

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2883號

原告

即反訴被告 李梅君

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告

即反訴原告 王彩雯

李秀娥

共同

訴訟代理人 林進塗律師

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國113年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王彩雯應將坐落新北市○○區○○段○○地號土地上如附圖一所示A、B地上物拆除。

被告李秀娥應將前項土地上如附圖一所示C、D、E地上物拆除。

訴訟費用由被告王彩雯負擔百分之十六，餘由被告李秀娥負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰柒拾貳萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告王彩雯、李秀娥分別以新臺幣壹佰零參萬元、肆佰壹拾肆萬元供擔保後，得免為假執行。

反訴被告應將坐落第一項土地上如附圖二所示B、C地上物拆除。

反訴原告其餘之反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之三十六，餘由反訴原告負擔。

本判決第五項於反訴原告以新臺幣肆拾肆萬伍仟元供擔保後，得假執行。但反訴被告以新臺幣壹佰參拾參萬元供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、本訴部分

01 壹、程序部分

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 原告起訴時聲明：(一)被告王彩雯應將新北市○○區○○街00
05 巷00號3樓（下稱3樓房屋）如起訴狀附圖所示編號A部分拆
06 除。(二)被告李秀娥應將新北市永和區民樂街45巷11樓1樓
07 （下稱1樓房屋）如起訴狀附圖編號B、C部分拆除。嗣於訴
08 訟中依地政機關測量結果，更正聲明：(一)被告王彩雯應將坐
09 落新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）上3樓
10 房屋如附圖一所示A、B地上物拆除。(二)被告李秀娥應將系爭
11 土地上如附圖一編號C、D、E地上物拆除（見訴字卷第181
12 頁），核乃更正事實上之陳述，非為訴之變更追加，合先敘
13 明。

14 貳、實體部分

15 一、原告起訴主張：

16 (一)系爭土地為兩造及訴外人黃雪娥（為新北市○○區○○街00
17 巷00號2樓房屋所有權人）所共有，其上坐落新北市○○區
18 ○○街00巷00號公寓大廈（下稱系爭公寓）。被告王彩雯將
19 3樓房屋客廳前陽台原有外牆拆除，違法增建附圖一所示A、
20 B地上物，作為3樓房屋室內空間使用，破壞系爭公寓原有外
21 牆，向外突出延伸使用，使用系爭土地上空，侵害系爭土地
22 共有人之所有權及各區分所有人對系爭公寓共用部分外牆之
23 所有權，並可能損害系爭公寓之結構安全。又被告李秀娥將
24 1樓房屋客廳前方原有外牆拆除，違法增建附圖一所示C、E
25 地上物，將停車空間作為室內空間使用，並將後方原有外牆
26 拆除，違法增建附圖一所示D地上物作為室內空間使用，破
27 壞系爭公寓原有外牆，向外突出延伸使用系爭土地，侵害系
28 爭土地共有人之所有權及各區分所有人對系爭公寓共用部分
29 外牆之所有權，並可能損害系爭公寓之結構安全。被告前開
30 行為未經共有人同意，屬無權占有，原告爰依民法第767條
31 第1項前段、中段及第821條規定請求被告拆除等語。

