臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第248號

原　　告　林如璋
　　蘇燕輝
上　一　人
訴訟代理人　蘇明順
共　　同
訴訟代理人　劉宣辰律師
複　代理人　陳盈壽律師
被　　告　林錫宏
訴訟代理人　曾彥錚律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠坐落於南投縣○○鄉○○段000地號土地（面積270平方公尺，下稱系爭土地）為原告與被告之父即訴外人林峯三所共有，應有部分分別為原告林如璋20分之2、原告蘇燕輝120分之23、林峯三120分之85。林峯三前於民國60至70年間占有系爭土地如附圖一所示B部分起造房屋（即門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○巷00○0號，下稱10之3號房屋）居住，嗣於107年間，被告又欲在系爭土地如附圖二即南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政）複丈日期114年3月4日、3月13日複丈成果圖所示編號A、B、C部分上新建房屋（即門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○巷00○0號，下稱10之6號房屋），10之6號房屋之竣工圖於107年12月20日製作完成，由竣工圖可知10之6號房屋使用之基地面積為179.55平方公尺，然綜觀附圖一所示A、B部分，10之6號房屋、10之3號房屋占用系

爭土地之面積，合計已超過林峯三之應有部分面積。惟被告竟以蓄意隱瞞10之6號房屋占地將超過林峯三應有部分面積之情事，以此詐欺方式使原告陷於錯誤，誤認被告是要在林峯三應有部分面積內之土地起造10之6號房屋，原告因此將自己之印鑑交與被告在10之6號房屋之土地使用同意書（下稱系爭同意書）及檢附之新建建物之面積測量圖說（下稱測量圖說）上用印，被告遂得持以申請建築執照。

㈡於112年年底，被告於10之6號房屋後方加蓋採光罩，並圈占附圖一所示A部分土地為己用，兩造調處未果，原告遂於113年2月1日調閱10之6號房屋之建物測量成果圖、113年3月5日申辦(110)投府建管(使)字第00484號使用執照影本、竣工圖後，而得悉上情。嗣於113年5月9日寄發存證信函與被告，行使民法第92條第1項之撤銷權，撤銷原告受被告詐欺而為同意系爭土地興建10之6號房屋使用之意思表示，是被告於系爭土地建造10之6號房屋，已欠缺占用之合法權源。又被告係以詐欺方式取得系爭土地之系爭同意書，亦構成民法第184條第1項前段之侵權行為，原告爰依民法第767條第1項、第821條第1項、第184條第1項前段規定，請求被告拆除10之6號房屋即如附圖二編號A、B、C部分，並請求擇一為有利判決。

㈢並聲明：被告應將坐落系爭土地如附圖二所示編號B面積148.88平方公尺建物及編號C面積9.02平方公尺採光罩均拆除，並將前開土地部分暨編號A面積3.15平方公尺空地全部騰空返還予全體共有人；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

被告與父親林峯三擬在系爭土地上興建3層樓建物即10之6號房屋，經徵詢系爭土地其餘共有人同意後，全體共有人均有簽署系爭同意書，系爭同意書並有檢附新建建物之面積測量圖說，已載明新建建物之面積為179.55平方公尺，且全體共有人均有在騎縫處用印確認，被告亦是親自用印。足見被告非但無消極隱瞞，反而積極公布占用面積供共有人知悉，實

無詐欺可言。又縱原告堅認有詐欺情事，惟兩造於106年11月16日簽立系爭同意書時，原告自系爭同意書檢附之面積測量圖說，即已知悉此情，卻遲至113年5月9日始以存證信函撤銷其意思表示，顯已超過民法第93條規定之1年時效甚久，其撤銷意思表示自不合法。並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地於106年11月16日原為原告林如璋、蘇燕輝、及林峯三、訴外人林維顏、林鈁翰、林英勝所共有，應有部分分別為20分之2、40分之5、40分之27、60分之1、60分之1、15分之1，現為原告林如璋、蘇燕輝及林峯三所共有，應有部分分別為20分之2、120分之23及120分之85。

