

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重建簡字第45號

原告 陳加發

被告 林淑婷

上列當事人間請求修復漏水等事件，於民國113年11月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○街000號4樓及144號4樓樓房屋上方屋頂平台上之水泥水塔回復原狀。

被告應將前開水泥水塔旁邊如附件照片所示T字型三通PV口徑1.5吋水管回復成直立狀態之原狀。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十。

本判決第一、二項得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：兩造為公寓大廈左右層鄰居，即新北市○○區○○街000號4樓房屋（下稱系爭146號4樓房屋）為原告所有，新北市○○區○○街000號4樓房屋（下稱系爭144號4樓房屋）為被告所有，而二間房屋所在大樓上方屋頂平台上原所搭建之水泥水塔（下稱系爭水泥水塔）及旁邊之PV口徑1.5直立水管（下稱系爭水管），為大樓住戶共用部分。嗣被告前於不詳時間，將系爭水泥水塔打掉一半（位於系爭144號4樓房屋上方屋頂平台部分），又於該水塔上方違法設置不鏽鋼水塔（下稱系爭不鏽鋼水塔）及將旁邊原直立之系爭水管原安裝成如附件照片所示T字型三通PV口徑1.5吋水管（下稱系爭T字型水管），並毀壞原告所有系爭146號4樓房屋陽台上之遮雨棚（下稱系爭遮雨棚），已構成侵權行為，應負回復原狀之義務。為此，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）如主文第1、2項所示。

01           （二）被告應將系爭不鏽鋼水塔拆除。（三）被告應將系爭  
02           遮雨棚回復原狀。」等事實。

03   二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：系爭水泥水塔因為  
04           已經沒有蓄水功能，且已經廢棄，伊才將其一半打掉；又系  
05           系爭不鏽鋼水塔在伊購買系爭144號4樓房屋時就已經存在，  
06           非被告所設置，目前仍共有5戶住戶在使用；另因為有停水  
07           問題，才會安裝系爭T字型水管等語。

08   三、原告主張其所有系爭146號4樓房屋與被告所有系爭144號4樓  
09           房屋為公寓大廈左右樓層建物，又被告前於不詳時間，將系  
10           爭水泥水塔打掉一半（位於系爭144號4樓房屋上方屋頂平台  
11           部分），及於旁邊安裝系爭T字型水管等事實，業據其提出  
12           現場照片為證，並有本院依職權查得之上開房屋登記公務用  
13           謄在卷可稽，且經本院於113年7月15日至現場勘驗屬實，另  
14           製有該日履勘筆錄、現場照片附卷可參，復為被告所不爭  
15           執，堪認原告主張之此部分事實為真實。

16   四、原告另主張被告於不詳時間，於系爭水泥水塔上方違法設置  
17           系爭不鏽鋼水塔，並毀壞系爭遮雨棚，已構成侵權行為之事  
18           實，則為被告所否認，而本院於現場勘驗時，雖於系爭水泥  
19           水塔上方固設置有系爭不鏽鋼水塔，而系爭遮雨棚亦有毀損  
20           情事，然原告並未確實舉證證明系爭不鏽鋼水塔為被告所設  
21           置及被告有毀損系爭遮雨棚之行為，則其依侵權行為之法律  
22           關係，請求被告應將系爭不鏽鋼水塔拆除及應將系爭遮雨棚  
23           回復原狀，均非有據。

24   五、按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益  
25           之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他  
26           共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一  
27           部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，  
28           而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有  
29           人之權利（最高法院62年台上字第1803號判例要旨參照，但本  
30           則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組  
31           織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院

01 裁判相同)；又按數人區分一建築物而各有其一部者，該建  
02 築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有；而共  
03 有物之改良，非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半  
04 數者之同意，98年1月23日經總統修正公布，同年0月00日生  
05 效施行前之民法原第799條前段、原第820條第1項（依上開  
06 房屋登記公務用謄本，可知原告所有系爭146號4樓房屋及被  
07 告所有系爭144號4樓房屋均建築完成於66年，尚無84年間生  
08 效之公寓大廈管理條例之適用）分別定有明文。據此可知，  
09 大樓之屋頂平台，乃用以維護建築之安全與外觀，性質上不  
10 許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，  
11 與其上附屬之設施（如水塔、水管等），自均係大樓之共用  
12 部分，依民法原第799條前段規定，應推定為大樓各區分所  
13 有人所共有，如有共有人未經全體共有人之同意，就共有之  
14 屋頂平台上附屬之設施任意使用收益或予以毀損，即屬侵害  
15 他共有人之權利，他共有人得依民法第767條第1項、第821  
16 條規定行使其物上請求權，亦得依民法第184條第1項前段侵  
17 權行為之規定，請求損害賠償，並得依民法第213條第1項規  
18 定，請求回復損害發生前之原狀。本件原告主張遭被告打掉  
19 一半之系爭水泥水搭，及於旁邊所安裝之系爭T字型水管  
20 （原水管為直立狀），既附屬於上開兩造所有房屋所在大樓  
21 上方之屋頂平台，自均係大樓之共用部分，應推定為大樓各  
22 區分所有人所共有，而被告並未舉證證明業經全體共有人之  
23 同意而將之打掉一半及將原直立水管改裝成系爭T字型水  
24 管，即屬侵害他共有人即原告之權利，則原告依民法第184  
25 條第1項前段侵權行為之規定，請求被告負損害賠償責任，  
26 並依民法第213條第1項規定，請求被告回復損害發生前之原  
27 狀，均屬有據；至於原水泥水水塔之原狀如何？詳如原告11  
28 3年8月29日補正狀所附建築使用執照圖所示。

29 六、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並  
30 聲明請求：如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾  
31 此等部分之請求，則無理由，應予駁回。

01 七、本判決第1、2項原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被  
02 告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
04 法 官 趙義德

05 以上為正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
07 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  
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
11 書記官 張裕昌