

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1034號

原告 鄭煌彬

被告 黃景陽

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段000○○0000地號土地上如附圖所示編號D部分、面積4.15平方公尺之水泥斜坡及鐵版、編號E部分、面積4.41平方公尺之水泥斜坡及鐵版剷除，及編號F部分、面積0.50平方公尺之鐵架拆除，並將土地交還原告及其共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之24；餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落於新北市○○區○○段000地號、802之1地號2筆土地（下合稱系爭土地）為原告及其他共有人所有，被告所有門牌號碼新北市○○區○○路000○○0號建物之採光罩、磁磚、鐵板、水泥斜坡、鐵架、雜物等地上物占用系爭土地面積約26平方公尺（以實測為準）。原告數次向被告催請拆除排除佔用，惟未獲置理，且於112年8月28日發函通知被告仍未獲置理，為此，爰依民法第821條、第767條及第179條規定提起本訴，並聲明：被告應將系爭土地如附圖所示編號A、B、C、D、E、F部分之地上物拆除及雜物清空後，將系爭土地交還予原告及其他共有人。

二、被告則以：系爭土地上之磁磚地板係建商當時興建建築物所鋪設、採光罩則為社區管委會所設置，且系爭土地現已為既成道路用地而成立公用地役關係，參照最高法院101年度台

01 上字第2043號民事判決意旨，原告主張被告應拆除系爭土地
02 之地上物為無理由等語置辯。並聲明：駁回原告之訴及其假
03 執行之聲請。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)原告請求被告拆除附圖所示A、B、C部分，並將該部分土地
06 返還原告及其共有人，為無理由：

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，
08 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
09 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
10 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
11 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
12 院17年上字第917號判例要旨可參）。又按建物之拆除，為
13 事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅
14 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院
15 110年度台上字第1829號、108年度台上字第46號、105年度
16 台上字第1836號判決要旨參照）。又共用部分指公寓大廈專
17 有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同
18 使用者。公寓大廈管理條例第3條第3、4款、第56條第3項
19 第2、4款，分別定有明文。次按數人區分一建築物而各有其
20 一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人
21 之共有，98年1月23日修正前民法第799條前段定有明文。此
22 所稱共同部分，係指大門、屋頂、地基、走廊、階梯、隔壁
23 等，性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言。

24 2.經查：附圖所示A部分採光罩面積8.23平方公尺、B部分採光
25 罩面積16.57平方公尺、C部分磁磚地面面積3.37平方公尺，
26 被告均否認為其所有，而觀之採光罩係架設於公寓大廈外牆
27 面，有原告提出之照片附卷可稽（見本院卷第67至73頁），
28 而被告所有之建物係6層樓之1層，核屬公寓大廈，有建物登
29 記第三類謄本附卷可證（見本院112年度板調字第62號卷第2
30 9至31頁），再經本院函詢系爭房地所在之安樂大廈管理委
31 員會關於附圖所示A、B部分之採光罩及附圖所示C部分磁磚

01 地面為何人所設置，經該會函覆本院謂：採光罩及水泥鋪
02 設、鐵板鋪設之設置人已搬離本大廈等語，有該管理委員會
03 函附卷可稽（見本院卷第107頁），此外，原告復未舉證證
04 明附圖所示 A、B部分之採光罩係被告出資興建，及附圖所
05 示C部分磁磚地面係被告鋪設，或被告已自前手取得處分
06 權，而為處分權人，原告請求被告拆除，依法不合，核屬無
07 據，為無理由。

08 (二)原告請求被告拆除附圖所示D、E、F部分，並將該部分土地
09 返還原告及其共有人，為有理由：

10 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
11 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
12 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
13 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則
14 應認土地所有權人之請求為有理由。所謂正當權源，係指依
15 法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用
16 之義務而言。本件被告對於其所有或有事實上處分權之附圖
17 所示D、E、F部分水泥斜坡、鐵板、鐵架占用原告所有之系
18 爭土地等事實均無爭執，自應由被告就其占有係有正當權源
19 等利己事實負舉證之責。

20 2.經查：

21 (1)原告為系爭土地之共有人之一，業據其提出土地登記第一類
22 謄本附卷可稽（見本院112年度板調字第62號卷第21至27
23 頁），被告就其以鋪設水泥、置放鐵板及興建鐵架占用系爭
24 土地如附圖所示編號D、E、F部分之事實並不爭執（見本院
25 卷第118頁），且經本院現場勘驗無訛，此有勘驗筆錄（見
26 本院卷第61至63頁）、現場照片（見本院卷第67至73頁）可
27 稽，且依新北市中和地政事務所派員測量並製有土地複丈成
28 果圖（見本院卷第75頁）可參。則被告就其占用系爭土地如
29 附圖所示編號D、E、F部分未舉證證明有合法之占用權源，
30 原告主張被告無權占用系爭土地如附圖所示編號D、E、F部
31 分乙節，應堪採信。

01 (2)被告辯稱系爭土地為既成道路因事實狀態成立公用地役關
02 係，業據其提出新北市政府都市計畫土地使用分區證明書為
03 憑（見本院卷第105頁），惟按公用地役關係乃私有土地而
04 具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有
05 間，久為我國法制所承認（司法院大法官釋字第255號解
06 釋、最高行政法院45年判字第8號、61年判字第435號判例參
07 照）。又既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾
08 通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通
09 行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須歷經之年
10 代久遠而未曾中斷，所為年代久遠雖不必限定其期間，但仍
11 應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗
12 概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要（司法院大法
13 官釋字第400號解釋參照）。查：觀之被告提出之系爭土地
14 使用分區證明書記載為道路用地，並記載公共設施用地土地
15 取得（開發）方式為「徵購」，所有權私有部分為公共設施
16 保留地等語，佐以原告提出之系爭土地第一類謄本記載所有
17 權人為原告及國有財產署，原告應有部分為1/2，國有財產
18 署則因前手將1/2抵繳稅款，而由中華民國取得應有部分1/
19 2，足見新北市政府尚未徵購系爭土地，有系爭土地第一類
20 謄本影本在卷可參（見本院112年度板調字第62號卷第21至2
21 7頁），而被告占用系爭土地並非供「通行使用」，與公用
22 地役權無關，是被告所辯亦屬無據。系爭土地為原告與他共
23 有人共有，系爭土地上之水泥鋪設、鐵板置放及鐵架，已不
24 法侵害原告對於系爭土地之所有權，則原告基於所有權人之
25 地位，為保障其所有物之完整性而依民法第767條、第821條
26 之規定訴請拆除地上物並返還系爭土地，核屬有據。

27 (3)又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
29 之虞者，得請求防止之。」、「各共有人對於第三人，得就
30 共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，
31 僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項及第821

01 條亦有明定。查被告占有系爭土地並無合法權源，業如前
02 述，原告本於所有權人之地位，爰依前開規定，請求被告將
03 系爭土地上之如附圖所示D、E、F部分之地上物拆除並將上
04 開土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

05 四、綜上所述，原告主張被告無權占有系爭土地，其本於所有權
06 人之地位，依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告
07 將系爭土地上如附圖所示編號D部分、面積4.15平方公尺之
08 水泥斜坡及鐵板、編號E部分、面積4.41平方公尺之水泥斜
09 坡及鐵板剷除，及編號F部分、面積0.50平方公尺之鐵架拆
10 除，並將土地交還原告及其共有人，為有理由，應予准許，
11 逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提
13 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
14 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
17 民事第一庭 法 官 朱慧真

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 11 月 29 日
22 書記官 劉芷寧