

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第679號

原告 中華糖業股份有限公司

法定代理人 鄭新錦

訴訟代理人 廖于清律師

複代理人 楊瀚瑋律師

被告 王俊凱

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其占有臺北市00區00段00段00000號建物，如附圖所示編號A部分包覆外牆、天花板之材質及地磚拆除回復原狀後返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣貳拾肆萬柒仟貳佰玖拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬壹仟捌佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第4項分別定有明文。原告於起訴時原聲明：(一)被告應將臺北市00區00段00段00000號建物（下稱系爭建物）其占用部分騰空返還原告；(二)被告

01 應給付原告新臺幣（下同）25萬9,312元，及自民國110年5
02 月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自110
03 年5月10日起至被告履行第一項聲明內容止，按月給付原告4,3
04 21元及自次月10日起至清償日止，按年息百分之5計算利息
05 (三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中數次變更聲
06 明，並撤回關於請求被告給付相當於租金之不當得利，其最
07 後之聲明則為：(一)被告應將其占用系爭建物如附圖所示編號
08 A部分包覆外牆、天花板之材質及地磚拆除回復原狀後返還
09 原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。此有民事陳報狀可稽
10 （見本院卷第268至269頁）。核其所為訴之變更，均係本於
11 系爭建物遭被告占用之同一基礎事實，且屬縮減及擴張應受
12 判決事項之聲明，且其撤回關於請求給付租金之不當得利部
13 分，被告亦未為異議，均符合前揭規定，是其所為訴之變
14 更、部分聲明之撤回，均無不合。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：

17 (一)原告為系爭建物及其坐落土地之所有權人，被告則為系爭建
18 物隔壁門牌號碼臺北市00區000路000號1樓建物（下稱358號
19 建物）之所有權人，系爭建物有遭被告所有之358號建物占
20 用之情形。原告於取得系爭建物所有權後，即進行裝潢及測
21 量室內面積，並測量出系爭建物之實際面積與取得建物之登
22 記面積不符，而得知系爭建物遭被告占用之情，曾委請律師
23 發函及以電話告知將系爭建物遭占用部分回復原狀並支付補
24 償金，惟被告均置之不理。嗣經本院囑託臺北市建成地政事
25 務所測量後，得知被告於未經原告同意下，而設置與其所有
26 358號建物相同樣式之白色包覆材質，並鋪設相同樣式之地
27 磚，使原告無法自由使用、設計系爭建物之門面及騎樓部
28 分，已侵害原告就系爭建物之所有權，而屬無權占有，爰依
29 民法第767條第1項前段、中段、第821條規定提起本訴。

30 (二)被告雖辯稱其自88年起購入358號建物至今，均維持相同之
31 使用方法，於本件訴訟判決前應屬善意占有人云云。惟依實

務見解，不因長期占有使用系爭建物，即得逕認被告為善意占有系爭建物，且被告就其上開所辯，並未提出相關證據資料為佐證，另依358號建物之登記謄本，該建物總面積為46.95平方公尺，其中層次面積29.60平方公尺、騎樓面積17.35平方公尺、附屬建物平台面積為2.63平方公尺，登記面積均已記載於地政機關謄本，身為所有權人之被告自不可能不知358號建物額外占用系爭建物，則實際面積自會較登記面積為大，再者，原告發覺系爭建物遭占用後，即委請律師通知被告，被告仍置之不理，則被告顯然知悉358號建物登記面積與實際面積不符，自非屬善意占有人。

(三)又依臺灣高等法院110年度上易字第1252號判決、司法院釋字564號解釋理由書，騎樓所有人原則上仍得於不妨礙通行之情況下，就其所有之騎樓部分為使用收益、且原告所有之系爭建物權狀上亦有載明「層次：一層騎樓」、「面積：(一層)20.48(騎樓)12.91」、「總面積：33.39平方公尺」、「權利範圍：全部」，足見系爭建物包含騎樓部分為原告單獨所有，益徵系爭建物所有權範圍，包含騎樓面積向上延伸至上方覆蓋樓層地板以下之空間，皆屬原告之專有部分，依前揭判決意旨，自無公寓大廈管理條例第7條之適用。再者，系爭建物為一樓店面，所在地點鄰近大稻埕及迪化街商圈，故系爭建物作為店面使用具極高營業價值，又店面營業首重門面，系爭建物店門口天花板、外牆及騎樓遭占用，導致店門口空間減少，不僅廣告空間減少，店面使用效益亦大為減少，導致營業價值大減，故被告占用系爭建物導致原告受有損害。又被告雖辯稱騎樓部分之地磚已附合為騎樓之一部分，已非被告所有之地磚云云，惟查系爭建物之騎樓部分為原告所有，並和358號建物騎樓之界線範圍業經110年8月27日地政機關測量明確，再參酌原告證物9（見本院卷第106頁）中，C部分騎樓與358號建物之外牆、騎樓裝潢渾然一體，足證358號建物之所有權人即被告，有意於系爭建物之部分騎樓鋪設同一顏色、樣式之地磚，視覺上擴張自己店面

