臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第1114號

原　　告　林祖陽
訴訟代理人　張漢榮律師
　　林昆賢
被　　告　呂康淑華
000000000000000000
　　呂光和
000000000000000000
000000000000000000
　　呂光薰
000000000000000000
000000000000000000
　　呂光權
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　呂紫雲
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　蘇志淵律師
受告知人　　臺陽股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　顏惠哲
訴訟代理人　鄭東銓

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國111年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。本件原告主張其與訴外人林簡美珍共有坐落新北市○○區○○○段0000000地號土地暨其上同段1180建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00號，下稱系爭房屋），而系爭房屋增建2樓之屋頂平台，遭鄰房即被告共有之未辦保存登記建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00號，下稱28號房屋)搭建通往28號房屋3樓之樓梯無權占用，為此訴請拆除樓梯以返還系爭房屋頂樓平台。惟查，兩造均不否認系爭房屋增建2樓之位置，係位於受告知人臺陽股份有限公司（下稱臺陽公司）所有之新北市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）。可知，本件訴訟之結果顯對臺陽公司有法律上利害關係，從而，本院依前開規定，將本件訴訟通知臺陽公司，臺陽公司受通知後曾於民國111年4月27日本院言詞辯論期日到庭表示希望兩造維持和諧關係等語，首揭敘明。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原聲明：「(一)被告呂○○、呂○○、呂○○、呂○○、呂○○應將原告所有之系爭房屋屋頂如原證1附圖所示紅色箭頭之樓梯、T字型柱子等地上物拆除騰空，將屋頂返還原告。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。」（頁11）。嗣於110年10月22日，原告先具狀補正被告真實姓名為丁○○○、甲○○、乙○○、丙○○、戊○○（頁103），復於110年12月10日再具狀更正訴之聲明請求將系爭房屋屋頂返還予「全體共有人」（頁189）；後經本院囑託新北市瑞芳地政事務所測量上開地上物之位置及面積，並製繪新北市瑞芳地政事務所111年2月18日新北瑞地所測字第1116131491號函檢附之複丈成果圖(下稱附圖；頁237至239)，原

告乃於111年3月3日具狀變更訴之聲明為：「(一)被告應將原告所有系爭房屋屋頂如附圖所示編號A之基山街26號、28號間頂樓樓梯拆除騰空，將屋頂返還予原告及其他共有人。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。」（頁246至247）。經核原告補正被告姓名、陳明上開地上物之位置及面積、特定系爭房屋屋頂應返還之範圍等節，均屬不變更訴訟標的，補充、更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更或追加，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告與林簡美珍共有之新北市○○區○○○段0000000地號土地暨其上系爭房屋，與臺陽公司之系爭土地相鄰；而系爭房屋（含2樓增建物），則跨連建造於上開2筆土地之上。詎被告之被繼承人呂添旺，竟於90年間，擅自於系爭房屋2樓增建物屋頂搭建如附圖編號A所示之樓梯（含階梯、T字型柱子，占用面積共3平方公尺）用以通往其所有之28號房屋3樓（坐落同段159-143地號土地上，且與系爭房屋毗鄰之房屋；現由被告因繼承取得共有），已無權占用系爭房屋屋頂，妨礙原告對系爭房屋所有權之行使，將造成屋頂漏水源頭難查，原告亦因屋頂平台低矮無法增建圍欄維護幼童安全。為此，原告自得依民法第767條第1項前段、中段、同法第821條之規定，請求被告拆除如附圖編號A所示樓梯，並將系爭房屋屋頂騰空返還予原告暨系爭房屋全體共有人。並聲明：

1. 被告應將原告所有系爭房屋屋頂如附圖所示編號A之基山街26號、28號間頂樓樓梯拆除騰空，將屋頂返還予原告及其他共有人。
2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1. 被告抗辯系爭房屋2樓增建暨屋頂平台，係橫跨於臺陽公司之系爭土地，原告並未取得所有權，不得以所有權人自居云

云，然系爭房屋2樓增建部分與系爭房屋內部相通、外觀水泥牆面延伸且具一體性、增建部分無獨立出入口，亦無固定性、繼續性，全棟建物所有權單一，參諸最高法院99年度台上字第651號判決、民法第811條規定，顯然上開2樓增建部分添附為原建物之一部，而能取得所有權無疑。

2.原告否認其系爭房屋有連接28號房屋之外牆面，或附著28號房屋往上增建，此有水電、設籍等各類房屋資料可佐，且系爭房屋與28號房屋間牆面原尚有空隙。又28號房屋屋齡係37年，亦非被告所指已逾40年，系爭房屋早於28號房屋所建乙事，不容被告誤導。再如附圖編號A所示樓梯乃呂添旺自90年間搭建於系爭房屋頂樓平台，迄已造成原告經濟使用之相當損失，反觀被告拆除樓梯僅係使被告不能繼續使用系爭房屋屋頂，且有助原告暨其共有人使用建物之安全，對原告而言可獲相當利益，亦未違反公共利益，原告提起本件訴訟自屬權利正當行使而非權利濫用。

