臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第646號

原告 河成生活科技建設股份有限公司

法定代理人 陳為猛

訴訟代理人 陳坤明

被告 三甲好禮社區管理委員會

法定代理人 譚載泰

被告 呂陳玉玫

黃日峰

洪金英

王聞聞

李林桂

訴訟代理人 李江華

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告呂陳玉玫應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如附圖所示A1（面積1.09平方公尺）、A2（面積1.45平方公尺）、A3（面積0.49平方公尺）部分地上物拆除，將占用土地返還原告。
- 二、被告黃日峰應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如附圖所示B1（面積1.6平方公尺）、B2（面積3.9平方公尺）部分地上物拆除，將占用土地返還原告。
- 三、被告洪金英應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如附圖所示C1（面積1.64平方公尺）、C2（面積6.21平方公尺）部分地上物拆除，將占用土地返還原告。
- 四、被告王聞聞應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如

01 附圖所示D1（面積1.6平方公尺）、D2（面積3.02平方公
02 尺）部分地上物拆除，將占用土地返還原告。

03 五、被告李林桂應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地如
04 附圖所示E1（面積1.44平方公尺）、E2（面積0.36平方公
05 尺）、E3（面積0.2平方公尺）部分地上物拆除，將占用土
06 地返還原告。

07 六、原告其餘之訴駁回。

08 七、訴訟費用由被告呂陳玉玫負擔13/100、被告黃日峰負擔24/1
09 00、被告洪金英負擔34/100、被告王聞聞負擔20/100、被告
10 李林桂負擔9/100。

11 事實及理由

12 一、程序方面：

13 本件被告三甲好禮社區管理委員會、王聞聞未於言詞辯論期
14 日到場，被告黃日峰未於最後言詞辯論期日到場，均核無民
15 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造
16 辯論而為判決。

17 二、原告主張：

18 (一)坐落新北市○○區00000地號土地（下稱系爭土地）為原告
19 所有；被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞、李林桂則
20 各為門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱18號房
21 屋）、同街20號房屋（下稱20號房屋）、同街22號房屋（下
22 稱22號房屋）、同街24號房屋（下稱24號房屋）、同街26號
23 房屋（下稱26號房屋）所有權人。18號房屋無權占有使用系
24 爭土地如附圖所示A1、A2、A3部分；20號房屋無權占有使用
25 系爭土地附圖所示B1、B2部分；22號房屋無權占有使用系爭
26 土地附圖所示C1、C2部分；24號房屋無權占有使用系爭土地
27 附圖所示D1、D2部分；26號房屋無權占有使用系爭土地附圖
28 所示E1、E2、E3部分，爰本於民法第767條第1項規定提起本
29 訴，請求被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞、李林桂
30 各將其等無權占有使用系爭土地部分之地上物拆除，將將用
31 土地返還原告。又如附圖所示A2、B1、C1、D1、E1部分為三

01 甲好禮社區（下稱系爭社區）之圍牆，倘認屬系爭社區共用
02 部分，被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞、李林桂並
03 無拆除權限，則應由被告三甲好禮社區管理委員會負拆除之
04 責，爰併本於民法第767條第1項規定請求被告三甲好禮社區
05 管理委員會將系爭土地如附圖所示A2、B1、C1、D1、E1地上
06 物拆除，將占用土地返還原告。

07 (二)併為聲明：

08 (1)被告呂陳玉玫應將系爭土地如附圖所示A1、A2、A3部分地
09 上物拆除，將占用土地返還原告。

10 (2)被告黃日峰應將系爭土地如附圖所示B1、B2部分地上物拆
11 除，將占用土地返還原告。

12 (3)被告洪金英應將系爭土地如附圖所示C1、C2部分地上物拆
13 除，將占用土地返還原告。

14 (4)被告王聞聞應將系爭土地如附圖所示D1、D2部分地上物拆
15 除，將占用土地返還原告。

16 (5)被告李林桂應將系爭土地如附圖所示E1、E2、E3部分地上
17 物拆除，將占用土地返還原告。

18 (6)被告三甲好禮社區管理委員會應將系爭土地如附圖所示A
19 2、B1、C1、D1、E1地上物拆除，將占用土地返還原告。

20 三、被告抗辯：

21 (一)被告呂陳玉玫：對於原告為系爭土地所有權人，被告呂陳玉
22 玫為18號房屋所有權人一事，被告呂陳玉玫不爭執。85、86
23 年建商就是以目前現況交屋，被告呂陳玉玫並未變動圍牆位
24 置，僅有於其上加設鐵窗，被告呂陳玉玫並不知悉18號房屋
25 之圍牆，已有占用到系爭土地。原告於購買系爭土地時，為
26 何沒有測量查證，時隔多年才向被告為拆除請求，並不合理
27 等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

