

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第510號

上訴人 京美大樓管理委員會

法定代理人 范美珠

訴訟代理人 謝孟馨律師

被上訴人 甲○○

乙○○

上一人

訴訟代理人 癸○○

被上訴人 丙○○

上三人共同

訴訟代理人 王崇品律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國111年2月18日臺灣新北地方法院110年度訴字第2188號第一審判決提起上訴，本院於113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人甲○○應將如附件所示門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號7樓之陽台鋁窗予以拆除。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人甲○○負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

本判決第二項，於上訴人以新臺幣55萬元為被上訴人甲○○供擔保後得假執行，但被上訴人甲○○如以新臺幣165萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人法定代理人由陳劭仁變更為范美珠，有新北市土城區公所民國111年3月23日函可稽（見本院卷第71至73頁），范美珠具狀聲明承受訴訟（見本院卷第69頁），核無不合，應

予准許。

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。上訴人原起訴請求被上訴人丙○○、甲○○、乙○○（下分稱其名，合稱被上訴人）分別拆除其等所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號2樓、23號7樓、35號6樓建物（下分稱門牌號碼）之外牆開口及陽台鋁窗，嗣於第二審程序中將其聲明請求拆除之鋁窗分別特定為如附件所示（見本院卷第407至408頁），核屬補充或更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：京美大樓社區（下稱京美社區）係於103年4月14日成立管理委員會並訂定住戶管理規約報備，嗣於106年、109年分別修訂規約（下分稱103、106、109年規約，合稱系爭規約），丙○○、甲○○、乙○○分別為京美社區23號2樓、23號7樓、35號6樓之區分所有權人，違反系爭規約第2條第6項僅得裝設隱形鐵窗之規定，於外牆開口及陽台加裝如附件所示之鋁窗（下分稱23號2樓、23號7樓、35號6樓鋁窗，合稱系爭鋁窗），經伊發函要求仍拒不拆除。爰依公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項及103年、106年、109年規約第2條第6項，求為命被上訴人拆除系爭鋁窗之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第2至4項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。（二）丙○○應拆除23號2樓鋁窗。（三）甲○○應拆除23號7樓鋁窗。（四）乙○○應拆除35號6樓鋁窗。（五）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：丙○○家中有5歲幼子及78歲長輩，為避免幼子攀爬陽台欄杆或長輩不慎失足墜落，始於104年間裝設23號2樓鋁窗，合於103年規約，且迄仍有上開需求；甲○○家中有91歲之祖父，其於103年2月21日裝設23號7樓鋁窗，當時尚未訂立103年規約，並無違反規約情形，且迄仍有上

01 開需求；乙○○於104年1月16日買受35號6樓建物時即已裝
02 設鋁窗，且家中有4歲之幼子，亦合於103年規約。況系爭鋁
03 窗屬不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，符合公寓大廈
04 管理條例第8條第2項規定；且均係於109年前裝設，基於法
05 律不溯及既往原則，不適用109年規約，縱須適用，該規約
06 亦因抵觸公寓大廈管理條例第8條第2項而無效等語，資為抗
07 辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，
08 請准宣告免為假執行。

09 三、被上訴人均為京美社區之區分所有權人；丙○○於102年9月
10 14日取得23號2樓建物所有權，並於000年0月間裝設23號2樓
11 鋁窗；甲○○於102年9月14日取得23號7樓建物所有權，並
12 於103年2月21日裝設23號7樓鋁窗；乙○○於104年1月16日
13 取得35號6樓建物所有權，當時35號6樓鋁窗已設置；103年
14 規約係於同年3月23日訂立、同年4月14日向新北市政府工務
15 局（下稱工務局）報備，106年規約係於同年3月5日修訂、
16 同年3月17日報備，109年規約係於同年3月15日修訂、同年4
17 月15日報備等情，有建物謄本、系爭鋁窗照片及工務局110
18 年11月11日新北工寓字第1102114643號函可稽（見板簡卷第
19 51至57、63至65頁，原審卷第47至221頁、本院卷第341至34
20 3頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第144、349、411
21 頁），堪信為真實。

