

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第85號

原告 敦美苑社區管理委員會

法定代理人 程秋華

訴訟代理人 蔡佳媛

吳泓叡

被告 陳張春月

訴訟代理人 陳彥勛

被告 許明志

周榮南

上二人共同 閻道至律師

訴訟代理人 劉興峯律師

複代理人 尤文祭律師

被告 李芄函

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國112 年5 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳張春月應將新北市○○區○○路○○○巷○○號六樓外牆之冷氣戶外主機拆除。

被告許明志應將新北市○○區○○路○○○巷○○號十一樓外牆之冷氣戶外主機拆除。

被告周榮南應將新北市○○區○○路○○○巷○○號十三樓外牆之冷氣戶外主機拆除。

被告李芄函應將新北市○○區○○路○○○巷○○號五樓外牆之冷氣戶外主機拆除。

訴訟費用由被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函各負擔四分之一。

本判決關於拆除及負擔訴訟費用部分，於原告各以新臺幣壹拾萬元分別為被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函供擔保後，得假執行；但被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函如各以新臺幣參拾萬元分別為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函均為原告所管理敦美苑社區C棟之住戶，其等區分所有建物之門牌分別為新北市○○區○○路000巷00號6樓、11樓、13樓及53號5樓，民國109年間，被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函竟違反社區規約及法令，分別在其等區分所有建物之外牆裝設冷氣戶外主機，影響敦美苑社區之整體觀瞻，經原告要求回復原狀，仍置不理，爰依公寓大廈管理條例第8條第3項規定，訴請判令拆除其等所屬建物外牆之冷氣戶外主機，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、(一)被告李芄函則以：(1)係依賣方敦美建設之冷氣外機裝機示範設置；(2)工務局函釋及會勘結果亦認裝機位置屬於通常使用方法。(二)被告陳張春月則以：(1)社區規約對於冷氣室外機之賣方統一規劃位置，未有任何標示，應無違反規約；(2)冷氣機位置面向後山，現況並無道路，乃無人煙之樹林，應無影響觀瞻；(3)工務局會勘結果亦認未違反規約。(三)被告周榮南、許明志均以：(1)原告未舉證冷氣戶外主機之裝設有統一規劃位置；(2)被告周榮南購屋所簽合約，未就冷氣主機之位置為約定，建商亦未告知，且進行室內裝修時，已獲新北市政府工務局許可；(3)原告主張應拆除之冷氣室外機，位置均面向山坡，並未影響外觀美化，且下方無走道可供通行，並無明顯重大安全疑慮；(4)社區公共設施如A棟閱覽室、C棟茶房之冷氣戶外主機裝設位置亦在外牆，原告差別對待，即屬權利濫用；(5)原告不具當事人適格等語，資為抗辯。均聲明：(一)駁回原告之訴及假執行之聲請；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、依公寓大廈管理條例第3條第9款、第38條第1項規定，管理委員會，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；管理委員會有當事人能力。且同條例第6條第3項、第8條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第

20條第2 項、第21條、第22條第1 項、第2 項、第33條第3
款但書，復規定管理委員會於實體法上，具有享受特定權
利、負擔特定義務之資格，並賦與管理委員會就此類型之紛
爭有訴訟實施權。故管理委員會具備訴訟當事人之資格得以
其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴
訟實施權，並無疑義。原告為敦美苑社區之管理委員會，有
公寓大廈管理組織報備證明可佐（調解卷第17頁），被告抗
辯原告於本件非屬適格之當事人，要無可採。至於原告之主
任委員，因改選由江佳容變更為程秋華，有新北市汐止區公
所函覆之改選報備可稽（本院卷(二)第54至56頁），程秋華聲
明承受訴訟，則無不合。

四、查原告主張被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函均為敦
美苑社區C棟之住戶，均在區分所有權之外牆裝設冷氣戶外
主機，經原告促請回復原狀，仍未處理之事實，業據提出存
證信函、現況照片、室內平面配置圖及冷氣戶外主機裝設位
置標示為證（調解卷第31至41頁、本院卷(一)第170 至176 、
436 至442 頁），且為被告陳張春月、許明志、周榮南、李
芄函所不爭執，堪信真實。

五、茲原告主張各該冷氣戶外主機之設置，係違反規約及法令而
應拆除，經查：

(一)公寓大廈外牆面，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；公寓大廈管理條例第8 條第1 項已有規
定。雖冷氣戶外主機之設置，並非法條所列舉或例示者，但
如欲將之等同，而以其他類似行為，加以規範及限制時，則
經由規約之制訂或區分所有權人會議之決議，仍可明示其限
制之內容、依據與範圍，使住戶受其拘束而有遵守之義務。

(二)規約，乃公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好
生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項；公寓

大廈管理條例第3 條第12款、第6 條第1 項第5 款亦有規定。各區分所有權人對於規約之各別細節，或有不同意見，但經溝通協調，終能獲致法定相當多數之區分所有權人同意，則規約之內容對於不同意之少數區分所有權人仍然具有拘束之效力，此即民主原則之少數服從多數。規約既經法定之多數決而形成自治規章，包括後加入之區分所有權人亦須受其拘束，此乃公寓大廈管理條例第24條第1 項之基礎法理，目的在於維持法律秩序之安定性。依相同法理，規約縱係經由起造人之建商與各區分所有權人（包括其前手）所訂，依公寓大廈管理條例第56條第2 項：「於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約」之規定，亦應已形成自治規章，其後，如經區分所有權人會議加以援用而據其內容訂定規約，依團體法制原理，凡進入團體組織之構成員，包括各區分所有權人及住戶，自應受其拘束而有遵守規約之義務。

(三)敦美苑社區住戶規約第23條第1 項第18款，關於冷氣戶外主機裝設位置，前經起造人之敦美建設股份有限公司與各承購人訂有房屋預定買賣契約、敦美苑社區規約暨同意書，故於申請建造執照時，即依建築法令加以限制（公寓大廈管理條例第56條第1 項參照）。此項限制，非但經歷屆之區分所有權人會議決議予以通過，且無任何變更或放寬，對照各該文件及決議內容，更屬明確（調解卷第81至92頁、本院卷(一)第140、150、156、158、169、183、199、324、332、334、356、384、394、442 頁）。雖然被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函對於敦美苑社區規約暨同意書及108 年12月29日、109 年8 月16日、109 年12月19日區分所有權人會議決議通過之「賣方統一規劃位置」仍有爭議，並經新北市政府工務局於110 年8 月25日現場會勘後，建議由規約於區權會說明及修改（調解卷第75、149、217 頁、本院卷(一)第278 頁），但110 年12月11日區分所有權人會議對此爭議，業已通過「起造人統一規劃位置（陽台格柵以內，不得突出外牆面附圖一）」之決議，對於冷氣戶外主機

01 設置之位置，前後用語雖非一致，但既均以原始之室內平面
02 配置圖為依據，故在實質上仍屬相同，更非溯及既往適用，
03 則被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函於買受其等之區
04 分所有建物時，關於冷氣戶外主機裝設位置之限制，即有加入
05 規約而予遵守之義務，所辯上述各情，均無可採。

06 六、綜上所述，被告陳張春月、許明志、周榮南、李芄函違反敦
07 美苑社區住戶規約第23條第1 項第18款之限制，不依指定位
08 置而將冷氣戶外主機設置於其等區分所有建物之外牆，則原
09 告依公寓大廈管理條例第8 條第3 項之規定請求拆除，即屬
10 有據，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請准予假執行及
11 免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

12 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第1
13 項前段、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
15 民事第二庭法 官 王伯文

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
20 書記官 蘇婷