

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上字第20號

上訴人 高秀玉

0000000000000000

訴訟代理人 黃俊瑋律師

被上訴人 魏東成

魏毓儀

共 同

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國114年6月13日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第314號第一審判決提起上訴，本院於115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將○○市○○路000號房屋陽台上如附圖紅色斜線所示之鐵皮波浪板（含窗戶）拆除。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上000建號建物即門牌同縣市○○路000號房屋（下稱000號房屋），係伊於民國92年3月26日經由法院拍賣程序取得。該00號房屋於68年興建完成時，其2至4樓西側有陽台（下稱系爭陽台）設置，原建築基地○○○段000-0地號重測後編為○○段000地號（下稱000地），74年12月因分割增加000-0地號（下稱000-0地）。被上訴人魏東成、魏毓儀先後於90年2月7日、97年7月24日因買賣取得000-0地所有權及其上門牌同縣市○○路00000號未辦保存登記之鐵皮平房（下稱系爭違章），其後出資在系爭違章一樓鐵皮上，沿系爭陽台外緣搭建鐵皮波浪板向上延伸至系爭陽台3樓矮牆，以此方式封閉

01 系爭陽台2樓，影響000號房屋西側之日照、採光、通風，爰  
02 依民法767條第1項中段規定，請求被上訴人除去妨害伊使用  
03 系爭陽台之設施。聲明：被上訴人應將附圖紅色斜線所示之  
04 鐵皮波浪板（即系爭陽台2樓之圍籬，含窗戶）拆除。

05 二、被上訴人則以：系爭違章坐落在伊等所有000-0地，上訴人  
06 非該地所有權人，其不具請求拆屋還地之當事人適格。本院  
07 109年度再字第1號（下稱前案）確定判決僅認定系爭陽台下  
08 方之000-0地為000號房屋之法定空地，被上訴人不得妨害上  
09 訴人使用該法定空地，限制伊等不得拆除系爭陽台，非謂上  
10 訴人可以所有權人身分，要求伊等拆除附圖紅色斜線所示之  
11 鐵皮波浪板。依建築法規定，建築基地使用者，應留設一定  
12 比例面積之空地，以維護建物日照、通風、採光、防火等，  
13 增進建物使用人之舒適、安全、衛生等，故000-0地法定空  
14 地上不該有系爭陽台存在。又系爭違章之2樓增建存在時間  
15 已久，應適用民法第148條或類推民法第796條之1規定，免  
16 除其等拆除等語，資為抗辯，聲明：上訴人之訴駁回。

17 三、原判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，聲明：原判  
18 決廢棄；被上訴人應將附圖紅色斜線所示之鐵皮波浪板（含  
19 窗戶）拆除。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 四、不爭執事項（本院卷一第184至186頁、卷二第23頁）

21 (一)原○○○段000-0地號土地上興建之000號房屋，係68年1月1  
22 1日領得使用執照，000號房屋2至4樓西側在竣工時即有系爭  
23 陽台設置，該基地註記事項登載「內有部分法定空地」之內  
24 容，但該使用執照「建築物概要」內並無陽台附屬建物之記  
25 載。

26 (二)○○○段000-0地號土地於67年辦理重測，重測後為000地，  
27 再於74年12月24日分割增加000-0地(即系爭陽台下方土  
28 地)，000及000-0地為000號房屋之建築基地及法定空地。

29 (三)000號房屋於75年1月25日申辦建物第一次登記，編為花蓮縣  
30 ○○市○○段0000○號。

31 (四)被上訴人魏東成與訴外人魏如薰於90年2月7日以買賣為原因

01 登記取得000-0地所有權及其上未辦保存登記之鐵皮平房  
02 (即系爭違章)事實上處分權，權利範圍各2分之1。魏如薰  
03 再於97年7月24日以買賣為原因移轉該地權利範圍2分之1予  
04 被上訴人魏毓儀。上開不動產現為被上訴人2人分別共有。

05 (五)上訴人於92年3月26日經法院拍賣程序取得000地及其上0000  
06 建號(即000號房屋)之所有權。

07 (六)被上訴人於系爭違章一樓鐵皮上，利用系爭陽台2樓矮牆往  
08 上搭建鐵皮波浪板延伸至系爭陽台3樓矮牆，三面(匚字  
09 型)封閉系爭陽台2樓。被上訴人現為2樓鐵皮之事實上處分  
10 權人。

11 (七)被上訴人以系爭陽台無權占用000-0地共14平方公尺，訴請  
12 上訴人拆屋還地，經前案確定判決認定系爭陽台下方之000-  
13 0地為000號房屋之法定空地，而該法定空地在使用目的範圍  
14 內，應受限制，不得有妨害建築物所有權人使用法定空地之  
15 行為，而駁回被上訴人此部分之訴。

