

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第1447號

原告 廖靜如

被告 金良維

訴訟代理人 范家灣

被告 李明徹

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國109年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○路○段○巷○○弄○號二十六樓房屋露臺上如新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）所示A部分之遮雨棚（面積十三點三六平方公尺）拆除，將該部分露臺回復原狀。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰捌拾伍元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣肆拾伍萬陸仟玖佰零玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。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436條第2項、第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時，訴之聲明為「一、被告應將本案系爭違建之範圍（待複丈後確定拆除範圍）拆除，並將系爭違建所佔範圍之土地返還海洋社區全體共有人；二、原告願供擔保請准宣告假執行。」；嗣於訴訟進行中，原告變更前揭訴之聲明一、為「被告應將本院卷第106頁土地複丈成果圖所示編號A部分之遮雨棚拆除，將該部分露臺回復原狀」，就拆除並回復原狀部分，為確定拆除回復範圍之補充，非為訴之變更追加；將土地返還全體共有人部分，則係減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

二、被告李明徹經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其
一造辯論而為判決。

三、原告起訴主張：兩造同為海揚社區之住戶，被告為門牌號碼
為新北市○○區○○路○段○巷○○弄○號26樓房屋（下稱
系爭房屋）之所有權人（被告金良維、李明徹分別共有2分
之1），原告則為同社區新北市○○區○○路○段○巷○○
弄○○號21樓之2房屋（下稱原告房屋）之所有權人，系爭房
屋旁露臺（下稱系爭露臺）係屬於全體區分所有權人共有，
雖約定由系爭房屋所有權人專用，然而此並非表示被告得任
意改變建築，被告之使用需合於法令；現被告未經區分所有
權人會議決議，亦未經管委會以白紙黑字同意，即於系爭露
臺上加設遮雨棚（下稱系爭遮雨棚），且系爭雨遮業經新北
市政府工務局認定為違章建築，顯見被告搭建、使用系爭露
臺，已經違背建築法規，並有影響逃生之虞，如火災時系爭
露臺可供住戶等候救援，但蓋了系爭遮雨棚，會影響救援困
難，並讓火勢產生悶燒，並影響原地板的承重強度，理應將
系爭雨遮拆除回復原狀等語，並聲明：一、被告應將本院卷
第106頁土地複丈成果圖所示編號A部分之遮雨棚（面積13
.36平方公尺）拆除，將該部分露臺回復原狀；二、原告願
供擔保請准宣告假執行。

四、被告答辯略以：系爭房屋之買賣契約載明：「露臺部份依現
行法律不能辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由
直接緊臨之區分所有權人約定專用使用權...」，因此被告
係有權使用系爭露臺，又因系爭房屋地理位置之故，容易有
雨水倒灌，導致系爭房屋淹水之情形，故被告報請海揚社區
管理委員會（下稱管委會）同意，經管委會會勘、看過作施
工圖、出具同意書後，被告才進行系爭遮雨棚之搭建，是被
告架設系爭遮雨棚，自屬合法；又系爭遮雨棚雖遭新北市政
府違章建築拆除大隊拍照列管，但是系爭遮雨棚並非優先拆
除之新建造違建，法院自不受拘束，原告已就相同事由提出
刑事告訴，然業經檢察官不起訴處分確定等語，並聲明：一

、原告之訴及假執行之聲請均駁回；二、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

五、法院得心證的理由：兩造同為海揚社區之住戶，被告為系爭房屋之所有權人（被告金良維、李明徽分別共有2分之1），原告則為同社區原告房屋之所有權人，系爭房屋旁的露臺（下稱系爭露臺），係屬包含原告在內之同社區全體區分所有權人共有，被告並於98年4月間，在系爭露臺上搭建系爭遮雨棚等情，此為被告所不爭執（見本院卷第51、159頁），並有系爭房屋之建物登記第三類謄本、系爭露臺、系爭遮雨棚之外觀照片、原告及被告就系爭房屋及原告房屋坐落土地之土地、建物查詢資料在卷可查（見本院卷第14、23、27-33頁），該等事實，首堪認定。惟原告主張被告在系爭露臺上搭建系爭遮雨棚，未經管委會同意及區分所有權人會議決議，復已超出分管契約約定之使用範圍，復有公安疑慮，故應予拆除並將系爭露臺回復原狀等節，則為被告所爭執，本院認定如下：

