

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第121號

上訴人 尤苡人

尤一凱

共同

訴訟代理人 林仕訪律師

被上訴人 吳憶魯

訴訟代理人 洪桂如律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣新竹地方法院112年度訴字第529號第一審判決提起上訴，本院於114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人尤苡人、尤一凱（下依序稱其名，合稱為上訴人）為新竹縣○○市○○段000建號建物（門牌號碼新竹縣○○市○○○路000號10樓，即大有可為公寓大廈〈下稱系爭大廈〉編號D0-00號房屋，下稱系爭10樓房屋）所有人，應有部分各1/2；被上訴人為同段000建號建物（門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號11樓，即系爭大廈編號C0-00號房屋，下稱系爭11樓房屋）所有人。系爭11樓房屋之下方樓頂板、牆壁設置如社團法人新竹縣建築師公會（下稱建築師公會）112年7月18日建師竹縣鑑第1120068-3號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附件六-4-4所示排水管、糞管（下合稱系爭管線），並貫穿樓板，以吊掛明管方式侵入系爭10樓房屋之客房、主臥室天花板上方空間（下稱系爭天花板空間），無權占用系爭10樓房屋之專有部分。系爭管線配置係由被上訴人於92年8月7日（上訴人誤載為92年8月6日，應予更正）向訴外人即原建商豐邑建設股份有限公司（下稱

01 豐邑公司)辦理變更設計，致樓上浴廁正對樓下臥室，有害
02 伊居住安寧，亦違反公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第
03 6條第2項規定等情，爰依民法第767條第1項中段、第191條
04 第1項、第213條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭管
05 線，並將系爭10樓房屋之樓頂板(含天花板裝潢)、牆壁回
06 復原狀之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
07 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將
08 設置於系爭10樓房屋上方樓頂板、牆壁如系爭鑑定報告附件
09 六-4-4所示排水管、糞管拆除，並將上開房屋之樓頂板(含
10 天花板裝潢)、牆壁回復原狀。

11 二、被上訴人則以：系爭管線乃系爭大廈之起造人豐邑公司依當
12 時法令設置之合法建築物設備，依建築法第25條規定，不得
13 擅自拆除。系爭大廈C、D棟各層排水管、糞管均採貫穿樓板
14 之吊掛明管方式設計施工，各承購戶向豐邑公司買受房屋
15 時，均同意上開設計施工方式，況系爭10樓房屋之管線亦使
16 用下層9樓房屋之天花板上方空間，上訴人事後買受系爭10
17 樓房屋，自應受其拘束而負有容忍義務。伊向豐邑公司購買
18 系爭大廈原編號C0-00房屋與部分D0-00房屋之合併戶後，於
19 92年8月7日申辦系爭11樓房屋變更設計時，並未要求豐邑公
20 司將系爭管線採貫穿樓板之吊掛方式處理，系爭管線係由建
21 築師等專業人士為規劃設計及施作，並通過主管機關審查，
22 符合當時建築法規，上訴人若對此有爭執，依建築法第26條
23 第2項規定，應由建築師等專業人士負責，而非由不知情之
24 買受人即伊負責。上訴人提起本件訴訟，違反系爭大廈住戶
25 之公共利益，係以損害伊為主要目的，乃權利濫用。另上訴
26 人主張民法第191條第1項規定之請求權，已罹於2年時效等
27 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項(見原審卷二第93頁，並由本院依相關卷證
29 為部分文字修正)：

30 (一)尤苡人、尤一凱於110年3月25日登記為系爭10樓房屋所有權
31 人，應有部分各1/2。

01 (二)被上訴人於93年6月23日登記為系爭11樓房屋所有權人。

02 (三)系爭11樓房屋之系爭管線貫穿下方樓板及牆壁，使用系爭10
03 樓房屋之系爭天花板空間。

04 四、本院判斷：

05 (一)按「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
06 分其所有物，並排除他人之干涉。」、「專有部分：指公寓
07 大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的
08 者。」、「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部
09 分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」、「區
10 分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使
11 用及違反區分所有權人共同利益之行為。」、「建築物非經
12 申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發
13 給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」、「建築物所有權
14 人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安
15 全。」，民法第765條及公寓大廈管理條例第3條第3款、第4
16 條第1項、第5條、建築法第25條第1項本文、第77條第1項分
17 別定有明文。

18 (二)查系爭11樓房屋之系爭管線貫穿下方樓板及牆壁，使用系爭
19 10樓房屋之系爭天花板空間之事實，為兩造所不爭。觀之卷
20 附92年8月7日變更工程申請表記載：系爭11樓房屋變更內容
21 為：1.依客戶自備圖面施作。2.馬桶尺寸請客戶於8/8下午1
22 7：30前告知，否則以原圖尺寸施作。3.浴室馬桶管路採吊
23 管處哩，排氣孔加強。4.冷氣排水客戶設計於樑深20cm處，
24 若有管路問題由客戶（非原設位置）自行負責等語（見原審簡
25 字卷第141、170頁）。參以原審囑託建築師公會鑑定系爭10
26 樓房屋是否因系爭11樓房屋之系爭管線以吊掛明管方式貫
27 穿，而有損害樓頂板、牆壁之結構安全？系爭鑑定報告記
28 載：系爭11樓房屋之污排水管貫穿樓板施作，乃經建管單位
29 核准合併戶，自當適用當時污排水管可貫穿樓板施作之法
30 令；系爭11樓房屋之排水管、糞管以吊掛明管方式貫穿，均
31 為建商結構體施工時一併完成，尚非澆灌混凝土後洗孔貫穿

