

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1867號

原告 彭正中
彭淇娟
彭吉安

共同

訴訟代理人 廖湖中律師

被告 英屬維京群島商利時有限公司台灣分公司

法定代理人 劉秋分

訴訟代理人 呂美玉

被告 邑匠實業股份有限公司

法定代理人 陳春柳

訴訟代理人 張宏偉

被告 廖志仲

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告英屬維京群島商利時有限公司台灣分公司應將新北市○○區○○段○○○地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路○○○號建物之公共樓梯屋頂平台上方如附圖所示編號B（面積為一點二一平方公尺）部分之冷卻水塔及馬達管路拆除；並將該公共樓梯屋頂平台返還原告及其他全體共有人。

被告邑匠實業股份有限公司應將坐落於新北市○○區○○段○○○地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路○○○號建物之公共樓梯屋頂平台上方如附圖所示編號C（面積為零點四九平方公尺）部分之馬達管路拆除；並將該公

01 共樓梯屋頂平台返還原告及其他全體共有人。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用（除減縮部分外）由被告英屬維京群島商利時有限公司
04 台灣分公司負擔百分之五、被告邑匠實業股份有限公司負擔百分
05 之二，餘由原告負擔。

06 原告假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 一、被告邑匠實業股份有限公司（下稱邑匠公司）法定代理人原
10 為張世昌，嗣於本院審理中變更為陳春柳，變更後之法定代
11 理人陳春柳於民國112年7月25日具狀聲明承受訴訟，有民事
12 聲明承受訴訟狀可憑，合於民事訴訟法第170條、第175條第
13 1項及第176條規定，應予准許。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
16 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
17 查，本件原告原起訴聲明：(一)被告應連帶將裝置在門牌號碼
18 新北市○○區○○路000號、166號、168號、170號公共樓梯
19 屋頂（下合稱系爭公共樓梯屋頂）板上之4組冷卻水塔、4組
20 馬達管路、1組蓄水池拆除，將系爭公共樓梯屋頂板返還共
21 有人全體；(二)被告於拆除第1項裝置後，應連帶將原告所有
22 之門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房
23 屋）進行漏水修復工程至不漏水狀態。如被告等不自行修復
24 者，應容忍原告為前開修復行為，並由被告連帶支付修復費
25 用；(三)被告應連帶給付原告等新臺幣（下同）19萬0,600
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息；(四)第3項聲明原告等願供擔保，請准宣告假執行
28 （見本院新店簡易庭111年度店司補字第165號卷，下稱司補
29 卷第5頁）。嗣於112年7月25日言詞辯論期日當庭變更聲明
30 為：(一)被告英屬維京群島商利時有限公司台灣分公司（下稱
31 利時公司）應將裝置在新北市○○區○○段000地號土地

上，系爭公共樓梯屋頂平台上如複丈成果圖所示編號B部分（面積1.21平方公尺）；被告邑匠公司應將如複丈成果圖所示編號C部分（面積0.49平方公尺）之馬達管路拆除；被告廖志仲應將其拆除冷卻水塔後之馬達管線拆除，將系爭公共樓梯屋頂平台返還予原告及其他共有人全體；(二)被告於拆除第1項裝置後，應連帶將系爭公共樓梯屋頂平台進行漏水修復工程至不漏水狀態、及將系爭公共樓梯屋頂平台RC樓板內鋼筋鏽蝕防鏽、混凝土塊補強修復、屋頂板面施作防水處理。如被告不自行修復者，應容忍原告為前開修復行為，並由被告連帶支付修復費用；(三)被告應連帶給付原告等新臺幣（下同）19萬0,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)第3項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第347頁）。核原告所為訴之變更，均係基於同一基礎事實，及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：伊等為系爭房屋之共有人，被告廖志仲為門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱170號1樓房屋）之所有人，其將170號1樓房屋出租予訴外人艾莉詩服飾股份有限公司（下稱艾莉詩公司）經營服飾店；又訴外人廖志昌、黃宏彥分別為新北市○○區○○路000號1樓及168號1樓房屋（下稱166號1樓、168號1樓房屋）之所有權人，並分別將166號1樓及168號1樓房屋出租予利時公司、及邑匠公司經營服飾店及皮飾店。詎被告為開設店面之冷氣排水，竟未經全體住戶同意，擅自於系爭公共樓梯間屋頂突出物上方裝設冷卻水塔，且因該樓板並無負載設計，卻長期承載數千公斤重量，因此不堪負荷而有混凝土塊崩落及鋼筋多處鏽蝕，及冷卻水塔與馬達管線處積漏水，並漏水至各樓層等情形，而損及全體住戶權益，且因系爭公共樓梯屋頂平台未經施作擋水設施、洩水坡度、防水與結構加強、導水等設施，致系爭公共樓梯屋頂平台、內外牆及系爭房屋內天花板、牆壁等

