臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2393號

原　　告　羅佶程
　　李明哲
共　　同
訴訟代理人　李富祥律師
被　　告　鄭金生
訴訟代理人　吳鏡瑜律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A1、A2之地上物拆除，將上開部分土地返還原告及其他共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣肆佰壹拾壹萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地上如附圖所示編號A1即門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2即系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚等地上物，為被告所有，占有上開部分土地並無合法權源，為無權占有，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將如附圖編號A1即系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物即系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚拆除，將上開部分土地返還原告及其他共有人全體。並聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖所示編號A1、A2部分之地上物拆除，將上開部分土地返還原告及其他共有人全體。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：如附圖所示編號A1、A2，原坐落於重測前嵅哩岸段539-48地號土地，本屬被告單獨所有，嗣於民國67年6月30日因地籍重測及合併導致重測前嵅哩岸段539-48地號與重測前嵅哩岸段537地號等18筆合併為嵅哩岸段537地號，並於重測後改編為立農段1小段192地號即系爭土地，而變成被告與其他數人共有系爭土地，應認有默示分管契約存在；又造成上開土地所有權異動之原因，並非被告讓與所有權，但此種非基於所有權人因素造成之所有權異動，異動後之結果造成土地及房屋非屬同一人所有，應類推適用民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係；且被告於64年9月11日買受如附圖所示編號A1、A2地上物及其坐落重測前嵅哩岸段539-48地號土地，上開地上物及土地皆為被告單獨所有，當時尚無土地所有人建築房屋逾越地界之情形，然於67年6月30日因地籍重測及合併，導致如附圖所示編號A1、A2地上物坐落土地變為被告與其他數人共有，被告並無故意越界之投機行為，且如附圖所示編號A1、A2面積合計為16平方公尺，僅占系爭土地面積1,096平方公尺之百分之1.4，如附圖所示編號A1為被告所住系爭房屋面臨實踐街之全部圍牆、雨遮及鐵門，倘予以拆除，將導致被告所住系爭房屋直接暴露於外，且拆除後再進行補強或重建之經濟損失甚鉅，應類推適用民法第796條之1第1項本文規定免為全部或一部之移去或變更；又如附圖所示編號A1、A2原坐落於被告單獨所有之重測前嵅哩岸段539-48地號土地，嗣於67年6月30日因地籍重測及合併，變成坐落於被告與其他數人共有系爭土地，此變動非可歸責於被告，且自67年6月30日地籍重測合併以來，系爭土地其他共有人對於如附圖所示編號A1、A2地上物持續坐落於系爭土地上並無任何異議，原告買受系爭土地所有權應有部分前，已因鑑界而知悉如附圖所示編號A1、A2地上物坐落於系爭土地上，仍逕為買受，其等所有權應有部分僅各百分之3，原告請求被告拆除上開地上物並返還所占上開部分土

地，顯然違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段及第821條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人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者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

㈡原告為系爭土地之共有人，被告為系爭房屋之所有權人，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷第36至40頁）。經本院勘驗並囑託臺北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）測量結果，如附圖所示編號A1即系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2即系爭房屋前A1地上物內空地，占有系爭土地之位置、面積詳如附圖所示，有本院勘驗筆錄（見本院卷第130至139頁）、複丈成果圖（見本院卷第224頁）、現場照片（見本院卷第142至148頁）在卷可稽；又如附圖所示編號A2空地上有鋪設水泥、磁磚等地上物，有現場照片（見本院卷第142至144頁）在卷可稽，堪認屬實。

㈢被告抗辯如附圖所示編號A1、A2，原坐落於重測前嵅哩岸段539-48地號土地，本屬被告單獨所有，嗣於67年6月30日因地籍重測及合併導致重測前嵅哩岸段539-48地號與重測前嵅哩岸段537地號等18筆合併為嵅哩岸段537地號，並於重測後改編為立農段1小段192地號即系爭土地，而變成被告與其他數人共有系爭土地，應認有默示分管契約存在云云，並提出現況計畫圖、建築執照檔案地籍圖及其局部圖、建築執照檔案房屋平面立固圖及1樓局部圖、臺北市北投區地籍調查

表、重測前嵅哩岸段537地號、嵅哩岸段539-45地號、嵅哩岸段539-27地號、嵅哩岸段539-48地號、嵅哩岸段539-9地號土地登記簿（見本院卷第315至345頁）、64年起現場照片（見本院卷第385至395頁）為證，僅足認重測前嵅哩岸段539-48地號土地，本屬被告單獨所有，嗣於67年6月30日因地籍重測及合併導致重測前嵅哩岸段539-48地號與重測前嵅哩岸段537地號等18筆合併為嵅哩岸段537地號，並於重測後改編為立農段1小段192地號即系爭土地，而變成被告與其他數人共有系爭土地，至於如附圖所示編號A1、A2是否坐落於重測前嵅哩岸段539-48地號土地，尚難確認，經本院向士林地政事務所函詢如附圖所示編號A1、A2是否坐落於重測前嵅哩岸段539-48地號土地範圍內（見本院卷第347頁），士林地政事務所函復：「經查本案土地地籍圖業經重測公告期滿確定，重測前地籍圖已停止使用，其重測前後地籍圖之測繪時間、方法、精度及比例尺均有不同，且有圖紙破損、伸縮等因素，爰礙難辦理旨揭複夫成果圖測繪標的於新舊地籍圖之套繪事宜」等語（見本院卷第361頁），復參酌臺北市政府地政局土地開發總隊亦函復：「有關旨揭地段辦理重測之原因一節，查重測前使用之舊地籍圖，係日據時期以當時有限之技術及設備繪製而成，由於使用年代久遠，以致圖紙伸縮、摺皺破損、經界模糊、比例尺過小精度難以控制，為消弭土地界址糾紛，本府爰依據土地法第46條之1規定重新實施地籍測量」等語（見本院卷第279頁），益足徵無從確認如附圖所示編號A1、A2是否坐落於重測前嵅哩岸段539-48地號土地，被告抗辯如附圖所示編號A1、A2原坐落於其單獨所有重測前嵅哩岸段539-48地號土地，嗣於67年6月30日因地籍重測及合併，變成坐落於被告與其他數人共有系爭土地，應認有默示分管契約存在云云，並非可採。

