

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第2242號

原告 寶徠花園社區管理委員會

法定代理人 潘俊棋

訴訟代理人 蔡勝雄律師

被告 兆傑企業股份有限公司

法定代理人 黃世楨

訴訟代理人 鍾永盛律師

鍾佩潔律師

上列當事人間回復原狀事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00號1樓如附圖B處所示分離式冷氣室外主機2台（含戶外安裝支架、冷媒管、排水管、控制線、電源線、水盤、修飾格柵欄）拆除。

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路0段00號1樓如附圖A處所示分離式冷氣室外主機1台（含戶外安裝支架、冷媒管、排水管、控制線、電源線、水盤、修飾格柵欄）拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項得假執行。但被告如各以新臺幣40,000元、新臺幣20,000元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第

170條、第175條第1項分別定有明文。原告法定代理人原為劉世民，嗣於審理中變更為潘俊棋，並據聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、桃園市大園區公所函文可稽，核無不合，應予准許。

二、原告主張：伊為寶徠花園社區（下稱系爭社區）之管理委員會，被告則為系爭社區之區分所有權人，房屋門牌號碼為桃園市○○區○○○路0段00號1樓及同路段56號1樓（下各稱52號房屋、56號房屋，合稱系爭房屋，社區編為1樓A2、A3）之所有權人。系爭社區規約第3條約明社區周圍上下及外牆面，除1樓編號A1、A2、A3、A5、A6店鋪之區分所有權人為營業上需要，得依建商規畫設計之位置、形式設置平面或立體廣告招牌外，其餘由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人之決議，不得變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似行為，第5條約明社區各戶規劃分離式冷氣室外主機之擺設位置，區分所有權人及住戶同意依建商規劃位置擺設。詎被告未經許可，亦不遵守系爭社區規約，在屬共用部分如附圖A、B處所示外牆面設置冷氣室外主機，經伊屢次催告被告拆除，均置之不理，爰提起本件訴訟。訴之聲明：被告應將52號、56號房屋如附圖A、B處所示分離式冷氣室外主機及附屬設施拆除，並回復裝設前之原狀；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：伊為52號、56號房屋所有權人，屋前空地為建物附屬之陽台，屬伊專有部分，並非法定騎樓或系爭社區共用部分，伊自得自由運用，且伊裝設冷氣室外主機亦未變更大樓外觀，原告無權請求伊拆除及回復原狀等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張其為系爭社區管理委員會，被告為系爭房屋所有權人，亦為系爭社區區分所有權人，未經其他區分所有權人同意，在52號房屋如附圖B處所示位置設置分離式冷氣室外主機2台（含戶外安裝支架、冷媒管、排水管、控制線、電源線、水盤、修飾格柵欄），在56號房屋如附圖A處所示位置

01 設置分離式冷氣室外主機1台（含戶外安裝支架、冷媒管、
02 排水管、控制線、電源線、水盤、修飾格柵欄）等情，有公
03 寓大廈管理組織報備證明、現場照片、建物所有權狀在卷可
04 參，且經本院委請中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會會
05 同兩造至現場會勘，製有現場履勘會議紀錄表及附圖可憑，
06 並為被告所不爭執，堪信屬實。

07 五、原告主張被告應拆除該冷氣室外主機及附屬設施，則為被告
08 所否認，並以前詞置辯。是本件爭點即為被告裝設冷氣室外
09 主機及附屬設施之位置，究屬全體區分所有權人共用之公寓
10 大廈外牆面，抑或屬系爭房屋之專有部分。經查：

11 (一)本院檢附被告設置冷氣室外主機及附屬設施之照片，函請桃
12 園市政府建築管理處查明該位置是否屬系爭房屋之專有部
13 分，經該處調取系爭社區東南向立面圖及共專圖說，認該位
14 置標示於2FL，併參酌測量成果圖登記範圍，認該處不屬專
15 有部分等情，有建管處民國112年7月7日桃建寓字第1120052
16 551號函及所檢附系爭社區東南向立面圖、共專圖說、壹層
17 平面圖、二層平面圖及測量成果圖在卷足憑，堪認被告設置
18 冷氣室外主機之位置並非系爭房屋專有部分。被告雖舉建築
19 技術規則建築設計施工編第28條規定、蕭家福建築師之電子
20 郵件及測量成果圖為證，抗辯裝設位置屬系爭房屋專有部
21 分，惟被告並未證明系爭社區之建築設計有適用上開建築技
22 術規則之情形，而蕭家福建築師之電子郵件僅為其個人意
23 見，且未敘明所憑依據，尚難採為有利被告之證據，至測量
24 成果圖經主管機關桃園市政府建築管理處判讀結果，已認冷
25 氣室外主機設置位置非系爭房屋專有部分，是被告執上開證
26 據所為抗辯，均非可採。