二、被告答辯：

(一)揆諸系爭房屋所坐落同段159-147地號土地之權狀面積為37平方公尺、系爭房屋建物2層面積為36.03平方公尺，而系爭房屋稅籍證明書所載層次面積為42.7平方公尺，暨系爭房屋、28號房屋之間尚有系爭土地相隔等情節，可知系爭房屋2樓增建時，係橫跨臺陽公司所有之系爭土地上空所建，則原告就上開增建範圍自無取得所有權，原告不得以所有權人自居主張權利。又如附圖編號A所示樓梯既係坐落於系爭土地，即係占用臺陽公司所有之土地上空，非坐落原告之土地上空，縱原告就系爭房屋增建部分有事實上處分權，依最高法院103年度台上字第2241號判決意旨，原告亦無權類推適用民法第767條規定請求被告拆除附圖編號A所示樓梯。至於原告所援實務見解僅係單純論述建物所有權應否因增建擴張，與本案適用情節不同，無足憑採。

(二)況且，被告之被繼承人呂添旺係於66年間即將28號房屋向上增建2、3樓，並增設如附圖編號A所示樓梯（含支撐之T型

柱），迄已長達40餘年；原告則無權占用臺陽公司之系爭土地上空，復未經被告同意，將系爭房屋向上增建且與28號房屋牆面相連、直接依附使用28號房屋之外牆（參28號房屋設籍時間、水電配置時間及建物搭建外觀均可確認）。兩造就此歷來相安無事，被告信賴原告對樓梯不欲行使權利，臺陽公司亦未曾就遭占用之土地向兩造主張權利。直至109年間，被告翻修房屋，將屋頂平台堆置於樓梯下方之木材清除，原告方驟然推翻兩造長年和平維持之現狀，提起本件訴訟。是縱設原告得因擴張系爭房屋所有權取得2樓增建建物權利，但原告未積極行使權利已長達多年，此所有權又係出於不正原因所取得，臺陽公司隨時可要求其拆屋還地、被告亦得拒絕其使用外牆，則基於誠信原則、禁止權利濫用原則，原告對被告行使民法第767條規定之權能自應受限，而不應准許。至於原告提出屋頂女兒牆低矮影響未成年子女安危，僅係臨訟辯詞；漏水抓漏困難，亦與實情不符，被告再無欲額外使用系爭房屋屋頂平台之實際作為，故原告無端欲片面變更現狀擴張使用範圍，要求被告拆除附圖編號A所示範圍，實無理由。並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房屋為其與林簡美珍所共有，28號房屋為被告所共有；系爭房屋（含2樓增建物）跨連在臺陽公司所有之系爭土地上；28號房屋之如附圖編號A所示之通往3樓樓梯亦在臺陽公司所有之系爭土地上及系爭房屋之2樓增建物屋頂上，面積為3平方公尺等情，業據原告提出平面圖、照片、土地登記謄本、建物登記謄本、房屋稅籍證明書等件為證（頁19至29），並經本院調取土地建物查詢資料、房屋稅籍證明書、異動索引查詢資料、土地登記簿資料等件確認無誤（頁37至45、89至99、161至171、177至185），且由本院於111年1月7日會同新北市瑞芳地政事務所人員至現場勘驗，拍攝勘驗照片、作成勘驗筆錄，暨經新北市瑞芳地政事務所

測量後繪製附圖在卷可稽（頁211至231、237至239），亦為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。至原告主張被告應將原告所有系爭房屋屋頂如附圖所示編號A之基山街26號、28號間頂樓樓梯拆除騰空，將屋頂返還予原告及其他共有人等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：原告就系爭土地上之系爭房屋2樓增建物屋頂有無取得所有權；原告行使本件權利，有無違反誠信原則、權利濫用禁止原則？現判斷如下。

(二)查系爭房屋係業經登記之不動產乙情，有上開建物登記謄本、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、土地登記簿資料等件附卷可稽。其次，觀諸登記內容，系爭房屋之坐落土地僅有新北市○○區○○○段0000000地號土地，可知，系爭土地上之系爭房屋2樓增建物並未經登記。再者，系爭土地上之系爭房屋2樓增建物雖未經登記，然因附合而成為系爭房屋之重要成分，亦即非毀損不能分離，或分離需費過鉅，揆諸民法第811條之規定，系爭土地上之系爭房屋2樓增建物與系爭房屋之所有權歸屬即為同一。又系爭房屋之所有權為原告與林簡美珍所共有，業如前述，則系爭土地上之系爭房屋2樓增建物之所有權亦為原告與林簡美珍所共有。從而，被告答辯原告就系爭土地上之系爭房屋2樓增建物屋頂未取得所有權乙節，應有誤解。

(三)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院71年台上字第737號判例參照）。又此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用。權利人如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不行使其權利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一

切情事，以為認定之依據（最高法院102年度台上字第1932號裁判參照）。又行使權利，有自己不法之情事時，應參酌民法第180條第4款本文之規定，認為不得請求（最高法院74年度台上字第2511號裁判參照）。