01 (二)並聲明：1.如主文第1項、第2項所示。2.願供擔保，請准宣
02 告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)系爭公寓為建商於68年3月1日建築完成，1樓房屋乃被告李
05 秀娥之配偶即訴外人黃進忠於68年6月27日購買取得，於92
06 年6月20日以配偶贈與登記在被告李秀娥名下；3樓房屋則由
07 訴外人夏偉民購買，嗣因其對外積欠債務，經債權人向法院
08 聲請拍賣，由訴外人陳池文買受，陳池文並於90年1月8日出
09 售予被告王彩雯；新北市永和區民樂街45巷11樓4樓（下稱4
10 樓房屋）則由原告向前手購買，於79年5月11日登記。被告
11 王彩雯購入3樓房屋時，已有附圖一所示A、B地上物，原告
12 於79年間入住時已詳知，當時為何不予以阻止，即因當時原
13 告在4樓房屋亦已延伸加蓋鐵窗使用，況各區分所有權人在
14 各居住之陽台或延伸加蓋鐵窗即為各自專有權之牆壁上，且
15 不影響共有人之逃生避難與建物之結構安全；被告王彩雯之
16 前手雖有將室內前門之落地門前移至陽台處作為室內空間使
17 用，但此陽台仍為建物登記簿上已登記之所有權。另依照原
18 告於本院111年度訴字第1939號案件（下稱前案）中提出買
19 賣契約，其中第1條記載：「使用範圍樓下前後院除放置公
20 共設施外，為樓下居住使用，樓梯公共管理、屋頂為四樓管
21 理，地上層公共管理，遇有緊急狀況時依法提供公共防空及
22 避難使用」，可見各共有人於購屋時，已共同約定同意由1
23 樓房屋所有人使用1樓前後院土地，且鄰居多年來對於1樓房
24 屋使用並無反對意見，已有默示分管協議存在。又1樓房屋
25 興建完成時，前方留有空地至土地界線內均建有圍牆，後方
26 亦有圍牆，前方圍牆內作為1樓之庭院，而附圖一編號C、E
27 地上物之頂板係2樓房屋所有人黃雪娥為放置洗衣機，與1樓
28 各出資一半加蓋，雖有侵犯到領空權，但完全不影響任何樓
29 層防災逃生之權益。至於1樓房屋如附圖一所示D部分地上
30 物，乃原告在其4樓頂板加蓋5樓時將2處通風口打掉加蓋成
31 為屋內空間使用，而打斷1樓之排糞管線致糞便外溢，只好

01 將1樓房屋廁所外移到後院，均未影響到各層樓之逃生及生
02 命安全，亦未影響到系爭公寓結構安全，原告請求拆除並無
03 理由等語，資為抗辯。

04 (二)均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為
05 假執行之宣告。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張其與被告為系爭土地共有人，被告王彩雯之3樓房
08 屋有附圖一所示A、B地上物，且被告李秀娥之1樓房屋前方
09 有附圖一所示C、E地上物，以及於1樓房屋後方有附圖一所
10 示D地上物等語，業據其提出系爭土地第一類謄本及1樓、3
11 樓房屋之建物登記第一類謄本在卷可稽（見板調字卷第29
12 頁、第57頁至第63頁），且經本院囑託新北市中和地政事務
13 所進行現場測量，並繪製如附圖一所示土地複丈成果圖在卷
14 可憑（見訴字卷第167頁），復為被告所不爭執，堪認屬
15 實。

16 (二)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
17 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
18 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
19 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
20 台上字第1120號判決意旨參照）。原告主張系爭土地遭被告
21 以前開地上物無權占有，此為被告所否認，依前開說明，自
22 應由被告就其占有之合法權源負舉證之責。而查：

23 1.被告王彩雯雖辯稱其前手增建附圖一所示A、B地上物時，原
24 告並未及時反對，且原告於4樓房屋亦有增建鐵窗使用，其
25 餘樓層住戶亦有在陽台或延伸加蓋鐵窗使用云云。然原告未
26 及時反對，充其量僅屬單純沉默，尚難逕認原告有默示同意
27 被告占有之意思表示，而系爭公寓區分所有權人均有增建鐵
28 窗或陽台，僅為事實狀態，與其等是否同意或默示同意其他
29 區分所有權人增建，尚屬有間，仍無從認定被告王彩雯之前
30 手增建附圖一所示A、B地上物係經其他共有人同意而有權占
31 有系爭土地，況原告並無將4樓房屋之陽台外推（詳後

01 述)，益徵被告王彩雯前開所辯，並無可採。被告王彩雯雖
02 又辯稱附圖一所示A地上物仍屬3樓房屋登記之所有權，雖設
03 置採光罩及防盜鐵窗，並未侵害任何樓層領空權云云，惟被
04 告王彩雯前開增建物乃於突出於系爭公寓外牆所興建，此對
05 照原告之4樓房屋側面即可得知，有系爭公寓3、4樓側面之
06 現場照片在卷可憑（見板調字卷第19頁），被告王彩雯前開
07 所辯顯與事實不符，而無可採。至於被告王彩雯稱係因原告
08 將頂樓蓋滿，其無地方曬衣服，該增建是作為曬衣空間等
09 語，縱認屬實，亦係其前手當年增建之動機，仍非有權占有
10 之依據，況前案業已判決原告應拆除4樓頂樓增建確定，有
11 前案一審至三審判決在卷可憑（見訴字卷第79頁至第99頁、
12 第227頁至第229頁），故被告王彩雯仍以此辯稱有權占有，
13 即無可採。