之門面，更製造出C部分騎樓亦為其所有之外觀，是被告雖抗辯地磚之顏色無影響原告之權利，然依系爭建物及358號建物為一樓店面，而店面之門面視覺大小影響店面營業價值甚鉅，被告主張原告未因此受有損害，顯然並非屬實。原告係為主張使用系爭建物之合法權利方提本件訴訟，依最高法院95年度台上字第1167號判決意旨，亦非屬權利濫用。

(四)被告稱地磚已附合為騎樓之重要成分云云，惟查被告並未舉證證明地磚已與系爭建物之騎樓部分結合而成為不動產之重要成分一事，尚難據被告之陳述即認地磚部分已與系爭建物附合，先予敘明。縱地磚已成為不動產之重要部分而為附合，惟依臺灣高等法院104年度重上字第68號民事判決意旨，民法第811條之目的乃係禁止添附動產之所有權人請求行使所有物返還請求權，而非為禁止被添附之不動產所有人請求動產之所有權人排除妨害，更非禁止動產之所有人除去添附之物。是被告主張因地磚已與不動產附合，非屬被告所有，故其並未有以地磚占有使用系爭騎樓、妨害原告之所有權，顯非可採等語。

(五)並聲明：1.被告應將其占用臺北市00區00段00段00000號建物如附圖所示編號A部分包覆外牆、天花板之材質及地磚拆除回復原狀後返還原告。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)依公寓大廈管理條例第7條、第10條第2項、第11條第1項規定，及內政部85年12月4日台內營字第8582176號函釋，原告僅有一樓之騎樓內側住戶外牆方屬專有部分，其餘樑柱、外牆均為共用部分，依前開規定，由管理委員會維護及修繕，原告並無請求拆除或變更之權利，亦無存在原告所稱「將樑柱作為店面拓展(裝潢)使用，非屬共用部分之管理維護」餘地；況被告於88年購入時，系爭房屋即與現況相同，被告並無任何變更，則原房屋現況自公寓大廈管理條例於84公布施行前即以存在延續至今，其原有狀態自應符合公寓大廈管理條例之相關規範，併予敘明之。是以，原告主張系爭建物遭

01 被告無權占有，故請求拆除包覆外牆、天花板材質後返還原告，尚無所據。

02
03 (二)原告主張之占用面積約僅0.45坪，且原告主張之樑柱使用現
04 況係作為建物支撐樑柱之使用，且被告於88年購入358號建
05 物至今，均維持相同之使用方法，期間未曾聽聞系爭建物原
06 所有權人反應有占用或影響系爭建物使用收益之情形，顯見
07 縱有原告所稱占用之情形，亦無礙於系爭建物之使用收益，
08 又該樑柱係作為支撐樑柱使用，若逕以拆除，勢必發生建物
09 整體結構安全影響，被告須就樑柱等承重結構另行設計、修
10 建，室內格局亦需重新調整、裝修，被告所經營之事業必將
11 受有影響，且影響難以估計，原告此主張已構成權利濫用。

12 (三)按內政部營建署95年9月15日營署建管字第0950046616號函
13 釋係以：「…三、另『按建築物設置騎樓、供公眾通行之
14 用，建築技術規則設計施工編第57條第2款已有明定，不得
15 裝設任何台階或阻礙物。…」、另按民法第811條規定：
16 「動產因附合而為不動產重要成分者，不動產所有人，取得
17 動產所有權」。查本件系爭建物之地磚並非被告所鋪設，係
18 被告於88年購屋時即已存在，且該附合物已由原告之前手即
19 當時之所有權人取得權利，原告至109年6月18日以現況購買
20 系爭不動產後，自應由原告繼受取得相關附合物之所有權
21 利，該附合物早已由原告之前手所有權人取得達20年，自無
22 原告所稱「違反不動產所有人之意思而為添附」之添附行
23 為」適用存在，原告自不得主張該十餘年前之附合行為侵害
24 原告現在之權利。再者，被告係配合騎樓為同一風格之室內
25 裝修，已難認被告有以地磚占用原告系爭建物騎樓之事實；
26 況騎樓之目的為「供公眾通行」，鋪設地磚為騎樓供通行之
27 重要成分，依民法第811條規定，該地磚亦已附合為不動產
28 之重要成分，原告主張被告以地磚占用云云，亦與法律規定
29 不符，本件系爭建物騎樓地磚之顏色並無影響原告之權利，
30 原告主張因此受有商業廣告損害云云，顯然與常情有悖。