22 四、上訴人主張被上訴人設置系爭鋁窗違反公寓大廈管理條例第
23 8條第1項、第3項及103年、106年、109年規約第2條第6項規
24 定，應予拆除。為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩
25 造爭執事項審認如下：

26 (一)系爭鋁窗設置相關規範：

27 1.公寓大廈管理條例部分：

28 (1)92年12月31日修正公布之公寓大廈管理條例第8條第1項規
29 定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部
30 分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁
31 窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈

01 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、
02 縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有
03 權人會議決議之限制。」，第2項則規定住戶違反上開規
04 定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從
05 者，應報請主管機關依第49條第1項規定處理（即處罰鍰並
06 令限期改善），該住戶並應於1個月內回復原狀；屆期未回
07 復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用
08 由該住戶負擔。嗣鑑於兒童墜樓事件頻傳，部分民眾為預防
09 兒童發生墜樓事故，於自家陽臺或窗戶裝設防墜設施，卻遭
10 管理委員會以破壞大樓美觀，恐影響房價為由加以制止，為
11 兼顧都市景觀、消防救災、公寓大廈管理組織之合理運作及
12 區分所有權人權益，於102年5月8日修正增訂第2項規定：
13 「公寓大廈有12歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設
14 置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置
15 後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改
16 善或回復原狀。」，原第2項則移列為第3項。其後，考量如
17 有65歲以上老人之住戶，因其年老行動不便，亦有設置防墜
18 設施之需要，故於105年11月16日修正上開第2項規定為「有
19 12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶」得設置防墜設施。又
20 依內政部102年7月4日發布之公寓大廈防墜設施設置原則
21 （下稱設置原則）第2條規定，設置於外牆開口部之防墜設
22 施，包含符合該條所定規格之水平式推拉窗戶、上下推拉式
23 窗戶、外推式窗戶（見本院卷第351至352頁）。

- 24 (2)由上開102年及105年修正後之公寓大廈管理條例第8條第1、
25 2項規定對照以觀，可知有12歲以下兒童或65歲以上老人之
26 住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆
27 面，符合設置原則所定規格之窗戶，但公寓大廈經報備之規
28 約對於該等窗戶之構造、顏色等另有規定者，住戶仍應遵守
29 規約之限制，且防墜設施設置後，設置理由消失且不符規約
30 限制者，即應予改善或回復原狀。

31 2.系爭規約部分：

01 (1)103年規約第2條第6項、第7項分別規定：「本大樓周圍上
02 下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除
03 應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制
04 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之
05 行為。」、「本大樓有12歲以下之住戶時，外牆開口部或陽
06 臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。」（見原
07 審卷第53頁），可知斯時京美社區住戶家中若有12歲以下之
08 兒童，得設置符合上開規定之防墜設施，且未限制防墜設施
09 之型式。

10 (2)嗣106年規約第2條第6項修正為：「本大樓周圍上下、外牆
11 面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法
12 令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變
13 更構造、顏色、設置廣告物或其他類似之行為。陽台可設隱
14 形鐵窗，與廚房連結的工作陽台可以設置鐵鋁窗，以切齊牆
15 面不得突出牆面且與原窗同色為原則。」，亦即刪除前段不
16 得有「鐵鋁窗」之行為，並增訂後段陽台可設置隱形鐵窗、
17 與廚房相連之工作陽台（下稱工作陽台）可設置同色、未突
18 出牆面之鐵鋁窗規定；另將第7項修正為：「本大樓有12歲
19 以下兒童或65歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置
20 不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，
21 設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或
22 回復原狀。」（見原審卷第84頁）。可知斯時京美社區住戶依
23 規約第2條第6項後段規定，得於陽台設置隱形鐵窗、於工作
24 陽台設置同色且未突出牆面之鐵鋁窗，另住戶家中若有12歲
25 以下之兒童或65歲以上之老人，亦得依同條文第7項規定，
26 於外牆開口部或陽台設置符合該項規定之防墜設施，且依第
27 7項規定設置之防墜設施，除同時符合第6項所稱之隱形鐵窗
28 者外，於設置之理由消失者，即應予改善或回復原狀。

