臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第380號

上　訴　人　林素琴
000000000000000000
　　傅仁治
000000000000000000
　　郭清美
　　吳彥萱
000000000000000000
兼上4人共同
訴訟代理人　許英美
000000000000000000
上　訴　人　陳承先
000000000000000000
被 上訴 人　張于慧
　　徐碧青
　　林泰辰
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　林東文
被 上訴 人　廖怡怡
　　寶麗金住辦大廈管理委員會
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　許英美
訴訟代理人　黃國展律師
參　加　人　汪巧茹
訴訟代理人　黃美娟

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國111年8月26日本院桃園簡易庭109年桃簡字第1810號第一審判決提起上訴，本院於民國113年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

林素琴、傅仁治、郭清美、吳彥萱、許英美之上訴及陳承先之上訴，均駁回。

上訴費用由上訴人各自負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回，民事訴訟法第459條第1項前段定有明文。又前開規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易事件第二審程序準用之。查，關於原審原告寶麗金住辦大廈管理委員會（下稱寶麗金管委會）起訴請求原審被告陳承先等人拆除增建之玻璃帷幕、露台等部分，於一審判決後就其敗訴部分提起上訴，其嗣於民國112年3月3日具狀撤回上訴（本院卷第195頁），經核尚無不合，應予准許。惟因原審被告陳承先就其一審獲敗訴之部分亦有提起上訴，所列被上訴人為寶麗金管委會，故寶麗金管委會仍為本件第二審程序之當事人（被上訴人），合先敘明。

二、本件被上訴人林泰辰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人即原審原告林素琴、傅仁治、郭清美、吳彥萱、許英美（下稱林素琴等5人）於原審起訴主張及提起上訴略稱【附註：原審原告劉小燕提起上訴後，於112.3.9撤回上訴，故於此不予贅列】：

㈠原審起訴主張略以：原審被告陳承先、張于慧、徐碧青、林泰辰、廖怡怡（自張于慧以下4人，下稱張于慧等4人）分別為桃園市○○區○○路00號13樓之14建物（下稱甲屋）、同號12樓之1建物（下稱乙屋）、同號12樓之2建物（下稱丙屋）、同號12樓之12建物（下稱丁屋）、同號20樓之6建物（下稱戊屋）之所有權人，林素琴等5人則均為同建物即寶麗金住辦大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人。系爭大樓

於95年間訂定規約（下稱系爭規約）規定住戶不得任意變更系爭大樓之周圍上下及外牆面，且應依使用執照及法令之規定使用專有部分，嗣於108年間之區分所有權人會議中，亦作成住戶不可任意改變玻璃帷幕外觀之決議（下稱系爭108年決議）。惟陳承先仍於甲屋外牆之玻璃帷幕上，增建如原審判決附圖A所示之窗戶及雨遮；張于慧等4人則分別於其所有之乙、丙、丁、戊屋露臺上，增建封閉式之玻璃帷幕建物，顯違反公寓大廈管理條例及系爭規約，並經桃園市政府建築管理處認定為違建，然其等仍拒不拆除，爰依公寓大廈管理條例及系爭規約規定，請求原審被告張于慧等4人及陳承先拆除上開增建物以回復系爭大樓外觀原狀。

㈡上訴略稱：管委會之權能係基於區分所有權人之共有關係而來，倘管委會得為訴訟之權利主體，則實際掌有權利之區分所有權人亦應得提起本件訴訟而為請求。又露臺雖屬住戶專有部分，惟露臺上方應無任何頂遮蓋物，始符合其通常使用方法及設置目的，縱有防止高樓層物品掉落之需求，至多設置雨遮即可避免，張于慧等4人於露臺搭建封閉式玻璃帷幕建物，已與建築法令及使用目的有違，且系爭大樓之頂樓及12樓均設置有吊桿，是為供大樓修繕外牆及維護、清洗外牆等使用，張于慧等4人之露台增建物將露台堵死，以致吊籠無法垂降，影響施工人員安全及住戶避難，且有安全逃生動線疑慮，應予拆除等語。

二、上訴人即原審被告陳承先（即甲屋所有權人）於原審答辯及提起上訴略稱【陳承先於原審有提起反訴，經一審駁回其反訴後，就反訴部分未提上訴，故其反訴非本件二審審理範圍，以下不予贅論】：

㈠原審答辯略以：系爭大樓之玻璃帷幕係於建造完工後，方由建商以陽台外推之方式進行二次施工，非屬建築執照圖說標示及使用執照所記載之外牆，而為陽台之專有部分，縱有違建之問題，管委會僅得依公寓大廈管理條例報請主管機關處理，而無權訴請拆除。又甲屋如附圖A所示之窗戶及雨遮業

於102至103年間已裝設完成，惟區分所有權人會議決議係108年間作成，應無溯及既往之效力等語。並於原審聲明：原審原告之訴駁回。

㈡上訴略稱：系爭大樓之管道間遭樓下商家佔用，其依108年間管委會會議決議將冷氣主機安裝於外牆，復依100年間之區分所有權人大會決議，自行修繕大樓玻璃帷幕膠條老化滲水部分，並考量防水及耐用性而加裝雨遮，非屬任意變更。又寶麗金管委會係於105年間始成立，系爭規約遲至107年間方送住戶大會確認及桃園市政府備查，自不得溯及既往拘束陳承先。況寶麗金管委會已於112年1月17日做出決議，對甲屋之違建不予追究（本院卷第207頁會議紀錄）等語。