01 多處滲、漏水，又廖志仲、及邑匠公司雖已將冷卻水塔拆
02 除，然仍留有馬達管線於其上，伊等自得請求被告將系爭公
03 共樓梯屋頂板上方所裝設之冷卻水塔及馬達管線拆除，並就
04 前述漏水部分負修繕之責；倘被告不自行修復，亦應容忍伊
05 等為修復行為後，由被告就修繕費負連帶給付責任。另系爭
06 房屋裝潢因前述漏水亦受有11萬5,600元修繕費之損害，且
07 自110年6月1日至同年10月31日因施作防水修繕工程，暫無
08 法出租他人使用，因此受有每月2萬5,000元之損害，伊自得
09 請求被告賠償3個月租金共7萬5,000元。爰依民法第767條第
10 1項前段及中段、第184條第1項前段、第185條第1項、第191
11 條第1項前段、第213條第1項及第3項等規定，提起本件訴訟
12 等語。並聲明：(一)利時公司應將裝置在新北市○○區○○段
13 000地號土地上，系爭公共樓梯屋頂平台上之如複丈成果圖
14 所示編號B部分（面積1.21平方公尺）之冷卻水塔及馬達管
15 路拆除；邑匠公司應將編號C部分（面積0.49平方公尺）之
16 馬達管路拆除；廖志仲應將其拆除冷卻水塔後之馬達管線拆
17 除；並將系爭公共樓梯屋頂平台返還予原告及其他共有人全
18 體；(二)被告於拆除第1項裝置後，應連帶將系爭公共樓梯屋
19 頂平台進行漏水修復工程至不漏水狀態、及將系爭公共樓梯
20 屋頂平台RC樓板內鋼筋鏽蝕防鏽、混凝土塊補強修復、屋頂
21 板面施作防水處理。如被告不自行修復者，應容忍原告為前
22 開修復行為，並由被告連帶支付修復費用；(三)被告應連帶給
23 付原告19萬0,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息；(四)第3項聲明原告願供擔保，請
25 准宣告假執行。

26 二、被告則以：系爭166號1樓、168號1樓及170號1樓房屋因之前
27 遭住戶反映冷卻水塔噪音問題，且為避免占用屋頂避難平台
28 空間，遂於20餘年前依部分共有人之提議，將冷卻水塔遷移
29 至系爭公共樓梯間屋頂突出物上方，至今無人異議；且原告
30 長期非法占用本棟建物頂樓公共空間私自違建大型RC磚造建
31 物，又於系爭公共樓梯屋頂平台疊磚牆加頂蓋，致系爭公共

01 樓梯屋頂平台長年積雨負重，另冷卻水塔及馬達管路並無漏
02 水，倘原告未疏於維護系爭房屋且未為上述違建破壞結構，
03 即不致漏水，且系爭公共樓梯屋頂平台尚有裝設公用冷卻水
04 塔，並有漏水情形，是系爭公共樓梯屋頂平台及系爭房屋縱
05 有滲漏水，亦非渠等裝設之冷卻水塔所造成。況伊等裝設冷
06 卻水塔於系爭公共樓梯屋頂平台業經多數共有人同意，且原
07 告並未證明廖志仲有於系爭公共樓梯屋頂平台留有任何管
08 線，實則原告為謀不法利益，私自占用本建物屋頂加蓋房屋
09 出租，並以空調冷卻設備漏水為由，要求伊等支付室內裝修
10 費，顯非有據等語置辯。並均聲明：(一)原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
12 行。