29 (3)再於109年規約則將原第2條第6、7項合併為一項，而於第6
30 項規定：「本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有
31 部份之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主

管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物或其他類似之行為。陽台可設隱形鐵窗，與廚房連結的工作陽台可以設置鐵鋁窗，以切齊牆面不得突出牆面且與原窗同色為原則。本大樓有12歲以下兒童或65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；前開防墜設施以本社區統一規格之隱形鐵窗為限（設置前應向管理委員會確認標準規格）。設置後，如因設置理由消失或有不符前項限制者，區分所有權人應予以改善或回復原狀。」（見原審卷第150頁），而明文規定修正後之防墜設施均以統一規格之隱形鐵窗為限。

- (4)又規約為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款參照），乃區分所有權人間權利義務之基本規定，其性質為區分所有權人團體之最高自治規則；規約如未定生效日，應解為自規約制訂或修訂完成時起生效，惟不得侵害區分所有權人於規約生效前既得之合法權益。而所謂禁止法律溯及既往原則，乃係指新訂之法規，原則上不得適用於該法規生效前業已終結之事實或法律關係。「不真正溯及既往」則係指新法規所規範之法律關係，跨越新、舊法規施行時期，而構成要件事實於新法規生效施行後始完全實現者，除法規別有規定外，應適用新法規，是種情形，係將新法規適用於舊法規施行時期內已發生，且於新法規施行後繼續存在之事實或法律關係，並非新法規之溯及適用，縱有減損規範對象既存之有利法律地位或可得預期之利益，無涉禁止法律溯及既往原則，除別有規定或特別情事，原則上應適用新法規（最高法院110年度台上字第1172號判決意旨參照）。觀諸106年、109年規約（見原審卷第83至98、147至168頁），均無新修訂之規約何時生效或溯及適用之規定，且對於修正前已依舊規約合法設置防墜設施之住戶亦無給予任何緩衝期或補償之措施，基於誠信原則及法律不溯及既往原則，依前說明，即應認前述106年、109年規約修正

條文應依序自修訂日即106年3月5日、109年3月15日始向後生效，且不得用以限制住戶於修訂規約生效前已合法設置防墜設施之既得權利。惟若上開106年、109年規約規範之事實或法律關係係規約修訂前發生，修訂後原取得合法設置防墜設施權利之原因已歸於消滅，自應適用修訂後規約。

(二)丙○○部分：

1.丙○○辯稱其家中有4歲之幼子及78歲之長輩同住，且其於00年0月間裝設之鋁窗未突出牆面且係活動式，業據提出與所述相符之估價單、家中幼子照片、長輩之戶口名簿、裝設鋁窗之陽台外觀照片等為證(見板簡卷第141、147至149、173頁，本院卷第271至277頁)，堪信為真。上訴人雖稱丙○○一家人均未居住於23號2樓，其提出之照片拍攝地點為上開房屋，但拍攝期間及小孩為何人均不清楚云云；惟查，丙○○曾於109年當選京美社區第七屆管理委員，其夫丁○○並曾出席109年10月之管理委員會會議，有京美社區第七屆管理委員會會議紀錄可稽(見板簡卷第85至105頁、本院卷第354頁)，堪認丙○○夫妻確係居住於23號2樓，而丙○○所稱幼子即其子戊○○係於105年出生，有戶籍資料可稽(見本院卷第355頁)，尚屬年幼，衡諸常情，應係隨同父母居住，上訴人空言主張丙○○一家均未居住於23號2樓，不足採信。