27 (二)被告另抗辯其裝設冷氣室外主機並未變更大樓外觀云云，並
28 以上開蕭家福建築師之電子郵件為證，然蕭家福建築師之電
29 子郵件僅為其個人意見，且未敘明所憑依據，為本院所不
30 採，業經認定如前，且觀諸現場照片所示，被告設置冷氣室
31 外主機及附屬設施之位置，只需行經系爭社區外之開放空間

01 即可望見，且吊掛在走廊上2根柱子之間，顯已破壞大樓外
02 觀整體之一致性，被告抗辯未變更大樓外觀，亦無可信。

03 六、原告請求被告拆除設置之冷氣室外主機及附屬設施，為有理
04 由：

05 (一)觀諸系爭社區規約第3條第2項第2款約定「本社區周圍上下
06 及外牆面除一樓編號A1、A2、A3、A5、A6店鋪之區分所有權
07 人為營業上需要，得依建商規劃設計之位置、形式設置平面
08 或立體廣告招牌外，其餘由全體區分所權人維護其外觀使
09 用，非經本約或區分所有權會議之決議，不得有變更構造、
10 顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為」，及第5條
11 第4項約定「本社區各戶均規劃分離式冷氣室外主機之擺設
12 位置，區分所有權人及住戶同意依建商規劃位置擺設」，可
13 見被告在系爭社區外牆面僅得設置廣告招牌，冷氣室外主機
14 僅能依建商規劃位置設置。而被告設置冷氣室外主機之位置
15 非系爭房屋專有部分，而屬系爭社區外牆面乙節，已如前
16 述，是被告所為顯已違反系爭社區規約。

17 (二)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
18 條第1項中段定有明文。又管理委員會雖非法人，於實體法
19 上非權利義務主體，然為遂行公寓大廈管理條例賦與之職
20 務，同條例第38條第1項明定管理委員會有當事人能力，則
21 管理委員會自得本於其管理職務及權限，依據訴訟擔當之法
22 理，以自己名義，依民法第767條第1項規定為請求（最高法
23 院107年度台上第2059號判決意旨參照）。查被告未經其他
24 區分所有權人同意，違反系爭社區規約，在區分所有權人共
25 用部分即系爭社區外牆面設置冷氣室外主機及附屬設施等
26 情，業經本院認定如前，被告顯未依其設置目的及通常使用
27 方法使用共用部分，已妨害區分所有權人對該共用部分之所
28 有權，原告為遂行公寓大廈管理條例賦與之職務（該條例第
29 9條第4項），訴請被告應將52號房屋如附圖B處所示分離式
30 冷氣室外主機2台（含戶外安裝支架、冷媒管、排水管、控
31 制線、電源線、水盤、修飾格柵欄）拆除，及應將56號房屋

01 如附圖A處所示分離式冷氣室外主機1台（含戶外安裝支架、
02 冷媒管、排水管、控制線、電源線、水盤、修飾格柵欄）拆
03 除，為有理由，應予准許。

04 (三)至原告雖另請求被告應回復裝設冷氣室外主機及附屬設施前
05 之原狀，然原告迄未證明被告有何破壞系爭社區原有外牆面
06 之情形，亦未詳予說明、特定並證明原有外牆面之「原狀」
07 為何，是原告請求被告應回復裝設前之原狀，無從准許。

08 七、綜上所述，原告訴請判決如主文第1、2項所示，為有理由，
09 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另本件
10 係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第43
11 6條第2項、第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴部分依
12 職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項
13 規定，依聲請宣告被告供擔保後得免為假執行。原告雖聲明
14 願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，原
15 告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁
16 之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予
17 駁回。

18 八、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

23 桃園簡易庭 法 官 魏于傑

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

30 書記官 黃文琪