

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第954號

原告 陳顛任

訴訟代理人 陳振芳

被告 林榕

訴訟代理人 謝政學

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將位於門牌號碼高雄市○○區○○街○○號二樓之六房屋樓頂平台如附圖編號A、B所示範圍內之水平鉛管、水平塑膠管移除。

訴訟費用由被告負擔。

本判決所命給付，於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告、被告各自所有如附表編號1、2所示之房屋（以下各稱甲屋、乙屋），甲、乙屋相鄰且均位於2樓，為一整排連棟9間房屋之其中2間，該排連棟房屋之2樓樓頂平臺，雖為區分所有權人全體共有，但分別由2樓各房屋所有權人分管專用，除甲屋未往上增建外，其他房屋包含乙屋皆在樓頂平臺上方增建，乙屋增建3、4樓，並加蓋鐵皮屋頂，甲屋之樓頂平臺因而與乙屋之增建3、4樓整面牆壁相鄰。甲、乙屋最初興建時係使用共同壁，寬約24公分，後來乙屋增建3、4樓時，卻直接沿共同壁往上增建，故乙屋3、4樓增建有一半牆面坐落在甲屋之樓頂平臺上。原告於109年間因甲屋室內有漏水、壁癌情形，為查找漏水原因及修繕施作防水，因而請廠商將坐落甲屋樓頂平臺範圍內之乙屋增建3樓牆壁打除約12公分厚、60公分高度，並將牆壁表面泥土層打

01 除約120公分高，原告打除牆壁後，竟發現牆內及接近地面  
02 處，有被告擅自設置水平鉛管、水平塑膠管各一支（下稱系  
03 爭鉛管、系爭塑膠管，合稱系爭水管），占用甲屋樓頂平臺  
04 地板，並擅自連接至原告父親陳振芳於104年底為甲屋樓頂  
05 平臺施作之排水明管，其坐落甲屋樓頂平臺位置最大範圍如  
06 附圖編號A、B所示，被告未經原告同意，擅自在甲屋樓頂平  
07 臺範圍設置系爭水管，私接至原告設置之排水明管，其中系  
08 爭鉛管更破裂而導致甲屋漏水，如不移除系爭水管，甲屋樓  
09 頂平臺之防水將無法完整施作，而無法有效防治漏水，妨害  
10 原告對甲屋樓頂平臺之專用權，為此依民法第767條第1項、  
11 第184條第1項前段，提起本訴，並聲明：(一)被告應將位於甲  
12 屋樓頂平台如附圖編號A、B所示範圍內之系爭水管移除。  
13 (二)願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭塑膠管是乙屋3樓浴室排水用，系爭鉛管是  
15 接到乙屋4樓，但均非伊所設置，乙屋3、4樓並非伊所增  
16 建，當初購買乙屋時即存在，系爭水管均連接原告設於甲屋  
17 樓頂平臺女兒牆角處之水管而直接排至甲屋樓下，伊曾聽聞  
18 原告之祖父陳清江表示兩造房屋所在之集合住宅，建物所有  
19 水電管線配管均為陳清江及陳振芳施作，故陳振芳對於乙屋  
20 之水管配置應甚了解，系爭水管應為陳振芳於104年底將甲  
21 屋樓頂平臺排水管改為明管時，擅自將伊住家原有排水管變  
22 更而設置，伊均不知情，系爭水管既非伊設置，伊自無移除  
23 之義務，伊亦不知應如何移除。原告訴請被告移除系爭水  
24 管，係屬違反民法第148條第1項之權利濫用等語，資為抗  
25 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保  
26 請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)查甲、乙屋分別為原告、被告各自所有，甲、乙屋相鄰且均  
29 位於2樓，為一整排連棟9間房屋之其中2間房屋，該排連棟  
30 房屋除甲屋未往上增建外，其他房屋包含乙屋皆有往上增  
31 建，乙屋往上增建3、4樓，並加蓋鐵皮屋頂，甲屋之樓頂平