2.依卷附戶籍資料，戊○○係於105年出生，迄未滿12歲，丙○○所稱長輩即其婆婆己○○係於109年4月20日始遷入23號2樓房屋(見本院卷第353、355頁)，故丙○○000年0月間設置23號2樓鋁窗時，其戶內應無12歲以下兒童，設置之初雖不符合103年規約第2條第7項規定，惟其戶內嗣有未滿12歲之兒童並已設置鋁窗之事實於106年規約修訂時已存在，依前揭說明，有106年規約之適用；而106年規約第2條第7項規定有12歲以下兒童之住戶得設置防墜設施，且未規定防墜設施之型式，堪認丙○○設置23號2樓鋁窗之行為，合於106年規約；至109年規約第2條第6項嗣雖修正為防墜設施以社

01 區統一規格之隱形鐵窗為限，並特別載明設置前應向管理委
02 員會確認標準規格，觀其文義，並審酌規約之修訂不得侵害
03 區分所有權人於規約生效前既得之合法權益，應認上開規定
04 係用以規範新設防墜設施之住戶，而不得據以要求已依先前
05 規約合法設置防墜設施之住戶拆除重設。

06 3.上訴人雖另主張丙○○於109年2月4日工務局至京美社區會
07 勘前即將上開鋁窗拆除，係於會勘後才重新裝設鋁窗，違反
08 109年規約僅得裝設隱形鐵窗之規定云云；然為丙○○所否
09 認，辯稱檢查當日其係依工務局之要求拆、裝鋁窗以供檢查
10 該鋁窗是否為可拆卸式（見本院卷第179頁），並非重新設
11 置鋁窗；而109年規約係於109年3月15日修訂生效，上訴人
12 並未舉證證明23號2樓鋁窗係於109年規約生效後重新設置，
13 自不得僅憑丙○○曾於工務局109年2月4日檢查時短暫拆卸
14 該鋁窗，遽認其應受上開109年規約之限制。且丙○○設置
15 之23號2樓鋁窗，經工務局派員於109年8月4日至現場勘查，
16 係設於前陽台，可左右開啟且未突出外牆面，符合公寓大廈
17 管理條例第8條第2項規定，有工務局109年9月2日函可稽
18 （見板簡卷第21頁），堪認其設置行為合於系爭規約，亦無
19 違公寓大廈管理條例第8條規定。從而，上訴人主張丙○○
20 設置23號2樓鋁窗違反公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項
21 及系爭規約第2條第6項，應予拆除，即屬無據。

22 (三)甲○○部分：

23 1.甲○○辯稱其係於103年2月21日設置23號4樓鋁窗，當時家
24 中有65歲以上之祖父庚○○同住，祖父去世後另有000年00
25 月0日出生之外甥女辛○○同住，固據其提出報價單、戶口
26 名簿、鋁窗照片、小孩及屋內陳設照片等為證（見板簡卷第1
27 45、153、179頁，本院卷第279至287頁），並有戶籍資料可
28 佐（見本院卷第360頁），堪信為真。

29 2.然觀卷附戶籍資料，可知庚○○係於110年8月25日死亡，辛
30 ○○則係於110年11月4日始出生（見本院卷第360、363
31 頁），縱其設置23號7樓鋁窗時，庚○○係居住於該戶內，