28 (二)被告黃日峰：對於原告為系爭土地所有權人，被告黃日峰為
29 20號房屋所有權人一事，被告黃日峰不爭執。被告黃日峰購
30 買20號房屋時，屋後原設有圍牆及鐵窗，被告黃日峰有將原
31 設圍牆拆除，但管委會稱圍牆是一體的，故又補回去，設置

01 鐵窗部分，管委會則無意見。被告黃日峰否認20號房屋有占
02 用到系爭土地等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

03 (三)被告洪金英：對於原告為系爭土地所有權人，被告洪金英為
04 22號房屋所有權人一事，被告洪金英不爭執。系爭社區於85
05 年建造時，即為現今有紅磚圍牆之整體外觀，後因防盜之慮
06 而加裝鐵窗及雨遮。原告乃於98年間購入系爭土地，本件圍
07 牆外已是既成道路，原告要求被告拆屋還地，其動機有違社
08 會評論之公議。被告等住戶為平民百姓亦無專業地政常識，
09 要求被告等住戶於購屋時須先查證有無占用他人土地有失公
10 允。現今公寓大樓外牆整修均受公寓大廈管理條例拘束，被
11 告等住戶不得擅自整修拆除及新增，需經管委會同意始得動
12 工。20號房屋屋主即曾因承租戶之圍牆另有商業考量拆除，
13 遭被告三甲好禮社區管理委員會以影響系爭社區整體外牆美
14 觀而限令回復原狀，可認本件原告訴訟之對象應為被告三甲
15 好禮社區管理委員會，而非被告洪金英等住戶等語。併為答
16 辯聲明：原告之訴駁回。

17 (四)被告王聞聞：24號房屋為被告王聞聞所有，是以繼承為原因
18 取得所有，繼承時24號房屋已是現況等語。

19 (五)被告李林桂：對於原告為系爭土地所有權人，被告李林桂為
20 26號房屋所有權人一事，被告李林桂不爭執。被告李林桂不
21 清楚26號房屋屋後圍牆已有占用到系爭土地之事，圍牆是購
22 屋時就存在，並沒有變動位置，僅鐵窗是住戶自己裝設。因
23 圍牆並非被告李林桂蓋的，故認倘需拆除應由被告三甲好禮
24 社區管理委員會負拆除之責。至圍牆內占用部分坪數並不
25 大，倘原告提出價格合理，被告李林桂或可同意以價購方式
26 解決本件糾紛等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

27 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定
29 有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
30 對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
31 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，

01 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
02 法院85年台上字第1120號裁判要旨參照）。經查：

03 (一)系爭土地為原告所有；被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王
04 聞聞、李林桂則各為18號房屋、20號房屋、22號房屋、24號
05 房屋、26號房屋所有權人等情，既為兩造所未爭執，可認屬
06 實。

