臺灣高等法院民事判決

107年度上字第375號

上　訴　人　謝維君

訴訟代理人　張寧洲律師

被上訴人　　欣泰石油氣股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊鴻文

訴訟代理人　陳素雯律師

上列當事人間請求拆除天然瓦斯管線事件，上訴人對於中華民國107年2月14日臺灣新北地方法院106年度訴字第238號第一審判決提起上訴，本院於109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應將設置於新北市○○區○○街0號0樓之0房屋外牆如附圖即土地複丈成果圖表紅線所示之天然瓦斯管線拆除。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣伍拾伍萬元為被上訴人供擔保後得為假執行，但被上訴人以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為上訴人供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人業由林振英變更為莊鴻文，有經濟部函、股份有限公司變更登記表在卷可佐（見本院卷二第31-38頁），其聲明承受訴訟（見本院卷二第85頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國98年2月13日向訴外人王錦榮購得坐落富裕天下社區（下稱系爭社區）內之新北市○○區○○街0號0樓之0房屋（下稱系爭房屋），於99年間發現在附連環繞系爭房屋之三面外牆（下稱系爭外牆）上，有被上訴人於94年間架設如附圖土地複丈成果圖表（下稱附圖）紅線所示之天然瓦斯管線（下稱系爭管線）。然系爭外牆非屬承重牆，係伊所專有，伊並未向被上訴人申請設置天然瓦斯管

線，被上訴人亦未經伊及系爭房屋之前所有權人同意即於系爭外牆設置系爭管線，且伊已多次發現有煙蒂丟置於系爭外牆遮雨棚之情形，系爭管線設置恐對伊之人身安全造成危險，已妨害伊所有權之行使。伊要求被上訴人拆除系爭管線，惟被上訴人拒絕處理，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人將系爭房屋外牆如附圖所示之系爭管線拆除等語。(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並為上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將設置於系爭房屋外牆如附圖所示之系爭管線拆除。㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭社區為51戶住戶之公寓大廈，系爭管線係於93年11月間由系爭社區11戶住戶向被上訴人申請安裝使用，規劃施工期間另有2戶申請使用，自94年3月安裝完成後，陸續再有11戶住戶申請使用。當時系爭社區係成立臨時管理委員會，召集人為訴外人黃加添，經黃加添逐戶徵詢各住戶使用天然瓦斯管線之需求，且徵得該時系爭房屋所有權人王陳阿桃、王春月同意後，被上訴人始完成架設配置系爭管線。94年11月間因王春月死亡，由其繼承人王錦榮等9人繼承，嗣於95年6月間王錦榮取得系爭房屋之所有權，就系爭管線之設置從未表示異議。又系爭管線係設置於系爭房屋外牆上，依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，系爭外牆屬公寓大廈共有部分，非上訴人單獨所有，而系爭社區已於106年3月成立管理委員會（下稱管委會），51戶住戶中已有37戶同意被上訴人無須遷移系爭管線，超過系爭社區住戶之半數，已符合公寓大廈管理條例第33條第2款規定，依同條例第24條規定，上訴人亦應受其拘束。且依民法第373條規定，無論系爭管線經過上訴人所有之系爭房屋外牆是利益或危險，自出賣人王錦榮交付房地與上訴人時，即應由上訴人承受。被上訴人於系爭房屋外牆上設置系爭管線自屬有正當權源等語，資為抗辯。並為答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

系爭房屋於93年至94年3月間為訴外人王陳阿桃、王春月兩人共有，王春月、王陳阿桃先後於94年6月、95年1月間死亡，由訴外人王錦榮、王陳阿桃、王石玉（僅繼承王春月部分）、王欽煌、謝王菱淇、王杏、何瀚誠、何俞鋒、何瀚璋等9人繼承，嗣於95年6月間王錦榮以分割繼承及向其他8人買受系爭房屋應有部分，而登記為系爭房屋之所有權人。上訴人係於98年1月14日向訴外人王錦榮購買，並於98年2月13日因買賣登記取得所有，現為系爭房屋所有權人。附圖所示系爭管線為被上訴人於94年3月31日所架設，被上訴人有單獨之處分權能等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第319頁），並有建物所有權狀、系爭管線照片、竣工圖、手開收據查詢、新北市樹林地政事務所107年5月16日新北樹地資字第1074075953號函暨所附新北市地籍異動索引、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地所有權狀及新北市樹林地政事務所107年8月15日新北樹地籍字第1074080070號函暨所附土地登記申請及附件等件在卷可稽（見原審卷一第14-24頁、第80頁、第132-147頁、第206-207頁、本院卷一第53-99頁、第215頁、第293-303頁、本院樹林地政函送資料卷）。系爭管線復經原審囑託地政事務所測量如附圖所示，有勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所106年5月22日新北樹地測字第1064076259號函附之土地複丈成果圖表在卷可稽（見原審卷一第163 頁至第168 頁），堪信為真實。

