臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1810號

原　　告
兼反訴被告　寶麗金住辦大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　姜泰鎮
原　　告　林素琴
　　劉小燕
　　傅仁治
　　郭清美
　　吳彥萱
　　許英美
共　　同
訴訟代理人　謝昀蒼律師
被　　告
兼反訴原告　陳承先
000000000000000000
被　　告　張于慧
　　徐碧青
000000000000000000
　　林泰辰
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　林東文
000000000000000000
參　加　人　汪巧茹
被　　告　廖怡怡
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳承先應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號十三樓之十四建物外牆上如附圖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。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告陳承先負擔百分之十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告陳承先如以新臺幣參萬伍仟元為原告寶麗金住辦大廈管理委員會預供擔保，則得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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255條第1項、第256條定有明文，且依同法第436條第2項，於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告起訴聲明原為：1.被告陳承先應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號13樓之14建物（下稱甲屋）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，返還予全體共有人。2.被告張于慧應將同號12樓之1建物（下稱乙屋）露臺上之違章建築拆除，並回復原狀。3.被告徐碧青應將同號12樓之2建物（下稱丙屋）露臺上之違章建築拆除，並回復原狀。4.被告林泰辰應將同號12樓之12建物（下稱丁屋）露臺上之違章建築拆除，並回復原狀。5.被告廖怡怡應將同號20樓之6建物（下稱戊屋）露臺上之違章建築拆除，並回復原狀（見本院卷一第4頁）。嗣具狀就上開第2至5項聲明所示之違章建築面積分別補充為16.60、9.30、7.14、6.53平方公尺（見本院卷一第243頁）。核其所為，僅係就原聲明之具體內容為事實上之補

充，並未變更訴訟標的，與上開規定相符，應予准許。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，則為同法第401條第1項所明定。林泰辰於本件訴訟繫屬中，將丁建物讓與汪巧茹，並已完成所有權移轉登記，有建物登記謄本可參（見本院卷二第58頁），依上開規定，汪巧茹待本件判決確定後亦將受確定判決之效力所及，而有法律上利害關係。從而，其於民國111年7月27日到庭表明參加訴訟，合乎上述規定，應予准許。

三、再按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連，或非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1、2項分別定有明文。本件原告對陳承先提起本訴，請求其拆除在甲建物玻璃帷幕增建之窗戶與遮雨棚，並恢復玻璃帷幕之原狀；陳承先則於言詞辯論終結前，向原告即反訴被告反訴請求確認該部分玻璃帷幕為其專有部分。是本件本、反訴均與同一標的物密切關連，足認有訴訟標的相牽連之情形。從而，本件反訴於程序上應屬合法。

四、陳承先、林泰辰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、本訴部分：

一、原告主張：

陳承先、張于慧、徐碧青、徐泰辰、廖怡怡分別為甲、乙、丙、丁、戊屋之所有權人；原告寶麗金住辦大廈管理委員會（下稱管委會）為該等建物所屬「寶麗金住辦大廈（下稱系爭大樓）」之管理委員會，原告許英美、林素琴、劉小燕、

傅仁治、郭清美、吳彥萱亦均為系爭大樓之區分所有權人。系爭大樓於95年間訂定之規約，其中第19條第1項第2款、第4款即已分別參照公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第8條第1、3項、第15條之意旨，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4月28日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。然陳承先仍在其所有甲屋外牆之玻璃帷幕上，增建如附圖A所示之窗戶及雨遮，而違反管理條例第8條第1、3項、規約第19條第1項第2款之規定；張于慧、徐碧青、徐泰辰、廖怡怡則分別在其專有之乙、丙、丁、戊屋露臺上，增建封閉式之玻璃帷幕建物，而違反管理條例第15條、規約第19條第1項第4款之規定。嗣經管委會勸阻無果後，報請桃園市政府建築管理處（下稱建管處）處理，經該處認定上開增建物均為違建，而責令自行拆除後，其等仍不拆除。故依公寓大廈管理條例與規約之相關規定提起本件訴訟，請求被告等拆除上開增建物以回復系爭大樓外觀之原狀。並聲明：如上開補充後之聲明所示。

