

冷氣機懸掛外牆，未占用路面通道且不影響通行，是否違法？第三人可否請求拆除？

文:余青慧（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

本文

這個問題要考量的有：第一、冷氣機懸掛的外牆所有權屬於誰？第二、冷氣機突出外牆投射地面所在的土地所有權屬於誰？可以分成四種情況來討論：（見圖1）

冷氣機懸掛外牆上合法嗎？其他人可以要求拆除嗎？

這個問題可以分成以下情況討論，需要考慮：

- ① 外牆的所有權是誰的？
- ② 冷氣機突出去，會在誰的土地上空？

獨棟透天（建物屬於住戶單獨所有）

■ 住戶 ■ 鄰居



外牆與土地都是住戶單獨所有
住戶自己就是所有權人，
可以自由管理、使用



外牆是住戶單獨所有，但突出
土地是鄰居的
若有影響鄰居使用土地的情況，
鄰居可以請求拆除冷氣

民法 § 767、773

公寓大廈（建物屬於全體區分所有權人共有）

■ 公寓大廈 ■ 鄰居



外牆與土地都是公寓大廈的，
由區分所有權人共有
外牆是全體區分所有權人
共有，如果沒有經過規約、
決議就擅自使用外牆，其他
區分所有權人可以請求拆除冷氣

民法 § 767、821



外牆是公寓大廈的，但突出
土地是鄰居的
若有影響鄰居使用土地的情況，
鄰居可以請求拆除冷氣

民法 § 767、773

除此之外，還需額外考慮是否有違反各地方行政法規的問題！

法律百科
Legispedia

圖1 冷氣機懸掛外牆上合法嗎？其他人可以要求拆除嗎？

資料來源：余青慧 / 繪圖：Yen

一、分析四種常見情況

(一) 冷氣機懸掛的外牆、投射地面都是該住戶單獨所有

如果建物屬於住戶單獨所有，例如獨棟的透天建築，冷氣機懸掛的外牆也是該住戶單獨所有；並且，冷氣機突出外牆投射地面所在的土地也是該住戶單獨所有的情況。

因為外牆和土地都是住戶自己單獨所有（自己就是所有權人），所有權人自然有權自由決定如何管理及使用。

(二) 建物外牆屬於住戶單獨所有，但冷氣機突出外牆投射地面所在的土地為他人所有

建物外牆屬於住戶單獨所有，但如果冷氣機突出外牆投射地面所在的土地為他人所有，依民法第773條^[1]規定，土地所有權的範圍既然及於土地的上下，冷氣佔用了土地上方的領空，也是一種無權占有。

這種狀況下，他人（土地所有權人）自然可以向法院請求拆除冷氣，以排除安裝冷氣機住戶對他人土地上方空間的利用^[2]。

(三) 冷氣是懸掛在公寓大廈的外牆上

如果冷氣是懸掛在公寓大廈的外牆上，因為公寓大廈屬於民法第799條^[3]規定的區分所有建物，外牆在構造上和使用上不具有獨立性，所以是屬於全體區分所有權人所共有，不能認為是該樓層住戶單獨所有，而任由該樓層住戶任意使用。

又根據公寓大廈管理條例第8條第1項^[4]規定，在外牆設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，應該遵守公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議。因此，如果某一個住戶沒有經過其他住戶的同意，就逕行在全體住戶共有的外牆上安裝冷氣，或者冷氣懸掛的位置違反規約或區分所有權人會議之決議，已經侵犯了所有住戶的權利，就有可能遭到其他區分所有權人依據民法第767條第1項^[5]以及第821條^[6]規定向法院請求拆除。

(四) 冷氣是懸掛在公寓大廈的外牆上，且冷氣機突出外牆投射地面所在的土地為他人所有

懸掛在公寓大廈外牆上的冷氣，雖然沒有直接占用地面土地，但冷氣機突出外牆投射地面所在的土地，不管是屬於公寓大廈全體住戶所共有或是他人所有的法定空地（防火間隔^[7]），其設置的目的可能是在使建築物便於日照、通風、採光及防火等^[8]。

如果外牆上的冷氣突出於法定空地，不僅會破壞建築物的通風、採光，也將使防火空間變為狹小、封閉，於火災發生時導致熱空氣無法快速宣洩，容易造成煙囪效應而使火勢變為猛烈，對公共安全顯然有影響。

因此，被占用的其他共有人或鄰地所有權人，都可以依據民法第773條及第767條第1項規定，向法院請求拆除^[9]。

二、真實情形仍不可一概而論

(一)

值得注意的是，根據上面的說明，雖然基本上被冷氣機占用土地的所有權人得請求拆除冷氣以排除侵害，但也有部分判決認為，土地所有權人對土地的使用，並不是無限上綱，必須以侵權物確實有妨害土地所有權人做為認定標準。

(二)

在具體案件中，如果冷氣的設置並未嚴重妨礙地主使用土地，或者強制拆除冷氣會嚴重損害該住戶的生活品質，則依據民法第148條第1項^[10]，權利的行使不能以損害他人為主要目的，所以地主還是不能向法院請求拆除^[11]。

三、冷氣懸掛就算已經取得其他人同意，仍要注意是否有違反行政法規的問題

(一)

即使冷氣是懸掛在自家外牆也沒有突出於他人土地，或已取得公寓大廈其他區分所有權人或鄰地所有權人同意懸掛，但仍要注意是否有違反各地區行政法規的問題。

(二)

