

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第159號

原告 奕品有限公司

0000000000000000

法定代理人 吳欣庭

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

被告 簡劭風

訴訟代理人 簡金圳

被告 劉美玉

訴訟代理人 楊孟晉

被告 張致棣

訴訟代理人 施奕智

被告 王金蓮

訴訟代理人 黃信銘

被告 羅鎮倫

訴訟代理人 刁捷元

被告 張聖裕

方甘霖

吳俊緯

廖啟銘

羅錦倫

黃怡鳳

陳富文

李素真

0000000000000000

許怡芬

吳麗珠

洪賜麟

被告 兼

上16人共同

01 訴訟代理人 孫誠新

02 被 告 廖文助

03 上列當事人間排除侵害事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論
04 終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
11 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到
12 場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場
13 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10
14 日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1
15 項、第4項定有明文。查原告起訴時原將甲○○、乙○○列
16 為本件被告，嗣撤回對其等之訴（見本院卷二第173頁、第2
17 11頁），經核原告係於乙○○為本案言詞辯論前，撤回對乙
18 ○○之訴，且原告撤回對甲○○之訴訟，甲○○未於10日內
19 表示異議，視為同意撤回，揆諸上揭說明，於法均無不合，
20 應予准許。

21 二、被告丁○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
22 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
23 辯論而為判決。

24 貳、實體部分：

25 一、原告主張：原告為「竣躍武陵公寓大廈」之區分所有權人，
26 區分所有建物門牌號碼為新竹市○○路000號8樓之1，被告
27 等人亦為「竣躍武陵公寓大廈」區分所有權人，被告等人於
28 「竣躍武陵公寓大廈」社區外牆搭設附表所示大型採光罩、
29 鐵鋁欄杆、玻璃窗等物，依公寓大廈管理條例第8條第1項規
30 定，公寓大廈牆面設置鐵鋁窗或其他類似行為，除依法令規
31 定辦理外，區分所有權人會議另有決議並經報備有案者，同

時應受該決議之限制，可知區分所有權人於公寓大廈外牆設置鐵鋁窗等類似行為之合法要件，包含「依法令規定辦理」、「公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議」、「向主管機關完成報備有案」。依新竹市建築物一定規模以下免辦理使用執照辦法第3條第7款規定，新竹市之建築物如於陽台加裝窗戶，必須屬非固定窗戶且符合建築技術規則規定，方免辦變更使用執照，除此之外均必須辦變更使用執照，方為合法，被告並未舉證證明其於陽台加裝之窗戶屬於非固定式，亦未舉證證明安裝方式符合建築技術規則，「竣躍武陵公寓大廈」未曾變更使用執照，足見被告等人加裝之工作物違法，不符合公寓大廈管理條例第8條「依法令規定辦理」之要件；「竣躍武陵公寓大廈」雖於民國112年4月17日召開區分所有權人會議，惟該決議之前提為「不影響社區安全的情況下」，被告等人並未舉證證明其加裝之工作物不影響社區安全，自不得以該決議主張其行為合法。爰依公寓大廈管理條例第7條、民法第799條、第767條、第821條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將如附表所示之工作物拆除，將占用之建物返還予原告及其他共有人全體；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告寅○○、庚○○、辰○○、午○○、子○○、戊○○、己○○、丑○○、巳○○、壬○○、辛○○、丙○○、酉○○、申○○、卯○○、未○○、癸○○等人答辯略以：「竣躍武陵公寓大廈」於87年取得使用執照，陸續交屋後，區分所有權人在自家外牆加裝鐵鋁窗、採光罩、安裝冷暖氣機室外機，採光罩是因為建物瑕疵，雨天會滲水至屋內，因而加設，加裝前詢問建商得到可加裝之肯定答案，外推延長長度僅為45公分，淨深未超過50公分，且未將原有外牆拆除，不影響消防及逃生安全，原告自己也有在八樓外牆牆面加裝鐵架與鐵欄杆，還在樓頂搭建違建及養狗騷擾社區安全，原告的親戚是社區最大採光罩的搭設者，也有占用騎樓，原告卻