07 (二)18號房屋屋後圍牆占有系爭土地如附圖所示A2部分（面積1.
08 45平方公尺），圍牆內A1部分（面積1.09平方公尺）、A3部
09 分（面積0.49平方公尺）部分，由被告呂陳玉玫占有使用；
10 20號房屋屋後圍牆占有系爭土地如附圖所示B1部分（面積1.
11 6平方公尺），圍牆內B2部分（面積3.9平方公尺），由被告
12 黃日峰占有使用；22號房屋屋後圍牆占有系爭土地如附圖所
13 示C1部分（面積1.64平方公尺），圍牆內C2部分（面積6.21
14 平方公尺），由被告洪金英占有使用；24號房屋屋後圍牆占
15 有系爭土地如附圖所示D1部分（面積1.6平方公尺），圍牆
16 內D2部分（面積3.21平方公尺），由被告王聞聞占有使用；
17 26號房屋屋後圍牆占有系爭土地如附圖所示E1部分（面積1.
18 44平方公尺），圍牆內E2部分（面積0.36平方公尺）、E3部
19 分（面積0.2平方公尺），由被告李林桂占有使用等情，業
20 經本院至現場履勘，並囑託新北市板橋地政事務所派員測
21 量，有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可佐，亦可認屬實。則經
22 本院調查結果，認前述房屋屋後圍牆及圍牆至主建物範圍，
23 依其使用現況，既是由各該房屋屋主專用（包含可於圍牆設
24 置鐵窗及其餘區分所有權人並無權進入使用），並非系爭社
25 區共用部分。則本件有權拆除主建物屋後圍牆者，應為主建
26 物所有人（即圍牆屬主建物之附屬物，併歸主建物所有人所
27 有。）。至系爭社區為美觀之故，就圍牆之整修所設規範，
28 則屬另事，要與該圍牆之處分權人無涉。基此，原告本於民
29 法第767條第1項規定提起本訴，請求被告三甲好禮社區管理
30 委員會應將系爭土地上如附圖所示A2、B1、C1、D1、E1地上
31 物拆除，將占用土地返還原告，肇於被告三甲好禮社區管理

01 委員會並非圍牆之處分權人，故無理由，應予駁回。

02 (三)再按諸前開裁判意旨，本件應由抗辯被告呂陳玉玫、黃日
03 峰、洪金英、王聞聞、李林桂就其等所有屋後圍牆有權占用
04 使用系爭土地及其等有權占有使用圍牆內系爭土地之利己事
05 實，負舉證之責。經查：

06 (1)按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他
07 習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人
08 推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純
09 之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認
10 係表示行為（最高法院102年度台上字第682號裁判意旨參
11 照）。次按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他
12 人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
13 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
14 之內。（最高法院45年台上字第105號裁判意旨參照）。
15 本件原告乃自98年3月30日間取得系爭土地所有權，其延
16 至113年1月31日提起本訴請求拆屋還地，其怠於行使權利
17 行為僅單純沈默，不能認已有默示同意被告使用系爭土
18 地，也不能執此認原告即喪失請求拆屋還地之權利。併原
19 告提起本訴請求被告拆屋還地，既為保全其對系爭土地所
20 有權能目的，非專為損害被告利益而為，自不在民法第14
21 8條權利濫用所定範圍。另被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金
22 英、王聞聞、李林桂於購屋時，究否知悉其等所購入房屋
23 有無權占用系爭土地之情存在，要屬被告呂陳玉玫、黃日
24 峰、洪金英、王聞聞、李林桂與其前手間糾葛，與本件原
25 告權利之行使無涉，附此敘明。

26 (2)此外，被告呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞、李林桂
27 未再提出其餘證據證明其等有權占用系爭土地，則原告依
28 民法第767條第1項規定提起本訴，請求被告呂陳玉玫應將
29 系爭土地如附圖所示A1、A2、A3部分地上物拆除，將占用
30 土地返還原告；被告黃日峰應將系爭土地如附圖所示B1、
31 B2部分地上物拆除，將占用土地返還原告；被告洪金英應

01 將系爭土地如附圖所示C1、C2部分地上物拆除，將占用土
02 地返還原告；被告王聞聞應將系爭土地如附圖所示D1、D2
03 部分地上物拆除，將占用土地返還原告；被告李林桂應將
04 系爭土地如附圖所示E1、E2、E3部分地上物拆除，將占用
05 土地返還原告，為有理由，應予准許。

06 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定提起本訴，請求
07 被告呂陳玉玫應將系爭土地如附圖所示A1、A2、A3部分地上
08 物拆除，將占用土地返還原告；被告黃日峰應將系爭土地如
09 附圖所示B1、B2部分地上物拆除，將占用土地返還原告；被
10 告洪金英應將系爭土地如附圖所示C1、C2部分地上物拆除，
11 將占用土地返還原告；被告王聞聞應將系爭土地如附圖所示
12 D1、D2部分地上物拆除，將占用土地返還原告；被告李林桂
13 應將系爭土地如附圖所示E1、E2、E3部分地上物拆除，將占
14 用土地返還原告，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，
15 則無理由，應予駁回。

16 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
17 逐一論列說明。

18 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第38
19 5條第1項前段、第79條、第85條第1項，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

21 民事第六庭 法 官 黃信滿

22 以上正本係照原本作成

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

26 書記官 吳佳玲