

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第156號

原告 李至春
李文湘

000000000000000000

000000000000000000

李春湖

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

李結杉

000000000000000000

000000000000000000

李春志

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

原告共同

訴訟代理人 李淵源律師

被告 辰○○

000000000000000000

000000000000000000

庚○○

000000000000000000

乙○○

癸○○

丙○○

上 一 人

訴訟代理人 李佳柔

被告 戊○○

上 一 人

01 訴訟代理人 黃淑惠

02 被 告 己○○

03 于延宜建設股份有限公司

04 0000000000000000

05 上 一 人

06 法定代理人 許世達

07 被 告 巳○○

08 寅○○

09 丑○○

10 0000000000000000

11 卯○○

12 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月29日言
13 詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 被告己○○、巳○○、寅○○、丑○○、卯○○應將坐落彰化縣
16 ○○鄉○○段000000地號土地上如附圖所示編號A、面積41.53平
17 方公尺建物拆除，並將該部分土地交還原告及其他共有人。

18 被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己○
19 ○、于延宜建設股份有限公司應出具分別載有：「兩造共有坐落
20 彰化縣○○鄉○○段000000地號土地同意供原告丁○○在坐落彰
21 化縣○○鄉○○段000地號土地上建築之私設道路使用」、「兩
22 造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地同意供原告甲○
23 ○在坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上建築之私設道路
24 使用」、「兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地同
25 意供原告壬○○在坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地上建
26 築之私設道路使用」、「兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000
27 00地號土地同意供原告子○○在坐落彰化縣○○鄉○○段000000
28 地號土地上建築之私設道路使用」、「兩造共有坐落彰化縣○○
29 鄉○○段000000地號土地同意供原告辛○○在坐落彰化縣○○鄉
30 ○○段000000地號土地上建築之私設道路使用」等文字之土地使
31 用同意書。

01 被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己○○
02 ○、于延宜建設股份有限公司應容忍原告在坐落彰化縣○○鄉○○
03 ○段000000地號土地上鋪設柏油路面，並容忍原告在坐落彰化縣
04 ○○鄉○○段000000地號土地內設置自來水管、排水管、瓦斯管
05 或其他管線，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告安設管
06 線之行為。

07 訴訟費用百分之12由被告己○○、巳○○、寅○○、丑○○、卯
08 ○○連帶負擔；餘由被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙
09 ○○、戊○○、己○○、于延宜建設股份有限公司負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但該訴訟
13 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
14 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款分別定
15 有明文。本件原告原起訴請求被告己○○拆除附圖編號A所
16 示之建物，並返還占用部分之土地，嗣經查明該建物為訴外
17 人李春茂生前所建，然李春茂已於民國（下同）104年7月24
18 日過世，該建物應由其繼承人繼承，原告遂具狀追加李春茂
19 之其餘繼承人已○○、寅○○、丑○○、卯○○為被告，合
20 於前開規定，應予准許。

21 二、被告等未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第38
22 6條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
23 決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：

26 （一）緣原告與被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○
27 及訴外人李春旺、李春茂、李水波等人為分割前彰化縣○○
28 ○鄉○○段○○○○○○○○000○000○000地號土地之共有
29 人，嗣前開土地經共有人於88年6月1日協議合併分割為同
30 段000、00000至000000等14筆土地，並簽有分割協議書
31 （下稱系爭協議書）；其中000、00000、000000、00000

01 0、000000地號土地，依序分歸原告丁○○、甲○○、壬
02 ○○○、子○○、辛○○取得；00000、00000、00000、000
03 00、00000地號土地，依序分歸被告辰○○、丙○○、癸
04 ○○○、乙○○、庚○○取得；00000地號土地分歸訴外人
05 李水波取得，嗣李水波將之移轉予被告于延宜建設股份有
06 限公司；00000地號土地分歸訴外人李春茂所有，李春茂
07 死亡後，由被告己○○繼承取得；000000地號土地（下稱
08 系爭土地）則由共有人維持共有，作為道路使用。

09 （二）系爭協議書第三條約定，「土地之分配，某共有人分配取
10 得土地，土地上如有他共有人之房屋者，房屋所有人得使
11 用至民國98年1月1日為止，期限屆滿後房屋所有人應無條
12 件自己拆除房屋，並將土地點交土地所有權人。」等語，
13 系爭土地上，如附圖編號A所示之建物（下稱系爭建
14 物），為李春茂所建，其死亡後由被告己○○、巳○○、
15 寅○○、丑○○、卯○○繼承取得，其等拒絕將之拆除，
16 爰依民法第767條第1項、第825條之規定及前開系爭協議
17 書第三條之約定，請求被告己○○、巳○○、寅○○、丑
18 ○○○、卯○○將系爭建物拆除，並將占用部分土地返還予
19 原告及共有人。