31 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利判

01 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767 條前段、
05 中段定有明文。查依系爭建物係於109年6月18日以買賣為原
06 因而登記為原告所有，登記之面積為「一層，層次面積20.4
07 8平方公尺、騎樓12.91平方公尺，總面積為33.39平方公
08 尺」；而358號建物係於88年1月4日以買賣為原因而登記為
09 被告所有，登記之面積為「一層，層次面積26.60平方公
10 尺，騎樓面積17.35平方公尺，總面積為46.95平方公尺」，
11 此有系爭建物及358號建物之建物登記謄本可稽(見本院卷第
12 82至84頁)。足證本件系爭建物及所屬騎樓為原告單獨所
13 有，屬原告之專有部分，而358號建物之所有權狀之騎樓部
14 分，亦僅有權狀所載之面積範圍無訛。再者，經本院於110
15 年8月27日至現場履勘，囑託地政機關為現場測量結果，上
16 開二建物中間樑柱及騎樓上方為包覆材質，而包覆範圍之寬
17 度已逾越系爭建物之範圍，而358號建物騎樓之地磚為大理
18 石材質且與該建物前方之材質相同，而上開樑柱之包覆材
19 質、騎樓之地磚逾越系爭建物之範圍共計2.17平方公尺，此
20 有本院勘驗筆錄、現場照片、臺北市建成地政事務所110年9
21 月16日北市建地測字第1107013078號函附土地複丈成果圖可
22 佐(見本院卷第142至161、162至164頁)，足認358號建物室
23 外與系爭建物間之外牆、天花板之包覆材質及騎樓上方之地
24 磚，其包覆範圍確實覆蓋至系爭建物之所有權範圍(覆蓋範
25 圍及面積如附圖所示)；再者，依前揭現場照片亦可知，系
26 爭建物與358號建物中間之樑柱外牆、天花板，與358號建物
27 室外所包覆、裝修者為相同材質，從外觀上依社會一般經驗
28 可看出358號建物與其外之樑柱、牆面部分之設計明顯具有一
29 致性，且延伸至系爭建物之所有權部分，而358號建物前
30 方即如附圖之複丈成果圖所示編號A部分之地磚與358號建物
31 室內地磚亦屬同一種類之材質，同具有設計上之一致性，而

01 足使他人辨識而認定均係屬被告所有358號建物之所屬範
02 圍，是被告所有358號建物，如附圖所示編號A部分包覆外
03 牆、天花板之包覆材質、騎樓上方之地磚係對原告就系爭建
04 物之所有權已造成妨害，原告自得依前揭民法第767條第1項
05 中段規定，向被告請求除去對其所有權所造成之妨害，應堪
06 認定。

07 (二)被告辯稱依公寓大廈管理條例第7條、第10條、第11條規
08 定，原告僅有1樓之騎樓內側住戶外牆屬專有部分，騎樓及
09 外牆均為共有部分，由管理委員會負責管理維護及修繕，原
10 告並無請求拆除或變更之權力等語。然公寓大廈管理條例第
11 7條係規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部
12 分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分」，是不得獨
13 立使用供做專有部分、不得為約定專用部分者，應以公寓大
14 廈共用部分為限。再依公寓大廈管理條例第3條第4款規
15 定，所謂「共用部分」係指公寓大廈專有部分以外之其他部
16 分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；同條第3款
17 亦規定「專有部分」係指公寓大廈之一部分，具有使用上之
18 獨立性，且為區分所有之標的者。是以系爭建物之騎樓既登
19 記為原告單獨所有，則屬原告之專有部分，且原告請求拆除
20 者為上開騎樓地磚，及其上方之天花板包覆材質外，僅另主
21 張拆除占用系爭建物之外牆之包覆材質，而非系爭建物之主
22 要樑柱，均非屬系爭建物與358號建物所屬大樓之共用部
23 分，揆諸前開說明，自無公寓大廈管理條例第7條之適用。
24 是以，被告上開所辯，應無可採。

25 (三)被告辯稱覆蓋於天花板、外牆上方包覆材質及騎樓鋪設地
26 磚，係伊自88年買入358號建物後時即存在，且均維持相同
27 使用方式，伊為善意占有人，原告之前手就相關之附合均同
28 意，原告為買賣標的物之繼受人，自不得主張該經前屋主同
29 意之附合行為侵害原告之權利，且被告占用情形無疑系爭建
30 使用收益，故原告請求拆除，亦屬權利濫用等語。惟按當事
31 人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟

