

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度簡上字第16號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 徐玉景

訴訟代理人 張振權

湯秀婷

被上訴人 陳中

住○○市○○區○○路○段000巷00
弄0號0樓

0000000000000000

黃双泉

0000000000000000

陳梅

0000000000000000

林師發

0000000000000000

羅鈺穎即羅美珠

0000000000000000

0000000000000000

蕭銘洲

0000000000000000

陳詩婷

0000000000000000

0000000000000000

黃湘貽

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

林政朋

0000000000000000

巫勝雄

0000000000000000

藍洪猷

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 陳進鑫

05 0000000000000000

06 訴訟代理人 陳慧玲

07 0000000000000000

08 被上訴人 張博齡

09 0000000000000000

10 訴訟代理人 張書雄

11 上13人共同

12 訴訟代理人 潘和峰律師

13 上列當事人間請求塗銷地役權登記等事件，上訴人對於民國111
14 年11月11日本院竹東簡易庭111年度竹東簡字第158號第一審簡易
15 判決提起上訴，本院判決如下：

16 主 文

17 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判
18 廢棄。

19 被上訴人藍洪猷應將新竹縣○○鄉○○段000地號土地如附圖編
20 號B1部分面積19.96平方公尺鐵皮車庫拆除、被上訴人陳梅應將
21 同上地號土地如附圖編號B2部分面積18.51平方公尺鐵皮車庫拆
22 除、被上訴人陳進鑫應將同上地號土地如附圖編號B3部分面積1
23 6.80平方公尺鐵皮車庫拆除、被上訴人林師發應將同上地號土地
24 如附圖編號B6部分面積5.65平方公尺鐵皮車庫拆除，並均將上開
25 土地騰空返還上訴人。

26 其餘上訴駁回。

27 第一、二審訴訟費用，由被上訴人藍洪猷、陳梅各負擔百分之
28 5、被上訴人陳進鑫負擔百分之4、被上訴人林師發負擔百分之
29 1，餘由上訴人負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序部分

01 本件上訴人於二審原追加次備位聲明請求被上訴人等應以1
02 年為1期，自判決確定之日起，每年按期共給付上訴人新臺
03 幣（下同）7萬2,373元，即每人每年按期給付上訴人5,567
04 元，並自判決確定送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
05 計算之利息（見本院卷第131頁），被上訴人雖對於上開追
06 加之訴無意見（見本院卷第148頁）；惟上訴人嗣再撤回次
07 備位聲明，並經被上訴人同意（見本院卷第196頁），合於
08 民事訴訟法第262第1項前段、第446條第1項但書、第255條
09 第2項及第436條之1第3項規定，應予准許。

10 貳、實體部分

11 一、上訴人起訴主張：坐落新竹縣○○鄉○○段000地號、面積1
12 409.49平方公尺土地（重測前為橫山段蔗蔴小段58-2號土
13 地，下稱系爭土地）為其所有。於民國（下同）82年6月1日
14 與訴外人鍾國安約定，就系爭土地內面積319平方公尺土地
15 設定地役權（下稱系爭地役權）予訴外人鍾國安，供鍾國安
16 所有新竹縣○○鄉○○段000○○000地號（重測前為橫山段蔗
17 蔴小段59地號）土地興建房屋出售時，利於銷售房屋並配予
18 停車位，權利存續期間為不定期限、約定使用方法為「空地
19 及停車」，並於同年月30日登記完成。嗣前開建案房屋完成
20 銷售，系爭地役權分別移轉予被上訴人陳中、黃双泉、陳
21 梅、林師發、羅鈺穎即羅美珠、蕭銘洲、陳詩婷、黃湘貽、
22 林政朋、巫勝雄、藍洪猷及被上訴人陳進鑫前手、被上訴人
23 張博齡被繼承人。詎被上訴人繼受取得系爭地役權後，除將
24 部分土地即如原審判決附圖所示編號A1至A8、B2-1、B3-1土
25 地上搭建鐵皮屋供作停車或堆放油漆及器具使用外，另在編
26 號C部分土地上鋪設水泥路面，已違反原約定之使用方法。
27 即被上訴人蕭銘洲占用原審判決附圖編號A1、面積21.83平
28 方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人巫勝雄占用原審判決附圖
29 編號A2、面積22.52平方公尺作為鐵皮屋放置油漆工具；被
30 上訴人林政朋占用原審判決附圖編號A3、面積22.69平方公
31 尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人張博齡占用原審判決附圖編號

