁窗設置在半戶外空間之女兒牆「內
11 側」而非外側（內側與外側距離約70公分），自大樓外觀根
12 本看不見該鋁窗之存在（原審卷第43頁），不影響社區整體
13 觀瞻。原審判決亦認定該鋁窗可以開啟寬度達83公分（判決
14 第11頁第26-27行），尚寬於建築技術規則建築設計施工編
15 第76條規定「防火門之門扇寬度應在75公分以上」（簡上卷
16 第73頁），可見並不影響逃生，應無庸拆除回復原狀。原審
17 判決既認定鋁窗可以開啟寬度達83公分，何以認定影響逃生
18 功能？顯然判決不備理由。

19 (五)、上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人甲○○部分廢棄。(2)被上
20 訴人於原審之訴駁回。(3)第一、二審訴訟費用由被上訴人負
21 擔（簡上卷第282頁）。

22 四、本院之判斷：

23 (一)、上訴人乙○○於其所有A9建物設置之A9鋁窗，外觀及型式如
24 原審卷第43頁及簡上卷第117頁所示；上訴人甲○○於其所
25 有A14建物設置之A14鋁窗，外觀及型式如原審卷第43-44頁
26 所示；A9建物及A14建物之半戶外空間之竣工圖即如原審卷
27 第269、273頁所示，為兩造所不爭執，故此部分事實應堪先
28 予認定。

29 (二)、至於上訴人2人主張：A9鋁窗、A14鋁窗所在位置乃渠等專有
30 部分；A9鋁窗、A14鋁窗之型式符合「公寓大廈防墜設施設
31 置原則」；上訴人乙○○另主張社區對於鋁窗之樣式、材

01 質、尺寸設有統一規定，並未排除A棟半戶外空間不予適
02 用；上訴人甲○○另主張其設置A14鋁窗之時間點早於社區
03 規約制定完成之前等情，則為被上訴人所否認。本院就上開
04 爭點析述如後。

05 (三)、經查，本院將半戶外空間之竣工圖，與A棟建物外觀、A14鋁
06 窗照片、A9裝設鋁窗前之原始照片，四者交互對照以觀（原
07 審卷第43-45、269、273頁、簡上卷第159頁），可知：

08 1.上訴人2人所專有並計入容積之半戶外空間係受四面內部隔
09 間牆所包圍，圍成一長方形，若以原審卷第269頁竣工圖之
10 方向觀察，東側（靠隔壁鄰居客廳）、西側（靠臥室）、北
11 側（靠臥室）隔間牆高度均直抵天花板，南側（靠過梁）隔
12 間牆有兩種材質，磚牆高度約60公分，60公分磚牆之上再加
13 裝固定式約60公分高半透光鋁框隔板，約60公分高半透光鋁
14 框隔板之上，即無其他建材（下稱系爭南側隔間牆），系爭
15 南側隔間牆方為兩造所指俗稱之「女兒牆」。

16 2.而在系爭南側隔間牆之更南側，尚有一根過梁，過梁之東西
17 寬度與半戶外空間之寬度相同，過梁之南北深度約為半戶外
18 空間之一半，此觀竣工圖即明。放在門、窗或預留洞口等上
19 有一根橫梁稱作過梁，當牆體上開設門、窗、洞口時，且牆
20 體洞口大於一定尺寸時，為了支撐洞口上部砌體所傳來的各
21 種荷載，並將這些荷載傳給門窗等洞口兩邊的牆，常在門窗
22 洞口上設定橫樑，該樑稱為過梁。依建築技術規則建築構造
23 編，對於過梁之作用、過梁之寬度、深度及梁內主鋼筋與箍
24 筋之尺寸、數量、配置等，均有規範。過梁為「樑」之一
25 種，為本件A棟建物之構造。據上，上訴人2人以每坪單價所
26 購買者乃半戶外空間之坪數（計入容積之長方形），而非過
27 梁之坪數。

28 3.上訴人乙○○所設置之A9鋁窗位置，明顯係設在過梁上，且
29 係設在過梁外側，自A棟建物外觀一望即見，故上訴人乙○
30 ○主張A9鋁窗所在位置乃其專有部分，並不可採。

31 4.至於上訴人甲○○所設置之A14鋁窗位置，自A14鋁窗照片觀

之，鴻柏公司所建造之固定式約60公分高半透光鋁框隔板迄今猶在，上訴人甲○○並未將之拆除，而是緊貼著鋁框隔板旁再設置A14鋁窗，可徵A14鋁窗主要係設在系爭南側隔間牆上，即設在所謂女兒牆上，即使因鋁窗厚度稍有逾越至過梁上，情節亦屬輕微。故上訴人甲○○主張A14鋁窗所在位置乃其專有部分，應為可採。