01 樓板牆壁之不當施工方式等語（見系爭鑑定報告第10、13
02 頁）。又原審函詢新竹縣政府工務局有關：系爭11樓房屋之
03 系爭管線貫穿樓地板至系爭10樓房屋天花板，採吊掛明管方
04 式施作，有無違反原設計圖說？新竹縣政府於111年11月4日
05 以府工建字第1113611438號函覆稱：系爭大廈領有本府（9
06 1）工建字第822號建造執照（下稱系爭建照）及（93）府使
07 字第499號使用執照（下稱系爭使照），起造人：豐邑公
08 司，設計監造人：王銘鴻建築師，承造人：頌揚營造股份有
09 限公司（下稱頌揚公司）；系爭建照係於91年10月16日核
10 發，93年1月20日核發第1次變更設計建照，93年4月19日核
11 發第2次變更設計建照；原領建照由原402戶改為401戶，係
12 於93年1月20日第1次變更設計建照申請時變更，變更內容為
13 8樓A1、A2合併為A1（減少1戶），11樓C1（上訴人稱應指被
14 上訴人之C0-00號房屋，見本院卷第128頁）、D1、D2合併為
15 C1（上訴人稱應指被上訴人之C0-00號房屋，見同上頁）、D
16 1（減少1戶），地下室B2樓增加B2、A1（增加1戶），合計
17 減少1戶，故興建戶數變更為401戶，爾後第2次變更設計及
18 系爭使照之戶數皆為401戶；本府核發系爭使照，僅依據內
19 政部營建署核頒之使用執照審查表項目審查合格後核發使用
20 執照，實際設計、施工之執行係依據建築法、建築師法、技
21 師法、營造業法關規定，由監造人（建築師）、承造人（專任
22 工程人員）簽證負責；各樓層排水管、糞管的設計及施工，
23 係由設計監造人（建築師）複委託專業技師設計，並監督承
24 造人依設計圖說施工，其實際施工方式及行經路線、範圍，
25 與原設計圖說是否相符，應依據前開相關法規為監造人（建
26 築師）、承造人（專任工程人員）之責任等語，並有系爭建
27 照、變更設計申請書、建築師簽證表、系爭使照圖等在卷可
28 稽（見原審簡字卷第271、281至311頁）。且原審函詢系爭
29 大廈之設計監造人王銘鴻建築師有關：系爭11樓房屋之系爭
30 管線施作情形？王銘鴻建築師於112年5月26日以112鴻字第2
31 號函稱：系爭11樓房屋之排水管、糞管，因該戶當時辦理隔

間變更設計後之廁所位置已與原設計不同；有關係爭大廈C、D棟各層排水管、糞管，依當時施工工法集合住宅之設計，採統一管道間規劃並採貫穿樓板之吊掛明管方式設計施工等語（見原審訴字卷一第119、145頁）。綜上各情，足徵被上訴人於系爭大廈興建期間，向建商豐邑公司購買系爭11樓房屋之合併戶（即原編號C0-00房屋與部分D0-00號房屋合併）後，豐邑公司依系爭大廈C、D棟各層均採之貫穿樓板之吊掛明管方式，在系爭10樓房屋之系爭天花板空間施作系爭管線後，嗣由監造人王銘鴻建築師及承造人頌揚公司專任工程人員簽證負責，新竹縣政府始核發系爭使照，應屬無疑。本件系爭11樓房屋以貫穿下方樓板之吊掛明管方式，在系爭10樓房屋之系爭天花板空間設置系爭管線，既係由原建商豐邑公司為結構體施工時一併完成，上開施工方式與系爭大廈C、D棟各層均相同，且系爭大廈於完工後已取得使用執照，堪認系爭11樓房屋之系爭管線，應屬業經主管機關核准之建築設備甚明。上訴人抗辯系爭管線非主管機關核發系爭使照時之審查標的，非合法建築設備云云，洵不足採。

