# 臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第175號

原　　告　洪幼馨

000000000000000000

訴訟代理人　何文雄律師

　　謝允正律師

被　　告　羅浮大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　毛天倫

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告之法定代理人原為鄭琬阡，嗣於訴訟繫屬中變更為毛天倫，有被告114年度第二次區分所有權人（下稱區權人）會議紀錄在卷可憑（見本院卷第229頁），並據原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷第259至261頁），核與前揭規定相符，自應准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明請求：「被告應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號臨新生北路2段127巷一側、2樓與3樓間外牆之防護網拆除並回復原狀。」（見北司補卷第7頁），嗣於確認上開防護網設置位置係在3樓外牆後，於

民國115年4月30日更正聲明為：「被告應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號臨新生北路2段127巷一側之3樓外牆之防護網（下稱系爭防護網）拆除並回復原狀。」（見本院卷第255頁），核屬更正事實上之陳述，非為訴之變更，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

三、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號「羅浮大樓」（下稱系爭大樓）3樓建物所有權人，被告為系爭大樓之管理委員會。被告於112年3月4日召開臨時區權人會議（下稱第一次區權人會議），議案討論事項案由五為「大樓外牆磁磚掉落處理辦法」（下稱系爭議案），決議結果為：「將防護網安裝於系爭大樓1樓『群家寵物沙龍』店面至一樓管理室的上方。」（下稱系爭決議）。惟系爭大樓區權人總數為33人，開議當日僅17人出席，未達全體區權人33人之三分之二以上，開議不足法定出席人數，違反公寓大廈管理條例第31條規定，系爭決議顯然欠缺成立要件而不成立，且系爭決議內容係將防護網設於「寵物沙龍店面至管理室正上方（即2樓）」，被告主任委員悖於系爭決議，委請廠商將系爭防護網架設於系爭大樓3樓外牆，施作行為非經徵得區權人多數決之同意，亦違反公寓大廈管理條例第8條第1項之規定。

(二)被告又於113年6月22日召開臨時區權人會議（下稱第二次區權人會議），依公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，將系爭議案作成追認決議（下稱系爭追認決議），惟依同條例第32條第2項及第34條第1項之規定，系爭追認決議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區權人並公告之，各區權人得於7日內以書面表

示反對意見，書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，系爭追認決議始視為成立，而被告未能證明系爭追認決議已踐行上開條文所定程序，將系爭追認決議會議紀錄於會後15日內送達各區權人並公告之，故系爭追認決議難認有效成立。且依據公寓大廈管理條例第33條之規定，公寓大廈外牆設置廣告物或其他類似之行為，設置其他樓層者，應經該樓層區權人同意，系爭追認決議未經徵得原告同意，亦不生效力。為此，爰依民法第767條第1項、第821條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將設置於系爭大樓3樓外牆之系爭防護網拆除並回復原狀。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於最後一次言詞辯論期日到場，前提出書狀略以：

(一)系爭大樓之外牆於111年4月10日掉落泥磚，造成鄰居與派出所停車格之警用機車、一樓商家門廊的雨遮毀損，在此之前也發生過零星磁磚掉落事件，幸無造成人或財物的損傷。被告於112年3月4日召開年度區權人會議，訴外人即區權人林春明提出系爭議案，會中亦有其他區權人提出以拉皮的方式徹底改善外牆泥磚掉落問題，惟考量被告截至112年2月底公積金只剩4萬餘元，拉皮費用由33戶均攤負擔過大，會中經充分討論，多數區權人認為暫時搭設安全攔網，欄網搭設費用以管理費收取比例均攤，並以負面表決，對搭設攔網有意見的請舉手，會中無區權人提出異議而達成系爭決議，會議紀錄於112年3月8日公告於系爭大樓布告欄與通訊軟體LINE群組，並特別告知：「本次區權會有重大決議（指系爭決議），要請各位區權人詳閱後回覆收到。沒有回覆或是不在群組內會再將會議紀錄掛號寄發。」同日原告於群組內表示收到，剩餘未在群組內，或是沒有表達收已讀的區權人，被告已於112年3月10日以掛號寄發紙本會議紀錄。由於系爭大樓外牆磁磚掉落可能涉及刑事案件，住戶多殷切叮囑，希望被告早日執行安全攔網的搭設。所以被告在區權人會議記錄寄發一週後，確定沒有區權人表示反對，即請廠商估價，聽