13 三、本院之判斷

14 原告請求被告將系爭公共樓梯屋頂平台上之冷卻水塔及馬達
15 管路等物拆除，並將該屋頂平台返還原告及全體共有人，及
16 就系爭公共樓梯屋頂平台為漏水修復工程或容忍其修繕後連
17 帶支付其修復費用，並賠償其修繕系爭房屋漏水之損害19萬
18 0,600元等情，為被告所均否認，並以上開情詞置辯。是本
19 件之爭點厥為：(一)原告依民法第767條第1項規定請求被告將
20 系爭公共樓梯屋頂平台上之冷卻水塔及馬達管路等物拆除
21 後，將該屋頂平台返還原告及全體共有人，是否有據？(二)原
22 告依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第191條第1項
23 前段、第213條第1項、第3項等規定，請求被告負系爭公共
24 樓梯屋頂平台之修繕義務或容忍其修繕後，連帶賠償其損
25 失，是否有據？(三)原告依民法第184條第1項前段、第185條
26 第1項及第191條第1項前段、第213條第1項、第3項等規定，
27 請求被告連帶賠償系爭房屋漏水之修繕費用，是否有據？茲
28 分項析述如后：

29 (一)原告依民法第767條第1項規定請求被告將系爭公共樓梯屋頂
30 平台上之冷卻水塔及馬達管路等物拆除後，將該屋頂平台返
31 還原告及全體共有人，是否有據？

- 01 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。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
04 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
05 人全體之利益為之；民法第767條第1項、第821條分別定有
06 明文。查原告於106年7月12日登記為系爭房屋之共有人，權
07 利範圍各1/4，有建物登記第三類謄本、建物所有權狀可證
08 （見司補卷第13-17頁），則依上說明，共有人對於第三人
09 為回復共有物之請求，均得為共有人全體之利益而起訴，非
10 必以共有人全體共同起訴為必要，是原告雖非系爭房屋之全
11 體共有人，亦難認有當事人適格之欠缺之情形，先此敘明。
- 12 2.次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告
13 就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
14 辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就
15 其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則
16 應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上第1552號判
17 決要旨參照）。又不動產共有人間關於共有物使用、管理、
18 分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，
19 於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效
20 力，為民法第826條之1第1項前段所明定。而所謂分管契約
21 係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理
22 之契約，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對
23 於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉
24 其情事或可得而知者為限，始具有效力，業經司法院大法官
25 會議著有349號解釋。故在民法第826條之1修正施行前成立
26 之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，固應依
27 349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可
28 得而知之情形為斷；至98年1月23日修正公布民法第826條之
29 1後，共有人間就共有物關於使用、管理等行為之約定、決
30 定或法院之裁定，在不動產應以登記之公示方法，始對之發
31 生法律上之效力。

01 3.經查，原告於106年7月12日登記為系爭房屋之共有人，權利
02 範圍各1/4，業如前述，又廖志仲為170號1樓房屋所有權
03 人，廖志昌、黃宏彥分別為166號1樓及168號1樓房屋之所有
04 權人，渠等分別將170號1樓、166號1樓及168號1樓房屋出租
05 予艾莉詩公司（租期於111年1月5日屆滿）、利時公司、及
06 邑匠公司經營服飾店及皮飾店。又利時公司、及邑匠公司分
07 別於系爭公共樓梯間屋頂突出物上方如附圖編號B、C所示位
08 置裝設冷卻水塔及馬達管路，嗣邑匠公司於本院審理中之11
09 2年3月間已自行將冷卻水塔拆除等情，業據原告提出建物登
10 記第三類謄本、建物所有權狀及照片多紙為憑（見司補卷第
11 13-27頁、本院卷第165-181頁、第209-217頁），且為被告
12 所不爭執（見本院卷第89頁、第347頁），並經本院於111年
13 8月26日至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄在卷可稽（見本院
14 卷第121-126頁），堪信原告此部分主張為真實。而原告主
15 張被告利時公司及邑匠公司於系爭公共樓梯間屋頂突出物上
16 方如附圖編號B、C所示位置分別裝設冷卻水塔及馬達管路乙
17 情，既為利時公司及邑匠公司所均不否認，惟抗辯係經其他
18 共有人同意等語，則依上說明，自應由被告利時公司、及邑
19 匠公司就其抗辯有權占有使用系爭公共樓梯間屋頂突出物上
20 方平台之事實，負舉證責任。

