

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第624號

原告 劉綉珠
 訴訟代理人 蔡坤鐘 律師
 被告 天河宏琚公寓大廈管理委員會
 法定代理人 葉錦樺
 訴訟代理人 徐胤真 律師
 沈宗英 律師
 複代理人 鄭凱威 律師
 蔡順雄 律師

上列當事人間請求確認管理委員會決議無效事件，本院於民國108年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告提起本件訴訟時，其訴之聲明原為：確認被告天河宏琚公寓大廈管理委員會民國107年5月5日第一屆第三次會議所為議題二「各戶後陽台安裝鋁窗案」決議無效（見本院108年度重司簡調字第24號卷第9頁，下稱重簡調卷）。嗣於108年2月27日以民事追加書狀變更訴之聲明為：①確認被告天河宏琚公寓大廈管理委員會107年5月5日第一屆第三次會議所為議題二「各戶後陽台安裝鋁窗案」決議無效。②確認被告天河宏琚公寓大廈管理委員會108年2月16日舉行第二屆區分所有權會議所為議題壹第一案決議：「本屆區分所有權人大會同意後陽台曬衣間已增設之鋁窗設施及樣式並成為以後增設或修善後陽台曬衣間鋁窗的規範，及第一屆管理委員會歷次會議關於後台曬衣間增鋁窗案議題之討論、決議內容及執行結果。」決議無效（見本院卷第

01 19頁)。原告所為訴之變更，均與被告社區管理委員會及區
02 分所有權人會議決議於陽台裝設鋁窗有關，其請求之基礎事
03 實同一性不變，依前揭規定，核無不合，應予准許，合先敘
04 明。

05 二、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
06 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
07 。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
08 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在
09 ，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱
10 經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受
11 確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例
12 意旨參照）。故確認法律關係存在或不存在之訴，苟具備前
13 開要件，即得謂有受確認判決之法律上利益。本件原告為天
14 河宏瑠公寓大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人（見
15 重簡調卷第53頁），主張被告107年5月5日第一屆第三次
16 會議關於社區全體48住戶需統一施作安裝陽台鋁門窗之決議
17 無效（見同上卷第37頁），然為被告所否認，則前揭決議有
18 效與否，其法律關係並不明確，有損害原告私法上權益之危
19 險，此項危險並得確認判決除去之，故原告提起本件民事訴
20 訟，自有即受確認判決之法律上利益。

21 貳、實體方面

22 一、原告起訴主張：

23 （一）原告為系爭社區之區分所有權人，系爭社區於107年2月
24 25日第一屆區分所有權人會議因有住戶於臨時動議第一案
25 提出因社區後陽台曬衣場陽台風量大無法曬衣服為由，故
26 建議後陽台曬衣間增設活動隔柵或鋁窗以防颱風來襲及平
27 時風大東西被吹落，經現場出席住戶表決通過，「授權由
28 第一屆管理委員會與建設公司討論並代為評估整體增設式
29 樣及費用」（下稱第一屆區權會決議），惟第一屆區權會
30 決議並未授權被告代為決定是否增設鋁窗及費用之分攤，
31 詎被告於107年4月28日第一屆第二次管理委員會決議安

01 裝鋁窗，並要住戶分攤安裝費50%。同年5月5日第一屆
02 第三次管理委員會於「議題二、各戶後陽台安裝鋁窗案」
03 進一步決議每戶安裝費為新臺幣(下同)62,000元，建商
04 與住各負擔50%，為維護社區建築物外觀，需48戶統一施
05 作安裝工程(下稱系爭管委會決議)。系爭管委會決議違
06 反第一屆區權會決議，且陽台安裝鋁門窗已涉及使用執照
07 變更情事，有違反建築法及消防法相關規定之嫌。

08 (二)又系爭社區嗣於108年2月16日召開之第二屆區分所有權
09 人會議又決議通過「本次追認各戶後陽台已增設之鋁窗設
10 施及樣式並成為以後增設或修善後陽台曬衣間鋁窗的規範
11 及第一屆管理委員會歷次會議關於後台曬衣間增鋁窗案
12 議題之討論、決議內容及執行結果。」(下稱第二屆區權
13 會決議)，惟後陽台加裝鋁窗屬二次施工之違建，除已違
14 反建築及消防相關法令外，並有違反使用執照第二點：「
15 起造人或區分所有權人不得於陽台、挑空(高)、上下樓
16 版間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬
17 實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用…」之情
18 故系爭管委會決議並不因第二屆區權會決議追認而有效
19 且區權會決議違反法令者，亦同。因系爭管委會決議及
20 第二屆區權會決議違反法令，依民法第56條第2項規定，
21 均屬無效。

22 (三)併聲明：①確認被告天河宏琚公寓大廈管理委員會107年
23 5月5日第一屆第三次會議所為議題二「各戶後陽台安裝
24 鋁窗案」決議無效。②確認被告天河宏琚公寓大廈管理委
25 員會108年2月16日舉行第二屆區分所有權人會議所為議題
26 壹第一案決議：「本屆區分所有權人大會同意後陽台曬衣
27 間已增設之鋁窗設施及樣式並成為以後增設或修善後陽台
28 曬衣間鋁窗的規範，及第一屆管理委員會歷次會議關於後
29 台曬衣間增鋁窗案議題之討論、決議內容及執行結果。」
30 之決議無效。