20 （三）另000、00000、000000、000000、000000等地號土地為住
21 宅區，原告等擬在前開土地上興建房屋，依彰化縣建築管
22 理自治條例第7條之規定，原告需取得系爭土地其他共有
23 人出具之使用同意書方得建築；又系爭協議書第一條約
24 定，「……六米私設道路，按原持分保持共有，作為道路
25 使用……」，此乃前揭分割協議所定之主給付義務，則原
26 告等所有之前開土地如欲建築房屋時，系爭土地其他共有
27 人亦應協力依彰化縣建築管理自治條例第7條之規定出具
28 共有土地之使用同意書等權利證明文件，以連接建築線，
29 此乃履行前揭分割協議過程中，基於誠信原則所生之附隨
30 義務；又系爭土地既約定作為道路使用，依法被告辰○
31 ○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己○

○、于延宜建設股份有限公司亦應容忍原告於系爭土地上鋪設柏油路面及設置自來水、排水管、瓦斯管或其他管線。爰依系爭協議書之法律關係、民法第786條第1項、第788條第1項等規定，請求被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己○○、于延宜建設股份有限公司出具同意書及容忍原告於系爭土地上鋪設柏油及設置管線，並不得為禁止、妨礙之行為。

（四）聲明如主文所示。

二、被告方面：

（一）被告辰○○未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前陳述：原告先前有與伊的小弟講，伊等兄弟就此無意見，可以蓋章讓原告經過，但訴訟費用、拆遷費不要讓伊出等語。

（二）被告戊○○未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前陳述：同意系爭土地作為私設道路使用，但是原告直接起訴，造成伊還要請假應訴，訴訟費用應由原告負擔等語。

（三）其餘被告未曾於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意見。

三、得心證之理由：

（一）本件原告主張原告與被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○及訴外人李春旺、李春茂、李水波等人為分割前000、000、000地號土地之共有人，嗣前開土地經共有人於88年6月1日協議合併分割為同段000、00000至000000等14筆土地，並簽有系爭協議書，其中000、00000、000000、000000、000000地號土地，依序分歸原告丁○○、甲○○、壬○○、子○○、辛○○取得；00000、00000、00000、00000、00000地號土地，依序分歸被告辰○○、丙○○、癸○○、乙○○、庚○○取得；00000地號土地分歸訴外人李水波取得，嗣李水波將之移轉予被告于延宜建設股份有限公司；00000地號土地分歸訴外人李春茂所有，李春茂死亡後，由被告己○○繼承取得；系爭土地則由共有人維持共有，作為道路使用；系爭協議書第一條約

01 定，「……六米私設道路，按原持分保持共有，作為道路
02 使用……」等語，第三條約定，「土地之分配，某共有人
03 分配取得土地，土地上如有他共有人之房屋者，房屋所有
04 人得使用至民國98年1月1日為止，期限屆滿後房屋所有人
05 應無條件自己拆除房屋，並將土地點交土地所有權人。」
06 等語；系爭土地上有李春茂所建之系爭建物，李春茂死亡
07 後由被告己○○、巳○○、寅○○、丑○○、卯○○繼承
08 取得，迄今尚未拆除等情，有系爭協議書、土地登記簿謄
09 本、系爭建物照片、彰化縣地方稅務局員林分局114年3月
10 25日彰稅員分二字第1146203490號函暨函附系爭建物之稅
11 籍紀錄表、李春茂之除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人
12 之戶籍謄本等件可憑，復經本院會同彰化縣溪湖地政事務
13 所人員至現場勘驗測量，製有勘驗測量筆錄、複丈成果圖
14 （即附圖）附卷可稽，到庭之被告辰○○、戌○○並不爭
15 執，其餘被告於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日
16 到場，亦未以書狀表示意見，依民事訴訟法第280條第1
17 項、第3項之規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

18 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
20 權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
21 益為之；各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應
22 有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第767條第1項
23 前段、第821條、第825條分別定有明文。又共有土地經協
24 議分割並辦竣登記後，各共有人就其分割所得部分，有單
25 獨之所有權；如其中一共有人之建築物所占有之土地，分
26 歸他共有人取得，他共有人即不能完全使用其分得之土
27 地，依民法第354條規定，該共有人應負不減少該地通常
28 效用之擔保責任，應拆除房屋，他共有人本於其所有權，
29 自得請求除去該建築物（最高法院87年度台上字第2894號
30 判決意旨參照）。

31 （三）經查：分割前000、000、000地號土地之共有人既約定共

有人應於98年1月1日前，將占用其他共有人土地之建物拆除，並將土地點交予分得土地之所有權人，李春茂並未依約將系爭建物拆除，被告己○○、己○○、寅○○、丑○○、卯○○為李春茂之繼承人，繼承系爭建物之所有權，並繼承系爭協議所約定之拆除義務；且被告己○○、己○○、寅○○、丑○○、卯○○等公同共有之系爭建物，既坐落於原告與其餘共有人共有之系爭土地上，原告及共有人即不能完全使用其分得之系爭土地，依民法第354條規定，其等負不減少系爭土地通常效用之擔保責任，應拆除系爭房屋；且被告己○○、己○○、寅○○、丑○○、卯○○等公同共有之房屋占用系爭土地並無占有權源。是原告等自得請求被告己○○、己○○、寅○○、丑○○、卯○○等，將系爭建物拆除，並返還占用部分土地予原告及共有人。

