

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5885號

原告 TAIPEI GARDEN社區管理委員會

法定代理人 林伯翰

訴訟代理人 宋立文律師

黃佳苓

被告 共隆股份有限公司

法定代理人 王瑞文

訴訟代理人 徐志明律師

蔡崧翰律師

董哲安律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○路00號13樓之如臺北市松山地政事務所民國114年11月19日土地複丈成果圖編號A、B、C所示外牆上之金屬框架及搭載網狀設施拆除並回復原狀。履行期間為六個月。

被告不得於主文第1項所示外牆設置金屬框架及搭載網狀設施。

被告應將設置於門牌號碼臺北市○○區○○路00號13樓之如臺北市松山地政事務所民國114年11月19日土地複丈成果圖編號D、E、F、G、H所示陽台及頂樓平台上之網狀設施裝置及繩索拆除。履行期間為六個月。

被告不得於主文第3項所示陽台及頂樓平台安裝網狀設施裝置及繩索。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、本件原告之法定代理人原為劉蔚廷，嗣於審理時變更為A O
03 1，已經原告具狀聲明承受訴訟，有民事準備程序狀在卷可
04 稽（見本院卷第47頁），核無不合，應予准許。

05 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
06 之基礎事實同一、不甚礙被告防禦或訴訟終結者，不在此
07 限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查原告起訴後於辯
08 論時變更訴之聲明（詳後述），經核原告所為變更，其基礎事
09 實同一，且無礙於被告防禦及訴訟終結，應予准許。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：被告為坐落門牌號碼臺北市○○區○○路00號13
12 樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，使用範圍除專有部分
13 外，依規約並有Taipei Garden社區（下稱系爭社區）B棟第
14 13層露台（下稱系爭露台）之約定專用權。然被告除將鞋櫃
15 等私人物品擅自擺設於共用部分之系爭房屋門口梯廳，造成
16 通道阻塞外，未經區分所有權人會議之決議同意，即擅自於
17 如臺北市松山地政事務所民國114年11月19日土地複丈成果
18 圖（下稱複丈成果圖）編號A、B、C所示於外牆搭設金屬框
19 架及網狀設施，並擅自於如複丈成果圖編號D、E、F、G、H
20 所示於陽台及頂樓平台上安裝網狀設施裝置及繩索，被告之
21 行為除違反規約外，其擅自於如複丈成果圖編號A、B、C、
22 D、E、F、G、H處搭設金屬框架、網狀設施、繩索等物，並
23 違反公寓大廈管理條例規定，另被告擅自擺放私人物品於系
24 爭房屋門口梯廳、通道，亦違反公寓大廈管理條例規定。又
25 被告行為亦侵害其他區分所有權人權利，爰依民法第767條
26 第1項中段、第821條訴請法院判令被告拆除上開設施及清除
27 占用物品，返還予全體共有人（法院如擇一依此判准請求
28 時，聲明並補充請求返還占有部分予全體共有人）。並聲
29 明：（一）被告應將設置於系爭房屋如複丈成果圖編號A、B、C
30 所示外牆上之金屬框架及搭載網狀設施拆除並回復原狀。被
31 告不得於上開外牆設置金屬框架及搭載網狀設施。（二）被告應

01 將設置於系爭房屋如複丈成果圖編號D、E、F、G、H所示陽
02 台及頂樓平台上之網狀設施裝置及繩索拆除。被告不得於上
03 開陽台及頂樓平台安裝網狀設施裝置及繩索。(三)被告應將設
04 置於系爭房屋門口梯廳之私人物品及雜物移除。被告不得於
05 門口放置私人物品及雜物。(四)被告應將堆放於系爭房屋樓層
06 逃生通道空間之私人物品及雜物移除。被告不得於逃生通道
07 空間放置私人物品及雜物。(五)原告願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 二、被告則以：原告為管委會，並非區分所有權人，未經系爭社
10 區之區權會決議即擅自對住戶起訴，原告之當事人不適格。
11 又被告因有12歲以下兒童居住，基於安全考量，而依公寓大
12 廈管理條例第8條第2項規定加裝防墜設施，有法律上正當
13 性，並非無權占有，且無不得由屋頂垂掛之限制，防墜網必
14 須支撐固定、故由屋頂固定覆蓋露臺陽台以避免高樓墜落，
15 並無違法之處，對於住戶並無妨礙或不利益，原告請求拆除
16 應屬權利濫用。另於結辯時否認有以鞋櫃等私人物品占用門
17 口梯廳、通道之情形，又被告於法院履勘時已先撤除，原告
18 此部分請求無急迫性、必要性，請求標的非定著物，無原告
19 所稱妨礙通行或逃生之情形，原告請求為權利濫用。並聲
20 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
21 免為假執行。