（一）被告就系爭露臺，得於不違反法令之限制範圍內管理、使用：

- 1.按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束，最高法院108年度台上字第2265號判決意旨同此見解。
- 2.查被告係於95年5月間，與建商即新總陽建設股份有限公司（下稱新總陽公司）簽署購買系爭房屋之買賣契約（為預售書買賣，系爭房屋嗣於96年12月19日，始完成建物所有權第一次登記），該契約第6章分管契約專章第15條第2款明定：「露臺部份依現行法律不能辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部份由直接緊臨之區分所有權人約定專用使用權

，其使用範圍依核准之建照執照圖為準，專用使用權人不得違反法令之使用限制」，有該買賣契約在卷可查（見本院卷第65頁），依被告所提出之前開買賣契約，可知系爭露臺雖未經登記，然確屬全體區分所有權人所共有，復可證當初建築出售海揚社區之建商，應已與各承購戶約定露臺由直接緊臨之區分所有權人使用，參以系爭房屋與露臺之設計，須先行穿越系爭房屋，始得進入露臺，有系爭房屋與露臺之平面圖在卷可考（見本院卷第136頁），可知前揭買賣契約之約定，係因將來或有其他住戶人主張使用共有露臺，進而要求進出他人家中，為杜絕爭議而有此約定，則前述建商對於包含原告房屋在內各承購戶之買賣契約，理應同有相同約定，足徵海洋社區之各承購戶，對於系爭露臺之使用，業經建商與各承購戶約定下，成立由直接緊臨之區分所有權人於不違反法令下，管理、使用系爭露臺之分管契約。

3.再原告係於102年11月20日，始購置原告房屋並辦理所有權登記，有該屋之土地建物查詢資料在卷可按（見本院卷第31-32頁），其時間距建物所有權第1次登記即96年12月19日，已經逾5年，應非直接向新總陽公司購買而得，惟系爭房屋與露臺之設計，須先行穿越系爭房屋，始得進入露臺，業如前述，而此情僅須觀察各住戶外觀即可明瞭，進而預見各該露臺，應係由各緊臨住戶專用，是原告縱然並非直接向建商購得原告房屋，然依通常情形應屬可得而知前述分管契約之存在，依照上開說明，原告亦應受前述分管契約之拘束，倘被告就系爭露臺於不違反法令之範圍內管理使用，諸如擺放花盆、晾衣等，原告尚不得以共有人之身分主張侵害之排除，是被告辯稱就系爭露臺擁有使用權等節，並非無據。

(二)被告在系爭露臺上加蓋系爭遮雨棚，已違反法規而逾越分管契約之授權範圍，且使用方式亦難謂正當：

1.查被告於系爭露臺上所加蓋之系爭遮雨棚，經新北市政府違章建築拆除大隊派員勘查後，業經該機關依建築法第25條、第86條第1款、違章建築處理辦法第5條等規定，認定係屬

01 實質違建，然因新北市違章建築數量龐大，依「新北市違章
02 建築拆除優先次序表」而優先拆除98年6月25日以後新建造
03 之違建，有新北市政府違章建築拆除大隊108年3月8日新
04 北拆認一字第1083180938號函、109年2月26日新北拆認一
05 字第1093238444號函所附新北市政府違章建築拆除大隊派員
06 違章建築認定通知書在卷可考（見本院卷第25、119-120頁
07 ），是系爭遮雨棚業經主管機關認定屬違反建築法第25條第
08 1項之建築物，僅係因違章建築數量龐大，故迄今尚未經主
09 管機關將之拆除，則系爭遮雨棚之加蓋，顯已違反法令，而
10 與前述分管契約約定被告僅能在不違反法令之範圍內管理使
11 用相違，原告據此而認被告不得執前述分管契約搭建系爭遮
12 雨棚，實非無據。