五、上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，被上訴人未經其及系爭房屋前所有權人同意，於94年間將系爭管線設置於系爭房屋外牆上，系爭外牆屬其所專有，被上訴人設置系爭管線無合法權源，已侵害、妨礙其所有權之行使等情，為被上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

㈠按專有部分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有部

分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3 條第3款、第4款分別定有明文。又公寓大廈係於公寓大廈管理條例公布施行前已取得建築執照或建築執照標示圖說未有標示者，其外牆究屬專有部分或共用部分，應視該外牆是否屬公寓大廈管理條例第7條第3款規定之承重牆壁而定，如屬承重牆壁，則該外牆屬公寓之共用部分；如非屬承重牆壁，則該外牆仍應屬該樓層專有部分之範圍（臺灣高等法院暨所屬法院104 年法律座談會民事類提案第22號研討意見可資參照）。查公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布、同年月30日施行，而系爭房屋之建築執照（83峽建字1907號）於83年12月14日取得，有附於使用執照卷之使用執照申請書、建造執照申請書可證，並經本院調閱系爭房屋之使用執照全卷核閱無訛，屬公寓大廈管理條例公布施行前已取得建築執照者，依前開說明，其外牆究屬專有部分或共用部分，應視該外牆是否屬公寓大廈管理條例第7條第3款規定之承重牆壁而定。又系爭外牆經囑託財團法人中華工商研究院工商法學鑑識研究院區（下稱鑑定機關）鑑定結果，認並非系爭社區大樓之承重牆面乙節，有鑑定機關108年8月29日（108）中北法捷字第08064號函暨所附鑑定研究報告書（下稱鑑定報告）附卷可憑（鑑定報告第29頁參照，外放），系爭外牆既非系爭社區大樓之承重牆，自應屬該樓層專有部分之範圍，是上訴人主張系爭外牆為其所專有，堪可信實。

㈡被上訴人固辯稱系爭鑑定報告所拍攝之管線位置圖有錯，部分拍攝點並非本件系爭房屋外牆，鑑定結果實難採信云云。惟本院係囑託鑑定機關就設置有如附圖紅線所示系爭管線之外牆面是否屬系爭社區大樓之承重牆為鑑定乙節，有本院函文附卷可憑（見本院卷一第475頁），鑑定機關依附圖所示範圍為鑑定，尚難認有何錯誤可言。且觀諸鑑定報告所載「依據鑑定標的0樓結構平面圖、0樓至屋頂層之結構平面圖與外牆剖面圖可知，鑑定標的物為鋼筋混凝土梁、柱、樓板

系統，而檢視前開圖說標示架設有天然瓦斯管線之建物外牆者，包含有陽台之短牆、裝設有窗戶之外牆，圖說顯示該牆體結構並非屬承托建物重量及往下傳遞應力、抵抗橫向之垂直柱子，亦非屬與房屋柱子相交，負責承托樓板、陽台或屋頂、屋檐重量，並將重量導向柱或承重牆上之水平橫梁者，又其圖說未見標示或記載任何剪力牆、承重牆之結構設計。」等內容（鑑定報告第27頁，外放），鑑定機關依其專業就系爭外牆比對系爭社區大樓使用執照全卷所附圖面，並詳盡說明其判斷基準，系爭鑑定結果當屬可採。被上訴人抗辯鑑定結果難以憑採云云，自不足取。

㈢被上訴人又辯稱縱系爭外牆非系爭社區大樓之承重牆，惟依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，仍屬管委會所有云云。按公寓大廈周圍上下、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。公寓大廈管理條例第8條第1項固定有明文，惟此規定僅在規範外牆面之部分使用須受規約或區分所有權人會議之限制，要與外牆所有權之歸屬無涉。且系爭外牆係上訴人所有系爭房屋之專有部分範圍，業如前述，被上訴人據此辯稱系爭外牆為管委會所有，自屬無據。

㈣按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，民法第767 條第1 項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告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辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由，最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照。查上訴人為系爭房屋所有權人，而被上訴人在其