01 A4、面積22.85平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳詩婷
02 占用原審判決附圖編號A5、面積22.64平方公尺作為鐵皮屋
03 車庫；被上訴人黃湘貽占用原審判決附圖編號A6、面積17.5
04 5平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳中占用原審判決附
05 圖編號A7、面積19.31平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人
06 黃双泉占用原審判決附圖編號A8、面積19.25平方公尺作為
07 鐵皮屋車庫；被上訴人藍洪猷占用編號原審判決附圖編號B
08 1、面積19.96平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳梅占用
09 原審判決附圖編號B2、B2-1，面積18.51平方公尺、0.31平
10 方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳進鑫占用原審判決附圖
11 編號B3、B3-1，面積16.80平方公尺、2.78平方公尺作為鐵
12 皮屋車庫；被上訴人林師發占用原審判決附圖編號B6、面積
13 5.65平方公尺作為鐵皮屋車庫；渠等並共同占用原審判決附
14 圖編號C、面積136.35平方公尺鋪設水泥柏油路面使用。因
15 系爭土地為特定農業區農牧用地，依農業發展條例規定以作
16 農業使用為原則，由於本件地役權人違規使用農地且蓋有地
17 上建物車庫，致發生農地移轉過戶時無法免徵增值稅。經上
18 訴人於110年8月16日以竹東郵局第204號存證信函通知被上
19 訴人等限期拆除，惟被上訴人未予置理。查本件地役權之設
20 定約定目的為「空地及停車」，意即供他人停車之用，顯見
21 系爭地役權之設定目的已違反法律禁止規定，依民法第71條
22 規定應認無效。系爭地役權既有無效事由且已影響上訴人就
23 系爭土地所有權之圓滿狀態，爰依民法第767條第1項中段，
24 請求除去系爭地役權登記。並依民法第767條第1項前段，請
25 求拆除系爭水泥路面及鐵皮屋車庫。退步言之，縱認系爭地
26 役權設定無違反強制禁止規定，則因被上訴人有違反農業使
27 用（即在農業用地鋪設水泥路面並搭建違章建築鐵皮屋車庫
28 供非土地所有人使用）情形，經上訴人通知並催告回復農業
29 使用仍未改善，依民法第859條之2準用同法第836條之2、第
30 836條之3規定，上訴人得終止地役權。上訴人已為終止系爭
31 地役權之意思表示，並以起訴狀送達為終止意思表示之到

01 達，系爭地役權既已依法終止，爰依民法第767條第1項中段
02 請求除去系爭地役權登記。又被上訴人等占用系爭土地鋪設
03 水泥路面及搭建鐵皮屋車庫為無權占用，爰依民法第767條
04 第1項前段，請求拆除系爭水泥路面及鐵皮屋車庫。至於被
05 上訴人主張對原審判決附圖編號B1～B6已符合民法第772條
06 時效取得地役權規定云云。然被上訴人係基於系爭土地設定
07 之地役權約定使用系爭土地，依地役權登記意旨已限定地役
08 權約定範圍及面積，被上訴人於非約定範圍占用系爭土地，
09 難謂「善意且無過失」。且物權之取得須依法登記，未依法
10 登記尚非可自行主張已符合民法第772條時效取得地役權規
11 定。又被上訴人與建商間之約定，依債之相對性僅拘束契約
12 當事人，對上訴人無拘束力。建商明知地役權約定範圍及使
13 用方法（空地及停車）且上開約定範圍及使用方法於被上訴
14 人受讓地役權時應已知悉，被上訴人等仍簽立不符合地役權
15 約定意旨之契約，仍需自負其不利益。另查龍庭大地建案於
16 申請建造執照時，擅自於系爭土地部分繪製為現有既成道
17 路，充作該建案對外連絡之方式，並據此聲請建造執照，且
18 未附任何鄰地使用同意書。又據農林航空攝影影像（航照
19 圖）顯示，系爭土地原無道路，龍庭大地社區所在位置（即
20 新庄段446至458地號土地）本有通路可供進出，且該通路直
21 通495地號土地。被上訴人等以系爭土地充作對外聯絡之通
22 路，亦無法律上之權源等語。

