臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第451號

原　　告　吳麗珍
　　陳孟池
共　　同
訴訟代理人　陳建宏律師
被　　告　詹善因
　　郡都建設股份有限公司
兼上一人
法定代理人　唐承
共　　同
訴訟代理人　陳佳煒律師
複代理人　　沈煒傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告詹善因應將坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖編號B所示增建走廊拆除，並將所占用之土地返還原告及全體共有人。

二、被告郡都建設股份有限公司應將如附圖編號A所示美化棚架物拆除。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告詹善因負擔二分之一，被告郡都建設股份有限公司負擔二分之一。

五、本判決第一項得假執行；但被告詹善因如以新臺幣2萬0527元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行；但被告郡都建設股份有限公司如以新臺幣35萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落高雄市○○區○○段○○段000地號

土地（下稱系爭土地）之共有人，及其上所建5層樓公寓（下系爭公寓）中第3樓、第5樓之所有權人。被告詹善因為相鄰之同段415地號土地，及其上同段4346建號建物（下稱被告房屋）之所有權人，並將被告房屋提供予被告郡都建設股份有限公司及被告唐承之員工使用。詹善因於被告房屋後方增建如附圖編號B所示增建走廊，無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求詹善因拆除該地上物，並將所占用之土地返還原告及全體共有人。又被告郡都建設股份有限公司（下稱郡都公司）、唐承擅自在系爭公寓共用部分之外牆北側，架設附圖編號A所示美化棚架物，並以釘子固定在系爭公寓外牆上，妨害系爭公寓共有人之所有權，爰依民法第767條第1項中段、第821條，及第184條第1項前段、第185條規定，請求郡都公司與唐承連帶拆除此部分地上物等語。並聲明：㈠詹善因應將附圖編號B所示增建走廊拆除，並將所占用之土地返還原告及全體共有人。㈡郡都公司、唐承應連帶將如附圖編號A所示美化棚架物拆除。

二、被告則均以：被告設置附圖編號A、B地上物時，均有得到系爭公寓住戶之書面同意，然因資料遺失無法提出證據；詹善因增建編號B走廊時，原告之前手並未即時表示異議，依民法第796條第1項規定不得再請求拆除，又被告房屋為合法建築，越界部分面積不大，依同法第796條之1規定，應免為移去或變更等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條定有明文。

㈡附圖編號B部分：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。兩造不爭執詹善因設置之附圖編號B地上物，占有系爭土地，應由詹善因就有權占有之事實，負舉證責任。

2.次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第796條定有明文。又就土地所有人越界建築房屋不符民法第796條規定者，民法第796條之1規定：「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之」。再按民法第796條、第796條之1所謂越界建築，其建築物必為房屋，不包括非房屋構成部分之牆垣或屋外建築（最高法院105年度台上字第1028號判決意旨參照）。

3.經查，附圖編號B地上物，僅為被告房屋外突出之增建走廊與後門，有現場照片可資為憑（見本院卷第151至153頁），顯非房屋之構成部分，自無民法第796條、第796條之1規定之適用，詹善因辯稱其依前揭規定有權占有系爭土地而毋庸拆除，自非有據。又詹善因就其所辯設置前有得到系爭公寓住戶同意乙節，並未舉證以實其說，亦非可採。原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求詹善因拆除附圖編號B增建走廊，並將所占用之

系爭土地返還原告及全體共有人，洵屬有據。

㈢附圖編號A部分：

1.經查，依現場照片顯示，附圖編號A美化棚架物，係以釘子附著於系爭公寓一樓至五樓外牆上（見本院卷第158頁），依社會通念，已妨害原告就系爭公寓外牆共用部分之所有權圓滿狀態，原告依民法第767條第1項中段規定，請求郡都公司拆除該地上物，亦屬有據。而郡都公司就其所辯設置前有得到系爭公寓住戶同意乙節，並未舉證以實其說，自難據為有利於郡都公司之認定。

2.另就原告主張唐承應與郡都公司連帶拆除附圖編號A美化棚架物部分，依現場照片，編號A美化棚架物旁懸掛有「郡都集團」之招牌，被告之員工亦表示被告房屋是作為辦公室及員工宿舍使用（見本院卷第157頁），則郡都公司之法定代理人唐承縱有指示設置編號A美化棚架物，亦是代表郡都公司所為之行為，不應評價為唐承個人之侵權行為，與民法第185條第1項共同侵權行為之要件不合，原告據以請求唐承應與郡都公司負連帶拆除責任，要屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求詹善因拆除附圖編號B增建走廊，並將所占用之土地返還原告及全體共有人，及依民法第767條第1項中段規定，請求郡都公司拆除附圖編號A美化棚架物，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件為依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款，依職權宣告假執行。並依職權宣告被告如供相當之擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　13　　日

橋頭簡易庭　法　　官　張立亭

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　13　　日

書　記　官　許雅瑩