22 三、本院之判斷：本件被告為系爭房屋所有權人，未經系爭社區
23 之區權人會議決議同意，於如複丈成果圖編號A、B、C所示
24 於外牆搭設金屬框架及網狀設施，並於如複丈成果圖編號
25 D、E、F、G、H所示於陽台及頂樓平台上安裝網狀設施裝置
26 及繩索，迄未拆除等情，有建物登記謄本、照片等件在卷可
27 憑，並經本院會同兩造及地政人員履勘現場確認無誤，有勘
28 驗測量筆錄可稽，並有複丈成果圖可憑，而為兩造所不爭，
29 堪以認定。原告請求被告應將如複丈成果圖所示A至H所示之
30 外牆、屋頂平台等處金屬框架、搭載網狀設施、網狀設施裝
31 置及繩索拆除並回復原狀，並不得設置等，已經被告否認，

01 經查：

02 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
03 責人或管理委員會為之。公寓大廈管理條例第10條第2項前
04 段定有明文。依同條例設置之管理委員會雖非區分所有權
05 人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之
06 私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，均有訴訟
07 實施權。最高法院107年度台上字第2130號民事判決意旨可
08 資參照。原告為系爭社區管委會，本件涉及外牆及屋頂平台
09 等共用部分之修繕管理等事項，原告自有行使權限，被告雖
10 辯稱原告未得住戶決議同意，無權起訴云云，但與上開見解
11 不合，且被告於辯論時亦無法指明住戶規約對原告權限之行
12 使有何限制，有言詞辯論筆錄可憑(見本院卷第232頁)，被
13 告所辯自不可採。

14 (二)次按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬於專有部
15 分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁
16 窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈
17 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、
18 縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有
19 權人會議決議之限制；住戶對共用部分之使用應依其設置目
20 的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定；住戶違反
21 第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其
22 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
23 並得請求損害賠償，同條例第8條第1項、第9條第2項、第4
24 項定有明文。是以，公寓大廈外牆乃建築物構造之一部分，
25 有保護及美化建築物之目的，而供全體區分所有權人共同使
26 用，應為公寓大廈之共用部分，大樓外牆及屋頂平台等處為
27 共用部分，應依系爭社區規約或區權人會議決議，以設置目
28 的及通常使用方法而為使用。

29 (三)查，被告於如複丈成果圖編號A至H，於外牆搭設金屬框架及
30 網狀設施，於陽台及頂樓平台上安裝網狀設施裝置及繩索，
31 依卷附照片及本院履勘結果，金屬框架及網狀設施係突出掛

01 於外牆，網狀設施裝置及繩索直接安裝於陽台及頂樓平台，
02 並無任何美化或藝術方式呈現，已直接影響系爭社區大樓整
03 體外觀，其性質應與公寓大廈管理條例第8條第1項所定設置
04 廣告物或鐵鋁窗類似，且外牆、頂樓平台乃系爭社區大樓共
05 用部分，使用外牆、頂樓平台本應符合設置目的及通常使用
06 方法，被告捨棄住戶自治，未於管委會或區權人會議說明其
07 防墜網之安全需求，未得管委會或住戶之同意，尋求兼顧大
08 樓美觀與安全之二全其美方法，兀自於外牆、陽台、頂樓平
09 台等處，直接設置金屬框架搭載網狀設施，並自上方固定垂
10 繩而下，任意變更大樓外牆面、樓頂平臺之構造、顏色，不
11 僅違反上開規定，亦與系爭社區住戶規約第2條第3項之約定
12 不符，被告行為難認正當，自不可採。

