

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第83號

上訴人 謝維君

被上訴人 欣泰石油氣股份有限公司

法定代理人 莊鴻文

訴訟代理人 陳漢笙律師

李漢中律師

複代理人 謝佳琪律師

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，經最高法院第一次發回更審，本院於111年3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2樓之2房屋外牆如附圖所示之天然瓦斯管線拆除。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

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、上訴人主張：伊於民國98年2月13日向訴外人王錦榮購得位於「富裕天下」社區大樓（下稱系爭大樓）之門牌新北市○○區○○街0號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地，嗣發現在附連環繞系爭房屋3面外牆（下稱系爭外牆）上有被上訴人於94年間裝設如附圖所示紅線部分之天然瓦斯管線（下稱系爭管線）。然系爭外牆屬伊所有系爭房屋之專有部分，被上訴人未經前手王錦榮或伊同意，逕自裝設系爭管線，為無權占用等情。爰依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人拆除系爭管線等語（原審為上訴人敗訴之判

01 決，其提起上訴)。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
02 應將設置於系爭房屋專有外牆如附圖所示之系爭管線拆除。
03 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被上訴人則以：伊於94年3月間裝設系爭管線，係因系爭大
05 樓住戶13人申請，並徵得系爭房屋斯時所有權人即訴外人王
06 陳阿桃、王春月同意，該2人於94、95年間先後死亡，登記
07 取得所有權人王錦榮從未異議，伊有正當權源。系爭管線裝
08 設之系爭外牆因不具構造上及使用上之獨立性，應屬公寓大
09 廈之共用部分，非屬上訴人專有。系爭大樓於106年3月間成
10 立管理委員會後，已經區分所有權人(51戶)過半數(37
11 戶)同意伊無須遷移系爭管線，上訴人應受拘束等語，資為
12 抗辯。

13 三、系爭房屋於93年至94年3月間為訴外人王陳阿桃、王春月共
14 有，王春月、王陳阿桃先後於94年6月、95年1月間死亡，由
15 訴外人王錦榮、王陳阿桃、王石玉(僅繼承王春月部分)、
16 王欽煌、謝王菱淇、王杏、何瀚誠、何俞鋒、何瀚璋等9人
17 繼承，嗣於95年6月間王錦榮因繼承分割並向其他共有人買
18 受系爭房屋應有部分，而單獨取得系爭房屋所有權，並於98
19 年2月13日以買賣為原因移轉所有權予上訴人；又上訴人聲
20 明請求應拆除如本院卷第83頁附圖所示之管線(即系爭管
21 線)，其位置、比例即如原審囑託地政事務所測量之複丈成
22 果圖所示；另附圖所示之系爭管線為被上訴人於94年3月31
23 日架設，被上訴人有單獨處分權能等事實，為兩造所不爭執
24 (見本院107年度上字第375號卷【下稱本院前審卷】卷一第
25 319頁)，並有建物所有權狀、系爭管線照片、竣工圖、手
26 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
27 資字第1074075953號函暨所附新北市地籍異動索引、土地登
28 記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權
29 買賣移轉契約書、土地所有權狀及新北市樹林地政事務所10
30 7年8月15日新北樹地籍字第1074080070號函暨所附土地登記
31 申請及附件、勘驗筆錄及新北市樹林地政事務所106年5月22

01 日新北樹地測字第1064076259號函附之土地複丈成果圖表等
02 件在卷為憑（見原審卷一第14-24、80、132-147、206-20
03 7、本院前審卷一第53-99、215、293-303、本院前審樹林地
04 政函送資料卷、原審卷一第163-168頁），堪信屬實。

05 四、上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人拆除系
06 爭管線，為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

07 （一）上訴人為系爭外牆之共有人，得依民法第767條中段規
08 定，請求無權占有人排除侵害：

09 1.系爭外牆為系爭大樓之共用部分：

10 ①區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上
11 及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，
12 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
13 分之附屬物，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始
14 明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部
15 分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為
16 必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」等
17 語。足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟
18 以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物權
19 客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未
20 具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦
21 理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。

22 ②由上訴人提供之系爭管線照片及財團法人中華工商研究院鑑
23 定報告書（下稱系爭鑑定報告）所附鑑定標的外觀及現場勘
24 查照片可知，系爭管線所附連環繞之系爭外牆與系爭大樓外
25 牆具備連續包覆且無法分割之一體性（見原審卷一第80頁、
26 系爭鑑定報告第4、10-17頁）。從而，系爭外牆，不論是否
27 為承重牆壁，其與系爭大樓其他部分之外牆，在外觀整體性
28 及為包覆建築物之使用目的上，均無法獨立而分離，為維護
29 建築物之安全及外觀之完整性，應認系爭外牆屬系爭大樓之
30 共用部分。

