

臺灣嘉義地方法院民事簡易判決

109年度嘉簡字第816號

原告 謝清秀
被告 雅麗緻建設有限公司

法定代理人 吳劍峰
受告知人 曾敬叡
蔡佳容

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國110年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、第3項分別定有明文。經查，原告起訴主張被告為門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○○0000號建物（下稱7-10號建物）之所有權人，因該建物之增建如嘉義縣大林地政事務所（下稱大林地政）民國110年4月20日複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D部分之地上物（下各稱編號A、編號B、編號C、編號D，合稱系爭地上物）無權占用原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地），請求被告拆除系爭地上物並返還占用土地予原告。雖被告於本件訴訟繫屬中之109年12月11日以買賣為登記原因，將該建物所有權移轉登記予受告知人曾敬叡、蔡佳容，然受告知人曾敬叡、蔡佳容經本院書面通知本件訴訟繫屬之事實後，並無聲請承當訴訟，故依前開規定，

於本件訴訟無影響，是被告仍為本件當事人，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告向被告買受系爭土地與其上門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○000號建物（下稱7-9號建物），相鄰系爭土地之同段92-2地號土地（下稱92-2地號土地）及坐落其上7-10號建物為被告所有（92-2地號土地與7-10號建物，均已於109年12月11日以買賣為原因移轉登記予曾敬叡、蔡佳容）。原告曾向被告反應希望被告於92-2地號土地範圍內興建圍牆，不允許被告占用原告系爭土地，嗣被告一再溝通協調，原告方附條件同意被告興建系爭圍牆，兩造達成以下協議：「(一)被告建造圍牆前，必須於原告牆面以防水漆施作保護防水滲透處理。(二)原告被告各自出一片磚之寬度土地約15公分建造圍牆，編號A—D均建造圍牆，編號A、編號B為同一段，高度約180公分、編號C高度約240公分、編號D高度約180公分。(三)被告建造圍牆時，應於地面延伸鋼筋水泥，搭建板模以灌漿方式建造圍牆，以免牆壁因為沒有鋼筋而倒塌。(四)圍牆建造完成後，被告應於牆面貼磁磚，且應以二色磁磚凸顯原告、被告所有之圍牆界址」（下稱系爭圍牆增建約定）。

(二)、詎被告於建造系爭圍牆時，並未依照兩造約定之條件施作，如編號A部分未施作牆面、編號D部分也僅施作30公分矮牆，也未以二色磁磚區分兩造之牆面，且未於牆面延伸鋼筋，僅以磚塊堆疊方式施作。被告辯稱編號D部分僅施作矮牆係因為沒有足夠施工空間，顯為推卸之詞，被告既可以施作30公分高之矮牆，絕對可以依照原約定之條件施作編號D部分牆壁。被告施作牆壁時均未向原告說明，後經原告發現時，即向被告表示不同意其未依原約定條件施作圍牆，然被告均置之不理。因被告未依約履行，原告爰撤銷先前同意被告興建圍牆之意思表示，請求被告拆除無權占用系爭土地之系爭地上物。為此，爰依民法第767條第1項請求被告拆除系爭地上物，並將占用土地返還予原告等語。並聲明：(一)、被告應將

01 坐落系爭土地如附圖所示編號A部分面積0.44平方公尺、編
02 號B部分面積1.03平方公尺、編號C部分面積1.93平方公尺、
03 編號D部分面積1.68平方公尺水泥磚造矮牆拆除，將上開土
04 地返還予原告。(二)、願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則辯以：原告7-9號建物與被告7-10號建物間因有縫隙
06 會積水，兩造多次協調後，同意各自提供一部分土地興建共
07 同壁圍牆，原告所主張之4個條件為兩造先前之協調內容，
08 嗣後兩造又有重新協調，系爭圍牆之現況均為原告指揮被告
09 如此施作，編號A部分地上物為原告當場指示被告施作，編
10 號D部分原本也是要將圍牆建造至最北側，但因兩造之建物
11 中間伸縮縫過於狹小，僅能建造到目前現況之高度，被告均
12 有告知原告。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、法院之判斷：

14 (一)、原告主張其為系爭土地之所有權人，兩造間有系爭圍牆增建
15 約定，且被告並未依系爭圍牆增建約定之內容完整施作，業
16 據原告提出系爭土地登記謄本為證（本院卷第9至11頁），
17 復為被告所不爭執（本院卷第178、194頁），另被告所興建
18 之系爭地上物有占用系爭土地如附圖編號A至D所示等情，亦
19 有本院109年12月25日勘驗筆錄、現場照片及附圖可參（本
20 院卷第53至71、81頁），均堪信為真實。

21 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
23 段、中段定有明文。又按民法第767條第1項前段所規定之所
24 有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源
25 者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之
26 行使所有物返還請求權。

27 (三)、本件原告固主張因被告未完全依照系爭圍牆增建約定內容興
28 建系爭圍牆，故原告撤銷系爭圍牆增建約定之同意，請求被
29 告拆除系爭地上物云云，惟本件被告興建之系爭地上物占用
30 系爭土地之原因，係因兩造間之系爭圍牆增建約定而來，在
31 系爭圍牆增建約定仍有效存在時，即屬有權占有。原告自陳

01 兩造並未約定在何種狀況下可撤銷同意被告興建系爭圍牆之
02 意思表示等語（本院卷第193頁），原告主張因被告未依條
03 件履行故要撤銷意思表示等語，自無所據。原告雖另主張原
04 告以附條件同意被告建造系爭圍牆，被告因未依條件履行，
05 原告據此撤銷同意等語（本院卷第141頁），惟經本院與原
06 告確認後，原告稱所謂「附條件同意」係指系爭圍牆增建約
07 定之4個條件，且原告不主張依民法第88條、第89條、第92
08 條之規定，撤銷意思表示等語（本院卷第193、194頁）。因
09 此，本件兩造就系爭圍牆增建約定，既未有得撤銷之約定，
10 則被告雖有未依系爭圍牆增建約定完全履行之情形，此並非
11 原告得撤銷意思表示之事由，原告復未舉證證明其有何撤銷
12 權存在之事實，其主張撤銷系爭圍牆增建約定同意之意思表
13 示云云，尚無可採。因此，系爭圍牆增建約定仍有效存在，
14 被告系爭地上物占用系爭土地，屬有權占有。

15 四、從而，本件兩造系爭圍牆增建約定仍有效存在，被告興建系
16 爭地上物占用系爭土地，即屬有權占有，則原告依民法第76
17 7條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除，並返還占用部
18 分土地，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻
20 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰
21 不一一贅述。另雖原告亦陳明願供擔保請准宣告假執行，然
22 應僅為促請法院注意之性質，爰不另為准駁之諭知。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日

25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

26 法 官 陳美利

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日