二、被告答辯：

(一)陳承先辯稱：系爭大樓之玻璃帷幕，是於大樓建造完成後，再由建商以陽台外推之方式進行二次施工，覆蓋於原有陽台之外圍，非屬建築執照圖說所標示、使用執照所記載之外牆，而為陽台之專有部分；其在此專有部分裝設窗戶與雨遮，縱有違建之問題，依管理條例第15條之規定，管委會亦僅能報請主管機關處理，而無權訴請拆除。又甲屋如附圖A所示之窗戶、雨遮於102至103年間即已裝設，上開區分所有權人會議決議則係於108年間始作成，應無溯及既往之效力，且該決議僅為訓示規定，對於既有違建應如何處理並無說明，不能認為陳承先對此有何違反。並聲明：原告之訴駁回。

(二)張于慧辯稱：乙屋是我於108年間購入，依前手屋主所述，

乙屋露臺搭建之玻璃帷幕增建物係經區分所有權人會議於89年間同意建造，且坐落位置為其專有，並無占用共用部分，嗣後亦未曾更動，自不能以108年之後續決議命其拆除。並聲明：原告之訴駁回。

(三)徐碧青辯稱：系爭大樓區分所有權人會議於89年6月間作成上述決議，同意丙屋屋主得於露臺增建玻璃帷幕後，我得知此情，才於同年7月間購入丙屋，並隨即與當時乙屋屋主一同僱工建造。且該玻璃帷幕增建物坐落位置為其專有，並無占用共用部分，嗣後亦未再更動，應無違法。並聲明：原告之訴駁回。

(四)林泰辰未曾於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供本院參酌。

(五)參加人汪巧茹略以：丁屋的玻璃帷幕是前屋主林泰辰建造的，且是坐落於專有部分，應無違法情事。且該方位東北風強勁，建造玻璃帷幕有其必要等語。

(六)廖怡怡辯稱：我是於108年9月至10月間購入戊屋，當時就已經有露臺的增建物，嗣後亦未再更動。且戊屋位在20樓，如拆除此玻璃帷幕，實難防範強風及雨勢，而有危害安全之虞。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)甲屋部分：

1.按建築技術規則建築設計施工編第1條第22、26款之規定，稱外牆者，係指建築物外圍之牆壁；稱帷幕牆者，則係指構架構造建築物之外牆，除承載本身重量及其所受之地震、風力外，不再承載或傳導其他載重之牆壁。依此定義，可知帷幕牆應屬於建築物外牆之一種，故建物如以玻璃、金屬等材質互相連接，形成一體之帷幕結構，包覆於建物外圍以隔離內外者，即便該結構不具承重支撐功能，仍可認為具有外牆之性質。以系爭大樓而言，其外圍之玻璃帷幕係以鋁材覆蓋於各該樓層原有陽台之圍牆表面，並以玻璃材料覆蓋於原有陽台對外開口處，並以矽利康等材料相互連接為一體結構，

有玻璃帷幕內、外側照片可參（見本院卷一第8、224至225頁），應合乎上開說明之狀態，而足認具有外牆之性質。陳承先雖引述內政部營建署99年6月14日營署建管字第0990036588號函，辯稱外牆之認定，應以建築執照標示圖說、使用執照所記載用途認定之等語（見本院卷一第90頁）；然細繹該函文內容，實係針對建物外牆之權利歸屬（屬於專有或共用部分）認定標準為說明，而非就建物之特定構造是否屬於外牆之性質而為闡述，其此節所辯應有誤會。又其雖辯稱帷幕牆位在甲屋陽台之玻璃部分屬於其專有之窗戶云云，但該處於裝設帷幕牆前本為陽台，而無所謂窗戶之存在，自無從將後續裝設、具有整體性帷幕結構之一部，逕行分離而解為單獨之窗戶。從而，甲屋外側裝設之玻璃帷幕，與系爭大樓其他部分外側之玻璃帷幕已緊密相連為一整體，而屬於系爭大樓外牆之一部，應可認定。

