臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1067號

上　訴　人　陳張春月
訴訟代理人　陳彥勛
上　訴　人　李芃函
　　周榮南
　　許明志
上二人共同
訴訟代理人　閻道至律師
　　尤文粲律師
被 上訴 人　敦美苑社區管理委員會
法定代理人　程秋華
訴訟代理人　黃品欽律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國112年6月26日臺灣士林地方法院111年度訴字第85號第一審判決提起上訴，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：上訴人陳張春月應將新北市○○區○○路○○○巷○○號六樓外牆如本判決附圖一所示之冷氣戶外主機拆除。

原判決主文第二項更正為：上訴人許明志應將新北市○○區○○路○○○巷○○號十一樓外牆如本判決附圖二所示之冷氣戶外主機拆除。

原判決主文第三項更正為：上訴人周榮南應將新北市○○區○○路○○○巷○○號十三樓外牆如本判決附圖三所示之冷氣戶外主機拆除。

原判決主文第四項更正為：上訴人李芃函應將新北市○○區○○路○○○巷○○號五樓外牆如本判決附圖四所示之冷氣戶外主機拆除。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人陳張春月、許明志、周榮南、李芃函（下合稱上訴人）均為被上訴人所管理○○○社區（下稱系爭社區）○棟之區分所有權人（下稱區權人），渠等區分所有建物之門牌號碼依序為新北市○○區○○路000巷00號6樓、00號11樓、00號13樓及00號5樓。詎上訴人竟分別在渠等區分所有建物之外牆外露樑空間各裝設如本判決附圖（下稱附圖）1至4所示之冷氣室外主機（下合稱系爭室外機），影響系爭社區之整體觀瞻，並有公共安全上疑慮，已違反上訴人與起造人敦美建設股份有限公司（下稱敦美公司）簽訂之「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款、歷年來「○○○社區住戶規約」（下合稱系爭規約）第23條第1項第18款，及公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第8條第1項、第9條第2項之規定，經伊發函定期催告上訴人應回復原狀，惟屆期仍未獲置理，自得依公寓條例第8條第3項或第9條第4項規定，請求上訴人應各自拆除系爭室外機等語。（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭買賣契約所附圖說內容及系爭規約均無任何冷氣室外機安裝位置及冷氣電源位置之標示，亦未將被上訴人於原審所提出「冷氣統一規劃安裝位置圖」（即原審卷一第434至442頁）列入其內附圖，且系爭規約對於公寓條例第8條第1項「其他類似之行為」並未明確列舉規範之，故伊安裝系爭室外機之位置自不受限制。又敦美公司於系爭社區各棟1樓亦將冷氣室外機裝設於大樓外牆上，伊係遵從相同方式辦理之，應無違法之處；且周榮南於109年間進行室內裝修時即同時裝設冷氣，斯時已獲得新北市政府工務局核發室內裝修許可；另被上訴人前曾就伊裝設系爭室外機一事向新北市政府工務局舉報請求裁處，經該局現場會勘後僅建議冷氣室外機設置位置應於區權會說明及修改規約，並未命伊

限期改善及裁罰，足見伊設置系爭室外機之位置係屬合法。況系爭規約原僅規定冷氣室外機應依據敦美公司統一規劃位置裝設，卻未明確告知特定具體之位置究竟為何，系爭社區直至110年12月11日始召開區權人會議，修正系爭規約第23條第1項第18款約定並增設冷氣室外機裝設位置之圖示，但其適用效力應不得溯及既往。而系爭室外機係面向後山，現況無道路通行且為杳無人煙之樹林，應無影響觀瞻及公眾通行安全之情事；若依被上訴人所稱系爭室外機應裝設於各戶之陽台格柵內，惟因敦美公司設計不良，將嚴重遮擋房間窗戶及影響採光、排風等語，資為抗辯。並聲明：㈠原判決各自不利於上訴人部分廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠上訴人陳張春月、許明志、周榮南、李芃函均為系爭社區○棟之區權人，渠等區分所有建物之門牌號碼依序為新北市○○區○○路000巷00號6樓（○5戶型）、00號11樓（○5戶型）、00號13樓（○5戶型）及00號5樓（○1戶型）（見本院卷一第70頁、本院卷二第5至6頁）。

㈡上訴人分別在渠等區分所有建物之外牆外露樑空間裝設各如附圖1至4所示之冷氣室外機，目前尚未拆除；如系爭室外機應予拆除，上訴人為有拆除權限之人（見本院卷二第5至6頁）。