16 五、上訴人主張：系爭違章原為平房，被上訴人在其上方沿著系  
17 爭陽台外緣往上搭建鐵皮波浪板，封閉系爭陽台2樓，影響  
18 該處日照、通風、逃生等功能，請求被上訴人應將封閉該處  
19 之鐵皮波浪板(含窗戶)拆除。被上訴人則以：其等租客事  
20 前徵得000號房屋前屋主同意，在系爭違章上興建2樓鐵皮  
21 屋，嗣後其等僱工拆換鐵皮，但仍保留原骨架結構，上訴人  
22 並無異議，且系爭違章2樓坐落於自有之000-0地上，存在時  
23 間長達20年，上訴人請求拆除利益極微，造成雙方損害極  
24 大，應適用民法第148條或類推民法第796條之1規定，不應  
25 准許拆除等語置辯。

26 (一)按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
27 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權  
28 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。本件  
29 經現地履勘發現，被上訴人係在系爭違章一樓鐵皮上，沿系  
30 爭陽台外緣，將鐵皮波浪板嵌入系爭陽台2樓前、後及外側  
31 之矮牆，以匚字型向上築起鐵皮延伸至3樓矮牆外緣，封閉

01 系爭陽台2樓，影響該處通風、日照及逃生避難等功用，妨  
02 害上訴人完整使用系爭陽台之權能等情，有勘驗筆錄及相關  
03 影像截圖可參（本院卷一第121至141頁）。本件上訴人請求  
04 排除侵害之標的，為封閉系爭陽台2樓並嵌入陽台矮牆之  
05 「鐵皮波浪板（含窗戶）」，因系爭陽台為000號房屋之附  
06 屬建物，上訴人為該房屋所有權人，其依民法第767條第1項  
07 中段請求除去該波浪板回復陽台原狀，並無當事人不適格之  
08 情。

09 (二)次按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主  
10 要目的，民法第148條第1項定有明定。所稱權利之行使，不  
11 得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人  
12 為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利  
13 益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適  
14 用。又權利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊情事足  
15 使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難僅因權  
16 利人久未行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信原則而  
17 權利失效。所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或不作為  
18 （例如經相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極  
19 從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院11  
20 0年度台上字第1087號判決參照）。查：

- 21 1.系爭000號房屋使用執照雖無陽台附屬建物之記載，然該房  
22 屋竣工圖所繪建物樓層有陽台設計（不爭執事項一），原審卷  
23 第31、33頁），依花蓮縣政府109年7月30日府建管字第1090  
24 143023號函載：合法房屋使用範圍係以申領使用執照之竣工  
25 核准圖說所繪製之範圍為依據（本院卷一第105頁），堪認  
26 系爭陽台為000號房屋之合法附屬建物。
- 27 2.建築法第11條第1項規定：建築基地，為一宗土地，供建築  
28 物本身所占之地面及其所應保留之空地。法定空地屬於建築  
29 基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆土地而有所不  
30 同。又建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空  
31 地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進

01 使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關  
02 係密切（內政部72年9月27日臺內地字第17714號函釋參  
03 照）。依000號房屋之竣工圖說，該屋興建完成時，其2至4  
04 樓西側有陽台設置，該陽台得使用下方之建築基地及法定空  
05 地，縱被上訴人嗣後取得原000號房屋建築基地重測後分割  
06 出之000-0地所有權，因該地在使用目的範圍內，仍應受限  
07 制，其等自不得妨害系爭陽台之使用。惟被上訴人以附圖紅  
08 色所示之鐵皮波浪板（含窗戶）封閉上訴人系爭陽台2樓，  
09 足使該處喪失原有採光、通風、逃生避難等功用，妨害上訴  
10 人對系爭陽台使用權能，故上訴人依民法第767條第1項中段  
11 請求除去該侵害，於法有據。

12 3.附圖紅色斜線所示鐵皮波浪板（含窗戶）為被上訴人在既有  
13 之鐵皮平房上增建，附合成系爭違章之一部，非上訴人所得  
14 任意處分。且被上訴人將鐵皮波浪板嵌入系爭陽台矮牆之  
15 前、後及外側包覆系爭陽台2樓，僅於前側（面向○○路）  
16 設置一扇可由內部開啓之窗戶，阻礙系爭陽台原有之採光、  
17 通風及逃生等功能，上訴人請求拆除該鐵皮波浪板，回復陽  
18 台原有外觀及功用、000號房屋宜居及安全性，非專以損害  
19 他人為目的，縱使造成被上訴人財產損失，影響系爭違章2  
20 樓增建之遮風蔽雨功能，仍非權利濫用。又系爭陽台為被上  
21 訴人以鐵皮波浪板封閉迄至上訴人提起本件訴訟時止，雖歷  
22 時相當期間，然上訴人並無特殊情事足使被上訴人信賴其已  
23 不欲行使其權利，尚難僅因上訴人久未行使其權利，即認其  
24 嗣後行使權利違反誠信原則而有權利失效之情。況000-0地  
25 原屬000號房屋建築基地之一部（本院卷一第101頁、第277  
26 至278頁），依建築法第11條第3項「應留設之法定空地，非  
27 依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」、第25條第1項  
28 前段「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機  
29 關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除」等  
30 規定，系爭陽台下方之000-0地本不得興建系爭違章，系爭  
31 陽台為000號房屋之合法附屬建物，較系爭違章之2樓增建更