14 2.被告李秀娥辯稱建商當年與承購戶簽立不動產預定買賣契
15 約，關於「產權」部分約定：「(3)使用範圍：樓下前後院除
16 放置公共設施外為樓下居住人使用，樓梯公共管理，屋頂為
17 四樓管理。地下室屬公共管理，遇有緊急狀況時依法提供公
18 共防空及避難使用。」，故其就1樓前、後增建係有權占有
19 云云，並提出不動產預定買賣契約1份為佐（見本院卷第71
20 頁）。然系爭公寓興建完成時，1樓房屋前後均為空地，並
21 無前、後院之設置，此有新北市政府檢送68永使字第582號
22 （67永建字第1106號）使用執照及建造執照卷內照片可稽
23 （見訴字卷第267頁至第269頁），故無法認定被告李秀娥之
24 1樓房屋如附圖一所示C、D、E地上物，位於前開契約所稱1
25 樓房屋使用之前、後院範圍內。又被告李秀娥雖提出同巷其
26 他公寓1樓照片（見訴字卷第149頁至第155頁），主張建商
27 當年確有於1樓房屋外興建圍牆云云，然觀諸該等照片仍無
28 後方圍牆，而前方圍牆是否為建商所建，實無法自照片得
29 知，況同巷1樓前方圍牆之高度近乎與大門同高，比對被告
30 李秀娥1樓房屋前方圍牆之高度僅約大門一半（見板調字卷
31 第21頁），兩者顯非同一時期所建，仍無從為有利於被告李

01 秀娥之認定。另被告李秀娥辯稱共有人多年來對於1樓房屋
02 使用前、後增建並無反對意見，已有默示分管協議存在云
03 云，惟單純沉默尚無從認定有默示分管契約之意思表示，如
04 前所述，故被告李秀娥此部分所辯，仍無可採。至於被告李
05 秀娥辯稱其在後方增建乃因原告加蓋4樓頂樓時，打掉1樓房
06 屋排糞管線，其只好將廁所外移云云，惟此充其量僅係被告
07 李秀娥增建1樓房屋後方地上物之動機，無法作為占有之合
08 法權源。

09 3.被告王彩雯、李秀娥所有房屋之前開地上物係無權占有系爭
10 土地，則前開地上物是否不影響共有人之逃生避難或危及系
11 爭公寓之結構安全，即無再予論述之必要。

12 (三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
13 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
14 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有
15 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
16 項前段、中段、第821條定有明文。被告王彩雯如附圖一所
17 示A、B地上物，以及被告李秀娥如附圖一所示C、D、E地上
18 物均無權占有系爭土地，原告為系爭土地共有人，其依前開
19 規定請求被告王彩雯、黃秀娥分別拆除前開地上物，自屬有
20 據。被告李秀娥雖辯稱附圖一所示C、E地上物之1樓頂板係
21 與2樓房屋所有權人黃雪娥各出資一半興建，原告請求拆除
22 對象錯誤云云，然被告李秀娥就此合資事實並未舉證以實其
23 說，況1樓頂板已附合為附圖一所示C、E地上物之一部分，
24 而為1樓房屋所有權之擴張，被告李秀娥自有權拆除，其前
25 開所辯，並無可採。

26 四、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
27 定，請求被告分別拆除如主文第1項、第2項所示，為有理
28 由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執
29 行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。

30 乙、反訴部分

31 壹、程序部分

01 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 反訴原告即被告（下稱被告）提起反訴時聲明：反訴被告即
04 原告（下稱原告）應將4樓房屋如反訴起訴狀照片甲、乙部
05 分之建物拆除（見訴字卷第25頁），嗣於訴訟中，依地政測
06 量結果，更正訴之聲明為：原告應將附圖二所示A、B、C地
07 上物拆除（見訴字卷第241頁），核乃更正事實上之陳述，
08 非為訴之變更追加，合先敘明。