- 13 2.按區分所有人就共有部分有專用權者，仍應本於共有物本來
14 之用法，依其性質、構造使用之，且無違共有物之使用目的
15 始為合法；集合住宅之買賣，經由建商與各承購戶訂明屋頂
16 平臺由頂樓住戶使用管理者，固非不可認係共有物之分管約
17 定，惟屋頂平臺之構造設計有其原有功能，不容任意加蓋建
18 築物，影響全棟建築物之景觀及全體住戶居住之安全，最高
19 法院105年度台上字第937號、82年度台上字第2284號判決
20 意旨分別同此見解。再依建築技術規則建築設計施工編第1
21 條第20款之規定，直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，
22 是系爭露臺依建築設計既屬平臺，自應保持平臺之原狀而為
23 使用，始得謂本於共有物本來之用法，依其性質、構造而為
24 使用。又露臺本身除美觀、曬衣外，並有於發生災害時，作
25 為求救窗口之功能，縱然被告就系爭露臺有專用權，除不得
26 違反法令而為使用外，而應發揮系爭露臺採光、通風、防水
27 、排水、逃生等功能，並維護景觀及生活起居環境，兼及日
28 後修繕便利、確保整棟建築結構安全等目的，保持系爭露臺
29 無加蓋、無隔間、無堆置物品之狀況而為使用，始符合系爭
30 露臺設置之性質及構造，以類似海揚社區A棟達26層樓之房
31 屋為例，倘遇有火災發生並於下方延燒，則中上段住戶因無

法向下移動，即可能往頂樓或露臺疏散以待救援，倘於露臺上搭建其他地上物，致人員疏散不易或濃煙難以排，即可能造成人員損傷，參以被告金良維於本院自承：系爭遮雨棚屋頂跟牆面都是透明的，連在我家旁邊，要進到系爭露臺及遮雨棚內，只能從我家廚房經過，且要先進到系爭遮雨棚才能再進到系爭露臺，系爭遮雨棚跟露臺間沒有門，可以直接進出等語（見本院卷第162頁反面），可徵系爭遮雨棚設有屋頂及牆面，即無法排除影響逃生動線及火災濃煙排出之可能，再佐以系爭露臺及系爭遮雨棚經測量後，顯示系爭露臺之面積為18.18平方公尺，系爭遮雨棚則為13.36平方公尺，有新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖存卷可稽（見本院卷第106頁），可證系爭遮雨棚占系爭露臺之比例甚大，更難認無阻礙人員逃生疏散之可能，足認被告於係爭露臺加設系爭遮雨棚，已違反露臺之使用方法及目的，即難謂正當。則原告本於所有權之權能，請求被告拆除系爭違建，即屬正當，應予准許。

3. 至於被告辯稱係經管委會同意設置系爭遮雨棚乙節，固有該社區98年4月13日申請安裝系爭遮雨棚之簽呈在卷可查（見本院卷第130頁），然集合式住宅之共有物，非經區分所有權人會議決議外，除業經區分所有權人會議決議授權，或社區規約內明文授權管委會得行使同意權外，尚不能由管委會擅自決定該共有物之使用方式，而有關係爭遮雨棚之架設，被告無法提出經區分所有權人會議同意架設之證明，復經本院於109年8月13日，命被告於10日內提出社區規約，然被告亦未於指定期間內提出社區規約，且被告金良維係海揚社區現任管委會主任委員，提供社區規約當無任何困難，被告就此既未提出任何證據已資佐證，自難為有利被告之認定。
4. 末就答辯意旨稱本件相同事由，業經檢察官不起訴處分確定云云，然觀諸該處分書所載，係認被告並無不法所有意圖，而為不起訴處分，而非認定被告搭建系爭遮雨棚合於法規、契約或社區規約，有該處分書在卷可查（見本院卷第76頁）

，與本件兩造爭點無關，答辯意旨容有誤會。

(三)從而，原告本於民法第767條第1項中段、第821條前段規定提起本訴，請求被告將坐落系爭露臺上如新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）所示A部分之系爭遮雨棚拆除，以將系爭露臺回復原狀，為有理由，應予准許。

四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請併予宣告被告如以主文第3項所示金額（即以系爭遮雨棚所占面積13.36平方公尺，依臺北市政府地政局建築物價額試算網站試算之建築物價額45萬6,909元）為原告預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。依職權確定訴訟費用額為6,985元（第一審裁判費4,960元、建物測量費2,025元），應由被告負擔。

中 華 民 國 109 年 10 月 6 日
士林簡易庭法官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中 華 民 國 109 年 10 月 6 日
書記官 吳雪華