23 二、被上訴人則以：龍庭大地建案共13戶，該社區本無道路可通
24 行，係建商於購地時請鄰近地主設定地役權後（通行或停車
25 等），方能指定建築線興建社區。除上訴人所有系爭土地提
26 供地役權外，尚有同段497-1、502地號土地。又龍庭大地建
27 案共13戶僅配得11個車庫。如原審判決附圖所示編號B4及B5
28 土地上車位係上訴人所有，車位面積較大，約略占3個車位
29 寬；原審判決附圖所示編號B6車位係被上訴人林師發以自家
30 土地劃設。亦即，被上訴人等僅配有原審判決附圖編號A1至
31 A8及B1至B3土地上11個車庫，外加編號B6係自行劃設之車

01 庫，被上訴人羅鈺穎即羅美珠則未配有車庫。被上訴人居住
02 於龍庭大地社區近30年來，並無違反車庫之約定使用目的。
03 上訴人係鄰居，每每運載農耕機具均經過系爭土地，亦從未
04 向上訴人有所主張。上訴人雖稱依農業發展條例之農地農用
05 原則，系爭土地供車庫使用，並不符合「現行」農業發展條
06 例第3條第12款所定之「農業使用」。惟被上訴人等係於82
07 年間取得系爭地役權，依斯時生效之農業發展條例係75年版
08 本，全文僅53條，並無農地農用原則之規範，亦無違反農業
09 發展條例第69條情形。現行農業發展條例並無溯及既往生效
10 之特別效力條文，自不得以適用新法違法之事項，指摘舊法
11 時期之行為違法。又原審判決附圖所示編號A2土地上車庫所
12 有人即被上訴人巫勝雄，因從事油漆工作，而111年5月疫情
13 再起生意一落千丈，油漆材料無處可去，只得跟鄰居商量將
14 小貨車停至巷口路邊，車庫暫時堆放原料工具，生意好轉後
15 該A2車庫即回歸其原本之功能。附圖所載之319平方公尺，
16 雖不包含B1至B6，惟因土地登記具有絕對之效力，況依他項
17 權利證明書可知，原審判決附圖所示編號B1土地上車位被上
18 訴人藍洪猷、編號B2土地上車位被上訴人陳梅、編號B3土地
19 上車位被上訴人陳進鑫、編號B6土地上車位被上訴人林師發
20 等人，對系爭土地均有可停車之地役權。是以，依土地登記
21 絕對之效力，雖附圖範圍不包含編號B1至B6土地，土地謄本
22 上已明確記載被上訴人全體龍庭大地社區住戶對上訴人均有
23 通行權，可通行及停車，怠無疑義。退而言之，當初被上訴
24 人等向建商購買之合約，載有「每戶設有專屬停車庫，附送
25 搖控鐵捲門」文字，且清楚劃設A區、B區二區之車庫車
26 位，果爾B1至B6被上訴人二十多年來均認定自己係合法之地
27 役權車庫權利人，依111年6月6日現勘可知持續具有占有外
28 觀，又已經過法定期間，應已符合民法第772條得時效取得
29 地役權之規定。另查，龍庭大地建案申請建照興建時，雖未
30 取得地主同意書，然則被上訴人等均持有地役權證書，均為
31 受建商矇騙之受害者。倘上訴人不同意由B區被上訴人等承

01 租，將造成如原審判決編號B1、B2、B3土地上車位之被上訴
02 人藍洪猷、陳梅、陳進鑫等人無處停車，或可能將汽車停於
03 有地役權之319平方公尺任何區域，影響上訴人農具、其他
04 被上訴人等及垃圾車進出，實非解決糾紛之道等語，資為抗
05 辯。

