

最高法院民事判決

108年度台上字第1538號

上訴人 林榮吉

訴訟代理人 蔡佑明律師

被上訴人 王立天

訴訟代理人 周德璦律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國106年6月27日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第90號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：坐落臺北市○○區○○○路○號建物為公寓大廈（下稱系爭大樓），伊及被上訴人各為該大樓5樓（下稱5樓）、6樓（下稱6樓）之區分所有權人，系爭大樓外牆係全體區分所有權人共有，未經區分所有權人會議決議不得裝設鐵架、空調設備。詎被上訴人擅自在6樓外牆（下稱系爭外牆）設置如原判決附圖（下稱附圖）A所示鐵架（下稱系爭鐵架），及如附圖B、C所示空調設備（下稱系爭空調設備），系爭空調設備設置在不得專有之系爭大樓C8主要樑柱，系爭鐵架與空調設備（下稱系爭鐵架等物）均無權占用系爭外牆。系爭空調設備運轉之低頻噪音超過第二類管制區公告之夜間時段噪音管制標準，與所生之熱氣及振動，長期侵害伊及家人居住安寧與身心健康，伊於民國103年8月25日以存證信函催告被上訴人拆除系爭鐵架等物，未獲置理等情。爰依民法第179條、第184條、第767條、第821條、第793條規定，求為命被上訴人拆除系爭鐵架等物並回復原狀，返還系爭外牆予全體共有人之判決。

被上訴人則以：伊6樓所有權登記面積包含四周牆壁，系爭鐵架等物占用系爭外牆屬伊專有部分，該牆面非承重牆壁，外觀亦無柱體狀之C8主要樑柱。系爭大樓住戶就該外牆應如何管理、使用，未有規約及決議，亦無法令禁止或限制，伊基於所有權人之地

位，自得在該外牆設置系爭鐵架等物等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：系爭大樓為公寓大廈，上訴人、被上訴人各為5樓、6樓之區分所有權人，被上訴人在系爭外牆設置系爭鐵架等物之事實，為兩造所不爭。按公寓大廈之外牆，係建築物之主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要，性質上亦不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自屬共同使用部分。依上訴人所提5樓平面圖、系爭大樓2至8樓平面圖與結構圖、臺北市建築管理工程處函，可見系爭外牆仍屬系爭大樓區分所有權人全體共有，非屬被上訴人單獨所有。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，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明文。是就公寓大廈外牆管理使用之限制，須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，其區分所有權人始受限制。否則，區分所有權人就屬共有部分之外牆仍可自由使用，非屬無權占用。觀諸被上訴人所提現場照片，足見系爭鐵架等物並未直接設置於C8主要樑柱，僅屬外牆之管理使用，與公寓大廈管理條例第7條第3款規範之客體係指主要樑柱不得約定為專用者不同。再者，被上訴人設置系爭鐵架等物歷時多年，系爭大樓其他住戶甚至系爭大樓管理委員會，均有將冷氣室外機設置懸掛於該大樓外牆之情形，上訴人於96年間擔任該管委會主任委員，未對上情加以爭執或表示意見，依一般社會觀念，可認為系爭大樓區分所有權人就冷氣機設置懸掛於大樓外牆一事，已有默示同意。準此，上訴人自不得依民法第767條、第821條規定，請求被上訴人拆除系爭鐵架等物並回復原狀，返還系爭外牆予全體共有。此外，上訴人所提診斷證明書、臺北市政府環境保護局衛生稽查大隊函、行政院環境保護署噪音管制資訊網資料等文件，並不能證明系爭空調設備運轉所生低頻噪音、熱氣及振動，已長期侵害上訴人及其

01 家人之居住安寧與身心健康。上訴人亦不得依民法第179條、第
02 184條、第793條規定，為本件之請求等情，為其心證之所由得，
03 因而廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之
04 訴，經核於法並無違誤。上訴意旨，雖主張原審認定被上訴人得
05 占有使用系爭外牆，有不適用民法第799條第3項、公寓大廈管理
06 條例第23條之規定，及認定系爭鐵架等物係設置於該外牆，而非
07 樑柱，有與卷內證據不符之情形。惟本件情形與民法第799條第3
08 項、公寓大廈管理條例第23條規定無涉；其餘所述，無非係就原
09 審採證、認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原
10 判決違背法令，聲明廢棄，即無理由。

11 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
12 第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 109 年 1 月 2 日

14 最高法院民事第四庭

15 審判長法官 沈 方 維

16 法官 鍾 任 賜

17 法官 陳 靜 芬

18 法官 張 競 文

19 法官 李 寶 堂

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官

22 中 華 民 國 109 年 1 月 14 日