

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴更一字第7號

原告 林實

被告 翔譽國際建設股份有限公司

法定代理人 張修清

訴訟代理人 鍾鳳琴

上列當事人間請求排除侵害事件，前經原告對本院113年度訴字第3818號裁定提起抗告，經臺灣高等法院114年度抗字第477號發回更審，本院於民國114年10月7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、原告訴之聲明：(一)被告應將設置於新北市○○區○○街000、000地號土地（下合稱系爭土地）上之鐵鍊及圍籬移除，並將土地返還予原告及其他全體共有人。(二)被告就坐落新北市○○區○○街000地號土地（下稱000地號土地），原告所有之門牌號碼新北市○○區○○街000號之建物（下稱系爭房屋），不得為妨礙或阻撓原告為通行之行為。並主張略以：

(一)系爭土地原為原告與訴外人胞弟林○共有，位於原告家門出入口處，於民國99年間訴外人林榮儀以購買系爭土地作為容積率使用為由，與原告就系爭土地成立買賣契約，然買賣簽約、過戶過程中有諸多缺失及詐欺、偽造文書之行為，嗣系爭土地輾轉移轉登記予被告，被告張貼公告表示系爭土地近日內施作圍籬等語而為封路，造成商家退租、擋住通路等情，可見被告意圖妨害自由、意圖不為容積率使用而為封路之無權行為，已屬違約、背信、詐欺等，故請求被告應將設置在系爭土地上之鐵鍊及圍籬移除，或使原告得行經系爭土地並對外通行。

01 (二)又系爭土地當時係訴外人丁○元向我購買，惟其未付款，故  
02 系爭土地仍為我所有，嗣丁○元將系爭土地出售予被告，被  
03 告復將系爭土地出售予訴外人李○嘉，再由李○嘉出售予訴  
04 外人戴○雲，然渠等均為系爭土地買受人，對於原告應與被  
05 告負同一契約責任。為此，爰依第767條第1項、第821條提  
06 起本件訴訟等語。

07 二、被告則以：系爭土地係向丁○元買入，因該土地原屬公園用  
08 地，預計用以辦理容積移轉，惟該土地解編為都市計畫用  
09 地，因無法作為容積率使用，故於114年8月13日出售予李○  
10 嘉，並辦理所有權移轉登記。嗣後始知悉李○嘉又將系爭土  
11 地所有權移轉予戴○雲，被告現已非系爭土地之所有權人，  
12 原告對被告請求顯屬無據等語。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)000地號土地（權利範圍：10000分之674）及系爭房屋之所  
15 有權人為原告。與系爭土地相鄰。

16 (二)系爭土地係林榮儀於99年間，出賣予原告及林○，嗣原告於  
17 64年12月17日以分割轉載為由，登記取得系爭土地權利範圍  
18 1分之1。系爭土地經原告於99年5月31日出售予丁○元，並  
19 於99年6月9日辦理所有權移轉登記，復由丁○元於100年5月  
20 23日出售予被告，並於100年6月20日辦理所有權移轉登記。  
21 再由被告於114年6月27日出售予李○嘉，李○嘉再出售予戴  
22 ○雲，嗣於114年8月27日登記為戴○雲所有（見本院卷第18  
23 6、141、169、171頁）。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)按非土地所有權人，無從適用民法第767條第1項請求排除該  
26 土地之地上物（最高法院103年台上字第1888號裁判意旨參  
27 照），又按民法第767條係規定，所有人對於無權占有或侵  
28 奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請  
29 求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規  
30 定，於所有權以外之物權，準用之。故非所有人或得準用之  
31 所有權以外之物權權利人，即無此項物上請求權。次按不動

01 產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登  
02 記，不生效力，亦為民法第758條第1項所明定。復按物之拆  
03 除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之  
04 人，方有拆除之權限（最高法院102年台上字第2053號判決  
05 意旨參照）。

06 (二)經查，系爭土地上施設鐵鍊、圍籬，並張貼私人產權請勿停  
07 車及進出等字之標語乙節，業據原告提出現場照片在卷可稽  
08 （見本院卷第83至89頁），而原告係請求被告將系爭土地範  
09 圍內之鐵鍊、圍籬移除（見本院卷第78頁第四點後段），並  
10 請求被告不得妨礙其145地號上系爭房屋之通行，先予敘  
11 明。

12 (三)次查，系爭土地由丁○元於99年6月9日以買賣為原因登記為  
13 所有權人，有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第221至222  
14 頁）。雖原告陳稱：系爭土地是丁○元跟我買，但沒有付  
15 錢，所以土地還是我的等語，然不動產物權非經登記不生效  
16 力，系爭土地由原告於99年6月9日售予丁○元，並完成物權  
17 移轉登記，已生所有權移轉之效力，原告自斯時起已非系爭  
18 土地所有權人，其稱丁○元未付錢，故系爭土地仍是其本人  
19 所有云云，顯係對法律規定有所誤解，難予採憑。是系爭土  
20 地於本件起訴即113年10月8日起迄今，原告均非所有權人，  
21 依前揭說明，原告不得逕依民法第767條規定行使所有權人  
22 之權利，是原告聲明第一項之請求顯屬無據。

23 (四)又被告於100年6月20日取得系爭土地所有權，嗣後售出並輾  
24 轉登記於戴○雲名下一事，亦為兩造所不爭執。是依前引實  
25 務見解及說明，原則上僅系爭土地之所有權人戴○雲，方有  
26 移除系爭土地之鐵鍊及圍籬之權限，亦僅有戴○雲可基於土  
27 地所有權人之地位，決定要如何使用系爭土地。是以，原告  
28 主張其所有145地號上其所有的系爭房屋，有受到系爭土地  
29 上一些設施的妨害，應當要給原告通行云云，就算原告所述  
30 屬實，現在能夠排除這些妨害並確保原告可以通行的人，也  
31 只有系爭土地的所有權人戴○雲才有這個權利。被告早就將

01 系爭土地賣予他人，自己無處置系爭土地或其地上物之合法  
02 權源，原告請求並非系爭土地所有權人的被告，需負責不得  
03 為妨礙或阻撓原告為通行之行為云云，顯非可採。至原告主  
04 張，不論土地賣給誰，所有的買受人都要對原告一起負責云  
05 云，並未提出任何法律依據，自非可信，併此說明。是原告  
06 聲明第二項之請求亦無理由。

07 五、綜上所述，本件原告主張依民法第767條第1項、第821條請  
08 求排除侵害如其聲明所述等情，均為無理由，應予駁回。又  
09 其訴既經駁回，則假執行之聲請亦失其依附，應併予駁回。

10 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核  
11 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日  
14 民事第八庭 法官 許映鈞

15 以上正本係照原本作成

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日  
19 書記官 陳逸軒