㈡林峯三為被告擬在系爭土地及649地號土地上新建建物需要，與系爭土地及649地號土地全體共有人於106年11月16日簽署系爭同意書。系爭同意書並檢附測量圖說，由全體共有人在騎縫處用印。

㈢系爭同意書檢附測量圖說載明建物使用系爭土地面積179.55平方公尺。

㈣系爭土地如附圖一所示B部分為林峯三於75年1月5日建築完成南投縣○○鄉○○段00○號建物即10之3號房屋。

㈤被告在649地號土地及系爭土地上新建南投縣○○鄉○○段00○號建物即10之6號房屋，10之6號房屋於109年2月3日開工，110年8月16日竣工，並於110年9月16日取得使用執照。

四、兩造爭執事項：

㈠原告主張依民法第92條規定，以後詐欺為由撤銷系爭同意書意思表示有無理由？

1.被告是否隱瞞系爭土地扣除10之3號房屋所占用面積後，10之6號房屋占用系爭土地面積超過林峯三就系爭土地應有部分剩餘面積，以致原告陷於錯誤而簽署系爭同意書？

2.單純未提及興建10之6號房屋後，跟10之3號房屋所使用的面積超過林峯三應有部分面積，是否構成民法第92條之詐欺？

㈡原告撤銷同意興建10之6號房屋之意思表示，是否逾越除斥期間？

㈢原告依民法第767條第1項、第821條、第184條第1項前段規定，訴請被告將附圖二所示編號B面積148.88平方公尺建物及編號C面積9.02平方公尺採光罩均拆除，並將前開土地部分暨編號A面積3.15平方公尺空地全部騰空返還予全體共有人，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之（最高法院112年度台上字第2895號判決要旨參照）。且必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照）。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任，經查：

1.兩造對系爭土地及649地號土地全體共有人均有簽署系爭同意書，且測量圖說亦由全體共有人包含原告均在騎縫處用印，並測量圖說已載明建物使用系爭土地面積179.55平方公尺等事實均不爭執。然原告主張被告持系爭同意書要求原告同意時，雖有拿出系爭同意書、測量圖說及其他文件，卻蓄意隱瞞10之6號房屋興建後，10之3號房屋與10之6號房屋加總之占地面積將超過林峯三於系爭土地應有部分面積之情事，僅口頭說要建房屋居住，以此詐欺方式使原告陷於錯誤，誤認被告是要在林峯三應有部分面積內之土地起造10之

6號房屋，原告因此將持有之印鑑交由被告用印於系爭同意書及測量圖說等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件首應釐清者，即係被告有無積極隱瞞興建10之6號房屋後，占地面積之總和將超過林峯三應有部分面積之事實，及被告倘無積極隱瞞該事實，則對此事實有無告知原告之義務。

2.就原告蘇燕輝於系爭同意書及測量圖說用印時之情形：

證人即原告蘇燕輝之父蘇明順證稱：簽立系爭同意書時其有在場，被告當時係抱一大堆文件、設計圖等說要給原告蘇燕輝蓋同意書，是放在桌上，原告蘇燕輝有稍微看一下；被告當時只有說要蓋房子，沒有說要蓋在哪裡，或說房屋蓋了就無法使用系爭土地其他部分，系爭同意書上「蘇燕輝」之印文為原告蘇燕輝自己用印；因為是大家共有的土地，若原告蘇燕輝不蓋同意書，被告沒有辦法利用，其40幾年前蓋房子時也有拿給被告父親蓋同意書等語（見本院卷第311至314頁）。是可知被告有將系爭同意書、測量圖說及其他所需文件，帶至原告蘇燕輝處，請求原告蘇燕輝於上用印，且當時原告蘇燕輝有稍微觀看該文件及設計圖，非無機會查看系爭同意書及測量圖說之內容，計算其所占面積有無大於林峯三之應有部分面積，或直接當場詢問，尚難認被告有積極隱瞞之情形。又原告蘇燕輝顯無因智識程度不足，而無法理解系爭同意書上占用面積為何及所占系爭土地範圍為何之人，依一般社會通念，當無苛求被告持系爭同意書及測量圖說予原告蘇燕輝用印時，再須負積極說明所用面積高於林峯三應有部分面積之義務，是無從遽認被告於原告蘇燕輝在系爭同意書及測量圖說用印時有詐欺行為。