房屋外牆設置系爭管線等情，為兩造所不爭執。且系爭外牆係屬系爭房屋之專有部分範圍，亦如前述，則上訴人本於所有權人身分，訴請被上訴人拆除系爭管線，被上訴人認其於系爭外牆設置系爭管線有正當權源，既為上訴人所否認，自應由被上訴人對有正當權源此事實，負舉證之責。經查：

1.被上訴人辯稱當時系爭社區係成立臨時管理委員會，召集人為訴外人黃加添，經黃加添逐戶徵詢各住戶使用天然瓦斯管線之需求，並於徵得該時系爭房屋所有權人王陳阿桃、王春月同意後，始完成架設配置，於設置前並曾至系爭社區會勘云云，固據提出管線配置工程施工前會勘記錄及證人黃加添之證詞為證（見原審卷一第131頁、第210-212頁、本院卷一第258-260頁）。然證人黃加添雖於原審證述：系爭社區當初因為道路拓寬可以架設天然瓦斯管線，但因當時社區未成立管理委員會，亦無自治會，遂由伊一戶一戶詢問住戶是否要架設天然瓦斯管線，經詢問後大約有10多個住戶欲架設，故由伊向被上訴人提出申請，伊有代表系爭社區參加管線配置施工前會勘，會勘當天被上訴人有說明要如何架設天然瓦斯管線，即管線自外面進入後，會經過0 樓，當時伊就有取得系爭房屋前任屋主王錦榮之同意，但沒有簽書面等語（見原審卷一第210 頁至第211頁），惟系爭房屋於93年至94年3月間之所有權人為訴外人王陳阿桃、王春月，並非王錦榮乙情，已如前述，是證人黃加添證稱已取得系爭房屋前任屋主同意，尚屬有疑。證人黃加添其後於本院審理時雖改證稱：伊於原審作證時是王錦榮賣給謝維君，因為王錦榮的父母死了，王錦榮繼承下來，所以伊只有說王錦榮，因為伊以前進去的時候王陳阿桃來開門，王春月、王陳阿桃及王錦榮都在客廳。然後伊就跟王陳阿桃講說有一條管線從你們外牆經過，王陳阿桃說沒關係，伊那時不知道這戶所有權人為何人等語（見本院卷一第258-260頁），然證人黃加添於原審證述時均未提及王春月、王陳阿桃，其前後證述已有出入，且其於本院復證稱並不知悉系爭房屋該時之所有權人為何人，

則其如何確認已得該時系爭房屋所有權人之同意。佐以證人黃加添於原審及本院證述時，距93年至94年間設置系爭管線已十幾年之久，衡諸常情，人之記憶有限，實難期待證人黃加添得以清楚記憶93年至94年間其於某日徵詢系爭房屋該時所有權人同意設置系爭管線之情節，況本件復無其他證據佐證系爭房屋之前所有權人同意被上訴人於系爭房屋外牆設置系爭管線，自難僅憑證人黃加添上開證述即遽認被上訴人設置系爭管線時已取得該時系爭房屋之所有權人同意。另細繹被上訴人提出之管線配置工程施工前會勘記錄（見原審卷一第131頁），至多僅能證明94年2月22日被上訴人之人員會同證人黃加添等人至現場會勘，尚無從證明系爭房屋該時之所有權人已同意被上訴人於系爭外牆為系爭管線設置之事實。是被上訴人辯稱其於徵得該時系爭房屋所有權人王陳阿桃、王春月同意後，始於系爭外牆設置系爭管線，其設置系爭管線有正當權源云云，自不足採信。

2.被上訴人復辯稱系爭社區於106年3月成立管委會，51戶住戶中已有37戶同意被上訴人無須遷移系爭管線，超過系爭社區住戶之半數，且系爭社區並於108年3月16日區分所有權人會議決議系爭管線維持現狀使用，已符合公寓大廈管理條例第33條第2款規定，依同條例第24條規定，上訴人亦應受其拘束云云，固據提出瓦斯管線繼續設置統計表、同意書、公寓大廈管理組織報備證明、108年3月16日區分所有權人會議紀錄為證（見原審卷一第82-119頁、第148頁、本院卷一第449-459頁、第483-487頁）。按區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。又公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，區分所有權人