21 4.查利時公司及邑匠公司抗辯渠等於系爭公共樓梯間屋頂突出
22 物上方如附圖編號B、C所示位置裝設冷卻水塔及馬達管路迄
23 今歷時10餘年，原本裝設於一樓天井，因住戶覺得吵才協調
24 移至頂樓屋突，係經其他住戶同意等情（見本院卷第347
25 頁），固據提出公共空間使用同意書為憑（見本院卷第183
26 頁），然為原告所否認，並爭執上開文書之形式真正，自難
27 遽採為有利於被告之認定；再者，原告係於106年7月12日始
28 以分割繼承為由，登記為系爭房屋共有人，業如前論，而被
29 告並未具體說明其他住戶同意渠等分管使用如附圖編號B、C
30 所示位置之時間為何，而僅泛稱約10餘年云云，則依上說
31 明，縱被告確有與包含原告之前手及其他區分所有權人成立

01 分管契約，亦無從認定該分管契約係成立於98年1月23日修
02 正公布民法第826條之1前，自仍應適用民法第826條之1規
03 定，即共有人間就共有不動產關於使用、管理等行為之約
04 定，應以登記之公示方法，始生法律上之效力。故被告縱與
05 其他區分所有權人間成立分管契約，亦因未經登記而不生效
06 力。此外，被告利時公司及邑匠公司並未提出其他得占有使
07 用附圖編號B、C所示平台之正當權源，則原告依民法第767
08 條第1項之規定，請求被告利時公司及邑匠公司應分別將其
09 上之冷卻水塔、及馬達管路拆除後，將上開平台返還予原告
10 及其他共有人全體，核屬有據，應予准許。

11 5.再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
13 民事訴訟法277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權
14 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
15 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
16 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查原告
17 主張被告廖志仲於系爭公共樓梯屋頂平台留有馬達管路未拆
18 除乙情，固據提出照片為憑（見本院卷第165頁），然為廖
19 志仲所否認，並以屋突上並無任何伊裝設之管線等語置辯。
20 而徵之上開照片僅能證明系爭建物之屋頂平台有安裝不明管
21 路，惟難以認定其所在位置即係在系爭公共樓梯屋頂平台
22 上，遑論證明該不明管線為廖志仲所有，佐以原告自承：不
23 清楚管線所在位置等語（見本院卷第348頁），自難認系爭
24 公共樓梯屋頂平台上留有廖志仲裝設之馬達管路甚明；此
25 外，原告就此部分亦未再行舉證以實其說，自無從為其有利
26 之認定。

27 (二)原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第191條第1
28 項前段、第213條第1項、第3項等規定，請求被告負系爭公
29 共樓梯屋頂平台之修繕義務或容忍其修繕後，連帶賠償其損
30 失，是否有據？

31 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
02 任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項前
03 段、第185條第1項分別定有明文。第按土地上之建築物或其
04 他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責
05 任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管
06 有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此
07 限。民法第191條復有明文。又損害賠償之債，以有損害之
08 發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為
09 成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立
10 要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上
11 字第481號判決意旨參照）。又相當因果關係乃由「條件關
12 係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判
13 斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當
14 性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為
15 觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，
16 通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足當之；若侵權之
17 行為與損害之發生，僅止於「條件關係」或「事實上因果關
18 係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之
19 相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因（最高法
20 院101年度台上字第443號判決意旨參照）。

21 2.原告主張系爭公共樓梯屋頂平台因漏水受損，並係肇因於被
22 告擅自裝設冷卻水塔所致等情，為被告所均否認，並以前揭
23 情詞置辯，自應由原告就其主張之上開事實負舉證之責。經
24 查，原告就系爭公共樓梯屋頂平台漏水部分，固據提出系爭
25 公共樓梯屋頂平台照片為證（見司補卷第25-29頁、本院卷
26 第169至179頁），惟此僅能證明系爭公共樓梯屋頂平台有積
27 水及系爭建物公共樓梯間有水漬等客觀情狀，然該平台並無
28 裝設任何遮蓋設施，並其上另設置兩組大型公用冷卻水塔，
29 業經本院至現場勘驗屬實，並有前開勘驗筆錄可參，佐以被
30 告抗辯：本件除系爭公共樓梯屋頂平台上之共用水塔漏水
31 外，另因原告於本建物頂樓加蓋違建，並於公共樓梯屋頂平