三、被上訴人張于慧等4人於原審答辯及於二審略稱：

㈠張于慧（即乙屋所有權人）部分：

1.原審答辯略以：其於108年間購入乙屋，該露臺搭建之玻璃帷幕增建物係於89年間經區分所有權人會議同意搭建（下稱系爭89年決議），且坐落位置為專有部分，未占用系爭大樓共用部分，亦未曾更動，自不得以108年之後決議命其拆除等語。並於原審聲明：原審原告之訴駁回。

2.二審略稱：系爭89年決議係經系爭大樓1至21樓的住戶共同決議，並基於防止他人入侵、物品掉落等維護住戶安全之理由而搭建玻璃帷幕，且因12樓乙、丙、丁、戊屋之露臺緊鄰公共之空中花園平台，兩者僅有90公分之女兒牆區隔，外人易從空中花園進入12樓住戶之私人露臺，其等遂搭架玻璃帷幕以區分公共與私人領域。又林素琴等人所稱逃生吊桿，僅為吊籠式洗窗使用，非作為逃生吊掛用途，拆除自不影響住戶安全等語。

㈡徐碧青（丙屋所有權人）部分：

1.原審答辯略以：系爭89年決議同意丙屋屋主得於露臺增建玻璃帷幕後，其方於同年0月間購買丙屋，並與當時之乙屋屋主共同僱工建造。且玻璃帷幕並無占用共有部分，亦無變更坐落位置，其自由使用丙屋之專有部分，應無違法等語。並

於原審聲明：原審原告之訴駁回。

2.二審略稱：系爭108年決議應僅得約束108年以後之住戶，且其搭建部分並未超過露臺範圍，尚留有逃生通道等語。

㈢林泰辰（起訴時丁屋屋主）部分：

1.於原審未到場或為任何說明。

2.二審略稱；丁屋所有權已移轉予參加人汪巧茹等語。

㈣被上訴人廖怡怡（戊屋所有權人）部分：

1.原審答辯略以：其於108年9、10月間購入戊屋，當時已有露臺之增建物，嗣後均無更動，且戊屋位於20樓，倘拆除玻璃帷幕，將受強風及雨勢侵襲，而有危害安全之虞等語。並於原審聲明：原審原告之訴駁回。

2.二審略稱：不論陽台或露臺均為私人區域，林素琴等5人亦非代表管委會，無權要求其等拆除等語。

四、被上訴人寶麗金管委會於二審答辯略以：

依公寓大廈管理條例規定，外牆變更須經過區權會同意，上訴人陳承先改裝甲屋如附圖A所示之窗戶及雨遮均未向管委會報備，且擅自拆除大樓外牆之玻璃帷幕，恐有影響抗風、承重等問題等語。

五、參加人汪巧茹（丁屋現所有權人）於原審及二審略稱：

㈠原審陳述略以：丁屋之玻璃帷幕係前屋主即被上訴人林泰辰建造，且坐落於專有部分，應無違法情事。況該方位之東北風強勁，有建造玻璃帷幕之必要等語。

㈡二審略稱：其於110年間購入丁屋，當初前手加蓋玻璃帷幕亦為防止有人跳樓等語。

六、本件原審判決，係判命：陳承先應將甲屋外牆上如附圖A所示之增建遮雨棚及窗戶拆除，並回復為附圖B所示玻璃帷幕系統窗之狀態，並宣告假執行，另駁回原審原告林素琴等5人及寶麗金管委會的其餘之訴，暨就寶麗金管委會勝訴部分命供擔保後准予假執行。原審原告林素琴等5人就其敗訴部分部分不服，提起上訴，並聲明：1.原判決不利於林素琴等5人之部分廢棄。2.上開廢棄部分：⑴張于慧應將乙屋露臺

上增建面積16.6平方公尺之違章建築拆除，並回復原狀。⑵徐碧青應將丙屋露臺上增建面積9.3平方公尺之違章建築拆除，並回復原狀。⑶林泰辰應將丁屋露臺上增建面積7.14平方公尺之違章建築拆除，並回復原狀。⑷廖怡怡應將戊屋露臺上增建面積6.53平方公尺之違章建築拆除，並回復原狀【原審判決駁回林素琴等5人向陳承先請求之部分，未據林素琴等5人聲明不服，則其等5人此部分之訴已告確定，非本院審理範圍】。