如果冷氣機懸掛的位置占用到騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷），即使不影響日常通行，但因有妨礙逃生、救災的疑慮，發生在臺北市的話，依臺北市違章建築處理規則第19條^[12]規定反面解釋，只要有民眾檢舉，建管處查報隊還是有責任予以拆除。又例如，如果是發生在桃園市，依桃園市違章建築處理要點第6點第2小點^[13]規定，就算是拍照列管的情況，如果影響公共安全、公共通行、古蹟保存，或違反公寓大廈規約規定經公寓大廈管理委員會舉報者，仍應查報拆除。

註腳

[1] [民法第773條](#)：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」

[2] [臺灣高等法院106年度上易字第840號民事判決](#)：「土地所有權之範圍及於土地之上方，系爭冷氣室外機雖設置在系爭中和路105號房屋3樓之外牆，但已占用系爭土地之上方，故已有妨害上訴人對於系爭土地所有權之行使。」

[3] [民法第799條第1項、第2項](#)：「

1 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物

及其附屬物之共同部分共有之建築物。

II 前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」

- [4] [公寓大廈管理條例第8條](#)第1項：「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。」
- [5] [民法第767條](#)第1項：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」
- [6] [民法第821條](#)：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」
- [7] 參照[建築技術規則建築設計施工編第110條](#)，有防火間隔的相關規定。
- [8] [最高法院104年度台上字第2303號民事判決](#)：「按建築物所應留設之法定空地，為建築基地之一部分，不得重複使用，建築法第11條定有明文。又法定空地作為防火間隔使用，目的在阻隔火勢蔓延，藉以逃生避難，非供公眾平常通行之用，不得以防火間隔作為主要進出通路。」
- [9] [臺灣臺北地方法院105年度簡上字第488號民事判決](#)：「系爭D增建物、系爭熱水器、系爭冷氣機均位在系爭公寓後方之防火巷，上開增建物將使防火空間變為狹小、封閉，於火災發生時導致熱空氣無法快速宣洩，容易造成煙函效應而使火勢變為猛烈，難認無影響公共安全之虞。」
- [10] [民法第148條](#)第1項：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」
- [11] [臺灣臺北地方法院106年度訴字第2822號民事判決](#)：「地下1、2樓為建物內部，均無陽台或對外通風空間，通、抽風設備及冷氣既為生活所需，至為重要，則被告辯稱：上開設施係為基於地下1樓所有權使用所必須，自可採信。3.衡諸上開設施，均係裝設於建物防火巷內之牆面外牆，客觀上對於豪洲大廈建物外觀之影響尚屬輕微，而倘命被告將上開設施拆除，則地下1、2樓之所有權人或使用之人，將無替代位置可架設相關設施，對於生活品質產生重大影響，遑論地下1樓係可供營業用之場所，兩相權衡，原告因拆除上述設施可獲得之利益極少，被告所受之損害甚大，揆諸前開說明，原告請求被告拆除如附表3編號1、2之(1)、3、4所示之設施，顯有權利濫用情事。」
- [臺灣高雄地方法院88年度簡上字第442號民事判決](#)：「被上訴人裝設之冷氣機已離地二百二十公分，超過吾國國民平均身高甚多，自冷氣機下通過者當不致輕易即碰撞頭部，縱使如上訴人所述情形，其妻因病須背負就醫經過該處，以一般背負重物之行進間姿勢，須彎腰為之，物品均靠背平衡，上訴人倘背負其妻亦無不同，在此情況下，二人皆低頭彎行，實難認上訴人所稱冷氣機易碰撞頭部為常情；且走道寬一百五十公分，冷氣機僅突出六十公分，走道上方無物品之空間尚有九十公分左右，而另一側為花園中庭，所種為低矮型植物盆栽，倘偏向走道中庭側行走，就常情而言，在頭部上方有些許異物存在感，或可理解，然當不致有似上訴人所稱難以忍受之偌大壓迫感等情產生；而被上訴人均將冷氣排水管裝至室內，並無造成走道滴水濕滑之情形；另系爭冷氣機之裝設位置，與上訴人住家間，有相當距離，尚不得認其冷氣機熱氣之排放，已對上訴人之所有權造成直接妨害，況冷氣機之作用，意在降低室內溫度，其運轉散熱本不免造成室外溫度上升，亦即全球溫室效應由來原因之一，此乃人類為求生活品質提昇，對整體戶外居住環境之犧牲，就整體裝設普及率而論，實難解釋造成上訴人所有權之妨害。」

[12]臺北市違章建築處理規則第19條：「

I 設置於法定空地之露天空調設備，其高度在一點二公尺以下、體積在一點五立方公尺以下，且未占用騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）者，應拍照列管。

.....

III 前二項設備經本府環境保護局（以下簡稱環保局）認定違反相關法令者，應查報拆除。」

[13]桃園市違章建築處理要點第6點：「

I 既存違建應查報拆除。但符合第七點至第十一點規定者，應拍照列管。

II 前項拍照列管之既存違建，如經本府各目的事業主管機關認定有影響公共安全、公共通行、古蹟保存，或違反公寓大廈規約規定經公寓大廈管理委員會舉報者，仍應查報拆除。」

標籤

► 冷氣機，外牆，公寓大廈，規約，區分所有權