

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第22號

上訴人 劉佩真

訴訟代理人 陳睿智律師

複代理人 葛璇臻律師

訴訟代理人 鍾李駿律師

被上訴人 久泰逸品管理委員會

法定代理人 李夢蓓

訴訟代理人 陳鵬宇律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國114年5月16日臺灣新北地方法院113年度訴字第286號第一審判決提起上訴，本院於115年8月11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。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為坐落新北市○○區○○○路0段00號久泰逸品公寓大廈（下稱系爭大廈）A2戶0樓所有權人，未徵得系爭大廈全體共有人之同意或經區分所有權人會議決議通過，將原於民國110年4月間所裝設於陽台內側專有部分之空調設備與鐵架（下合稱系爭空調設備），於112年2月23日移至系爭大廈全體所有權人共用之0樓外牆，違反共用部分之通常使用方法，經被上訴人促請上訴人改善、遷移或拆除，均未獲置理。爰依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第6條第1項第4款、第3項及第9條第2項、第4項，訴請上訴人拆除及回復原狀之必要處置，求為命應將如系爭大廈外牆如附圖即新北市中和地政事務所114年2月10日複丈成果圖所示面積0.255平方公尺之系爭空調設備全部拆除，並回復原狀交還被上訴人管理。（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：上訴人原於110年4月間將系爭空調設備裝設於
02 陽台內側專有部分，惟因有阻礙逃生通道疑慮，始於112年2
03 月23日將之移至外牆正面。依據系爭大廈當時之111年8月7
04 日修正版規約，並未規範冷氣裝設位置，至於所規定禁止
05 「其他類似行為」並非明確，不得拘束住戶行為，上訴人有
06 自由使用外牆之權，並依外牆通常使用方法裝設系爭空調設
07 備等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
08 人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

09 三、本院之認定：

10 (一)被上訴人得依公寓條例第9條第4項規定，請求上訴人拆除系
11 爭空調設備並回復原狀：

12 1.按公寓大廈之專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上
13 之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈
14 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
15 同使用者；住戶則包括公寓大廈之區分所有權人，公寓條例
16 第3條第3款、第4款、第8款定有明文。公寓大廈之外牆面，
17 係包覆建築物整體、維持其結構安全與外觀所必要之構造，
18 性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體區分所
19 有權人共同使用，自屬共用部分，不因其是否位於各該區分
20 所有權人專有部分之外而有異。次按住戶對共用部分之使
21 用，應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從
22 其約定；住戶違反前開規定者，管理負責人或管理委員會應
23 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
24 之處置，公寓條例第9條第2項、第4項亦有明定。所謂「設
25 置目的及通常使用方法」，係不確定法律概念，應就該共用
26 部分於各該建築物中所具之機能、原始規劃配置所預定之使
27 用態樣，並斟酌其對建築物結構安全、外觀完整性及全體區
28 分所有權人利益之影響，綜合認定之。共用部分之通常使用
29 方法，係依該建築物自身之設計配置而定，並非以他處建築
30 物是否普遍存在同一使用現象為斷；否則違反使用規範之情
31 形一旦廣泛存在，反得因其普遍而取得正當性，共用部分之

管理秩序將無從維持，顯非立法本旨。又同條第2項但書所稱「另有約定」，於公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為之情形，依公寓條例第8條第1項規定，係指該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，並經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者而言。須具備上開報備要件，該規約或決議始對全體住戶發生拘束力。至第9條第4項所稱「必要之處置」，係指為排除違反通常使用方法之使用狀態、回復共用部分原有機能所必要之措施，自包括命違反之住戶拆除其設置於共用部分之物件，並將該部分回復原狀交還管理委員會管理在內。

2. 經查：

(1) 上訴人為系爭大廈A2戶0樓之區分所有權人，屬公寓條例第3條第8款所稱之住戶；其最初於110年4月間將系爭空調設備安裝於陽台牆內專有部分，嗣於112年2月23日移置於系爭大廈外牆，占用範圍如附圖即新北市中和地政事務所114年2月10日複丈成果圖所示面積0.255平方公尺等情，為兩造所不爭執（本院卷第135、199頁），並有現場照片在卷可稽（板簡字卷第31至39頁）。系爭大廈外牆面既屬共用部分，上訴人於其上設置系爭空調設備，自應受公寓條例第9條第2項之規範。

(2) 依111年8月7日版規約及歷次規約第23條第3項規定，住戶室內裝修為配合共用部分管理，應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並遵守所載規定（原審卷二第23、36、49頁）。而系爭大廈久泰逸品裝潢（修）施工管理辦法（下稱施工辦法，原審卷二第137至194頁）所附各層戶別平面圖（板簡卷第61至67頁、原審卷二第185至193頁），就各戶冷氣主機之設置位置均以綠色「A/C」圖標明確標示，其中A2戶所標示者位於該戶西北側陽台外緣，全圖各戶所標示之位置均在陽台或其鄰接之專有部分，無一標示於外牆面。足見系爭大廈自規劃階段起，即以陽台為冷氣主機之預定設