01 臺因而與乙屋之增建3、4樓整面牆壁相鄰。原告於110年間  
02 將鄰甲屋樓頂平臺、從地面往上60公分高、4 吋即12公分厚  
03 的磚牆打除，打除後，露出原本埋在牆內的系爭塑膠管，該  
04 塑膠管旁另有一條沿甲屋樓頂平臺地板設置、部分埋設在地  
05 板下方的系爭鉛管，這兩條管子其中一端都是連接到乙屋增  
06 建3 樓磚牆內，另一端則是連接到甲屋樓頂平臺的女兒牆旁  
07 明管，沿甲屋外牆往下一直延伸到一樓排水溝等情，業經本  
08 院會同兩造及地政人員至現場勘驗而知，製有勘驗筆錄、勘  
09 驗照片、複丈成果圖，並有甲、乙屋之建物登記謄本、兩造  
10 提出之現場照片、原告之陳述在卷可佐〔見本院110年度訴  
11 字第954號卷（下稱訴字卷）第213-215、219-237、265、7  
12 7、173頁、297-301、136、137頁〕，此部分事實已堪認  
13 定。

14 (二)本件原告主張其為甲屋樓頂平台之專用權人，被告擅自設置  
15 系爭水管占用甲屋樓頂平臺，致原告無法完整施作防水，侵  
16 害、妨害原告對甲屋樓頂平臺之專用權，依民法第767條第1  
17 項、第184條第1項前段請求被告將系爭水管移除，被告則否  
18 認設置系爭水管，並以前揭情詞置辯而拒絕移除，對原告之  
19 請求有無理由，本院判斷如下：

20 1.原告主張系爭水管為被告設置一節，固為被告所否認，然系  
21 爭水管之其中一端都是連接到乙屋增建3樓磚牆內，業如上  
22 述，被告更於現場履勘時自承系爭塑膠管是乙屋增建3樓浴  
23 室排水之用，系爭鉛管則連接至乙屋4樓（見訴字卷第216  
24 頁），足見系爭水管均係供乙屋所用，又系爭水管另一端均  
25 連接至陳振芳於104年底施作之甲屋樓頂平臺排水明管，亦  
26 如前述，原告已明確陳述系爭水管並非其所設置（見訴字卷  
27 第216頁），本院衡諸除乙屋所有權人外，應無他人有設置  
28 系爭水管之動機，又原告亟欲將系爭水管移除以施作甲屋樓  
29 頂平臺地板防水，倘系爭水管確為其自行裝設，其大可以自  
30 行移除，應無必要大費周章提起訴訟請求被告移除，且被告  
31 亦無法提出系爭水管為原告或陳振芳裝設之反證，本院因認

01 原告主張系爭水管為被告所設置，應堪採信。

02 2.原告為甲屋樓頂平臺之共有人及專用權人：

03 (1)按數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所  
04 有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物，  
05 為區分所有建築物；民法第799條第1項定有明文。又所謂共  
06 有部分，係指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不  
07 屬於專有部分之附屬物，同條第2項後段亦有明文。次按各  
08 共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益  
09 之權，共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，  
10 惟本諸契約自由原則，各共有人間仍非不得就共有物之使  
11 用、收益或管理約定其方法，此即為共有物之分管契約。再  
12 共有物分管之約定，不以訂立書面為必要。公寓大廈等集合  
13 住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或  
14 其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有  
15 管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、  
16 管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之  
17 存在（最高法院98年度台上字第2426號判決意旨參照）。

