

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第700號

原告 鴻柏建設股份有限公司

法定代理人 溫兆卿

訴訟代理人 賴俊利

被告 吳南杰

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○地號土地上，如【附圖】所示編號A之花台及一樓台階等地上物（面積三平方公尺）予以拆除，並將上開土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔七分之三，餘由原告負擔。

本判決於原告供擔保新臺幣柒萬貳仟元後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為坐落新竹市○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，權利範圍全部，被告所有門牌號碼新竹市○○路000巷00號1樓建物（下稱系爭建物）之花台及1樓台階等地上物（下稱系爭花台及台階），無權占用系爭土地3平方公尺，即如新竹市地政事務所複丈日期民國112年3月16日土地現況勘測參考圖（下稱【附圖】）編號A所示，應予拆除，並將土地返還予原告。爰依民法第767條前段提起本件訴訟，並聲明：(1)如主文第一項所示。(2)訴訟費用由被告負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行（卷第119頁）。

二、被告則答辯以：我於106年12月6日購買系爭建物時就有系爭花台及台階，且系爭花台係由本棟大樓住戶在使用，不是由被告一人使用，被告不知系爭花台所有權人為何人，若要拆除系爭花台，因尚牽涉施工及大樓結構安全等問題，應由本

棟大樓管委會與全體住戶協商後決定，並非由被告一人承擔（卷第92、102、120頁）。答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、原告為系爭土地所有權人；被告為系爭建物所有權人；系爭花台及台階占用系爭土地3平方公尺等情，有土地第二類登記謄本、建物登記公務用謄本、【附圖】等件為證（卷第67、81、111頁），且為兩造所不爭執，此部分事實應堪先予認定。

(二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條前段定有明文。經查：

1.系爭大樓住戶邱珮瑜、前主委陳玉滿陳稱：系爭花台及台階是1樓住戶使用，其他人不會去用，社區也沒有維修過系爭花台，花台上的植物都是熱心鄰居會來照顧、澆水，若拆除系爭花台及台階應該不會影響系爭大樓地基等語（卷第56、102頁），顯見本棟大樓管委會對系爭花台及台階並無事實上處分權。

2.按專有部分係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4條第1項分有明文。又區分所有之客體不限於建築物，僅該客體具有排他性，可由特定人獨立使用，即具有使用上之獨立性，而可為專有部分，只要標有明確界線，即能達到使用上獨立性，並不以具備構造上獨立性為必要（例如車位、攤位）。經查：系爭花台位於系爭建物兩側呈L形，系爭台階則在花台旁，均與系爭建物外牆相連，且與系爭花台相連之外牆上設有水龍頭及水管直接自系爭建物取水供系爭花台澆水之用，有本院112年3月16日勘驗筆錄及現場照片在卷可參（卷第101-107頁），是以系爭花台外觀上與系爭建物為一體，可使他人辨

01 別系爭花台為被告獨立使用，具有排他性，縱鄰居偶爾來澆
02 花，亦僅係單純施惠行為，無法據此認定系爭花台為本棟大
03 樓共有，系爭花台應為被告專有無訛；而系爭台階位於系爭
04 建物門口，與系爭建物相連，僅有被告該戶可使用，具有使
05 用上之獨立性，亦為被告專有。從而，系爭花台及台階均為
06 被告專有，依前揭規定，被告就系爭花台及台階有事實上處
07 分權。

08 3.綜上，系爭花台及台階占用系爭土地3平方公尺，屬無權占
09 有，原告請求被告拆除系爭花台及台階，並將系爭土地返還
10 予原告，為有理由，應予准許。

11 四、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無
12 不合，各酌定相當擔保金額併准許之。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第1項（原告起訴
16 時主張占用7平方公尺，實測後為3平方公尺）。

17 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
18 民事第二庭 法 官 陳麗芬

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
23 書記官 曾煜智

24 【附圖】新竹市地政事務所複丈日期112年3月16日土地現況勘測
25 參考圖（卷第111頁）