㈢被上訴人就上訴人於大樓外牆外露樑空間裝設系爭室外機一事，前曾於109年3月25日寄發存證信函促請上訴人應於文到1個月內回復原狀，逾期將函送主管機關辦理（見臺灣士林地方法院110年度湖簡字第1783號卷〈下稱湖簡卷〉第31至37頁）；嗣被上訴人報請主管機關即新北市政府工務局裁處，該局並定110年8月25日至現場勘查（見本院卷二第101至107頁），嗣該局依會勘結果表示：「1.建議冷氣室外機設置位置由規約於區權會說明及修改。2.冷氣室外機安全疑慮，住戶表示願意簽切結書。3.管委會提供設置位置時間

點，住戶也認同」，建請被上訴人參考會勘結果辦理等語（見本院卷二第109頁）。

四、被上訴人主張系爭室外機破壞系爭社區外牆外觀之一致性與協調性，影響大樓整體美觀，並危及1樓往來群眾安全，上訴人違反系爭買賣契約附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款、歷年來系爭規約第23條第1項第18款，及公寓條例第8條第1項、第9條第2項等規定，依公寓條例第8條第3項或第9條第4項規定請求上訴人各自拆除系爭室外機等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲分別析述如下：

㈠系爭室外機所在空間，係屬系爭社區全體區權人所共有（用），抑或為上訴人專有？

1.按區分所有建築物之專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第2項定有明文。次按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。公寓條例第3條第3、4款亦有明定。準此，不論依民法或公寓條例之規定，所謂「共用部分」（按民法所稱「共有部分」，公寓條例係以「共用部分」稱之，此乃因民法著重在其物權關係之本質，而公寓條例著重在其係供區權人共同使用之故，亦即因著眼點不同而使用不同名稱，惟實應屬同義詞），係指專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬物，供共同使用者而言。

2.依社會通常觀念，專有部分係指公寓大廈之一部分，在構造上可獨立使用，且為區分所有之標的者，如住宅、店鋪、事務所等，由四周牆壁、天花板包圍，可不經過相鄰的專有部分而直接經由共同的走廊、樓梯或電梯與外界溝通者；供共同使用者如建築物坐落之地面、外牆及屋頂、走廊、大廳、

樓（電）梯間、共同出入口、消防設備、機電室、水塔與其他既成之共同使用部分及其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施，在構造上及使用上不具有獨立性，應認屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。而公寓大廈之外牆係為維持建築物安全及其外觀所必要的構造，性質上應不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶所共同使用，應認屬共有（用）部分，不因是否位於各該區權人專有部分之外牆而異。而依被上訴人提出之附圖1至4觀之，系爭室外機均裝設於大樓外牆之外露樑空間上，而該大樓外牆乃包覆全棟建築物整體外觀之一部分，屬維持全棟建築物安全性及其外觀所必要之基本構造，其構造上及使用上均不具獨立性，依前揭說明，自為系爭社區之區權人全體所共有（用），非上訴人得單獨使用收益之「專有部分」，堪以認定。

3.上訴人雖辯稱該外牆之外露樑空間業經系爭買賣契約規劃為冷氣室外機裝設位置，因而認屬渠等專用空間云云。惟查，公寓大廈之外牆雖非不得約定為專用部分（公寓條例第3條第5款規定參照），然仍應經區權人全體共同協議約定之；而本件上訴人固舉系爭買賣契約附件（二）「房屋平面圖」為憑（見本院卷一第206頁），惟所謂「室外機位置」乃上訴人自行標註於圖面，顯非起造人即敦美公司所預先規劃，且系爭買賣契約附件（三）共用部分「約定專用範圍平面圖」亦無標示系爭室外機所裝設之外牆外露樑空間為上訴人之約定專用部分（見本院卷一第111至115、207至209、291至293、401至405頁），自無從為有利於上訴人之認定；上訴人既未能提出其他事證以證明該等外牆之外露樑空間業經系爭社區之全體區權人同意約定為上訴人專用，且遍觀系爭規約之全文內容（見湖簡卷第81至92頁、原審卷一第356至432頁），亦無將該等外牆之外露樑空間約定由上訴人專用乙節納入明文規範，則上訴人辯稱該外牆之外露樑空間為渠等所專用云云，洵非有據，自無可採。

㈡被上訴人主張系爭買賣契約附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款約定及歷年來系爭規約第23條第1項第18款規定，均已就各戶冷氣室外機裝設位置為特別限制，上訴人任意變更冷氣室外機裝設位置於附圖1至4所示之外牆外露樑等共用空間，被上訴人得依公寓條例第8條第3項或第9條第4項規定請求上訴人各自拆除系爭室外機，是否有理？

1.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。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定。公寓條例第8條第1項、第9條第2項定有明文。上訴人為系爭社區之區權人（參不爭執事項㈠），乃公寓條例第3條第8款所稱之住戶，自有遵守同條例第8條第1項、第9條第2項但書及系爭規約之義務。