01 台疊磚牆加頂蓋，將雨水排放於該平台，導致長年積雨水負
02 重等語，並提出現場照片為憑（見本院卷第257-261頁），
03 故系爭公共樓梯屋頂平台縱有積水現象，亦難排除係因天雨
04 或其他原因所致，即不能認為被告設置冷卻水塔此客觀存在
05 之事實，通常均有發生同樣損害結果之可能，則依前開說
06 明，尚無法證明上述積水現象或公共樓梯間之水漬與被告利
07 時公司、及邑匠公司裝設冷卻水塔間之因果關係。況本件前
08 依原告聲請就系爭公共樓梯屋頂平台及系爭房屋有無滲漏情
09 形及其滲漏原因為何等情，囑託臺灣營建防水技術協進會鑑
10 定，嗣因原告未依限繳費並捨棄該調查證據之聲請（見本院
11 卷第339頁），而無從證實系爭公共樓梯屋頂平台確有滲漏
12 情事，更遑論證明與被告利時公司、及邑匠公司裝設冷卻水
13 塔間之因果關係。

14 3.再按民法第191條第1項規定，所稱土地上之工作物，係指以
15 人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如
16 天花板、樓梯、門窗、水電配置管線設備等，固屬建築物之
17 成份者，為建築物之一部，應包括在內。但機器或設備未安
18 裝於土地而易於移動者，即非土地上之工作物（最高法院10
19 7年度台上字第1611號判決要旨參照）。查本件被告利時公
20 司、及邑匠公司裝設冷卻水塔之位置係在系爭建物頂樓之公
21 共樓梯間突出物屋頂上方，業如前論，即非安裝於土地上，
22 且並未附合於屋頂平台上，故將該設備遷移至他處亦非困
23 難，則依首開說明，系爭冷卻水塔應非土地上之工作物，而
24 無該條之適用甚明。

25 4.基上所述，原告既無法證明系爭公共樓梯屋頂平台確有漏水
26 及其損害係因被告利時公司、及邑匠公司裝設冷卻水塔設備
27 所致，且冷卻水塔應非土地上之工作物，則原告依民法第18
28 4條第1項前段、第185條第1項及第191條第1項前段、第213
29 條第1項、第3項等規定，請求被告修復該平台漏水，或容忍
30 其修復後連帶賠償其修繕費，均屬無據，不應准許。

31 (三)原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第191條第1

01 項前段、第213條第1項、第3項等規定，請求被告連帶賠償
02 系爭房屋漏水之修繕費用，是否有據？

03 查原告主爭系爭房屋漏水，固據提出照片及請款單為證（見
04 司補卷第31至33頁），然被告則辯稱：系爭房屋縱有漏水，
05 亦係因原告長期非法占用本建物頂樓公共空間私自加建大型
06 RC磚造建物，難以承載龐大建物重量所致等語（見本院卷第
07 251頁），是縱系爭房屋確因漏水受損，然依前開說明（詳
08 二、3所述），尚無法證明與被告利時公司、及邑匠公司裝
09 設冷卻水塔間之因果關係；且冷卻水塔非土地上之工作物，
10 亦如前論，則原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項
11 及第191條第1項前段、第213條第1項、第3項等規定，請求
12 被告連帶賠償系爭房屋漏水之修繕費用，亦屬無據。

13 四、從而，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告利時公司
14 應將系爭公共樓梯屋頂平台上之如附圖所示編號B部分（面
15 積1.21平方公尺）之冷卻水塔及馬達管路拆除；邑匠公司應
16 將附圖所示編號編號C部分（面積0.49平方公尺）之馬達管
17 路拆除後，將上開平台返還予原告及其他共有人全體，於法
18 有據，應予准許；逾此部分之請求，則均屬無據，應予駁
19 回。另原告假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，亦併予
20 駁回之。

21 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本
22 件判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
25 民事第一庭 法 官 吳佳薇

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
30 書記官 翁嘉偉