上訴人陳承先就其原審獲敗訴部分全部不服，提起上訴並聲明：1.原判決不利於陳承先之部分廢棄。2.上開廢棄部分，寶麗金管委會於第一審之訴駁回。

被上訴人張于慧等4人及寶麗金管委會則均答辯聲明：上訴駁回。

七、本院得心證之理由：

㈠按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。

㈡關於寶麗金管委會、林素琴等5人，於原審訴請陳承先應拆除甲屋外牆之玻璃帷幕上所增建如原審判決附圖A所示之窗戶及遮雨棚，及訴請張于慧等4人分別拆除其等乙、丙、丁、戊屋露台上增建之封閉玻璃帷幕建物等節，原審判決已詳細敘明分別予以准、駁之理由，本院所採見解及理由均與原審相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定，予以援用，不再贅述。

㈢上訴人林素琴等5人於二審固另稱：系爭大樓之頂樓及12樓均設置有吊桿，是為供大樓修繕外牆及維護、清洗外牆等使用，張于慧等4人之露台增建物將露台堵死，以致吊籠無法垂降，影響施工人員安全及住戶避難，且有安全逃生動線疑慮，故應予拆除等語。查：

1. 原審判決理由已敘明：林素琴等5人並非本案適格之權利主體，故其等之訴均屬無據等語（參本院卷一第73頁之原審判決第9頁第5至8行）；原審並就實體理由敘明：張于慧等4人房屋之露台部分，分屬其等房屋之專有部分，此並有各該房屋之建物登記第一類謄本、建物測量成果圖等在卷可參（原審卷一第109、111、112、115、220頁），是認張于慧等4人縱有不依登記用途將上開本無遮蓋物之露台變更為上有屋頂、周有牆垣之居室使用，管委會亦僅能報請主管機關予以裁罰並由主管機關命其回復原狀，而無從依公寓大廈管理條例第15條第2項規定訴請判決拆除此等增建物【本院按：此部分亦可參照該條例第15條第2項之立法理由，參本院卷二第87頁】等語，本院認前揭理由均核無不合。

2. 復依原審卷第67-68頁所附系爭大樓於89年6月18日「第三屆區分所有權人大會」會議紀錄，第8點記載「12樓之12等共四戶提案，基於安全理由，其陽台是否可做玻璃帷幕。決議：經住戶熱烈討論並至現場勘查後一致通過可做玻璃帷幕，但以不妨害整體美觀為原則」，參以上訴人許英美所述「（受命法官問：被上訴人張于慧等人圍起來的露台，有無超過其建物權狀的露台範圍？）沒有。」（本院卷一第305頁筆錄）、「（受命法官問：方稱『工人說修繕時吊籠無法下來，造成修繕困難』，後來如何處理？）當初就是沒有辦法直接下來，工人有抱怨，但最後還是想辦法完成修繕了。」（本院卷一第306頁筆錄），及參酌卷附相關相片，顯示張于慧等4人之露台於搭建玻璃帷幕建物後，其等露台與大樓之女兒牆、外牆間均尚留有通道，並不影響逃生動線（參原審卷一第76頁、本院卷一第359-363頁、本院卷二第17頁等相片），此由兩造均不爭執歷年來系爭大樓之消防安檢結果均合格一情亦足資佐證。是綜合前揭事證，上訴人林素琴等5人之上訴理由均難認有據，不足憑採。

3. 至上訴人林素琴等5人於本院言詞辯論期日，當庭提出其大樓113.6.19管理委員會之會議紀錄及所附說明各影本1份

（本院卷二第143-147頁），觀諸前開會議紀錄與說明之內容，係系爭大樓管理委員（含許英美、林素琴、郭清美等）就系爭露台情形予以討論，並決議將會議紀錄告知全體住戶等情，經核對於本院之前揭認定均不生影響，爰附此敘明。

㈣關於上訴人陳承先之上訴部分：

1.原審判決理由已敘明：關於陳承先在其屋外帷幕牆上裝設之鋁窗、遮雨棚等增建物，並無證據可認有經管委會、區分所有權人會議之決議為之，則管委會經向陳承先發函制止，嗣報請建管處處理並經建管處函令陳承先自行拆除，其仍未拆除，管委會乃主張依公寓大廈管理條例第8條第1、3項規定訴請拆除上開增建物以回復原狀，即屬有據等語（參本院卷一第71頁之原審判決第7頁第3-12行），本院認前揭理由均核無不合，是上訴人陳承先仍執前詞而為上訴，亦難認有據。

2.至陳承先於上訴時所提訴外人王登立、陶明政分別出具之書面陳述（本院卷一第19、35頁）及相關會議紀錄，經核均仍無從據以認定陳承先在其屋外帷幕牆上裝設之鋁窗、遮雨棚等物曾經過管委會、區分所有權人會議之決議為之，故無從對陳承先為有利之認定，另陳承先所稱：管委會112.1.17開會決議對甲屋違建不予追究一情，固有當日會議紀錄1紙在卷可參（本院卷一第207頁），然所謂「不追究」與其甲屋增建物是否合法，乃屬二事，寶麗金管委會既未就本案撤回對陳承先之起訴，本院自仍須依法認定及判決，併此敘明。

八、綜上所述，原審判決所持見解及理由，均核無不合，上訴人林素琴等5人及陳承先各執前詞而分別提起上訴，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

九、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳振嘉

法　官　孫健智

法　官　周玉羣

以上正本係照原本作成

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　1　　日

書記官　蕭尹吟