01 法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常
02 態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就
03 其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891
04 號民事裁判意旨參照），另按不因長期占有使用他人已登記
05 之不動產，即認符合善意占有，而得依民法第952條規定，
06 抗辯其使用、收益占有物並非不當得利（最高法院108年台上
07 字第1890號判決意旨參照）。經查，如前揭複丈成果圖及現
08 場照片所示之覆蓋於天花板、外牆包覆材質，及騎樓上方之
09 鋪設之地磚既妨害原告所有權之行使，被告稱其購屋時該等
10 附合行為已存在，且已得原告之前手同意等情，核屬變態事
11 實，未據被告提出相關證據證明，亦不得因原告之前手或原
12 告於買受系爭建物後單純之沈默，而認有已同意被告之前手
13 或被告所為該等附合之行為，自無從為利於被告之認定，仍
14 應認該等妨害行為係被告所為，原告自得本於所有權之行使
15 而排除對被告所為之該等妨害行為，而被告長期占有使用原
16 告已登記之系爭建物之上開部分之行為，揆諸前開說明，亦
17 非屬民法第952條之善意占有人甚明。另按權利之行使，不
18 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法第148條
19 第1項固有明文。本件原告僅係請求被告將包覆於天花板、
20 外牆、騎樓上方之包覆材質拆除，核屬其正當權利之行使，
21 且對被告所造成之損害尚屬輕微，應不致有對其室內格局或
22 建物結構產生影響，或使被告事業無法繼續經營之情。是原
23 告本於所有權人地位請求被告除去包覆於天花板、外牆之包
24 覆材質及騎樓地磚，當無權利濫用可言。因此，被告上開所
25 辯，均無足採。

26 (四)被告辯稱原告所主張占用之部分係伊自88年買入358號建物
27 後時即存在，且均維持相同使用方式，依民法第952條、959
28 條規定，伊於本件判決前應屬善意占有人等語。按善意占有
29 人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、
30 收益，民法第952條固定有明文。惟按不因長期占有使用他
31 人已登記之不動產，即認符合善意占有，而得依民法第952

條規定抗辯其使用、收益占有物並非不當得利(最高法院108年台上字第1890號判決意旨參照)。本件被告主張其於88年買入358號建物時該等占有情況即存在等情，並未舉證證明，而不得為其有利之認定，業如上述。縱其所辯屬實，惟其買入時即得知依權狀登記情形，即輕易得知358號建物之登記面積與實際面積並不相符，亦非得認定屬善意占有人。是被告上開所辯，亦不足採信。

(五)被告另辯稱鋪設於騎樓上之地磚係為騎樓供通行之重要成分，依民法第811條之規定，已附合為不動產之重要成分等語。惟按民法第811條規定動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；然探求添附之立法目的，旨在鼓勵經濟價值之創造，以避免回復原狀，維護社會之經濟，而倘若動產所有人違反不動產所有人之意思而為添附，就不動產所有人而言，係所有權受到妨害，而無經濟利益可言，故上開規定應在禁止添附之動產所有人行使所有物返還請求權，但不禁止被添附之不動產所有人行使妨害排除請求權，予以分離，況依所有權絕對原則，無從禁止添附物所有人除去添附之物(臺灣高等法院暨所屬法院99年度法律座談會民事類提案第3號參照)。本案係被告將原鋪設於358號建物之地磚覆蓋至系爭建物騎樓，添附於系爭建物騎樓之地面，且並未取得系爭建物之所有權人(即原告)同意，而該地磚與系爭建物騎樓地面裝修並不相同，而未能增加系爭建物之價值，且逾越系爭建物範圍如附圖所示編號A部分之地磚範圍，因與系爭建物屬不同樣式地磚之鋪設，而使系爭建物視覺上較實際面積縮小，並使被告所有之358號建物視覺範圍面積增大，而使原告受有無法自由裝修、使用系爭建物之不利益。揆諸前揭說明，原告需藉由排除該地磚之添附後方得回復原有之經濟效益，自無從援引民法第811條關於動產與不動產附合之規定而認定由原告取得該地磚之所有權，被告仍對該地磚具有除去支配力，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告除去如附編號A添附於系爭建物所

有騎樓處之地磚，為有理由，被告上開所辯，亦難憑採。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告應將其占用系爭建物如附圖所示編號A 部分包覆外牆、天花板之材質及地磚拆除，回復原狀後返還原告，為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 7 日
民事第一庭 法 官 徐文瑞

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 6 月 7 日
書記官 朱亮彰