2.又依公寓條例第56條第2項：「規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約」之規定，擔任起造人之建商預先於買賣契約書內檢附規約草約，經各買受人簽署同意後，應已形成自治規章，於第1次區分所有權人會議召開並訂定規約前，視為規約，凡進入公寓大廈組織體之成員，自應受其拘束而有遵守之義務。經查，上訴人均為第一手與起造人即敦美公司購買系爭社區所屬建物之買受人，此觀上訴人均提出渠等與敦美公司簽立之房屋預定買賣契約自明（見本院卷一第81至155、177至491頁）；而系爭買賣契約附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款係明定：「為使本公寓大廈外牆美觀整齊劃一，所有分離式冷氣戶外主機裝設位置應依據賣方統一規劃位置裝設，若買方任意裝設，得由賣方通知遷移，其拆除重

裝費用由買方負擔」等語（見本院卷一第145、242、326、471頁），揆諸裝設冷氣室外機自須考慮電源管線連接問題，經本院前往現場履勘後，已可見上訴人所有建物之陽台格柵內預留有冷氣電源及排水等管線孔洞，乃上訴人自行將管線外延穿出至陽台外之外牆外露樑空間而安裝冷氣室外機（見本院卷一第496至497頁、本院卷二第61至71頁），是由該預留之管線孔洞所在位置，即可得知敦美公司所預擬之規約草約中所謂「冷氣室外機應依據『賣方統一規劃位置』裝設」，以上訴人所購買之戶型而言，係指冷氣室外機應裝設於預留有冷氣電源及排水等管線孔洞之各戶陽台格柵內，此既為買受系爭社區所屬建物之上訴人所簽名同意（見本院卷一第149、247、331、481頁），依上開說明，於第1次區分所有權人會議召開並訂定規約前，前揭規約草約之內容即應視為規約，則上訴人於買受渠等之區分所有建物時，關於前揭冷氣室外機裝設位置之限制即有遵守之義務，不得以系爭買賣契約內無明確圖示為由而諉為不知，並任意變更冷氣室外機之裝設位置。

3.再者，系爭社區於108年12月29日召開第1次區權人會議，會中通過之規約第23條第1項第18款之規定內容係與上開規約草約第19條第1項第18款規定相同（見湖簡卷第89頁）；嗣系爭社區於109年8月16日區權人會議修正規約第23條第1項第18款之規定為：「為使本公寓大廈外牆美觀整齊劃一，所有分離式冷氣戶外主機裝設位置應依據賣方統一規劃位置裝設，若買方任意裝設，得由管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀」（見原審卷一第140、150頁），109年12月19日之規約第23條第1項第18款規定內容亦與上開相同，無修訂文句（見原審卷一第356、384頁），顯然對於冷氣室外機裝設位置並無任何變更或放寬；系爭社區復於110年12月11日召開區權人會議，為使冷氣室外機裝設位置更為明確，遂將起造人規劃之電氣系統圖標示裝設位置點附於規

約第23條第1項第18款之規定內，並於會中說明「本社區A5、A9兩戶型其雨遮屬住戶權利範圍並登記於房屋權狀內，因此建商將冷氣放置位置規劃於雨遮處並裝設格柵，其餘戶型雨遮並非住戶所有且未登記於房屋權狀內，故建商將放置位置規劃於陽台並裝設格柵」等語（見原審卷一第324、332、334頁），因而將系爭規約第23條第1項第18款之規定修正為：「為使本公寓大廈外牆美觀整齊劃一，所有住戶冷氣戶外主機裝設位置應依據起造人統一規劃位置裝設（陽台格柵以內，不得突出外牆面附圖一），另A5、A9戶別規劃位置於雨遮格柵處裝設（附圖一），若住戶違反規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀」（見原審卷一第394、422、432頁），此僅將所謂「賣方統一規劃位置」以文字及圖說標示方法予以解釋而已，惟各戶冷氣室外機裝設之位置實質上仍屬相同，上訴人辯稱110年修訂前之住戶規約並未針對空調室外機之設置位置為具體規範云云，要無可採，自不生上訴人所辯事後增訂之規約內容不得溯及既往適用問題。

4.復按住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，如有損害並得請求損害賠償。公寓條例第9條第4項定有明文。又前述108、109、110年規約第27條第1項第3款均規定：「住戶違反公寓條例第9條第2項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償」（見湖簡卷第91頁、原審卷一第390、428頁）。查上訴人於該共用部分（指附圖1至4所示外牆外露樑）設置系爭室外機，其使用違反系爭買賣契約附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款、歷年來系爭規約第23條第1項第18款規定，其設置亦未經全體區權人同意（系爭社區於109年8月16日召開之區權人會議就冷氣室外機放寬得掛於外牆或樑上之提案業經表決不