㈣被告抗辯如附圖所示編號A1、A2原坐落於其單獨所有重測前嵅哩岸段539-48地號土地，嗣於67年6月30日因地籍重測及合併，變成坐落於被告與其他數人共有系爭土地，此種非基

於所有權人因素造成之所有權異動，異動後之結果造成土地及房屋非屬同一人所有，應類推適用民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係云云。惟被告抗辯如附圖所示編號A1、A2原坐落於其單獨所有重測前嵅哩岸段539-48地號土地，並不可採，已如前述，且如附圖所示編號A1地上物為系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物為系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚，既非房屋，亦與系爭房屋並不相連，有現場照片（見本院卷第142至144頁）在卷可稽，被告抗辯應類推適用民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係云云，亦非可採。

㈤被告抗辯被告於64年9月11日買受如附圖所示編號A1、A2地上物及其坐落重測前嵅哩岸段539-48地號土地，上開地上物及土地皆為被告單獨所有，當時尚無土地所有人建築房屋逾越地界之情形，然於67年6月30日因地籍重測及合併，導致如附圖所示編號A1、A2地上物坐落土地變為被告與其他數人共有，被告並無故意越界之投機行為，且如附圖所示編號A1、A2面積合計為16平方公尺，僅占系爭土地面積1,096平方公尺之百分之1.4，如附圖所示編號A1為被告所住系爭房屋面臨實踐街之全部圍牆、雨遮及鐵門，倘予以拆除，將導致被告所住系爭房屋直接暴露於外，且拆除後再進行補強或重建之經濟損失甚鉅，應類推適用民法第796條之1第1項本文規定免為全部或一部之移去或變更云云。惟被告抗辯如附圖所示編號A1、A2原坐落於其單獨所有重測前嵅哩岸段539-48地號土地，並不可採，且如附圖所示編號A1地上物為系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物為系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚，既非房屋，亦與系爭房屋並不相連，已如前述，被告抗辯應類推適用民法第796條之1第1項本文規定免為全部或一部之移去或變更云云，亦不可採。

㈥被告抗辯如附圖所示編號A1、A2原坐落於被告單獨所有之重測前嵅哩岸段539-48地號土地，嗣於67年6月30日因地籍重

測及合併，變成坐落於被告與其他數人共有系爭土地，此變動非可歸責於被告，且自67年6月30日地籍重測合併以來，系爭土地其他共有人對於如附圖所示編號A1、A2地上物持續坐落於系爭土地上並無任何異議，原告買受系爭土地所有權應有部分前，已因鑑界而知悉如附圖所示編號A1、A2地上物坐落於系爭土地上，仍逕為買受，其等所有權應有部分僅各百分之3，原告請求被告拆除上開地上物並返還所占上開部分土地，顯然違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的云云。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。該所稱權利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。又行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項亦定有明文。此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。原告共有系爭土地所有權應有部分價值合計高達新臺幣（下同）18,932,257元【計算式：面積1,096平方公尺x114年1月公告現值257,000元x（應有部分3613/99176＋應有部分3053/99176）＝18,932,257元，元以下四捨五入】，有土地建物查詢資料（見本院卷第36至38頁）在卷可稽，被告占有如附圖所示編號A1、A2部分土地價值合計亦高達4,112,000元【計算式：（面積6.5平方公尺＋9.5平方公尺）x114年1月公告現值257,000元＝4,112,000元】，有土地建物查詢資料（見本院卷第36至38頁）、複丈成果圖（見本院卷第224頁）在卷可稽，且如附圖所示編號A1地上物為系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物為系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水

泥、磁磚，既非房屋，亦與系爭房屋並不相連，已如前述，將上開地上物拆除，並不影響系爭房屋之結構及效用，若不予拆除，將導致原告無法申請移轉容積，原告請求被告拆除上開地上物並返還所占上開部分土地，難謂其所得之利益甚小，而以損害被告為主要目的，應屬正當權利之行使，並無權利濫用之情事，被告抗辯違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的云云，亦非可採。

㈦原告為系爭土地之共有人，被告所有如附圖所示編號A1地上物即系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物即系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚，占有系爭土地如附圖所示編號A1、A2部分土地，並無合法權源，為無權占有，原告請求被告拆除上開地上物，並將所占上開部分土地原告及其他共有人全體，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭土地上如附圖編號A1地上物即系爭房屋前水泥圍牆、水泥雨遮及鐵門、編號A2地上物即系爭房屋前A1地上物內空地上所鋪設水泥、磁磚拆除，將上開部分土地返還原告及其他共有人全體，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　盧品岑