(三)衡以一般建築工程實務，住宅類大樓樓上層之浴室、廚房或露台、陽台地板會有給、排、污水管（含糞管）、排氣管與雨水管及透氣管等配置，實屬必然，因管路涉及排水斜率，致一般樓地板厚度不足以包覆此等管線，故此等管線往往穿越樓地板至樓下層之平頂上方空間，因此樓下層多以具防噪音之天花板裝修美化處理之，此為一般大樓或公寓設計之手法之一，非法所不許，是系爭11樓房屋採貫穿下方樓板之吊掛明管方式，在系爭10樓房屋之系爭天花板空間設置系爭管線，應符合建築技術成規，並非法所不許。雖111年12月29日修正增訂之建築技術規則建築設備編（下稱系爭建築設備編）第29條之1規定：「建築物全部或部分採同層排水系統者，其給水排水衛生系統之排水管、排水橫支管及給水排水衛生設備應同層敷設，不得貫穿分戶樓板。」，其立法理由載明：「現行建築物排水設計及設備多採用傳統貫穿樓板方

式施作，造成廚房或衛浴空間設備之排水漏水問題及噪音干擾。考量傳統貫穿樓板排水工法不利於排水管線檢查及維修作業，基於公共衛生及維護管理考量，爰增訂本條，規定建築物全部或部分採同層排水系統者，該系統敷設方式之規定，以減少上下樓層所有權人間漏水維修之衝突，便利排水設備管理檢查及維護更新」等語（見系爭鑑定報告第93頁；原審訴字卷二第101頁）。然查，111年增訂之系爭建築設備編第29條之1規定並無得溯及適用之明文，本件系爭大廈係於93年間取得系爭使照，已如前述，依斯時建管法令尚無明訂「污排水管不得貫穿樓板以明吊管方式施作」之規定，足徵系爭管線之設置，應屬正常施工法，並未違反建築技術成規，此觀系爭鑑定報告同此認定即明（見系爭鑑定報告第10、13頁）。

(四)次按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；土地上之建築物或其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任，民法第767條第1項中段、第191條第1項本文分別定有明文。被上訴人所有系爭11樓房屋以貫穿下方樓板之吊掛明管方式施作系爭管線，固使用上訴人所有系爭10樓房屋之系爭天花板空間專有部分，惟查，上開以貫穿下方樓板之吊掛明管方式施作排水管、糞管，與系爭大廈C、D棟各層均相同，上訴人亦自承系爭10樓房屋有使用正下方9樓房屋之天花板專有部分設置管線等語（見本院卷第128頁）；又系爭管線之設置業經主管機關核發系爭使照，並符合當時建築技術成規，業經本院認定如前，足認被上訴人乃正常合法使用系爭11樓房屋及系爭10樓房屋之系爭天花板空間，尚難認系爭管線之設置不法侵害上訴人之系爭10樓房屋專有部分。從而上訴人依民法第767條第1項中段、第191條第1項13條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭管線，並將系爭10樓房屋之樓頂板（含天花板裝潢）、牆壁回復原狀，難認有據。

(五)按「住戶應遵守下列事項：…二、他住戶因維護、修繕專有

01 部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分
02 或約定專用部分時，不得拒絕。…四、於維護、修繕專有
03 部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應
04 經管理負責人或管理委員會之同意後為之。…前項第2款至
05 第4款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，
06 並應修復或補償所生損害。」公寓條例第6條第1項第2款、
07 第4款、第2項定有明文。上訴人固主張：除被上訴人以外，
08 系爭大廈C、D棟各層區分所有權人所使用下方樓層他人專有
09 部分之範圍均相同，被上訴人於92年8月7日向豐邑公司申辦
10 變更設計，增加系爭管線之路徑，致系爭11樓房屋之浴廁對
11 系爭10樓房屋之臥室，足見被上訴人未採取最小損害範圍，
12 違反公寓條例第6條第2項規定等語。然公寓條例第6條規定
13 應指「住戶」於取得建物區分所有權後，為維護、修繕專有
14 部分或設置管線時，始有「應擇其損害最少之處所及方法為
15 之」規定之適用。本件系爭管線係由原建商豐邑公司於興建
16 系爭大廈期間所為原始設計施作，並非被上訴人取得系爭11
17 樓房屋所有權後自行施作乙節，此為上訴人所不爭（見本院
18 卷第127、128頁），自無公寓條例上開規定之適用。退步
19 言，縱認豐邑公司對於被上訴人因合併戶而客變系爭11樓房
20 屋，仍以貫穿該屋下方樓板之吊掛明管方式施作系爭管線，
21 未改採其他設計或施作方式，致上訴人樓下臥室正對被上訴
22 人樓上浴廁管線，影響其居住安寧，而有設計施作不當情
23 事，亦屬是否應由豐邑公司對上訴人負損害賠償責任之問
24 題，系爭管線既合於建築技術成規，又屬業經主管機關核准
25 之建築設備，則上訴人主張被上訴人應拆除系爭管線云云，
26 尚不足取。

27 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段、第191條第1
28 項、第213條第1項規定，請求被上訴人將設置系爭10樓建物
29 上方樓頂板、牆壁如系爭鑑定報告書附件六-4-4所示排水管
30 管、糞管拆除，並將上開房屋之樓頂板（含天花板裝潢）、
31 牆壁回復原狀，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人

01 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
02 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

09 民事第十六庭

10 審判長法 官 朱耀平

11 法 官 王唯怡

12 法 官 羅立德

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

16 書記官 葉蕙心