通過，見原審卷一第140、152頁），是系爭室外機顯然破壞系爭社區之大樓外牆面整體結構及美觀，而與該大樓外牆面之設置目的及使用方法有違；參以被上訴人已先行發函請求上訴人回復原狀，並曾報請主管機關即新北市政府工務局裁處（參不爭執事項㈢），上訴人迄未拆除（參不爭執事項㈡），則被上訴人依公寓條例第9條第4項規定，請求上訴人應各自拆除系爭室外機，即屬有據。

5.周榮南固辯稱伊於購屋裝修時即已將冷氣室外機裝置於外牆之外露樑上，更據新北市政府工務局核發室內裝修許可證在案，（見湖簡卷第205至213頁），可見伊設置冷氣室外機係屬合法云云。惟查，室內裝修審查制度係為避免妨害或破壞建築物的主要構造、防火避難設施與防火區劃而發生災害，影響建築物正常使用與公共安全，故主管機關審核之重點乃裝修工程是否符合建築技術規則之規定，且不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造；又建築物室內裝修管理辦法第3條係規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上1.2公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更」等語，故冷氣室外機裝設工程與室內主要結構（天花板、牆面）裝修無涉，乃單純電器用品安裝，依上開規定本不須申請裝修許可，亦非主管機關竣工查驗之項目，此觀周榮南所提出之竣工照片根本未將冷氣室外機拍攝於內自明（見湖簡卷第208至210頁），是周榮南以此辯稱伊為正當設置使用云云，自非可採。

6.上訴人再辯稱被上訴人報請主管機關即新北市政府工務局裁處，經該局於110年8月25日現場會勘後，僅建議由規約於區權會說明及修改（參不爭執事項㈢），並未限期伊改善回復原狀或裁罰，足見伊所設置之冷氣室外機為合法云云。然依行政程序法第165條規定：「本法所稱行政指導，謂行政機

關在其職權或所掌事務範圍內，為實現一定之行政目的，以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為」，上開由新北市政府工務局所為之建議（見本院卷二第109頁），核屬公法上行政指導性質，並無確定私權之效力，關於私權存否之爭執，仍應由民事法院以訴訟終局確定之，自不能以主管機關未限期上訴人改善或裁罰為由，推認上訴人於大樓外牆之外露樑空間設置系爭室外機並未違反規約及公寓條例等民事法令規範。

7.上訴人另抗辯系爭社區之各棟1樓亦將冷氣室外機裝設於大樓外牆上，伊僅循相同模式處理，應無違法之處云云，惟縱其他住戶有上訴人所指之行為，亦僅屬其他住戶是否違反歷年來規約及公寓條例第8條第1項、第9條第2項規定之問題，上訴人不得以其他住戶有違反系爭社區共用外牆之通常使用方法情事，而執為其得違法使用之依據。至於上訴人又抗辯敦美公司設計不良，若將冷氣室外機裝設於陽台格柵內，將嚴重遮擋房間窗戶及影響採光、排風等語，然此乃上訴人與敦美公司間買賣契約是否涉及物之瑕疵與不完全給付之問題，尚難以此作為渠等得占有使用外牆共用空間之正當理由，且系爭社區其他相同戶型之住戶（指○1、○5戶型）已將冷氣室外機裝設於陽台格柵內，此據本院現場履勘甚明（見本院卷一第497頁、本院卷二第73至83頁），並非現實上無法裝設，是上訴人此部份所辯，洵非可採。況上訴人為系爭社區之區權人，本應依歷年來規約之規定於陽台格柵內設置冷氣室外機，卻未得區權人全體之同意（前已敘明109年間之區權人會議已決議不通過將冷氣室外機放置於外牆或樑上），逕行於共用部分之外牆外露樑空間設置冷氣室外機，影響大樓外牆之整體一致性，則被上訴人依公寓條例第9條第4項規定訴請法院為必要之處置，核屬正當行使其法定之共用空間管理維護職權，上訴人僅片面以自己觀感認為系爭室外機面向後山，不影響美觀及人員通行而無拆除必要云

云，殊非可採。

五、綜上所陳，上訴人違反系爭買賣契約附件（十一）「○○○社區規約暨同意書」第19條第1項第18款約定及歷年來系爭規約第23條第1項第18款規定，未依指定位置設置冷氣室外機，而將之設置於渠等區分所有建物之外牆外露樑共用空間，又未經區權人會議決議同意該共用空間得由上訴人專用，是被上訴人依公寓條例第9條第4項之規定，請求判命上訴人應各自拆除渠等所有如附圖1至4所示之冷氣室外機，為有理由，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原判決主文第1至4項雖已判命上訴人應各自拆除系爭室外機，為求強制執行程序之執行標的得以明確、特定、具體而免生日後爭議，爰由本院以附圖1至4將上訴人應拆除之冷氣室外機具體位置予以明確化，並更正如主文第3至6項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　9　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　陳雯珊

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　強梅芳