2. 次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；住戶違反第1項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔，管理條例第8條第1、3項定有明文。系爭大樓95年3月26日訂定之規約第19條第2項，亦定有「住戶違反本條例第8條第1項有任意變更外牆面之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第49條第1項規定處理，該住戶應於1個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」之規定。依此，系爭大樓規約對其外牆面之構造，已定有上開不得任意

變更之限制，住戶即須受此拘束；如有任意變更者，管委會即得依上開管理條例之規定，依序為制止、報請主管機關處理、逕行回復原狀之措施。經查，陳承先在甲屋外帷幕牆上裝設附圖A所示鋁窗、遮雨棚，已有該附圖可參，且經本院到場履勘確認屬實（見本院卷一第222、224至225頁）；而就此等設施之增建，本件並無證據可認有經管委會、區分所有權人會議之決議為之，即與上開規約與條例之規定有所不符。而管委會就此情事，已經向陳承先發函而為制止（見本院卷一第27、28頁），嗣報請建管處處理後，經建管會函令陳承先自行拆除（見本院卷一第29、33頁），其仍未拆除；管委會主張續依上開規定，請求拆除該等增建物以回復原狀，即屬有據。

3. 惟建物之外牆雖為公寓大廈管理條例第8條第1項所規定不得任意變更構造之部分，但此應僅係基於外牆涉及建物整體外觀之性質所為之特別限制，並非代表外牆當然屬於共用部分；本件甲屋外側之玻璃帷幕，既係附著於專有部分而非梯間、機電設備等共用部分，又非具有承重功能之牆體，仍應認為陳承先之專有部分。是管委會請求陳承先將玻璃帷幕返還共有人全體一節，並非有理，應予駁回。又其餘原告雖與管委會一同向陳承先為上開請求，然管理條例第8條第3項已特別規定由管委會為主體，此等外牆又非共用部分，其餘區分所有權人亦無從基於共有人之地位為回復之請求，其等對陳承先之訴自屬無據，應予駁回。

(二)乙、丙、丁、戊屋部分：

1. 按住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更；住戶違反前項規定，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，雖為管理條例第15條所規定，惟此規定並未明示管理委員會為此「回復原狀」之主體。與上開管理條例第8條第3項對照，第8條第3項之架構係規定管委會得先「報請主管機關依第49條第1項規

定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀」後，始進一步有「屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔」之規定；但第15條第2項則僅單純為「報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀」之規定，再參照同條例第49條就主管機關對於住戶違反管理條例第8條第1項、第15條第1項所得為之處分，可見上述「應於1個月內回復原狀」、「要求其回復原狀」應係指主管機關要求「限期改善或履行義務」之措施而言。再審酌本條文立法資料，可見行政院提經立法院審查之公寓大廈管理條例第15條第2項草案，原無「並要求其回復原狀」之文字，而係於立法院內政委員會審議時，經立法委員提案於原條文後增列「並要求其回復原狀」一詞，以資明確，嗣經委員會無異議修正通過，最後並完成三讀立法程序（詳參立法院公報第83卷第80期委員會記錄，第259至260頁；立法院公報第84卷第35期院會記錄第134至135頁），是自歷史解釋而言，增列上開文字之意旨，亦應係在於將「報請直轄市、縣（市）主管機關『處理』」之手段明確化，使主管機關於「處理」時知所遵循。從而，得依公寓大廈管理條例第15條第2項之規定，要求違反同條第1項規定之住戶回復原狀者，應僅限於受理管理負責人或管理委員會報請處理之主管行政機關，管理負責人或管理委員會尚不得據該法條訴請法院要求違反該規定之住戶回復原狀。