取專業建議後於112年3月2日在群組內公告欄網造價和搭設規格略以：「在2樓3樓間架設200公分的鐵架（鍍鋅鋼架），兩層尼龍網，只做寵物店上方.....。」112年4月7日於社區LINE群組、布告欄公告：「欄網將於112年4月13日、14日搭設。」被告在上述公告周知之期間內，並未收到包含原告在內任何區權人反對意見，直到系爭防護網工程完成後，原告才在群組表示應即刻拆除。

(二)被告依公寓大廈管理條例第36條之規定，對於系爭大樓共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良、周圍之安全及環境維護，為被告之法定職務。系爭大樓位在新生北路二段127巷的巷道內，是過民生東路至錦洲橋前最寬廣的一條巷子，往來人車頻繁；同條巷內，社區對面就是新生幼兒園的側門，新生幼兒園核定的招生人數為390人，父母上下課接送，多把汽、機車臨停在系爭大樓下方。系爭大樓因於111年4月10日發生外牆掉落泥磚砸損警車事件，遭建管列管為C級案件，應做改善，系爭大樓將系爭防護網搭設驗收完成後，被告於111年4月17日亦行文至轄區派出所、建管處報備社區已針對泥磚掉落問題做出改善。又系爭防護網之搭設係經聽從專業意見評估，經廠商建議，標準攔網搭設應是每4層樓搭設1張，系爭大樓為7層樓的華廈，所以搭在3樓間是最高效益。綜上可知，系爭大樓確有搭設安全攔網的需求，被告依據公寓大廈管理條例第36條規定，對於系爭大樓及周遭之安全與維護行使法定權限，為求慎重並召開區權人會議，且採取專業廠商評估後效益最高之措施，也給予包含原告在內之住戶充分時間表達意見。原告已參與區權人會議，會中也同意搭設安全攔網，會議紀錄也表示收到無意見，實際搭設系爭防護網之前半個月，被告也已群組內告知系爭防護網搭設位置在系爭大樓3樓外牆，原告事後提起本件訴訟，請求拆除系爭防護網並回復原狀，為無理由。

(三)被告嗣於本件訴訟中之113年6月22日依公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，召開113年度第二次區權人會議，會中就

系爭議案再次提出討論，與會區權人經討論後全體舉手同意系爭議案已設置之系爭防護網保護住戶、鄰居警察局及停放樓下之機車、對面幼稚園學童及家長行經之安全，同時新增一決議：「若未經區權會決議，私自拆除或破壞攔網，除有破壞社區公務之責，若造成人事物損傷，管委會成員即同意搭設攔網之住戶不負擔責損。」等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按公寓大廈周圍上下、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，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明文。次按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院103年度第11次民事庭會議決議、109年度台上字第502號判決意旨可資參照）。再按區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人

數外，應有區分所有權人3人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議；前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立，公寓大廈管理條例第32條第1項、第2項定有明文。準此，區分所有權人會議出席區分所有權人之人數合計未達公寓大廈管理條例第31條規定之定額者，召集人得就同一議案重新召集會議，有區分所有權人三3人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意，即可作成決議，再依同條例第34條第1項規定將會議記錄送達各區分所有權人後，各區分所有權人於7日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議即視為成立。

(二)經查，被告有於112年3月4日召開第一次區權人會議，通過系爭議案，並依系爭議案搭建系爭防護網之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第128頁），且有第一次區權人會議紀錄及現場照片在卷可稽（見北司補卷第13至14、17頁），堪以認定。惟依據系爭大樓區權人名冊所示（見本院卷第85至86頁），系爭大樓之區權人共計33人，在規約無另外規定之情況下，區權人會議之決議應符合公寓大廈管理條例第31條所定「有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席」，即應有22人以上出席（計算式：33×2/3＝22），而依據第一次區權人會議出席人員名冊/簽到簿所示（見本院卷第94至95頁），當次出席區權人會議之住戶為本人11人、代理6人，共計17人，此為兩造所不爭執（見本院卷第181至182頁），顯見第一次區權人會議之出席人數並未達公寓大廈管理條例第31條所定區權人數額，欠缺法律