13 (四)被告又辯稱並無明文禁止不可於外牆垂掛繩索，防墜網必須
14 支撐固定，故由屋頂固定垂下覆蓋陽台以避免孩童墜落，無
15 違法之處，對於住戶無妨礙或不利益，原告屬權利濫用云
16 云，然依系爭社區住戶規約第2條第3項之約定，已明確揭示
17 住戶應共同維護外觀，不得變更構造、顏色、懸掛或設置廣
18 告物或其他類似行為，被告所為明顯違反上開約定，已嚴重
19 影響外觀，並變更大樓外在構造、顏色，懸掛垂繩亦與設置
20 廣告物並無不同，完全背離系爭社區彰顯之特色，而大樓外
21 觀直接影響住宅交易價格，被告所為顯然已對本棟大樓住戶
22 乃至系爭社區住戶之財產權造成一定損害，縱被告設置設施
23 之出發點在於維護孩童安全，被告亦應循住戶自治透過管委
24 會或區權人會議決議，尋求兼顧大樓外觀與安全需求之方
25 法，被告捨此不為，未經管委會或區權人會議同意或授權，
26 兀自設置大面積、顯然已經變更外牆構造、顏色，嚴重影響
27 外觀之設施，所辯自不可採。從而，被告行為已違反住戶規
28 約及同條例第8條第1項、第9條第2項規定，原告依同條例第
29 9條第4項請求被告依訴之聲明第1、2項，拆除此等設施並回
30 復原狀，並禁止被告之後再為此等行為，應屬有據。

31 四、原告又主張被告應將系爭房屋門口梯廳之私人物品及雜物移

01 除，之後並不得放置，亦不得影響逃生通道云云，已經被告
02 於結辯時否認，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
03 有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對
04 前揭主張，固提出照片為據，但被告於結辯時已經否認有占
05 用之情，本院於114年10月17日至現場履勘時，梯廳及通道
06 並無堆置雜物，鞋櫃已經撤除，此觀勘驗測量筆錄自明（見
07 本院卷第33頁），原告對被告迄於辯論終結之時仍有占用梯
08 廳及通道堆放雜物並無法證明，原告此部分請求暫礙難准
09 許，應予駁回。

10 五、綜上，原告依系爭社區住戶規約第2條第3項之約定及同條例
11 第9條第4項規定，請求被告給付如主文第1至4項所示，為有
12 理由，應予准許，逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。至
13 原告基於民法第767條等所為之請求，毋庸再為審酌，附此
14 敘明。至原告聲請假執行部分，原告敗訴部分，其假執行之
15 聲請已失其依據，應併予駁回，至原告勝訴部分，考量該部
16 分請求如准許假執行，將造成被告無法回復之損害，且性質
17 上仍屬於住戶自治事項，雖經判決，但允宜仍先由住戶協商
18 解決，爰駁回原告假執行之聲請。

19 六、未按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被
20 告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行
21 期間，此觀民事訴訟法第396條第1項規定即明。本院審酌系
22 爭房屋現供孩童居住，被告未經管委會或區權人會議同意擅
23 自安裝上開設施，破壞大樓及系爭社區整體外觀，影響住戶
24 權益，雖為事實，但考量12歲以下兒童之安全，而排除被告
25 設置占用之設施並回復原狀，需施作相當工程，且須耗費一
26 定時日，住戶間並須協調，以如何銜接新舊防墜設施，足認
27 被告需一定履行時間，爰酌定被告之履行期間為6個月，以
28 兼顧兩造利益。又定履行期間之判決，未經宣告假執行者，
29 其履行期間自該判決確定時起算（最高法院67年度台抗字第
30 193號裁判意旨參照），附此敘明。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌

01 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。
02 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
04 民事第五庭法 官 陳正昇

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
09 書記官 翁挺育