

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1560號

原告 全家不動產管理顧問有限公司

法定代理人 林莉芯

訴訟代理人 凌見臣律師

高啓航律師

被告 林佳儀

林郡鈺

林郡瑜

林郡弘

兼

上四人共同

訴訟代理人 陳惠蓉

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14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳惠蓉、林佳儀、林郡鈺、林郡瑜、林郡弘應將門牌號碼新北市○○區○○街000巷0號4樓建物前方突出於新北市○○區○○段000地號土地上如附圖A部分增建面積3平方公尺及B部分增建面積1平方公尺之鐵窗、雨遮拆除，並將該占用部分之土地騰空返還原告及全體共有人。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣22萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣63萬852元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

01 (一)緣坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）
02 係原告與他共有人所共有，門牌號碼新北市○○區○○街00
03 0巷0號4樓建物（下稱系爭建物）係被告陳惠蓉、林佳儀、
04 林郡鈺、林郡瑜、林郡弘等5人（下合稱被告，分則逕稱其
05 名）所共有。

06 (二)被告共有之系爭建物非法增建如附圖A、B部分之鐵窗、雨
07 遮，延伸至系爭土地上方，無權占用系爭土地，妨害原告及
08 其他共有人就上開部分土地之所有權能。

09 (三)爰依民法第773條前段、第767條第1項前段及中段、第821條
10 規定，提起本件訴訟。並聲明：「1. 被告應將系爭土地上系
11 爭建物前方如附圖A部分增建面積3平方公尺及B部分增建面
12 積1平方公尺之鐵窗、雨遮拆除，並將占用之土地騰空返還
13 原告及其他共有人全體。2. 願供擔保請准宣告假執行。」。

14 二、被告則以：我同意原告的請求也就是訴之聲明第1項，但系
15 爭土地是既成道路，原告可以向我請求拆除嗎？

16 三、本院之判斷：

17 (一)民法第773條前段規定「土地所有權，除法令有限制外，於
18 其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。」。系爭土地係
19 原告與他共有人所共有，系爭建物則係被告所共有，有系爭
20 土地、建物之登記謄本可佐（見調字卷第19、37-39頁），
21 又系爭建物增建如附圖A、B部分之鐵窗、雨遮（下稱系爭增
22 建物），延伸至系爭土地上方，占用面積依序為3平方公
23 尺、1平方公尺、範圍均如附圖所示（下稱系爭占用範
24 圍），此經本院會同新北市三重地政事務所測量人員前往現
25 場勘驗、測量明確，有本院勘驗筆錄及三重地政事務所土地
26 複丈成果圖、現場照片在卷可稽（見本院卷第25-31、37
27 頁；調字卷第27頁），堪以認定，是依民法第773條前段規
28 定，系爭土地之所有權範圍及於其上空，故被告所有之系爭
29 增建物乃占有系爭土地，亦堪認定。

30 (二)原告得否請求被告拆除系爭增建物並返還系爭占用範圍：
31 1. 民法第767條第1項前段、中段規定「所有人對於無權占有或

01 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得
02 請求除去之。」、第821條「各共有人對於第三人，得就共
03 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅
04 得為共有人全體之利益為之。」。按以無權占有為原因，請
05 求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭
06 執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有權人對其不動
07 產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有
08 係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120
09 號裁判參照）。

10 2. 次按私有土地實際供公眾通行數十年之道路使用，公法上應
11 認為已有公用地役關係存在，其所有權之行使應受限制，土
12 地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用，即於上述公
13 用目的範圍內，有容忍他人使用之義務。政府機關為有利於
14 公眾之通行使用，就該道路鋪設柏油路面，設置側溝、路
15 燈，埋設管線等都市道路之通常設施，屬合乎公共利益之行
16 為，土地所有人亦應容忍（最高法院107年度台上字第2451
17 號判決意旨參照）。

18 3. 被告就系爭增建物有何占有系爭土地如附圖A、B所示之系爭
19 占用範圍之正當權源，並未舉證證明之，再者，苟如被告所
20 辯：系爭土地已成為既成道路等語（見本院卷第66頁），然
21 揆諸前揭說明，既成道路應係供公眾通行之目的而為使用，
22 因此方得使土地所有權人容忍而為特別犧牲，又為俾利供公
23 眾通行之目的而為使用，故土地所有權人容忍範圍包含鋪設
24 柏油路面、設置側溝、路燈、埋設管線等，可見容忍範圍兼
25 及民法第773條前段規定之上空及地下，準此，苟如被告所
26 辯：系爭土地已成為既成道路等語，則被告本不應占有系爭
27 土地，豈能反指原告應無權利請求被告拆除系爭占用範圍？
28 是以，原告依民法第773條前段、第767條第1項前段、中段
29 規定、第821條規定，請求被告拆除系爭增建物以返還系爭
30 占用範圍之土地給原告及其他全體共有人，於法自屬有據。

31 四、綜上所述，原告依民法第773條前段、第767條第1項前段、

01 中段規定、第821條規定，請求被告將系爭土地上系爭建物
02 前方之系爭增建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告及其
03 他共有人全體，為有理由，應予准許。

04 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，並依職權酌
05 定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
07 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
08 響，爰不另一一論述，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

11 民事第五庭 法官 劉容好

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

16 書記官 廖宇軒