（四）按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務；所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益；倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院98年台上字第78號民事判決可參）。次按基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在二公尺以上；基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2公尺；二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺；三、長度大於20公尺為5公尺；四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺；五、前款私設通路為連通建築線，得穿越同一基地建築物之地面層；穿越之深度不得超過15公尺；該部份淨寬並應依前四款規定，淨高至少3公尺，且不得小於法定騎樓之高度，建築技術規則施工編第2條第1項定有明文；又彰化縣建築管理自治條例第

01 7條第2項規定，「建築基地以私設通路連接建築線者，應
02 檢附該私設通路之土地權利證明文件；但已依法申請建築
03 所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增
04 建、改建、修建或重建者，不在此限」。

05 (五) 經查，分割前之000、000、000地號土地地目為建，且為
06 都市計畫用地住宅區，得以供建築使用，又系爭土地依系
07 爭協議及附圖所示，係作為道路用地，寬度達6公尺，顯
08 然系爭協議作成當時，留設系爭土地維持共有，供作道路
09 使用之目的，不僅是為了通行，尚為供共有人單獨取得之
10 土地建築使用，故配合前開建築法規留設，否則僅需留設
11 適於通行之寬度即可；因此依系爭協議，任何一人欲於單
12 獨取得之土地上建築房屋時，系爭土地之共有人即有使單
13 獨取得之土地得以建築使用之附隨義務，被告己○○、于
14 延宜建設股份有限公司雖非簽署系爭協議之當事人，惟被
15 告己○○為李春茂之繼承人，自應繼承該義務，被告于延
16 宜建設股份有限公司從事不動產買賣、開發業，並同時買
17 受李水波單獨取得之土地及系爭土地之應有部分，依其專
18 業，對於原共有人間就系爭土地之前開協議應為可得而
19 知，亦應受系爭協議之拘束。準此，原告等欲於其等分得
20 之000、00000、000000、000000、000000地號土地上建
21 築，依系爭協議之附隨義務，系爭土地之共有人即有依前
22 開彰化縣建築管理自治條例第7條第2項規定，出具系爭土
23 地使用權同意書，供原告檢附私設通路之土地權利證明文
24 件的義務，如有共有人不願履行時，亦得以訴訟請求；從
25 而，原告訴請被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙
26 ○○○、戊○○、己○○、于延宜建設股份有限公司出具土
27 地使用同意書，應堪認為有理由。另原告等既欲於分得之
28 土地上建築房屋，即有將系爭土地闢成道路之需求，系爭
29 土地之共有人亦有容忍之附隨義務，從而，原告請求被告
30 辰○○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己
31 ○○○、于延宜建設股份有限公司容忍其等於系爭土地上鋪

01 設柏油，亦屬有據。

02 (六) 按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、
03 瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他
04 人土地之上下而設置之，但應擇其損害最少之處所及方法
05 為之，並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。經
06 查：原告主張其等為000、00000、000000、000000、0000
07 00等地號土地之所有權人，欲於其上興建房屋需安設管線
08 等語，已提出土地登記簿謄本為證，是以原告於000、000
09 00、000000、000000、000000等地號土地建築使用，自有
10 安設管線之需求。而系爭土地為兩造所共有作為通行之
11 用，則原告利用系爭土地設置自來水管線、排水管、瓦斯
12 管等管線，應屬符合相鄰土地整體使用效能與管線安設、
13 使用維護經濟之方式，堪認是選擇損害最少之處所及方法
14 為之。故原告依民法第786條第1項之規定，請求被告辰○
15 ○、庚○○、乙○○、癸○○、丙○○、戊○○、己○
16 ○、于延宜建設股份有限公司容忍原告在系爭土地內設置
17 自來水管、排水管、瓦斯管或其他管線，且不得設置障礙
18 物或為任何禁止、妨害原告安設管線之行為，即有理由。

19 四、從而，原告依系爭協議之法律關係、民法第767條第1項、第
20 825條、第786條第1項等規定，請求被告己○○、巳○○、
21 寅○○、丑○○、卯○○拆除系爭建物，並返還占用之土地
22 予原告及其他共有人；被告辰○○、庚○○、乙○○、癸○
23 ○、丙○○、戊○○、己○○、于延宜建設股份有限公司應
24 出具土地使用同意書，並容忍原告於系爭土地上鋪設柏油，
25 於系爭土地內設置自來水管、排水管、瓦斯管或其他管線，
26 且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告安設管線之行
27 為，均有理由，應予准許。

28 五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
29 毋庸再予審酌，附此敘明。

30 參、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
31 段、第78條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
02 民事第四庭法 官 謝仁棠

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
07 書記官 余思瑩