31 二、被告則以：

01 (一) 原告並未於其所有之專有部分加裝鋁窗，未有任何費用增
02 加，故原告無提起本件確認之訴之確認利益可言。

03 (二) 系爭管委會決議是否涉及需要變更使用執照問題，仍須由
04 主管機關依個案認定，非如原告所稱於陽台上安裝鋁窗即
05 有違反建築法規情事，且鋁窗是採開放式施作，可開窗、
06 通風並加以拆卸，具擋風及強制排氣功能，並無原告所稱
07 密閉施作，而有妨礙逃生之安全疑慮，原告對此恐有誤會
08 。

09 (三) 系爭管委會決議需由「欲裝設鋁窗」之住戶簽具「切結書
10 」後始由廠商施作，亦即未經住戶簽立切結書同意施作，
11 被告亦無權強制住戶安裝鋁窗及要求住戶給付安裝費用，
12 又安裝鋁窗既經住戶簽立切結書後始為施作，自無原告所
13 稱未經各住戶同意於後陽台加裝鋁窗及分攤費用之情，況
14 安裝鋁窗乙情，復經第二次區權會決議追認，更無所謂系
15 爭管委會決議違反區權會授權之情。

16 (四) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一) 107年2月25日第一屆區權會決議：「第一案：社區各戶
19 後陽台曬衣場風量大無法曬衣服(10B陳先生提案)，
20 說明：建議後陽台曬衣間增設活動隔柵或鋁門窗以防颱風
21 來襲及平時風大東西被吹落，決議：授權第一屆管理委員
22 會與建設公司討論並代為評估整體增設樣式及費用。現場
23 出席戶數共計34戶，全數同意通過。」(見重簡調卷第26
24 頁)。

25 (二) 107年5月5日系爭管委會決議：「1.本案就區分所有權
26 人決議執行，初步報價每戶計62,000元，建商與住戶各分
27 攤50%，每戶需費用31,000元，為維護社區建築物外觀，
28 需48戶統一施作安裝工程。2.請經理將兩次會議紀錄發給
29 所有住戶，同時發函告知住戶需統一施作。」(見重簡調
30 卷第37頁)。

31 (三) 108年2月16日第二屆區權會決議：「本次追認各戶後陽

01 台曬衣間已增設之鋁窗設施及樣式，並成為以後增設或修
02 善後陽台曬衣間鋁窗的規範，及第一屆管理委員會歷次會
03 議關於後陽台曬衣間增設鋁窗案議題之討論、決議內容及
04 執行結果。」（見本院卷第29頁）。

05 (四) 新北市府工務局108年6月11日新北工寓字第10810638
06 19號函說明：「二、查建築法第73條第2項規定：『建築
07 物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9
08 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消
09 防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應
10 申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用者，
11 不在此限。』，故安裝鋁窗倘無涉及外牆等主要構造之變
12 更，則無涉及建築法相關規定」、「三、有關旨揭建築物
13 其陽台外側加裝鋁門窗是否涉及增建疑慮，本府違章建築
14 拆除大隊說明：其陽台內牆之落地窗並無疑除陽台，非屬
15 違章建築範疇。」、「四、另本案消防局辦理說明：現場
16 為住戶於後陽台二次施工安裝鋁窗，經查看，現場並無設
17 置『各類場所消防安全設備設置標準』內之避難器具，因
18 此無操作空間、開口部面積等問題。僅向住戶口頭宣導，
19 相關消防之安全疑慮。」（見本院卷第185、186頁）。

20 (五) 本院108年7月10日公務電話詢問新北市政府工務局：「
21 本件住戶於後陽台安裝鋁窗，是否有違反相關消防法規？
22 」，承辦人回覆：「沒有，因為本件無須安裝避難器具，
23 故無違反相關消防法規。」（見本院卷第249頁）。

24 四、原告起訴主張系爭社區第一屆區權會決議、系爭管委會決議
25 及第二屆區權會決議，決定於社區全體住戶陽台上加裝鋁窗
26 ，有違反相關建築及消防法令，依類推民法第56條第2項規
27 定，前揭決議因違反法令而無效，乃提起本件確認之訴，然
28 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：（一
29 ）系爭社區之住戶陽台上加裝鋁窗，是否有違反建築法及消
30 防法等相關法令？（二）有無違反社區規約？（三）承前，
31 系爭社區之管理委員會及區權會決議是否因違反法令或規約