06 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並聲明：

07 (一)先位聲明：

08 1.原判決廢棄。

09 2.確認被上訴人等就系爭土地設定權利範圍319平方公尺之系
10 爭地役權登記無效。

11 3.前項地役權登記應予塗銷。

12 4.被上訴人蕭銘洲應將原審判決附圖編號A1地上之鐵皮屋面積
13 21.83平方公尺拆除、被上訴人巫勝雄應將原審判決附圖編A
14 2地上之鐵皮屋面積22.52平方公尺拆除、被上訴人林政朋應
15 將原審判決附圖編號A3地上之鐵皮屋面積22.69平方公尺拆
16 除、被上訴人張博齡應將原審判決附圖編號A4地上之鐵皮屋
17 面積22.85平方公尺拆除、被上訴人陳詩婷應將原審判決附
18 圖編號A5地上之鐵皮屋面積22.64平方公尺拆除、被上訴人
19 黃湘貽應將原審判決附圖編號A6地上之鐵皮屋面積17.55平
20 方公尺拆除、被上訴人陳中應將原審判決附圖編號A7地上之
21 鐵皮屋面積19.31平方公尺拆除、被上訴人黃双泉應將原審
22 判決附圖編號A8地上之鐵皮屋面積19.25平方公尺拆除、被
23 上訴人藍洪猷應將原審判決附圖編號B1地上之鐵皮屋面積1
24 9.96平方公尺拆除、被上訴人陳梅應將原審判決附圖編號B2
25 地上之鐵皮屋面積18.51平方公尺及原審判決編號B2-1地上
26 之鐵皮屋面積0.31平方公尺拆除、被上訴人陳進鑫應將原審
27 判決附圖編號B3地上之鐵皮屋面積16.80平方公尺及編號B3-
28 1地上之鐵皮屋面積2.78平方公尺拆除、被上訴人林師發應
29 將原審判決附圖編號B6地上之鐵皮屋面積5.65平方公尺拆
30 除、被上訴人等應將原審判決編號C水泥路面面積136.35平
31 方公尺拆除，並將上開土地返還上訴人占有。

01 (二)備位聲明：

02 1.原判決廢棄。

03 2.被上訴人陳中、黃双泉、陳梅、林師發、羅鈺穎即羅美珠、
04 蕭銘洲、陳詩婷、黃湘貽、林政朋、巫勝雄、藍洪猷應將系
05 爭土地於82年6月30日設定登記之系爭地役權登記應予塗
06 銷。

07 3.被上訴人陳進鑫就前項地役權於91年9月16日以讓與原因關
08 係繼受取得、字號東地字第147820號之地役權登記塗銷。

09 4.被上訴人張博齡就第一項地役權於107年8月8日以繼承原因
10 關係繼受取得、字號東地字第097300號之地役權登記應予塗
11 銷。

12 5.同先位聲明第4.項。

13 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、上訴人主張系爭土地為其所有，於82年6月1日與訴外人鍾國
15 安約定，就系爭土地內面積319平方公尺土地設定系爭地役
16 權，供鍾國安所有新竹縣○○鄉○○段000○○000地號（重測
17 前為橫山段蔗蔴小段59地號）土地興建房屋出售時，利於銷
18 售房屋並配予停車位，權利存續期間為不定期限、約定使用
19 方法為「空地及停車」，並於同年月30日登記完成。嗣前開
20 建案房屋完成銷售，系爭地役權分別移轉予被上訴人陳中、
21 黃双泉、陳梅、林師發、羅鈺穎即羅美珠、蕭銘洲、陳詩
22 婷、黃湘貽、林政朋、巫勝雄、藍洪猷及被上訴人陳進鑫前
23 手、被上訴人張博齡被繼承人。又系爭土地上現由被上訴人
24 蕭銘洲占用附圖編號A1、面積21.83平方公尺作為鐵皮屋車
25 庫；被上訴人巫勝雄占用附圖編號A2、面積22.52平方公尺
26 作為鐵皮屋放置油漆工具；被上訴人林政朋占用附圖編號A
27 3、面積22.69平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人張博齡占
28 用附圖編號A4、面積22.85平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上
29 訴人陳詩婷占用附圖編號A5、面積22.64平方公尺作為鐵皮
30 屋車庫；被上訴人黃湘貽占用附圖編號A6、面積17.55平方
31 公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳中占用附圖編號A7、面積

