

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第131號

上訴人 詹善因
郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

共同

訴訟代理人

兼送達代收

人 陳佳煒律師

複代理人 沈煒傑律師

被上訴人 吳麗珍

陳孟池

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國113年6月13日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第451號第一審判決提起上訴，本院於114年2月12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、被上訴人吳麗珍、陳孟池經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：被上訴人吳麗珍、陳孟池為坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，及分別為其上同段000、000建號建物（門牌號碼分別為高雄市○○區○○路0巷00號0樓、0樓，下合稱系爭公寓）之所有權人。上訴人詹善因則為相鄰之同段000地號土地，及其上同段0000建號建物（下稱系爭建物）之所有權人，然詹善因於系爭建物後方增建如附圖編號B所示增建走廊（下稱系爭地上物），無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1項前

01 段、中段、第821條規定，請求詹善因拆除系爭地上物，並
02 將所占用之土地返還被上訴人及全體共有人。又上訴人郡都
03 建設股份有限公司（下稱郡都公司）擅自在系爭公寓共用部
04 分之外牆北側，架設附圖編號A所示美化棚架物（下稱系爭
05 棚架），並以釘子固定在系爭公寓外牆上，妨害系爭公寓共
06 有人之所有權，爰依民法第767條第1項中段、第821條規
07 定，請求郡都公司拆除系爭棚架等語。並聲明：(一)詹善因應
08 將如附圖編號B所示系爭地上物拆除，並將所占用之土地返
09 還被上訴人及全體共有人。(二)郡都公司應將如附圖編號A所
10 示系爭棚架拆除。

11 三、上訴人則以：上訴人設置系爭地上物及系爭棚架時，均有得
12 到系爭土地共有人及系爭公寓住戶之書面同意，然因資料遺
13 失無法提出證據。又詹善因增建系爭地上物時，被上訴人並
14 未即時表示異議，依民法第796條第1項規定不得再請求拆
15 除，又系爭建物為合法建築，越界部分面積不大，依同法第
16 796條之1規定，應免為移去或變更等語，資為抗辯。並聲
17 明：被上訴人之訴駁回。

18 四、原審就被上訴人訴請拆屋還地之請求，判決上訴人詹善因應
19 將系爭土地上如附圖編號B所示之系爭地上物拆除，將該部
20 分土地返還被上訴人及全體共有人，及上訴人郡都公司應將
21 如附圖編號A所示系爭棚架拆除，另駁回被上訴人其餘之
22 訴。上訴人詹善因、郡都公司就其敗訴部分提起上訴，主張
23 興建系爭地上物及系爭棚架均有獲得共有人及住戶同意等
24 語，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分均廢棄。(二)前
25 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴均駁回。被上訴人答辯
26 聲明：上訴駁回（至被上訴人於原審敗訴部分，未據上訴而
27 告確定，爰不再贅述）。

28 五、兩造不爭執事項：

29 (一)附圖編號B部分的地上物為上訴人詹善因所有，並占用相鄰
30 之高雄市○○區○○段○○段000地號土地。

31 (二)附圖編號A所示棚架為上訴人郡都公司所有，並以釘子附著

01 於被上訴人共有之門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00號1至
02 5樓之外牆上。

03 六、本院之判斷：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
07 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
08 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
09 明文。

10 (二)附圖編號B部分：

11 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
12 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
13 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
14 就其取得占有係有正當權源之事實證明（最高法院106年度
15 台上字第2511號判決意旨參照）。兩造不爭執系爭地上物為
16 上訴人詹善因所有，並占用系爭土地，自應由上訴人詹善因
17 就有權占有之事實，負舉證責任。

18 2.經查，系爭土地為被上訴人所共有，上訴人詹善因以其所有
19 如附圖編號B所示之系爭地上物占用系爭土地等情，為兩造
20 所不爭執，有土地登記謄本在卷可查（見原審卷第21至23
21 頁），並經原審會同高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下
22 稱楠梓地政）人員至現場履勘後，製有勘驗筆錄及現場照片
23 可參（見原審卷第147至160頁），復有楠梓地政所測繪之測
24 量成果圖可佐（見原審卷第163頁），是上情堪以認定。