2. 張于慧、徐碧青、徐泰辰、廖怡怡所有之乙、丙、丁、戊屋，其露臺上各搭建有鋁合金與玻璃材質之封閉式玻璃帷幕建物之事實，為其等所不爭執，且有原告所提增建物照片可參（見本院卷第38至40頁），並經本院現場履勘確認無誤（見本院卷一第222頁、225頁反面至第227頁），此情應可認定。然查，此等增建物之搭建位置為此等房屋之專有部分，已為原告於起訴狀所自陳（見本院卷一第5頁反面），並有建物登記第一類謄本（見本院卷一第109、111、112、115頁）、建物測量成果圖（見本院卷一第220頁）可參。依

上開說明，張于慧、徐碧青、徐泰辰、廖怡怡縱有不依登記用途，將上方本無遮蓋物之露臺變更為上有屋頂、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，而無從依管理條例第15條第2項之規定訴請判決拆除此等增建物。至於其餘原告與管委會一同向張于慧、徐碧青、徐泰辰、廖怡怡為上開請求部分，因其等亦非管理條例第15條第2項之權利主體，故原告此部分之訴均屬無據，應予駁回。

3. 原告雖另主張系爭大樓108年4月28日之區分所有權人會議中，已作成住戶不可任意改變玻璃帷幕外觀之決議，然此決議應僅對作成後再行改變外觀行為有拘束力。依上開照片與履勘結果，上開增建物均已有相當之折舊痕跡，顯已歷有時日，無從認定為108年4月28日後再為建造，自難認有違反此一決議之情形，原告此等主張，亦非有理。

參、反訴部分：

一、反訴原告主張：依系爭大樓過往之區分所有權人會議決議，系爭大樓玻璃帷幕之金屬格板有鬆動移位時，係由管委會支付修繕費用，玻璃部分滲水時，雖係由管委會協助處理，但係由住戶負擔費用；由此可見，系爭大樓玻璃帷幕之金屬格板部分為共用部分，玻璃材質部分則屬於住戶私人之專有部分。反訴被告指其為外牆，而請求拆除反訴原告在其上裝置之鋁窗與雨遮，致反訴原告在私法上之地位有受侵害之危險，因而提起本件訴訟請求確認之。並聲明：確認反訴原告所有甲屋之玻璃帷幕與其延伸之雨遮均屬原告專有部分。

二、反訴被告則以：甲屋玻璃帷幕是否為反訴原告所專有，於本訴中已可認定，無反訴確認之必要；且無論該處玻璃帷幕為共用部分或反訴原告之專有部分，均無礙其依法拆除增建物之義務，故其反訴欠缺確認利益，應非合法。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而

所謂受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。經查，反訴原告雖主張其就玻璃帷幕之專有權遭反訴被告否認，致其私法上地位有受侵害之危險，然觀諸反訴被告於本訴中之主張，實係以甲屋之玻璃帷幕屬於「外牆」，認有管理條例第8條第1、3項規定之適用；而依上開本訴部分所述，玻璃帷幕是否屬於管理條例第8條第1項所謂之外牆，應係取決於其構造與設置位置等情狀，和其權利歸屬為專有或共用本屬二事；是甲屋外圍玻璃帷幕究屬專有或共用，與兩造爭執之法律關係應無影響，即難認反訴原告就此有確認利益存在，其請求確認如其反訴聲明所示，即非合法，應予判決駁回。

肆、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第8條第3項規定，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。反訴原告請求確認如其反訴聲明所示，則難認有確認利益，應予駁回。

伍、本判決第1項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

陸、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

柒、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段定之，反訴部分依同法第78條定之。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　26　　日

桃園簡易庭　法　官　陳逸倫

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　潘昱臻