01 19.31平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人黃双泉占用附圖
02 編號A8、面積19.25平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人藍
03 洪猷占用附圖編號B1、面積19.96平方公尺作為鐵皮屋車
04 庫；被上訴人陳梅占用附圖編號B2、B2-1，面積18.51平方
05 公尺、0.31平方公尺作為鐵皮屋車庫；被上訴人陳進鑫占用
06 附圖編號B3、B3-1，面積16.80平方公尺、2.78平方公尺作
07 為鐵皮屋車庫；被上訴人林師發占用附圖編號B6、面積5.65
08 平方公尺作為鐵皮屋車庫；渠等並共同占用附圖編號C、面
09 積136.35平方公尺鋪設水泥柏油路面使用等事實，業據原審
10 會同兩造履勘現場，並囑託新竹縣竹東地政事務所現場測繪
11 無訛，有土地登記謄本、土地登記申請書、異動索引、現場
12 照片、土地登記簿謄本、勘驗筆錄、新竹縣竹東地政事務所
13 111年6月21日東地所測字第1112300362號函及檢附之土地複
14 丈成果圖在卷可憑（見原審卷第29至51頁、第55至71頁、第
15 163至187頁、第319至323頁、第327至337頁、第345至347
16 頁），並為兩造所不爭，自堪信為真正。惟上訴人主張系爭
17 地役權設定無效，且被上訴人違反系爭地役權約定使用目
18 的，上訴人業以起訴狀送達為為終止系爭地役權之意思表
19 示，爰依民法第767條第1項前段及中段，請求確認系爭地役
20 權登記無效並命被上訴人除去系爭地役權登記，及拆除系爭
21 水泥路面及鐵皮屋車庫等情，則為被上訴人所否認，並以前
22 詞置辯。是本件所應審究者為：（一）系爭地役權設定是否違
23 反強制規定而無效？（二）被上訴人在系爭土地上興建車庫、
24 通行，是否違反約定之使用目的？（三）上訴人請求被上訴人
25 將系爭土地上車庫拆除，鋪設水泥路面除去，將土地返還上
26 訴人，有無理由？述之如下：

27 （一）爭地役權設定並無違反強制或禁止定而無效：

28 1.按民法物權編於99年2月3日修正公布、同年8月3日施行，將
29 第851條以下原「地役權」之相關規定，修正為「不動產役
30 權」，惟民法物權編施行法並無修正後不動產役權溯及適用
31 之特別規定，則依民法物權編施行法第1條規定，修正施行

01 前發生之地役權，不適用修正施行後之規定。系爭地役權係
02 於82年6月30日登記，有系爭供役地土地登記第一類謄本在
03 卷可稽（見原審卷第37至45頁），足見係發生於前開民法物
04 權編修正前，則依上開說明，本件自應適用修正前原地役權
05 之相關規定。

06 2.次按土地法第82條規定：「凡編為某種使用之土地不得供其
07 他用途之使用」，係取締規定，而非效力規定（最高法院71
08 年度台上字第4423號判決、87年度第3次民事庭會議決定意
09 旨參照）。故如有違反上開第82條規定，而供作其他用途使
10 用時，僅應由該管主管機關予以取締而已，當事人間所訂租
11 賃契約並非無效（最高法院87年度台上字第2367號判決意旨
12 參照）。查系爭土地於74年2月9日經非都市土地使用編定為
13 特定農業區農牧用地，有系爭土地土地登記簿謄本可參（見
14 原審卷第163頁），上訴人於82年間與訴外人鍾國安約定，
15 就系爭土地內面積319平方公尺土地設定系爭地役權供「空
16 地及停車」之非農業使用，有土地登記申請書在卷可參（見
17 原審第29至36頁），雖有違土地法第82條、區域計畫法、都
18 市計畫法關於土地使用管制之規定，然此僅係得由主管機關
19 取締，系爭地役權之約定並非無效。上訴人主張系爭地役權
20 之設定違反強制或禁止規定而無效云云，並非可取。

21 (二)被上訴人在系爭地役權設定範圍內興建車庫、鋪設水泥或柏
22 油通行，並無違反約定之使用目的：

23 1.系爭地役權於82年6月19日設定時約定使用方法為空地及停
24 車，業如前述，而被上訴人等就占用系爭土地上之鐵皮屋車
25 庫外觀、規格、內裝一致，且與被上訴人提出之其與建商訂
26 立之買賣契約書車庫置位置大致相符（見原審卷第403至419
27 頁），應可認定為同一時期所建，且設置之初即為車庫用
28 途。又原審於111年6月6日履勘現場，除如原審判決附圖所
29 示編號A2車庫堆放油漆、器具外，其餘車庫仍供停放車輛之
30 用，亦有勘驗筆錄附卷可按（見原審卷第320頁）。至被上
31 訴人巫勝雄所有如原審判決附圖編號A2車庫於原審履勘時雖