3.就原告林如璋於系爭同意書及測量圖說用印時之情形：

⑴證人即原告林如璋之子林伯軒證稱：被告拿系爭同意書給原告林如璋簽名時其有在場，當天只有其與被告、原告林如璋3人在場，其沒有當場看到原告林如璋蓋章，但知道原告林如璋要拿印章出來蓋，實際上不是原告林如璋蓋的，印章是原告林如璋拿出來給被告蓋，被告當時有拿契約書出來，但

原告林如璋知道要蓋章，亦同意被告蓋章，被告有要拿給原告林如璋看，但因為當時是傍晚，且原告林如璋有老花，所以原告林如璋沒有看系爭同意書內容，覺得被告交代清楚就好；會同意是因為當時鄉下人若要蓋房子都會同意，大家都是鄰居，想要翻新房屋，蓋房屋是好事，所以就同意被告，翻新房屋是在現在舊房屋旁邊，原告林如璋沒有親自翻看系爭同意書及附件（見本院卷第306至310頁）。

⑵證人即被告配偶林文玲證稱：將系爭同意書拿給原告蘇燕輝蓋章時其並不在場，拿給原告林如璋蓋章時其有在場，且在場者僅有其與被告、原告林如璋3人而已，係於晚上7點半所有人在原告林如璋家客廳，其有拿系爭同意書及所附使用面積圖一起給原告林如璋看，但原告林如璋有沒有看其不確定，蓋的過程其不確定，只知道印章是原告林如璋拿出來的，原告林如璋自己蓋還是拿給被告蓋，其不記得，其有親眼看到蓋章的過程，其還有說怎麼蓋章，因為原告林如璋不是第一個蓋章的，訴外人蘇英喬已經蓋完了，其就叫原告林如璋照蘇英喬的方式蓋章，原告林如璋有詢問其要蓋房屋幾樓、幾坪，土地向何人購買、買多少錢；其去找原告林如璋時，證人林伯軒並不在場，原告林如璋自己在客廳看電視而已等語（見本院卷第315至320頁）。

⑶自證人林伯軒、林文玲之證詞，顯見其等互相否認於原告林如璋用印之時，另一證人有在場，並均認當時僅有原告林如璋、被告及1名證人共3人在場，而排除4人均在場之可能，而證人林伯軒、林文玲各自為原告林如璋、被告之至親，客觀性程度相當，兩造亦均否認他造友性證人在場之事實，是兩造各自所提出此部分證人之證據方法，因他造所提證人之證據方法，遂生類似反證之效果，而使事實恢復真偽不明之狀態，而兩造亦無再提出其他證據，佐證原告林如璋於系爭同意書及測量圖說上用印時，究為哪一證人在場，無從比較證詞可信之優劣，是證人林伯軒、林文玲就原告林如璋於系爭同意書及測量圖說上用印之情形，本院咸認均無法採用。

⑷惟細繹兩造之主張與抗辯，兩造均不爭執被告有持包含系爭同意書、測量圖說及其餘欲興建10之6號房屋之相關文件至原告林如璋處找林如璋用印，且除有說明將在系爭土地及649地號土地上興建新房屋外，原告林如璋之印章係由其本人自行保管等事實，則辜不論用印者為原告林如璋或被告代為用印，均須由原告林如璋同意並拿出「林如璋」之印鑑方能為之，而原告林如璋亦顯非因智識程度不足，而無法理解系爭同意書上占用面積為何及所占系爭土地範圍為何之人，依一般社會通念，自應推定其於自行用印或同意被告於系爭同意書及測量圖說上用印前，將詳加閱讀其上所載有關占用面積、範圍之內容，蓋其涉及共有人間使用收益共有土地之自身權益事項，自難認被告有何積極使用詐術使原告林如璋陷於錯誤之情形，況原告林如璋當時亦非無機會直接詢問被告上開情事，是亦無苛求被告持系爭同意書及測量圖說與原告林如璋用印時，再須負積極說明所用面積高於林峯三應有部分面積之義務，自難認被告有何詐欺行為存在。