置處所，外牆面則專供維持建築物結構安全與立面完整之用，並未預定供住戶設置空調設備。上訴人簽名於施工辦法第8頁之申請表、第11頁立切結書人之欄位上（原審卷二第153、159頁），由工程負責人簽立裝修工程切結書，簽名同意已閱讀並簽領施工辦法（原審卷二第154、155、224頁），且110年4月間初始安裝系爭空調設備時，確係將之設置於陽台牆內專有部分（板簡卷第201至203頁），與上開標示位置相符，足徵其對冷氣主機應設置於陽台一節知之甚明。

(3)參諸系爭大廈外觀照片（板簡卷第37頁），系爭大廈立面採規律之弧形帶狀構成，各層同一垂直軸線設有形式一致之深色百葉開口部，形成明確之立面秩序；而全棟同型開口部中，僅系爭A2戶0樓有空調設備外露於立面可見，其餘各戶均維持一致外觀。可知系爭大廈其他住戶均依上開規劃配置將冷氣主機設置於陽台內，未有於外牆面設置者。上訴人擅將系爭空調設備移置外牆面，使設備自建築物立面外露，已破壞立面之整體一致性，逾越外牆面依其設置目的所預定之使用範圍，核與共用部分之通常使用方法有違。

(4)系爭大廈於上訴人移置系爭空調設備時所適用之111年8月7日版規約第2條第5款約定：「……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，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、鐵鋁窗或其他類似之行為，陽臺一律禁止加裝鐵窗」（原審卷二第39頁），109年8月1日版、110年8月7日版規約亦有相同約定（原審卷二第12、27頁），上開規約業經向新北市政府報備在案，有新北市工務局115年5月22日函文可查（本院卷第169、170頁），則依公寓條例第8條第1項規定，對全體住戶發生拘束力，並構成同條例第9條第2項但書所稱關於共用部分使用之約定。而所謂「其他類似之行為」，依同款所例示之變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗等行為觀之，係指於外牆面附加固著物，

01 致改變外牆原有外觀或增加其負荷之行為而言，其涵義並非
02 不能確定。上訴人於外牆面設置系爭空調設備，使外牆原有
03 外觀因附加固著物而改變，核屬上開約定所禁止之類似行
04 為。上訴人辯稱系爭大廈規約於112年4月8日始限制冷氣安
05 裝位置，在此之前約定不明確、不足拘束住戶云云，尚非可
06 採。

07 (5)被上訴人已發函請求上訴人回復原狀（板簡字卷第69頁），
08 並報請主管機關依法行政，經新北市政府工務局以115年5月
09 22日新北工寓字第1150930187號函（本院卷第169至194
10 頁），上訴人迄未拆除。是被上訴人依公寓條例第9條第4項
11 規定，請求上訴人將設置於外牆面如附圖所示之系爭空調設
12 備拆除，並將該部分回復原狀交還被上訴人管理，即屬有
13 據。被上訴人另依公寓條例第6條第1項第4款、第3項為同一
14 請求，核屬選擇合併之訴，其依第9條第2項、第4項所為請
15 求既有理由，即無庸再予論述。

16 (二)上訴人所辯各節，均不足採：

17 1.上訴人以雙北地區建築物多有於外牆面掛設空調設備，主張
18 此即外牆之通常使用方法，並提出其他建築物外觀照片為佐
19 （本院卷第59至64頁）。惟共用部分之通常使用方法應依各
20 該建築物之設計配置認定，非以他處建築物之普遍現象為
21 據，業如前述；系爭大廈既已就冷氣主機設置位置為明確規
22 劃，且其他住戶均予遵循，上訴人所舉其他建築物之情形，
23 自不足以動搖上開認定。

24 2.上訴人復辯稱原設置於陽台內側有妨礙逃生通道之疑慮，始
25 行移置。惟縱認其所指為真，上訴人所應為者，係循規約所
26 定程序向管理委員會申請或提請區分所有權人會議決議變更
27 設置位置，尚不得以自力變更共用部分之使用狀態。且本件
28 命回復原狀者，係指回復系爭大廈外牆面之原有狀態，並不
29 含命上訴人將系爭空調設備裝回原處，自無上訴人所稱使其
30 陷於違反避難法令之情形。

01 3.上訴人另提出系爭空調設備之結構計算書（本院卷第231至2
02 85頁），主張設置安全無虞。然該計算書至多僅能證明系爭
03 空調設備本身之荷重及固定方式尚無立即危險，尚不足以證
04 明於外牆面設置該設備係符合外牆之設置目的及通常使用方
05 法，自難執為有利上訴人之認定。

06 (三)從而，上訴人為系爭大廈之區分所有權人，未得共有人全體
07 之同意，逕行於共用部分之外牆設置系爭空調設備，影響大
08 樓外牆之整體一致性，違反共用部分之通常使用方法，被上
09 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
10 屬正當行使其法定之共用空間管理維護職權，應屬有據，核
11 無上訴人所主張之權利濫用情事。

12 四、綜上所述，上訴人自行將系爭空調設備遷於系爭大廈外牆共
13 用部分，違反通常使用方法，經制止未果，則被上訴人依公
14 寓條例第9條第4項之規定，請求判令上訴人應拆除如附圖所
15 示之系爭空調設備並回復原狀交還被上訴人管理，為有理
16 由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合，上
17 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
18 其上訴。

19 五、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日

24 民事第七庭

25 審判長法 官 藍家偉

26 法 官 饒金鳳

27 法 官 林怡君

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

06 書記官 蕭英傑