01 未停放車輛而堆置油漆、器具等雜物，然其辯稱係因受疫情
02 影響致油漆工作量減少，庫存材料過多乃以車庫暫時堆放等
03 語，足見被上訴人巫勝雄雖有暫放物品於A2車庫內，然並未
04 變更其車庫之主要功能、目的，即不得謂其有變更使用方
05 法。從而，被上訴人於系爭土地上搭建之鐵皮車庫均為供停
06 車使用，並無變更原約定停車用途之情，應堪認定。

07 2.又系爭地役權設定後，起造人南焱建設股份有限公司旋於82
08 年7月7日以鍾國安所有重測前坐落新竹縣○○鄉○○段○○
09 段○○○段00地號土地為建築基地，連同系爭土地部分土地
10 上之現有道路向新竹縣政府建設局申請建照執照，經該局審
11 核後發給建造執造之事實，業經原審調閱新竹縣政府（82）
12 建都自第741號建照執照案卷核閱屬實。而依前開卷宗檢送
13 之圖說（見原審卷第453頁），前開現有道路位置即與系爭
14 地役權設定時所附之位置圖（見原審卷第35頁）大致相符，
15 且上訴人亦不否認其因鄰近系爭土地上有其他土地出入亦經
16 由龍庭大地社區之私設道路及現有道路位置通行已近30年等
17 情，益徵系爭地役權設定時約定使用方法包括通行使用，並
18 無疑義，且為上訴人當時所同意。而被上訴人就系爭土地上
19 除興建車庫供停車使用外，其餘部分雖有鋪設柏油，然係供
20 通行使用，並未違反約定使用目的。從而，上訴人以被上人
21 有違反約定使用方法及農業使用情形，依民法第859條之2準
22 用同法第836條之2、第836條之3規定終止地役權，並請求塗
23 銷系爭地役權，亦屬無據。

24 (三)上訴人請求被上訴人拆除如附圖編號B1、B2、B3、B6土地上
25 興建之鐵皮車庫，為有理由，請求拆除其餘車庫及將鋪設之
26 水泥路面除去後返還土地部分，為無理由：

27 1.查系爭地役權設定權利範圍為系爭土地內319平方公尺土
28 地，有土地登記謄本在卷可按（見原審卷第37頁）。原審經
29 比對系爭地役權登記申請書上所載供役地位置略圖及起造人
30 南焱建設股份有限公司82年7月7日申請建築執照所檢送之圖
31 說（見原審卷第35、453頁），依上開設定權利範圍面積命

01 地政人員測量結果，系爭地役權設定範圍應位於系爭土地如
02 附圖所示編號A1至A8、B2-1、B3-1、B4-1、C、D、E面積319
03 平方公尺部分，有土地複丈成果圖在卷可按（見原審卷第34
04 7頁）。足見被上訴人藍洪猷、陳梅、陳進鑫、林師發分別
05 所有坐落系爭土地如附圖所示編號B1、B2、B3、B6，面積分
06 別為19.96平方公尺、18.51平方公尺、16.80平方公尺、5.6
07 5平方公尺之車庫，並未在系爭地役權設定權利範圍內，應
08 堪認定。

09 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
11 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
12 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
13 占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明
14 之（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。從
15 而，被上訴人辯稱其等之車庫係有權占有系爭土地，應就占
16 有權源存在之事實負舉證責任。查被上訴人蕭銘洲、巫勝
17 雄、林政朋、張博齡、陳詩婷、黃湘貽、陳中、黃双泉分別
18 所有如原審判決附圖編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7車
19 庫，及編號C部分之柏油或水泥路面，均位於系爭地役權之
20 設定範圍內並分別供渠停車或供被上訴人全體通行使用，業
21 如前述，則其等就上開部分自屬合法占有。至被上訴人藍洪
22 猷、陳梅、陳進鑫、林師發分別所有坐落系爭土地如附圖所
23 示編號B1、B2、B3、B6部分之車庫，則非在系爭地役權設定
24 範圍內。被上訴人雖辯稱渠等前向建商購買時，合約上載有
25 每戶設有專屬停車庫文字，且清楚劃設A、B二區之車庫車
26 位，故渠等二十多年來均認定自己係合法之地役權人，應符
27 合民法第772條得時效取得地役權之規定。再者，被上訴人
28 之車庫興建於前，上訴人後於B3、B6車庫間搭建B4、B5車
29 庫，並使用B3、B6車庫之鐵皮圍牆，足見上訴人就B區車庫
30 之存在與使用系爭土地，顯然知情且同意B區車庫存在於系
31 爭土地上，應認兩造間已成立使用借貸關係云云。惟被上訴