選擇性提告，不對自己的親戚訴請排除侵害。「竣躍武陵公寓大廈」已於112年4月17日召開區分所有權人會議，決議：「社區公寓大廈五棟大樓外牆牆面，在不影響社區安全的情況下，且依住戶規約的特別決議要求標準，通過在社區之內的外牆牆面共用，新增者延伸長度以牆面外推60公分以內為限，在社區之外的外牆牆面的外牆牆面已搭建鐵鋁窗、採光罩及安裝冷暖氣機的室外機的，不溯及既往，惟不可新增」，該決議業經新竹市政府於113年1月24日准予備查，可知「竣躍武陵公寓大廈」已依公寓大廈管理條例第8條規定辦理報備，且依新竹市建築物一定規模以下免辦理使用執照辦法規定，陽台加裝非固定窗戶與採光罩，未敲打破壞主結構，免辦理變更使用執照，原告搭建之鐵窗同樣也符合該決議，原告權益並未受損等語，資違抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告丁○○未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造均為「竣躍武陵公寓大廈」社區之區分所有權人。

(二)「竣躍武陵公寓大廈」於112年4月7日召開區分所有權人會議，決議：「社區公寓大廈五棟大樓外牆牆面，在不影響社區安全的情況下，且依住戶規約的特別決議要求標準，通過在社區之內的外牆牆面共用，新增者延伸長度以牆面外推60公分以內為限，在社區之外的外牆牆面的外牆牆面已搭建鐵鋁窗、採光罩及安裝冷暖氣機的室外機的，不溯及既往，惟不可新增」。該決議業經新竹市政府於113年1月24日准予備查在案。

四、得心證之理由：

(一)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部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物

01 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
02 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
03 於專有部分之附屬物，民法第799條第1項、第2項，分別定
04 有明文。次按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部
05 分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋
06 頂之構造者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第
07 7條第3款亦有明定，公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，
08 為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上、結構上及
09 外觀上應不得獨立為區分所有之客體，而應由全體住戶共同
10 使用，應認屬共用部分。本件由原告提出「竣躍武陵公寓大
11 廈」社區照片所示，該大樓之外牆包覆全部公寓大廈建築
12 物，且外牆係維持大樓結構安全性及其外觀所必要之構造，
13 屬建築物之基本構造，依前揭說明，「竣躍武陵公寓大廈」
14 之外牆應屬全體區分所有權人共有，並非區分所有權人單獨
15 所有，先予敘明。

16 (二)次按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分
17 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗
18 或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規
19 約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
20 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
21 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
22 文。原告主張依該條規定之意旨，區分所有權人於公寓大廈
23 外牆設置鐵鋁窗等類似行為，限於「依法令規定辦理」、
24 「公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議」、
25 「向主管機關完成報備有案」者，方能為之，除此之外皆不
26 能設置等情。惟查：

27 1、就立法沿革而言，84年6月28日訂定之公寓大廈管理條例第8
28 條第1項原係規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平
29 臺及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決
30 議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他
31 類似之行為。」，嗣該條規定於92年12月31日經修正為：

「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管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之限制。」，該項規定於92年12月31日修正後迄今未再修正，由該項規定修正前、後內容觀之，修正前乃係規定非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為，可見斯時公寓大廈管理條例對於外牆之管理使用，係規定需符合法令且經區分所有權人會議決議同意時，始得為設置廣告物或其他類似之行為，然由92年12月31日修正後之條文以觀，已將其內容更改為除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管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之限制，依修正後法條規定所為用語係為「應受限制」，可徵修正後之公寓大廈管理條例關於外牆之管理使用，已改採除應依法令規定外，僅於規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，並向主管機關完成報備者，始受該規約或區分所有權人會議決議之限制。再者，從上開條文修正前後規定對照觀之，92年12月31日修正後之規定係將修正前第8條第1項規定所限制之行為，由應得區分所有權人會議決議同意之立法方式，改採正面表述規範方式，即規定有關公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議另有限制規定，且該規約或區分所有權人會議決議之限制規定經向直轄市主管機關報備有案，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。依此，除可認上開條文所稱「完成報備有案者」，應係指公寓大廈規約或區分所有權人會議決議有限制該等行為時及經報備者，倘公寓