01 斯時京美社區尚未制訂規約，然其設置鋁窗之事實於103年
02 規約制訂及106年、109年規約修訂後繼續存在，關於設置原
03 因消滅而應為改善或恢復原狀之限制，依前揭說明，仍應適
04 用修訂後之規約；而23號7樓鋁窗係設於前陽台，有工務局1
05 09年9月2日函可佐（見板簡卷第21頁），然106年規約第2條
06 第7項後段及109年規約第2條第6項後段均規定設置防墜設施
07 後，如設置理由消失且不符前項限制（即陽台需設隱形鐵
08 窗）者，區分所有權人應予以改善；公寓大廈管理條例第8
09 條第2項後段、第3項亦規定防墜設施設置後，設置理由消失
10 且不符第1項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀，
11 住戶違反第1項規定者，應於1個月內回復原狀。是庚○○於
12 110年8月25日死亡時，辛○○尚未出生，應認甲○○設置23
13 號7樓鋁窗之原因於110年8月25日即已消失，甲○○抗辯其
14 需求始終存在，尚無可採，且該鋁窗非屬隱形鐵窗、設置處
15 所非工作陽台，亦不符106年規約、109年規約第2條第6項陽
16 台僅得設置隱形鐵窗之規定，則上訴人依109年規約第2條第
17 6項、公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項請求甲○○拆除
18 23號7樓鋁窗，即屬有據。甲○○雖另辯稱109年規約抵觸公
19 寓大廈管理條例第8條第2項而無效云云，惟109年規約並未
20 禁止家中有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶設置防墜設
21 施，僅係就防墜設施之型式加以規範（即以社區統一規格之
22 隱形鐵窗為限，見原審卷第150頁），未違反公寓大廈管理
23 條例第8條第2項規定係為防範兒童、老人發生墜樓危險、保
24 障住戶生命安全之立法意旨，自難認該規約之內容違反法令
25 而無效，甲○○前揭抗辯不足採信。

26 (四)乙○○部分：

- 27 1. 乙○○辯稱其104年1月16日購買35號6樓房屋時即設有鋁
28 窗，其有4歲之兒子同住，並提出與所述相符之戶口名簿、
29 裝設鋁窗之外牆及幼子照片等為證(見板簡卷第151、175至1
30 77頁，本院卷第289至299頁)，堪信為真。
- 31 2. 觀諸卷附戶籍資料，可知乙○○之子壬○○係於000年0月出

01 生，迄未滿12歲，仍設籍於35號6樓（見本院卷第368頁），
02 故乙○○104年1月16日購屋時，其戶內應無12歲以下兒童，
03 雖不符合103年規約第2條第7項規定，惟其戶內嗣有未滿12
04 歲之兒童並已設置鋁窗之事實於106年規約修訂後已存在，
05 依前揭說明，即有106年規約之適用；而106年規約第2條第7
06 項規定有12歲以下兒童之住戶得設置防墜設施，且未規定防
07 墜設施之型式，堪認35號6樓鋁窗之設置合於106年規約；至
08 109年規約第2條第6項嗣雖修正為防墜設施以社區統一規格
09 之隱形鐵窗為限，然係用以規範新設防墜設施之住戶，而不得
10 解為要求已依先前規約合法設置防墜設施之住戶拆除重
11 設，業如前述；且35號6樓鋁窗經工務局派員於109年2月4
12 日、同年8月4日至現場勘查，係設於前陽台，可左右開啟且
13 未突出外牆面，符合公寓大廈管理條例第8條第2項規定，亦
14 有工務局109年4月7日、109年9月2日函可稽（見板簡卷第21
15 頁、本院卷第395至397頁）。從而，上訴人主張乙○○之35
16 號6樓鋁窗違反公寓大廈管理條例第8條第1項、第3項及系爭
17 規約第2條第6項，應予拆除，即難認有理。

18 五、綜上所述，上訴人依109年規約第2條第6項、公寓大廈管理
19 條例第8條第1項、第3項規定，請求甲○○拆除23號7樓鋁
20 窗，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，不
21 應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚
22 有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
23 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴
24 人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回
25 其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部
26 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。
27 又上訴人勝訴部分，上訴人、甲○○均陳明願供擔保宣告准
28 免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
29 之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
31 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
04 民事第七庭

05 審判長法 官 林翠華

06 法 官 藍家偉

07 法 官 陳蒨儀

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
12 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
13 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日

17 書記官 蕭英傑

18 附件：系爭鋁窗照片。