25 3.上訴人詹善因雖辯稱：增建系爭地上物前，曾請員工與系爭
26 公寓住戶溝通，取得同意後始進行增建工程等語，並聲請傳
27 喚員工林榮賢到庭作證。惟證人林榮賢到庭證稱：我是上訴
28 人郡都公司工務部協理，有看過系爭地上物及系爭棚架，在
29 該兩個建物興建之前，我都沒有參與，也沒有跟所有權人接
30 觸等語（見本院卷第81至82頁）；另證人劉祐志到庭證稱：
31 我有參與系爭地上物及系爭棚架的興建，我當時是郡都公司

01 工務部主管，一段時間就會去看，但沒有全部在那邊，就系
02 爭地上物興建部分，我們在興建之前有派人過去跟鄰居拿同
03 意書，也看過幾份，但是我不知道有沒有全部拿到，對於在
04 場的被上訴人我沒有印象，也沒有經過在場的兩位被上訴人
05 的同意等語（見本院卷第110至112頁），是依上開兩位證人
06 之證言，均無法證明上訴人詹善因於興建系爭地上物已獲得
07 被上訴人即系爭土地之共有人之同意，此外，上訴人迄今均
08 未能提出同意書或其他證明文件證明其興建系爭地上物時已
09 獲得系爭土地之共有人同意越界興建於系爭土地上，是上訴
10 人詹善因上開辯解，自無足採。

11 4.從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
12 規定，請求上訴人詹善因拆除如附圖編號B所示之系爭地上
13 物，並將所占用之系爭土地返還被上訴人及全體共有人，洵
14 屬有據。

15 (三)附圖編號A部分：

16 1.查被上訴人為系爭公寓之所有權人，且上訴人郡都公司將如
17 附圖編號A所示系爭棚架，以釘子附著於系爭公寓一樓至五
18 樓外牆上一節，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料及
19 現場照片在卷可查（見原審卷第158頁；本院卷第89、93
20 頁），是上情亦堪認定。

21 2.上訴人郡都公司雖辯稱設置系爭棚架已獲得系爭公寓住戶同
22 意，否則不可能憑白無故為系爭公寓支出拉皮工程費用等
23 語，並提出工程請款單及統一發票為證（見本院卷第53至61
24 頁），然為被上訴人所否認。經查，證人林榮賢到庭證稱：
25 我們有施作防水，在頂樓女兒牆部分施作，還有跟他們建物
26 交界的地方有做伸縮縫防水，但施作格柵的外牆就沒有做防
27 水，也沒有進到住戶家裡做防水等語（見本院卷第83頁），
28 核與證人劉祐志到庭證稱：系爭棚架施作前沒有經過在場被
29 上訴人之同意，也有現場師傅跟我反應住戶說不能釘在他們
30 牆壁上，所以我有停工，後來有改設計，但是還是有部分先
31 前已經釘在牆壁上的鐵釘沒有拆除，而請款單所示的內容跟

01 系爭棚架沒有關係等語（見本院卷第112至113頁），大致相
02 符，顯見上訴人郡都公司所提之請款單，並非為系爭公寓外
03 牆施作防水或拉皮工程，更無為系爭公寓外牆施作防水或拉
04 皮工程以換取同意施作系爭棚架之情事，且其施作系爭棚架
05 前亦未經由系爭公寓外牆之共有人即被上訴人同意，此外，
06 上訴人郡都公司亦未提出任何證據證明系爭棚架係獲得系爭
07 公寓之共有人同意後施作，是上訴人郡都公司上開辯解，實
08 屬無據。

09 3.而上訴人郡都公司既有以鐵釘等物品將系爭棚架釘於系爭公
10 寓外牆上，則依社會通念，已妨害被上訴人就系爭公寓外牆
11 共用部分之所有權圓滿狀態，則被上訴人依民法第767條第1
12 項中段規定，請求上訴人郡都公司拆除系爭棚架，亦屬有
13 據。

14 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第
15 821條規定，請求上訴人詹善因拆除如附圖編號B所示之系爭
16 地上物，並將所占用之土地返還被上訴人及全體共有人，及
17 依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人郡都公司拆除如
18 附圖編號A所示之系爭棚架，均為有理由，應予准許。上訴
19 意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
20 其上訴。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，認於本判決之結果均無影響，爰不逐一論敘。

23 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
24 3項、第449條第1項、第385條第1項前段、第78條，判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

27 民事第一庭審判長法官 謝文嵐

28 法官 郭文通

29 法官 吳保任

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
02 書記官 楊惟文