大廈規約或區分所有權人會議就外牆使用管理未有限制規定，或雖有限制規定但尚未經完成報備者，則區分所有權人即可自由使用。

2、而92年12月31日修正後公寓大廈管理條例第8條第1項所規定內容，乃係黨團協商之結果，行政院原提案版本及立法委員原提案版本均係採與修正前相同之立法方式，乃規定為「非依法令規定並經區分所有權人會議之決議或依規約，不得為之」，然嗣後正式通過修正之條文，內容卻採取不同立法方式，即改為「除應依法令規定辦理外，如規約或區分所有權人會議另有限制規定，該限制規定經向主管機關完成報備有案，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制」，是以，為求該條項立法宗旨（維護建物整體觀瞻）與保障區分所有權人權益二者間取得衡平，考量區分所有權人會議召集之不易，無法及時達到區分所有權人因居住需要之實際使用需求，並貫徹公寓大廈管理條例立法目的在加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，本即首應考量先透過區分所有權人內部之自律維護機制以達生活秩序之管理，期能調整公寓大廈區分所有權人相互間之權益，凝聚社區共同意識，進而促進社區和諧，故上開條文修正後，改以規約或區分所有權人會議決議有明示限制規定，並經報備主管機關有案（以避免日後爭執發生），方受限制之立法方式，實與公寓大廈管理條例立法目的係在建立「住戶自治」此一目的相符（最高法院108年度台上字第1538號判決、臺灣高等法院106年度上字第90號判決意旨參照）。

3、經查，兩造均為「竣躍武陵公寓大廈」之區分所有權人，被告等人有於其等專用部分外牆搭建如附表所示鐵鋁窗、雨遮等工作物等情，業據原告提出不動產第一類登記謄本、現場照片等件為證（見本院卷一第23至131頁、第143至211頁），上情復為兩造所不爭執，堪信屬實。而「竣躍武陵公寓大廈」於112年4月7日召開區分所有權人會議，決議：「社區公寓大廈五棟大樓外牆牆面，在不影響社區安全的情

01 況下，且依住戶規約的特別決議要求標準，通過在社區之內
02 的外牆牆面共用，新增者延伸長度以牆面外推60公分以內為
03 限，在社區之外的外牆牆面的外牆牆面已搭建鐵鋁窗、採光
04 罩及安裝冷暖氣機的室外機的，不溯及既往，惟不可新
05 增」，該決議業經新竹市政府於113年1月24日准予備查在
06 案；「竣躍武陵公寓大廈」社區規約陸、八「約定社區五棟
07 大樓外牆面的使用」亦約定：「1、在社區之內的外牆牆面
08 為共用，112年4月7日起新建者延伸長度以牆面外推60公分
09 以內為限。2、在社區之外的外牆牆面，自112年4月7日起
10 不可搭建鐵鋁窗、採光罩及安裝冷氣機外機，112年4月7日
11 前安裝者不溯及既往。」等情，有「竣躍武陵公寓大廈」區
12 分所有權人會議記錄、住戶規約、新竹市政府113年1月24日
13 府都使字第1130025434號函在卷可參（見本院卷二第31至10
14 7頁、第193至209頁、第357至359頁），堪認「竣躍武陵公
15 寓大廈」上開區分所有權人會議決議及社區規約，僅限制11
16 2年4月7日起不可在社區之外（即面馬路）之外牆牆面加設
17 鐵鋁窗等工作物、社區之內（即面社區中庭）之外牆牆面新
18 建者以外推60公分為限，被告等人於112年4月7日前搭建如
19 附表所示鐵鋁窗等工作物，不在上開決議及規約限制之範圍
20 內，非屬無權占有。且依新竹市建築物一定規模以下免辦理
21 使用執照辦法第3條第7款規定，於建築物陽台加裝非固定窗
22 戶且符合建築技術規則者，得免辦理變更使用執照（見本院
23 卷二第223頁），原告復未說明被告等人於專用部分外牆加
24 裝之鐵鋁窗等工作物有何違反建築技術規則，及有何影響建
25 物構造、消防安全之情，則被告抗辯其等於112年4月7日前
26 於專用部分之外牆搭建附表所示鐵鋁窗、雨遮等工作物，合
27 於公寓大廈管理條例第8條第1項規定等情，應非無稽。