31 2.被上訴人裝設系爭管線，未經合法區分所有權人會議決議通

01 過，無從依系爭大樓規約取得占有權源：

02 ①依系爭大樓規約第15條「共用部分及約定共用部分之使用」
03 約定：「住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置
04 目的及通常使用方法，經區分所有權人會議決議通過方得為
05 之」（見前審卷二第65頁）；又區分所有權人會議決議有關
06 公寓大廈外牆面設置無線電台基地台等類似強波發射設備或
07 其他類似之行為者，未經該樓層區分所有權人同意，不生效
08 力，此觀公寓大廈管理條例第33條第2款規定即明。而裝設
09 系爭管線以使具有易燃、易爆特性之天然氣通過，與設置類
10 似強波發射設備行為相似，均可能對住戶身體、生命法益及
11 居住權益產生影響，自屬前開條例第33條第2款所指「其他
12 類似行為」。

13 ②經查，被上訴人主張系爭大樓召開區分所有權人會議表決系
14 爭外牆裝設系爭管線乙事（下稱系爭決議），固有提出系爭
15 大樓108年3月16日第3屆區分所有權人會議紀錄為憑（見前
16 審卷一第485頁）。惟上訴人已表明不同意系爭管線裝設於
17 其所有系爭房屋樓層之外牆（即系爭外牆），被上訴人亦無
18 舉證證明系爭決議業經上訴人同意，依前開說明，系爭決
19 議，未依公寓大廈管理條例第33條第2款規定辦理，應為無
20 效。從而，系爭管線裝設於系爭外牆乙事，既未經有效之區
21 分所有權人會議決議通過，即非依系爭大樓規約第15條約定
22 為之，被上訴人辯稱系爭管線之裝設已符合系爭大樓規約約
23 定，具備足以對抗上訴人之合法權源，應屬無據。

24 （二）被上訴人辯稱上訴人應受天然氣事業法第24條規定之限
25 制，不得請求移除系爭管線云云，應無理由。

26 1.按100年2月1日公布施行之天然氣事業法第23條第1項規定公
27 用天然氣事業以書面通知土地或建物所有權人（使用人）後
28 即得敷設管線，不以其同意為要，且其後土地或建築物之所
29 有權人須因正當理由，有變更土地使用或擴建之必要，始得
30 請公用天然氣事業遷移管線，則於該法施行前，業經土地或
31 建物所有權人同意而敷設之管線，於該法施行後，現所有權

01 人（包括原同意之所有權人及其後手）請求移除，應受同法
02 第24條規定之限制，即須因正當理由，有變更土地使用或擴
03 建之必要，最高法院103年度台上字第703號民事判決意旨參
04 照。準此，天然氣事業法施行前倘經土地或建物所有權人同
05 意而敷設之管線，現所有權人請求移除，方須受天然氣事業
06 法第24條規定之限制。

07 2.系爭管線係於天然氣事業法施行前之94年3月間設置，依98
08 年1月23日修正前之民法第828條準用第820條第1項規定，被
09 上訴人占用系爭大樓共用部分即系爭外牆之特定部分為使用
10 收益，自須徵得共有人全體之同意。參之證人黃加添於原審
11 所證：系爭大樓當初因為道路拓寬可以架設天然瓦斯管線，
12 因當時未成立管理委員會，遂由伊逐一詢問住戶是否要架設
13 天然瓦斯管線，當時住戶大約48、49戶，經詢問後大約有10
14 多個住戶欲架設，故由伊向被上訴人提出申請等語（見原審
15 卷一第210、212頁），足認被上訴人占用系爭外牆設置系爭
16 管線時，僅得系爭大樓部分共有人，而非經全體共有人同
17 意，依上揭說明，被上訴人設置系爭管線未經系爭外牆當時
18 之所有權人（即系爭大樓當時全體共有人）同意，上訴人請
19 求移除系爭管線，自不受天然氣事業法第24條規定之限制。
20 被上訴人前開辯詞，即無足採。

21 （三）基上，上訴人為系爭外牆之共有人，被上訴人既不能證明
22 其於系爭房屋外牆設置系爭管線有占用系爭外牆具備合法權
23 源，自屬無權占有。又依民法第828條第2項準用同法第821
24 條規定，上訴人本得單獨行使民法第767條第1項中段之物上
25 請求權，是上訴人依該規定請求被上訴人將系爭管線拆除，
26 應屬有據。

27 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上
28 訴人將設置於系爭外牆如附圖所示之系爭管線拆除，為有理
29 由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，自有未洽，上訴意旨
30 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予
31 以廢棄，改判如主文第2項所示。又本院所命給付，兩造均

01 陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核均無不合，爰分
02 別酌定相當擔保金額准許之。

03 六、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
07 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
08 文。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

10 民事第十八庭

11 審判長法 官 黃明發

12 法 官 林政佑

13 法 官 陳 瑜

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

22 書記官 江怡萱