09 貳、實體部分

10 一、被告提起反訴主張：

11 (一)原告於遷入居住4樓房屋後1、2年，即在4樓頂平台增建作為
12 套房出租，並將4樓屋內落地鋁門移至陽台，且增建鐵欄及
13 遮雨棚，被告前因原告於4樓頂平台增建套房出租，向本院
14 提起前案訴訟請求原告拆除增建確定，故被告爰依民法第
15 821條、第767條規定，請求原告將4樓房屋如附圖二所示A、
16 B、C地上物予以拆除，回復至原建築設計圖規劃之圖樣等
17 語。

18 (二)並聲明：1.原告應將附圖二所示A、B、C地上物予以拆除。
19 2.願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、原告則以：

21 (一)否認原告有於4樓房屋將陽台外推等語，資為抗辯。

22 (二)並聲明：反訴駁回。

23 三、本院之判斷：

24 (一)被告主張其與原告為系爭土地共有人，原告之4樓房屋如附
25 圖二所示A、B、C地上物占有系爭土地等語，有系爭土地第
26 一類謄本及4樓房屋之建物登記第一類謄本在卷可稽（見板
27 調字卷第29頁、第83頁），且經本院囑託新北市中和地政事
28 務所進行現場測量，並繪製如附圖二所示土地複丈成果圖在
29 卷可憑（見訴字卷第168之1頁），並為原告所不爭執，堪認
30 屬實。

31 (二)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有

01 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
02 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
03 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
04 台上字第1120號判決意旨參照）。被告主張系爭土地遭原告
05 以前開地上物無權占有，此為原告所否認，依前開說明，自
06 應由原告就其占有之合法權源負舉證之責。惟原告就附圖二
07 所示B、C地上物係有權占有乙節，並未提出任何事證為佐，
08 難認其具有合法權源。而被告雖主張附圖二所示A部分亦係
09 無權占有，然該部分係4樓房屋之陽台空間，且為4樓房屋建
10 物保存登記之陽台範圍，此經新北市中和地政事務所人員現
11 場確認無訛，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見訴字卷第124
12 頁），該部分既為4樓房屋合法建物之一部分，自非無權占
13 有，被告此部分主張，應屬無據。至於被告雖提出內容記載
14 4樓房屋前後陽台違建經新北市政府工務局違章建築拆除大
15 隊建檔列管在案之112年6月1日陳情案件回復表為佐（見訴
16 字卷第157頁至第158頁），惟該前後陽台違規勘查日期係於
17 98年6月29日，有該局113年4月24日函文檢附現場調查資料
18 在卷可參（見訴字卷第194頁至第195頁），距今已逾10年以
19 上，是否與現況相符，尚非無疑，且經比對被告提出系爭公
20 寓側面照片（見本院卷第213頁），4樓房屋僅鐵窗及雨遮突
21 出外牆，可徵陽台部分仍在4樓房屋原始建造範圍內，與地
22 政機關人員前開現場確認結果相符，故難憑被告提出之陳情
23 案件回復表即為不利於原告之認定。

24 (三)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
26 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有
27 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
28 項前段、中段、第821條定有明文。原告4樓房屋如附圖二所
29 示B、C地上物無權占有系爭土地，被告為系爭土地共有人，
30 其等依前開規定請求原告拆除前開地上物，自屬有據。至於
31 附圖二所示A地上物乃4樓房屋合法建物之一部分，並非無權

01 占有，被告請求原告拆除該部分地上物，為屬無據。

02 四、從而，被告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
03 定，請求原告拆除如主文第5項所示，為有理由，應予准
04 許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又被告勝訴部
05 分，被告陳明願供擔保為假執行，核無不合，爰酌定相當擔
06 保金額後准許之；原告雖未陳明願供擔保免為假執行之宣
07 告，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定原告免為假執行
08 應供擔保金額。至於被告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
09 附麗，應併予駁回。

10 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
11 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
12 不一一加予論述，附此敘明。

13 丁、據上論結，原告之訴為有理由，被告之反訴為一部有理由，
14 一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2
15 項、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日
17 民事第四庭 法 官 莊佩穎

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日
22 書記官 李瑞芝