4.此外，自測量圖說及附圖二所示10之6號房屋測量結果，其形體及方位均大致相同，可見10之6號房屋係依照測量圖說所示為基礎興建，又10之6號房屋依系爭同意書所載本欲占用系爭土地之面積為179.55平方公尺，而依附圖二所示，10之6號房屋之建物部分（即附圖二編號B部分）占用系爭土地實則僅有148.88平方公尺，若含附屬空地及採光罩（即附圖二編號A、C部分），亦僅有161.05平方公尺，均小於系爭同意書之範圍，是可知被告亦未超出系爭同意書同意之範圍，更可佐證被告應無蓄意隱瞞，而使原告陷於錯誤之故意。況且，自證人蘇明順、林伯軒之證詞亦可知，兩造鄰里關係已歷有年所，且本人或其至親均為649地號土地及系爭土地之共有人，為求鄰里相處和睦，若有共有人要興建房屋都會同意，甚蘇明順於40幾年前蓋房子時亦有拿同意書給林峯三蓋同意書，則被告以此抗辯649地號土地及系爭土地共有人間之相互同意使用土地與常情無違，應屬可採，亦徵被告並無

詐欺之故意可言。

5.至原告另主張依照106年10月25日航空照片（下稱系爭甲航空照，見本院卷第203頁）所標示A部分為10之3房屋，而林峯三則在系爭甲航空照所標示B部分蓋有未保存登記之1樓建物，已逾30年，就其占有土地之位置、範圍，彼此相安無事。惟於106年11月16日，被告表示欲拆除上開1樓建物再另建新屋，因新屋需要原告簽立系爭土地及649地號土地之土地使用同意書與被告始可辦理建築保存登記。詎料，被告取得系爭同意書後，未依上開原有建物占有範圍起造新屋，竟在10之3房屋後方起造違章2樓建物如113年7月2日航空照片（下稱系爭乙航空照，見本院卷第205頁）標示a部分，僅就10之6房屋即系爭乙航空照標示c部分辦理建物保存登記，再於10之6房屋之後方搭建採光罩，前方設置矮牆分別如系爭乙航空照標示b、d部分，非依照原有舊有1樓建物基地位置辦理保存登記等等，然對照系爭甲、乙空照圖，林峯三及被告所使用的位置、範圍，前後大致相同，倘原告先前既可同意林峯三以未保存登記建物使用相關位置、範圍，且原告亦不反對被告可以於原址重新興建，更足以證明被告並未施以詐欺行為使原告陷於錯誤之情況，故原告此部分主張，亦非可採。

㈡從而，原告無法證明被告有何故意以積極行使詐術使原告陷於錯誤、或對於10之6號房屋興建後，10之3號房屋及10之6號房屋占地將超過林峯三應有部分面積一事，有告知之義務卻故意不告知等情，自難認被告有何詐欺行為，而本院既認被告並無詐欺行為，即當然無侵權行為存在，是原告自無從依民法第92條第1項規定撤銷同意系爭同意書之意思表示，並依同法第767條第1項、第821條規定；或依同法第184條第1項前段規定，訴請被告將系爭土地上之10之6號房屋拆除並返還所占用之土地予全體共有人。

六、綜上所述，原告依民法第92條第1項規定請求撤銷同意系爭同意書之意思表示，並依民法第767條第1項、第821條；或

依同法第184條第1項前段規定，請求被告將系爭土地上之10之6號房屋拆除並返還所占用之土地予全體共有人，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

七、按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。經查：原告聲請囑託國土測繪中心測量原告蘇燕輝名下所有門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○巷00○0號房屋（下稱10之5號房屋）占用650地號土地是否超過原告蘇燕輝應有部分面積等情。然原告蘇燕輝占用650地號土地是否超過其應有部分面積，並非本件所需審究，且被告並無詐欺行為及侵權行為存在，業經本院認定如前，自無囑託國土測繪中心測量之必要；此外，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　14　　日

民事第二庭　法　官　蔡仲威

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　1　　月　　14　　日

書記官　陳雅雯