(四)、次查，條例第8條第2項規定「公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。」立法意旨在於保護兒童及老人之生命安全。鋼筋混凝土結構之大廈耐用年限約50年，任何新、舊住戶之人生階段皆可能育有12歲以下兒童或漸漸老去至65歲，故事實審法院於言詞辯論終結前，若已有符合上開規定之兒童老人居住事實存在，法院即應適用上開規定，而不論該防墜設施設置之時間點是何時，否則無以保護生命安全。本件A9建物、A14建物現有12歲以下兒童或65歲以上老人實際居住其內，為被上訴人所不爭執，準此，A9建物、A14建物於外牆開口部（即系爭南側隔間牆及過梁處）得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。

1.內政部營建署公告之「公寓大廈防墜設施設置原則」，第2條第1項關於設置於外牆開口部之防墜設施，其中水平式推拉窗戶（本件之A9鋁窗、A14鋁窗即屬之），規範為：1.得設置鋁窗檔塊或兒童安全鎖等開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度不超過10公分，詳圖例一。2.全部開啟者，得於開口處設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，其格柵間隔或圍籬最大拉寬不超過10公分，詳圖例二至圖例四（簡上卷第107-109頁）。

2.本院將A9鋁窗照片（簡上卷第117頁）核至上開規範及圖例，A9鋁窗開啟寬度可達數十公分，開口處亦未設置固定式最大拉寬不超過10公分之防墜格柵或防墜圍籬，是以，A9鋁窗明顯不具備防墜功能。再觀之同一照片，A9鋁窗最上緣有木作窗簾盒及乳白色捲式窗簾，窗戶玻璃反射出木頭地板、

置物盒、背包、畫作等物，可徵上訴人乙○○係將A9鋁窗設在過梁外側，而將過梁內側及半戶外空間納為室內空間使用。是以，上訴人乙○○主張A9鋁窗符合防墜目的及防墜設施型式，並不可採。

3.至於上訴人甲○○之A14鋁窗，A14鋁窗所在位置既為上訴人甲○○專有部分，並非公寓大廈周圍上下或外牆面，即不受條例第8條第1項限制，本院即無贅予論斷是否符合條例第8條第2項例外之必要。

(五)、再查，關於上訴人乙○○主張社區對於鋁窗之樣式、材質、尺寸設有統一規定，並未排除A棟半戶外空間不予適用，且其裝設前有詢問社區總幹事賴經理乙節，然上訴人乙○○並未提出A9鋁窗與其他住戶鋁窗型式相同之對比照片以實其說，況本院觀之社區A棟正面照片只有A9鋁窗自成一格，與A14鋁窗或已判決確定應拆除之A13鋁窗亦不相同。再觀之其與總幹事之對話，上訴人乙○○僅有詢問「鋁窗顏色」而未告知擬裝設位置在正面過梁上而非廚房後方陽台上，況總幹事個人一時疏未查證所回覆之意見，亦不能取代或凌駕於住戶規約之上。是以，上訴人乙○○以A9建物裝潢後順利領回保證金，推認符合社區規約，尚嫌無據。

(六)、未查，上訴人甲○○係於101年11月8日即開始裝修A14建物，此有鴻柏公司000年00月0日出具之裝潢保證金收據可證（原審卷第257頁），固然新屋裝修通常須持續一段期間，然A14鋁窗究係何日實際完工已無可考，101年11月8日至30日，有23個日曆天，上訴人甲○○主張於101年11月30日前已完成即屬可能，被上訴人徒以空口否認尚無可取。是以，A14鋁窗於101年11月30日前已設置完成，嗣後被上訴人方於101年12月1日召開第一次區分所有權人會議及制定規約（原審卷第41頁第22條），規約不得溯及既往拘束住戶於規約制定前之行為，以保障住戶之財產權及信賴利益。現行法令並不禁止公寓大廈住戶於其專有部分設置鐵鋁窗，僅通規性限制不得妨礙逃生避難，以A14鋁窗開啟後寬度83公分之情

狀，衡情任何體型之人均可直面或側身穿越該窗逃生避難無虞。

(七)、綜上審認結果：

1.上訴人乙○○部分：其於108年6月27日因買賣取得A9建物後，設置A9鋁窗於社區共有共用之過梁上，違反社區規約第2條第3項，且A9鋁窗不具備防墜功能而不適用條例第8條第2項前段之例外，故被上訴人請求拆除並回復原狀，於法有據。原審判決理由與本院雖有不同，然結論並無二致，應予維持。上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

2.上訴人甲○○部分：其於101年11月30日前設置A14鋁窗於其專有專用之系爭南側隔間牆上，不受嗣後制定之社區規約拘束。是以，被上訴人請求拆除並回復原狀，於法無據。原審判決上訴人甲○○應將A14鋁窗拆除並回復原狀及宣告得假執行，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

(八)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

民事第二庭 審判長法官 鄭政宗

法官 王佳惠

法官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

書記官 曾煜智

【附圖一】