行為成立之要件，依據前開規定及說明，第一次區權人會議應屬不成立。被告嗣於113年6月22日召開第二次區權人會議，會中再度提出系爭議案，經作成系爭追認決議：「全體與會區權人舉手同意去年之決議，以設置安全攔網保護住戶，鄰居警察局、及其停放樓的機車、對面幼稚園學童及家長行經之安全。」等情，有第二次區權人會議紀錄在卷可稽（見本院卷第169至172頁）。該次出席區權人會議之住戶為本人5人、代理4人，共計9人，有第二次區權人會議出席人員名冊/簽到簿及委託書在卷可稽（見本院卷第153至167頁），符合公寓大廈管理條例第32條第1項所定「開議有區分所有權人3人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席」、「以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議」之法定成立要件，且被告嗣後已將系爭追認決議之會議紀錄於會後15日內送達各區權人，有中華民國郵政交寄大宗掛號/報值包裹執據上113年7月1日郵戳可憑（見本院卷第177頁），顯見被告亦已踐行同條例第34條第1項所定程序，原告空言主張被告未踐行公寓大廈管理條例第32條第2項及第34條第1項所定程序，惟未提出任何證據以實其說，其主張自不可採。被告既已將系爭追認決議會議紀錄於會後15日內送達各區分所有權人，而卷內並無證據顯示各區有權人收受系爭追認決議會議紀錄後，有於7日內以書面表示反對意見超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數，依據公寓大廈管理條例第32條第2項之規定，系爭追認決議即應視為成立。被告依系爭決議及系爭追認決議而為系爭防護網之設置，合於公寓大廈管理條例第8條第1項之規定，即難認有何侵害原告所有權或對原告所有權有妨害之虞之情形。

(三)至原告雖主張系爭決議內容係將防護網設於「寵物沙龍店面至管理室正上方（即2樓）」，被告將系爭防護網架設於系爭大樓3樓外牆違反系爭決議及公寓大廈管理條例第8條第1項之規定云云，惟參照系爭決議：「全體區權人同意搭設攔

網。範圍：寵物店至管理室上方，搭設費用於報價出來後，依管理費收取比例向區權人收取費用執行。」等語（見北司補卷第13至14頁），決議內容之寵物店及管理室既均在一樓，則所決議「範圍：寵物店至管理室上方」，顯然係指系爭防護網設置寬度為「自寵物店至管理室」，並非決議系爭防護網僅得設置在系爭大樓2樓位置，原告此部分主張顯係誤解。又原告雖有主張系爭防護網之設置有公寓大廈管理條例第33條規定之適用，系爭追認決議未經徵得原告同意，不生效力云云，惟細繹公寓大廈管理條例第33條第2款之規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：.....二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。」對照同條例第8條第1項所規定：「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。」可知公寓大廈管理條例第33條第2款係因考量「廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為」對居住環境、身體健康可能造成侵害之特殊性，乃特別規定設置「廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為」應經設置樓層之區權人同意，至於設置同條例第8條第1項所示「鐵鋁窗」或其他類似之物，並無上開可能造成侵害之特殊性可言，即不在公寓大廈管理條例第33條第2款所定「廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為」之列，而無該條「應經該樓層區分所有權人同意」之適用。而系爭防護網之設置，較近似於同條例第8條第1項所示「鐵鋁窗」之設

置，非如公寓大廈管理條例第33條第2款所定「廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為」具有對居住環境、身體健康可能造成侵害之特殊性，並無該條「應經該樓層區分所有權人同意」之適用，原告主張系爭防護網之設置有公寓大廈管理條例第33條規定之適用，系爭追認決議未經徵得原告同意，不生效力云云，即無理由。

(四)準此，被告既已於第二次區權人會議作成合法有效之系爭追認決議，被告依系爭決議及系爭追認決議而為系爭防護網之設置，即合於公寓大廈管理條例第8條第1項之規定，難認有何侵害原告所有權或對原告所有權有妨害之虞之情形，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告應將設置於系爭大樓3樓外牆之系爭防護網拆除並回復原狀，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告應將設置於系爭大樓3樓外牆之系爭防護網拆除並回復原狀，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第九庭　　法　官　呂俐雯

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　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　鄧家柔