(四)系爭房屋2樓增建物之所有權為原告所共有，如附圖編號A所示之樓梯為被告所共有，且如附圖編號A所示之樓梯在系爭房屋之2樓增建物屋頂上，面積為3平方公尺，又被告未能舉證證明如附圖編號A所示之樓梯占有系爭房屋之2樓增建物屋頂乙情，有何法律上之權源，雖依民法第821條之規定，原告得行使物上請求權，惟查，系爭房屋之2樓增建物不僅係無權占有臺陽公司所有之系爭土地，亦即侵害臺陽公司之所有權，此業經臺陽公司陳述明確，亦為原告所不爭執；進者，系爭房屋之2樓增建物更是逕行連接28號房屋，而以該方式占有28號房屋一大面外牆，此有現場照片附卷可稽（頁155至157、227至231），且原告無法舉證證明有何法律上權源，職故，系爭房屋之2樓增建物無權占有被告所共有之28號房屋，亦即侵害被告之所有權，其本身對臺陽公司及被告顯有不法之情事。再者，觀諸上開現場照片及勘驗照片，系爭房屋之2樓增建物係先延伸連接28號房屋之2樓，占用28號房屋2樓之一大面外牆，如附圖編號A所示之樓梯再行搭建在系爭房屋之2樓增建物之部分屋頂，面積為3平方公尺，據此可知，系爭房屋之2樓增建物占用28號房屋乙事，乃發生在前，如附圖編號A所示之樓梯占用系爭房屋之2樓增建物之部分屋頂乙情，始發生在後，且如附圖編號A所示之樓梯不可懸空搭建，職故，系爭房屋之2樓增建物若未占用28號房屋，根本也不會發生如附圖編號A所示之樓梯占用系爭房屋之2樓增建物之部分屋頂乙事；又觀諸上開現場照片及勘驗照片，系爭房屋之2樓增建物占用28號房屋之面積，相較如附圖編號A所示之樓梯占用系爭房屋之2樓增建物部分屋頂之面積，顯然較大，遑論，系爭房屋之2樓增建物延伸連接28號房屋2樓之一大面外牆，實已造成防火困難等公安問題。

從而，原告所共有系爭房屋之2樓增建物對臺陽公司之所有權及被告之所有權有不法之情事，並發生在如附圖編號A所示之樓梯經搭建之前，且若無系爭房屋之2樓增建物此不法情事，本件紛爭根本不會發生，又相較如附圖編號A所示之樓梯之占用問題，系爭房屋之2樓增建物侵害被告之所有權之程度明顯較大，則被告答辯原告行使本件權利，違反誠信原則、權利濫用禁止原則等語，應為可採。

(五)如附圖編號A所示之樓梯係供28號房屋由2樓通往3樓，此有上開現場照片及勘驗照片在卷可考，可知，如附圖編號A所示樓梯之搭建與28號房屋3樓之建築，應於相近之時期；再對照房屋稅籍證明書（頁91至99）、臺灣電力公司基隆區營業處函（見本院所調取臺灣臺北地方法院103年度北簡字第3352號卷宗），28號房屋之3樓至少於60幾至70幾年間即已建築，可知，如附圖編號A所示樓梯之搭建亦應約於60幾至70幾年間；又參諸上開現場照片及勘驗照片，如附圖編號A所示之樓梯即位在系爭房屋之2樓增建物之部分屋頂，位置相當明顯，衡諸常情，系爭房屋之歷任所有權人（包括原告在內），明顯早已知悉上情。由上可知，依系爭房屋與28號房屋之長久狀態，系爭房屋之2樓增建物一直依附使用28號房屋之2樓，如附圖編號A所示之樓梯則一直依附使用系爭房屋之2樓增建物，且系爭房屋之歷任所有權人（包括原告在內）與28號房屋之歷任所有權人，互相對此狀態均無任何意見，但原告卻於歷經長久期間後突然行使本件權利，顯難認有何符合誠實及信用方法之處。再者，若許可原告行使本件權利，將造成28號房屋3樓之所有權實際上等同喪失，損害可謂不小，而相對於原告言，卻難認有何利益可言（實者，有關原告所稱孩童安全疑慮問題乙節，顯係系爭房屋之2樓增建物延伸連接28號房屋之2樓乙事所造成，況非不得以其餘方式處理，例活動式圍欄等；至原告所稱屋頂漏水源頭難查問題乙節，亦係系爭房屋之2樓增建物延伸連接28號房屋之2樓乙事所造成，且以現在技術及儀器均進步之情形，亦

難認有此原告所稱之疑慮），兩相衡量下，實難認原告行使權利有何符合民法第148條規定之處。從而，原告於系爭房屋與28號房屋互相依附使用之長久狀態後，突然行使本件權利，且造成被告之損害與原告之利益間，顯然失衡，則被告答辯原告行使本件權利違反誠信原則、權利濫用禁止原則等語，誠屬於法有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、同法第821條之規定，請求被告應將原告所有系爭房屋屋頂如附圖所示編號A之基山街26號、28號間頂樓樓梯拆除騰空，將屋頂返還予原告及其他共有人，為無理由，應予駁回。又其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，併予駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事庭法　官　曹庭毓

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聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　黃婉晴