18 (2)查甲、乙屋所在之9間連棟房屋及1樓建物，係申領同一使用  
19 執照、同一建築基地而共同興建之建築物，有（78）高市工  
20 建築使字第636號使用執照、甲、乙屋之建物登記謄本在卷  
21 可稽〔見110年度雄司簡調字第707號卷（下稱雄司簡調卷）  
22 第91、19頁、訴字卷第77頁〕，又原告、被告各就甲屋、乙  
23 屋有單獨所有權，但甲、乙屋所在建物之1樓原為市場，有  
24 公共樓梯通往兩造房屋所在之2樓，該公共樓梯亦可再通往  
25 乙屋之3樓增建、甲屋樓頂平臺，2樓各房屋間設有走廊通道  
26 供住戶通行，乙屋及鄰房增建之3樓均有留設通路可通往甲  
27 屋樓頂平臺等情，亦有現場勘驗筆錄、勘驗照片在卷可憑  
28 （見訴字卷第219-220、214、236-237頁），足見甲、乙屋  
29 所在之建築物，除數人各專有其一部，就專有部分有單獨所  
30 有權外，另有公共樓梯、走廊通道、樓頂平臺等共同使用部  
31 分，應屬區分所有建築物。雖上開使用執照之建築物經查並

01 無登載共有（用）部分，有高雄市政府地政局三民地政事務  
02 所111年1月5日高市地民測字第11170012200號函（訴字卷第  
03 171頁），但該區分所有建築物係78年3月14日興建完成，並  
04 於78年6月3日辦理建物第一次登記（見甲屋之建物登記謄  
05 本，雄司簡調卷第19頁），乃84年6月28日公寓大廈管理條  
06 例發布前之早期區分所有建物，當時共有及專有部分尚未明  
07 確規範，使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，縱共有  
08 共用部分當時未登記為共有部分，仍不失其共有之性質。

09 (3)次查，甲屋之樓頂平臺並未在甲屋登記之建物所有權範圍，  
10 此有高雄市政府地政局三民地政事務所111年1月5日高市地  
11 民測字第11170012200號函及檢附之甲屋建物測量成果圖、  
12 登記謄本在卷可稽（訴字卷第171-179頁），可見甲屋之樓  
13 頂平臺並非原告之專有部分，而非原告專有。又樓頂平臺為  
14 該區分所有建物之屋頂，係建築物主要構造，為維持建物安  
15 全及其外觀所必要的構造，其性質應屬整棟建物之共同使用  
16 部分，縱未曾為所有權登記，仍不失其共有之性質，本院因  
17 認樓頂平臺應屬全體區分所有權人共有。惟甲、乙屋所在整  
18 排連棟2樓房屋共9戶，除甲屋未往上增建外，其他房屋包含  
19 乙屋皆有利用各屋之樓頂平臺往上增建，乙屋往上增建3、4  
20 樓，並加蓋鐵皮屋頂等情，業如前述，審酌兩造均陳稱被告  
21 於81年間購買乙屋時，乙屋已增建3、4樓（見訴字卷第46、  
22 144-145頁），被告並提出航照圖為證（見訴字卷第89  
23 頁），至今歷時數十年，各房屋住戶對2樓房屋屋主各自占  
24 有其房屋樓頂平臺而往上增建皆互相容忍，未予干涉，且實  
25 務上亦常見集合住宅之買賣，建商與各承購戶訂明屋頂平台  
26 由頂樓住戶使用管理，佐以被告亦稱：除了原告、60號2樓  
27 之7住戶有在使用甲屋樓頂平臺外，其他住戶都不會使用甲  
28 屋樓頂平臺（見訴字卷第140頁），原告則稱：60號2樓之7  
29 住戶來甲屋樓頂平臺種花，有徵得我同意（見訴字卷第138  
30 頁），堪認樓頂平臺雖為該區分所有建物之全體區分所有權  
31 共有，但共有人間應有2樓各房屋之樓頂平臺，由2樓各房屋

01 所有權人專用之默示分管契約存在。被告對於原告所執「樓  
02 頂平臺為區分所有建物全體所有權人共有，但甲屋樓頂平臺  
03 由原告專用」此一主張亦不爭執（見訴字卷第284頁），本  
04 院因認原告為甲屋樓頂平臺之共有人，並因共有人間之分管  
05 契約，而有甲屋樓頂平臺之專用權。