01 人等與建商間就系爭建案之買賣契約，基於債之相對性原
02 則，僅對買賣契約之締約當事人間具有拘束力，上訴人既非
03 被上訴人買受建物之買賣契約當事人，自不受被上訴人所主
04 張買賣契約之拘束。次按因時效取得地上權或地役權者，僅
05 得請求地政機關登記為此項權利人而已。在未經依法登記為
06 此項權利人以前，仍不得本於此項權利對抗所有權人（最高
07 法院71年度台上字第1381號民事裁判參照）。查本件被上訴
08 人藍洪猷、陳梅、陳進鑫、林師發就系爭土地B區部分之土
09 地，既未經依法登記為系爭地役權之權利人，縱其因時效取
10 得對系爭土地B區部分之地役權登記請求權，依上開說明，
11 仍不得對抗系爭土地所有權人之上訴人，自難屬有權占有系
12 爭土地。末按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或
13 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉
14 默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
15 外，不得謂為默示之意思表示。對無權占有人之使用未加異
16 議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默
17 許同意繼續使用（最高法院83年度台上字第237號判決意旨
18 參照）。本件縱認被上訴人之車庫興建於前，上訴人嗣於B
19 3、B6車庫間搭建B4、B5車庫，惟上訴人辯稱其於測量前不
20 知B區車庫之土地不在設定地役權範圍，故而未請求被上訴
21 人拆除等語，所辯並未悖於常情，類此情形亦非少見，且縱
22 認上訴人知悉被上訴人於非屬地役權範圍之B區土地搭建車
23 庫而未為反對表示或制止，然本件並無事證可認上訴人有何
24 舉動或其他特別情事，而足以推知上訴人有同意被上訴人於
25 系爭B區土地上搭建車庫之意思，自不得以土地共有人單純
26 沉默未為反對之意思，逕認上訴人已默示同意與被上訴人藍
27 洪猷、陳梅、陳進鑫、林師發就系爭B區部分之土地成立使
28 用借貸契約，由其等分別於附圖所示編號B1、B2、B3、B6部
29 分搭建車庫使用收益特定部分。此外，被上訴人藍洪猷、陳
30 梅、陳進鑫、林師發復未提出其他證據證明其等有與上訴人
31 就系爭B區部分土地成立使用借貸契約，是被上訴人前揭所

01 辯，亦非可取。從而，本件無從認定如原審判決附圖所示編
02 號B1、B2、B3、B6部分車庫與系爭土地間有被上訴人所指之
03 使用借貸關係存在，是系爭B1、B2、B3、B6部分車庫占用系
04 爭土地上如附圖說明欄所示範圍，自屬無權占用，上訴人本
05 於所有權，請求被上訴人藍洪猷、陳梅、陳進鑫、林師發分
06 別拆除如附圖所示編號B1、B2、B3、B6部分之之地上物，將
07 占用之土地返還上訴人，自屬有據。

08 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請
09 求被上訴人藍洪猷應將如附圖編號B1位置之鐵皮屋面積19.9
10 6平方公尺拆除、被上訴人陳梅將如附圖編號B2位置之鐵皮
11 屋面積18.51平方公尺拆除、被上訴人陳進鑫應將如附圖編
12 號B3位置之鐵皮屋面積16.80平方公尺拆除、被上訴人林師
13 發應將如附圖編號B6位置之鐵皮屋面積5.65平方公尺拆除，
14 並均將上開占用土地返還上訴人，為有理由，應予准許。逾
15 此範圍之請求，核屬無據，不應准許。原審就上開應准許部
16 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決
17 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
18 如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審
19 為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部
20 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
25 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條、
26 第85條第1項，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

28 民事第一庭審判長法官 蔡孟芳

29 法官 林麗玉

30 法官 楊明箴

31 以上正本係照原本作成。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

03 書記官 郭家慧