01 而無效？經查：

02 (一) 系爭社區決議於住戶後陽台裝設鋁門窗，並無違法之情：

03 1. 按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類
04 組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要
05 構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及
06 其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。
07 但建築物在一定規模以下之使用者，不在此限。」而依前
08 揭新北市工務局覆函之說明，安裝鋁窗如無涉及外牆等主
09 要構造之變更，則無涉及建築法相關規定。查，系爭社區
10 所安裝之鋁窗，係於各住戶所有之專有部分內陽台上安裝
11 鋁窗，鋁窗並非附著於大樓外牆，此有被告所提出陽台安
12 裝現場照片3紙可證（見本院卷第57頁），又經新北市工
13 務局之違章建築拆除大隊108年5月30日現場勘查後，於
14 新北市工務局函覆稱：其陽台內牆之落地窗並無移除，仍
15 屬陽台，非屬違章建築範疇等語，堪認系爭社區之各住戶
16 陽台外牆上安裝鋁門窗，並未變更大樓外牆構造、亦未變
17 更陽台內牆構造，故無涉及建築法相關規定，自無違反建
18 築法之情，原告主張陽台上加裝鋁窗有違反建築法規等情
19 實有誤解。

20 2. 又本院以公務電話詢問新北市工務局，本件住戶於後陽台
21 安裝鋁窗，是否有違反相關消防法規？經新北市公務局承
22 辦人回覆稱：「因本件無須安裝避難器具，故無違反相關
23 消防法規」等語（見本院卷第249頁），基此，原告所稱
24 系爭社區決議於陽台上安裝鋁窗有違反相關消防法規云云
25 自無可採。況本件鋁窗係採開放式施作，窗戶為可拉開
26 通風及可拆卸之樣式，陽台原有對外開放功能並未因安裝
27 鋁窗而消失，原告稱鋁窗係採密閉式施作，有妨礙逃生之
28 虞，亦與現場狀況不符。

29 3. 原告復稱陽台安裝鋁窗有違反使用執照第2點：「起造人
30 或區分所有權人不得於陽台、挑空（高）、上下樓版間及
31 法定空地加蓋任何構造物」，而本件陽台鋁窗施作即是屬

01 於二次施工加蓋構造物行為云云，惟依社會通常觀念，構
02 造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承
03 重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公
04 共大門、走廊、水塔等使用者（最高法院93年度台上字
05 第228號判決參照），因各住戶專有部分內之鋁窗非維持
06 建築物安全所必要之構造、亦非供全體區分所有權人使用
07 之公用物，難認屬前揭使用執照所指構造物至明，故於陽
08 台上增設鋁窗即非屬於使用執照第2點所欲規範禁止之「
09 加蓋構造物」行為；又增設鋁窗既非加蓋構造物，自無所
10 謂二次施工之情。

11 4. 綜上，系爭社區於陽台上安裝鋁窗，並無違反建築法及消
12 防法相關法令。

13 (二) 系爭管委會決議及第二屆區權會決議等決議內容，並無違
14 反社區規約致生無效之情事：

15 1. 被告社區於陽台上安裝鋁窗並無違法情事，已如前述，系
16 爭管委會決議縱如原告所指摘，有逾越第一屆區權會決議
17 範圍之疑慮，惟系爭社區既已作成第二屆區權會決議追認
18 被告第一屆歷次會議關於後陽台曬衣間增設鋁窗案議題之
19 討論、決議內容及執行結果，則系爭管委會決議已因第二
20 屆區權會決議追認而補正其或有瑕疵之疑慮；再者，經本
21 院遍查被告社區107年2月25日經第一屆區權會決議通過
22 、現行之「天河宏琚公寓大廈規約」（見重簡調卷第89至
23 103頁），未見就陽台安裝鋁窗有何限制規定，故歷次區
24 權會及管委會就住戶陽台安裝鋁窗之決議，難認有何違反
25 系爭社區規約之情。

26 2. 原告雖另主張現行「天河宏琚公寓大廈規約」並非依據內
27 政部頒佈之公寓大廈規約範本而為修正通行，係依照買賣
28 契約附件之規約據以修正，買賣契約已履行完畢故附件之
29 規約自失所附麗而失其效力云云，惟現行「天河宏琚公寓
30 大廈規約」既經系爭社區107年2月25日區權會決議通過
31 ，且原告在本件起訴之前，並未對第一屆區權會之召集、

01 表決等程序予以爭執，是本院尚難僅憑原告片面所稱買賣
02 契約附件修改無效陳述云云，即認被告之現行「天河宏琚
03 公寓大廈規約」有何不生效力之情。

04 (三) 系爭管委會決議及第二屆區權會決議關於社區住戶陽台上
05 裝設鋁窗部分，既無違反建築法或消防法等相關法令之情
06 況，且系爭社區之現行「天河宏琚公寓大廈規約」未就鋁窗
07 安裝設有禁止規定，故原告以系爭管委會決議及第二屆區
08 權會決議有違反法令及規約而無效云云，依上說明，尚屬
09 無據，洵無足採。

10 五、綜上所述，原告請求確認系爭管委會決議及第二屆區權會決
11 議無效，並無理由，應予駁回。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 108 年 7 月 30 日
17 民事第二庭 法官 吳幸娥

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 7 月 30 日
22 書記官 丁于真