會議之決議，未經依此辦理者，不生效力。公寓大廈管理條例第24條、第33條第2款分別定有明文，可知於公寓大廈外牆面，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，應經該樓層區分所有權人同意。然被上訴人於系爭外牆設置系爭管線並未得系爭房屋該時之所有權人同意，其設置系爭管線並無正當權源等情，業如前述，縱系爭社區於106年3月成立管委會後，51戶住戶中有37戶同意被上訴人無須遷移系爭管線，惟亦無從以此證明被上訴人於94年間設置系爭管線時，確經系爭房屋該時所有權人同意之事實。況系爭外牆係屬上訴人專有部分，非共用部分，上訴人復未同意於系爭外牆繼續設置系爭管線而不予拆除，被上訴人主張系爭社區於108年3月16日區分所有權人會議決議系爭管線維持現狀使用云云，既未經上訴人同意，自與公寓大廈管理條例第33條規定不符，並無拘束上訴人之效力可言，亦無同條例第24條規定之適用。

㈤被上訴人復辯稱依民法第373條規定買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，無論系爭管線經過上訴人所有之系爭房屋外牆是利益或危險，自出賣人王錦榮交付房地與上訴人時，即應由上訴人承受，上訴人明知有系爭管線之設置而承買，不應再向被上訴人主張任何權利云云。然本件上訴人係依民法第767條第1項中段本於物上請求權為排除侵害之主張，並非基於買賣契約對出賣人有所請求，被上訴人復非系爭房屋買賣之出賣人，堪認本件要與民法第373條規定無涉，被上訴人以此為辯，委不足採。

㈥被上訴人另辯稱天然瓦斯屬公用事業，依天然氣事業法第23條、第24條規定，因涉及公共安全，故遷移時須有正當理由云云。惟按100 年2 月1 日公布施行之天然氣事業法第23條規定：「公用天然氣事業因敷設管線之必要，得通過他人土地或建築物外緣敷設，敷設前，應事先以書面通知所有權人或使用人；所有權人或使用人提出異議時，得申請直轄市、縣（市）主管機關協調；協調不成時，應向直轄市、縣

（市）主管機關申請許可後，先行施工，並應於施工7 日前，以書面通知所有權人或使用人。前項通知，如確有困難者，得以公告代之。第一項管線之敷設，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應予以修護或補償」。第24條規定：「前條經公用天然氣事業敷設管線通過之土地或建築物，其所有權人或使用人因正當理由，有變更土地使用或擴建之必要時，得請公用天然氣事業遷移管線；所需費用，由雙方協議負擔；協議不成時，得請直轄市、縣（市）主管機關調處；調處不成，即依法定程序處理」。乃係基於公共利益，明令土地或建築物所有權人或使用人容忍公用天然氣事業敷設管線之通過，復為兼顧其權利之保障，規定管線之敷設，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應予以修護或補償，所有權人或使用人因正當理由，有變更使用或擴建之必要時，得請求遷移管線。是於該法公布施行後，土地或建物所有權人行使權利，即應受該規定之限制。又該法第23條第1項既規定公用天然氣事業以書面通知土地或建物所有權人（使用人）後即得敷設管線，不以其同意為要，且其後土地或建築物之所有權人須因正當理由，有變更土地使用或擴建之必要，始得請公用天然氣事業遷移管線，則於該法施行前，業經土地或建物所有權人同意而敷設之管線，於該法施行後，現所有權人（包括原同意之所有權人及其後手）請求移除，尤應受同法第24條規定之限制，即須因正當理由，有變更土地使用或擴建之必要，最高法院103 年度台上字第703 號民事判決意旨參照。可知於天然氣事業法施行後敷設之管線，或於該法施行前經土地或建物所有權人同意而敷設之管線，現所有權人（包括原同意之所有權人及其後手）請求移除，始應受天然氣事業法第24條規定即因正當理由有變更土地使用或擴建之必要之限制。本件系爭管線於94年3月間設置，其設置係於天然氣事業法公布施行前，且被上訴人於系爭外牆設置系爭管線時未得系爭房屋該時所有權人之同意，前已敘明，則現所有權人即上訴人請求移除，自不受天

然氣事業法第24條規定之限制。被上訴人據以辯稱上訴人應受天然氣事業法第24條規定之限制，不得請求移除系爭管線，不足採信。

㈦綜上所述，上訴人為系爭房屋之所有權人，系爭外牆又屬系爭房屋之專有部分，被上訴人既不能證明其於系爭房屋外牆設置系爭管線有占用系爭外牆之正當權源，則上訴人依民法第767條第1項中段規定，訴請被上訴人將其設置於系爭房屋外牆如附圖所示系爭管線拆除，應屬有據。

六、從而，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人將設置於系爭房屋外牆如附圖所示之系爭管線拆除，為有理由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。又本院所命給付，兩造均陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　19　　日

民事第十二庭

審判長法　官 陳秀貞

法　官 邱景芬

法　官 蔡世芳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資

格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　何敏華

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。