28 (三)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
29 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
30 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
31 之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。查被告等

01 人專用部分之外牆屬於「竣躍武陵公寓大廈」全體區分所有
02 權人共有，並非被告等人所專有，惟被告等人於112年4月7
03 日前在外牆所架設如附表所示鐵鋁窗、雨遮等工作物，合於
04 公寓大廈管理條例第8條第1項規定，並非受規約或區分所有
05 權人決議限制而須拆除之範圍，非屬無權占有，業如前述；
06 且被告等人於專用部分之外牆設置鐵鋁窗、雨遮等物品已歷
07 時多年，由原告提出之照片，顯示除被告等人之外，該社區
08 其他住戶亦有在外牆搭設外推鐵鋁窗或冷氣空調室外機，並
09 經該社區區分所有權人會議決議112年4月7日前搭建之既有
10 鐵鋁窗、採光罩、冷暖氣室外機均不受限制、不予拆除，足
11 見該社區之區分所有權人對於被告等人設置如附表所示外推
12 鐵鋁窗、雨遮等工作物已達成同意使用之分管協議，難認屬
13 無權占有，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請
14 求被告等人將附表所示外推鐵鋁窗、雨遮等拆除後，將占用
15 之建物返還原告與全體共有人，應屬無據，礙難准許。

16 五、綜上所述，被告等人於112年4月7日前於外牆搭建如附表所
17 示外推鐵鋁窗、雨遮等工作物，業經「竣躍武陵公寓大廈」
18 區分所有權人會議決議同意保留不予拆除，且合於公寓大廈
19 管理條例第8條規定及原告社區住戶規約之約定，非屬無權
20 占有。從而，原告依第767條、第821條規定，請求被告等人
21 將附表所示工作物拆除，將占用之建物返還予原告及全體共
22 有人，為無理由，應予駁回。

23 六、原告陳明願供擔保，而為假執行宣告之聲請，惟其聲請因訴
24 遭駁回已失其依據，無從准許，爰併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
26 經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
29 民事第二庭 法 官 林宗穎

30 以上正本係照原本作成。

31 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 113 年 3 月 5 日

書記官 白瑋伶

附表：

編號	所有權人	建物門牌號碼	建號	請求拆除之工作物
1	寅○○	新竹市○○路000號4樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鐵窗柵欄
2	庚○○	新竹市○○路000號5樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
3	辰○○	新竹市○○路000號6樓之1	新竹市○○段0000○號	雨遮、外推窗台
4	午○○	新竹市○○路000號3樓之3	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
5	子○○	新竹市○○路000號4樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
6	戊○○	新竹市○○路000號5樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
7	己○○	新竹市○○路000號5樓之1	新竹市○○段0000○號	外推鐵窗柵欄、雨遮
8	丑○○	新竹市○○路000號5樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
9	巳○○	新竹市○○路000號6樓	新竹市○○段0000○號	外推鐵窗柵欄、雨遮
10	壬○○	新竹市○○路000號8樓之1	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
11	辛○○	新竹市○○路000號8樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
12	丙○○	新竹市○○路000號2樓	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
13	酉○○	新竹市○○路000號4樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
14	申○○	新竹市○○路000號4樓之3	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、鐵柵欄、雨遮
15	卯○○	新竹市○○路000號5樓之3	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、鐵柵欄、雨遮
16	丁○○	新竹市○○路000號6樓之1	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
17	未○○	新竹市○○路000號7樓之1	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、雨遮
18	癸○○	新竹市○○路000號8樓之2	新竹市○○段0000○號	外推鋁窗、鐵柵欄、雨遮