01 應受到法律保護。至上訴人於系爭陽台2樓另砌水泥磚牆有  
02 意規劃建造廁所，涉及其個人使用及是否違反建築法規等問  
03 題，應不妨礙其依民法第767條第1項中段排除侵害權利之行  
04 使。

05 4.被上訴人雖抗辯：上訴人於92年3月26日拍賣取得000號房屋  
06 前，系爭違章已有2樓增建，當時有取得000號房屋前任屋主  
07 楊顯榮（104年間歿）同意搭建2樓鐵皮（本院卷一第169  
08 頁）；上訴人則抗辯：其取得000號房屋時並無遭鐵皮封閉  
09 等情事，其後被上訴人雇工搭建2樓鐵皮期間，其曾經到場  
10 制止施工無效等語（本院卷一第211頁）。經查：

11 (1)被上訴人將鐵皮波浪板嵌入系爭陽台矮牆，封閉系爭陽台  
12 2樓，阻礙該處原有之採光、通風及逃生避難等功能，顯  
13 然侵害000號房屋所有權、減損該屋交易價值，通常房屋  
14 所有權人不會同意此不利己行為。而依上訴人提出之93年  
15 4月21日空照圖，可清楚辨識000號房屋頂樓屋突及西側  
16 2、3、4樓陽台矮牆外觀，在系爭陽台2樓「下方」明顯可  
17 見系爭違章之屋頂，系爭陽台2樓並無遭包覆之情狀（本  
18 院卷一證件袋）。

19 (2)被上訴人就其等利用000號房屋陽台2樓矮牆，以將鐵皮波  
20 浪板嵌入方式搭建系爭違章之2樓權源，雖聲請傳喚證人  
21 林駿南、顏安通為證。惟據證人林駿南證稱：伊於91年10  
22 月30日承租000-0號房屋，經營日耀祭祀用品社約1年半的  
23 時間，該租屋只有一層樓，印象中前方輕鋼架較低矮，伊  
24 在該屋後方挑高處加蓋樓中樓，將內部空間隔成2層，1樓  
25 是浴室，2樓是房間，前方作為店面，該加蓋工程不會改  
26 變房屋外觀；承租當時，應該沒有2樓窗戶，伊沒有在租  
27 屋外加蓋2樓；93年4月21日航照圖上白色屋頂部分就是伊  
28 所指000-0號房屋挑高的地方，伊是在裡面加蓋樓中樓等  
29 語（本院卷二第18至第22頁）；另證人顏安通亦證述：伊  
30 受魏家（指魏東敏）的委託，翻修000-0號房屋，施工  
31 前，鐵皮2樓就已經包覆000號房屋2樓陽台，伊只是將2樓

01 的鐵皮換新，將波浪板打到C型鋼內，C型鋼放在隔壁陽  
02 台矮牆上，並沒有將C型鋼或波浪板釘入隔壁陽台矮牆  
03 內；施工期間將近3個月，隔壁鄰居都沒有過來詢問，當  
04 時隔壁沒有住人；現況照片上鐵皮釘入陽台矮牆應該是  
05 「二工」泥作的部分，不是伊施作的，原有C型鋼應該被  
06 泥作遮蓋住等語（本院卷二第14至第18頁），均無法證  
07 明被上訴人以鐵皮包覆系爭陽台2樓有徵得前屋主或上訴  
08 人同意，以及上訴人於工程施作期間無異議等情，故被上  
09 訴人此部分抗辯，並不可採。

10 (3)從而，被上訴人在系爭違章上增建2樓鐵皮，封閉系爭陽  
11 台2樓，應不具正當性。

12 (三)末按，類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性  
13 質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以  
14 填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補  
15 充之問題。查民法第796條之1係就土地所有人建築房屋非因  
16 故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人得否請求移去或變  
17 更其房屋，屬土地相鄰關係之範疇。本件被上訴人明知系爭  
18 陽台為上訴人所有，擅將鐵皮波浪板嵌入系爭陽台矮牆向上  
19 築起圍籬封閉000號房屋2樓陽台，屬故意侵權行為，與民法  
20 第796條之1所欲保護之公共利益及當事人利益顯不相同，自  
21 無上開規定之適用或類推適用。再衡酌系爭違章為不合法建  
22 物，於上方建蓋2層樓之鐵皮屋，使000號房屋附屬之建物即  
23 系爭陽台2樓欠缺日照、通風之宜居性及逃生避難之危險  
24 性，斟酌公共利益及兩造損益情形，亦認無類推民法第796  
25 條之1規定免為移去及變更之保護必要。

26 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上  
27 訴人應將封閉系爭陽台之鐵皮波浪板（含窗戶）拆除，為有  
28 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，難謂允當。上  
29 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應改判  
30 如主文所示。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

法官 詹駿鴻

法官 林恒祺

以上正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

書記官 許志豪

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。