06 3.原告依民法第767條第1項中段，請求被告移除系爭水管，為  
07 有理由：

08 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞  
10 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。復按共有  
11 人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨  
12 使用、收益之權（最高法院98年度台上字第 1087 號 民事  
13 判決意旨參照），各共有人亦僅得就分管之特定部分占有使  
14 用，若占用不屬自己分管之部分，則與侵害他人之所有權  
15 同，被侵害之他共有人，對於無權占有或侵奪共有物者，即  
16 得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但  
17 書規定之適用。

18 (2)承上，原告為甲屋樓頂平台之共有人，並依共有人間分管契  
19 約，有該樓頂平臺之專用權，則被告雖亦為樓頂平臺之共有  
20 人，但受分管契約拘束，應僅得就其分管之乙屋樓頂平臺範  
21 圍即3樓增建部分占有使用。但被告將系爭水管設置於甲屋  
22 樓頂平臺範圍，業如前述，復無法證明有獲原告事前或事後  
23 同意，對原告就該樓頂平臺之專用權已屬侵害，且依證人即  
24 原告委請為防水工程估價之王建富證述：甲屋樓頂平臺地面  
25 要打除重新施作防水、油漆，施工時，系爭水管必須移走，  
26 否則會造成防水的破洞等語（訴字卷第327、333、335  
27 頁），可見系爭水管之存在，確會妨害甲屋樓頂平臺之防水  
28 施作，致原告無法修繕漏水。再被告並未舉證證明其有民法  
29 第786條所定非通過甲屋樓頂平臺，不能安設水管，或雖能  
30 安設但需費過鉅之情形，則原告基於其為甲屋樓頂平臺之專  
31 用權人，依民法第767條第1項中段，自得請求妨害其專用權

01 之被告將系爭水管移除。

02 (3)被告雖另辯稱：原告訴請移除系爭水管，違反民法第148條  
03 第1項，為權利濫用云云，惟民法第148條係規定行使權利，  
04 不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人  
05 喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所  
06 定範圍之內（最高法院45 年台上字第105號判例意旨參  
07 照）。本件原告為甲屋之所有權人、甲屋樓頂平臺之專用權  
08 人，其為避免自己專有之甲屋漏水，欲修繕自己專用之甲屋  
09 樓頂平臺，為求防水工程之有效及排除被告以系爭水管無權  
10 占用甲屋樓頂平臺之狀態，而依法行使物上請求權，訴請被  
11 告移除系爭水管，俾利其回復權利狀態之完整性，應屬正當  
12 權利行使之範疇，縱致被告乙屋之排水受影響，需變更或重  
13 新接管排水而喪失利益，仍難認係以損害被告為主要目的。  
14 是原告依民法第767條第1項中段，請求被告將系爭水管移  
15 除，並無權利濫用或違反民法第148條第1條，被告此部分抗  
16 辯要屬無據。

17 4.本院既認原告依民法第767條第1項中段請求為有理由，則原  
18 告另依同條前段、後段、民法第184條第1項前段請求部分，  
19 即毋庸審究。

20 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段，請求被告將位於  
21 甲屋樓頂平台如附圖編號A、B 所示範圍內之系爭水管移  
22 除，為有理由，應予准許。

23 五、兩造均陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，  
24 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

25 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
26 第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
28 民事第一庭 法 官 陳筱雯

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
02 書記官 何秀玲

03 附表  
04

編號	性質	建號/門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍	所有權人
1	建物	建號：高雄市○○區○ ○段0000○號 門牌號碼：高雄市○○ 區○○街00號2樓之6	高雄市○○區 ○○段000地 號土地	全部	原告
2	建物	建號：高雄市○○區○ ○段0000○號 門牌號碼：高雄市○○ 區○○街00號2樓之5	同上	全部	被告