

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1846號

原告 建高工程股份有限公司

法定代理人 柯興樹

訴訟代理人 周進文律師

被告 中科一品社區管理委員會

法定代理人 施宏偉

訴訟代理人 黃幼蘭律師

上列當事人間請求拆除地上物並交還土地等事件，本院於民國111年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告之法定代理人於本院審理時變更為施宏偉，業據其聲明承受訴訟（見本院卷二第427頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：如附表所示之土地2筆（下合稱系爭土地，分別則以地號稱之）為道路用地，現鋪設柏油供作道路使用。原告於民國110年1月22日發現被告以拒馬及放置盆栽方式占用系爭土地，且設置如臺中市中興地政事務所111年3月28日中興地所二字第1110003220號函附複丈成果圖（下稱附圖）編號B（面積1.69平方公尺）、C（面積1.21平方公尺）所示之無障礙設施，拒絕他人進入。被告無權占有系爭土地，已妨害其所有權行使。爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應將坐落1467之1地號土地上如附圖所示編號C、坐落1462地號土地上如附圖編號B所示之無障礙設施拆除，並移除1462地號土地上如附圖所示

01 紅色直線上之盆栽、拒馬等地上物，並將占用部分土地返還
02 予原告及全體共有人。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：於98年10月6日，中科一品社區（下稱系爭社
04 區）建商興農人壽保險股份有限公司（下稱興農人壽公司）
05 與陳伯濤、陳阮清雲、陳子都、陳子榮、陳子堅、施俊竣6
06 人(下稱陳伯濤等6人)簽立協議書(下稱98年10月6日協議
07 書)，約定由陳伯濤等6人與系爭社區共同使用管理系爭土
08 地，系爭土地為封閉式通行道路，僅供系爭社區使用，且如
09 附圖所示地上物均為協議使用內容之一部。被告已長期使用
10 系爭土地，原告既輾轉取得陳伯濤等6人就系爭土地之應有
11 部分，且於受讓時可得而知上開情形，應受98年10月6日協
12 議書約定之拘束。另依民法第425條之1規定，既興農人壽公
13 司為系爭土地之共有人及系爭社區之房屋所有權人，先後出
14 售土地與房屋，伊亦得繼續使用土地等語，資為抗辯，並聲
15 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
16 免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別
19 規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示
20 方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上
21 之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方
22 法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意
23 第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契
24 約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力(司法
25 院大法官解釋第349號解釋理由書意旨參照)。又於具體個
26 案，應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀
27 態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則
28 或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求(最
29 高法院95年度第16次民事庭會議決議意旨參照)。

30 (二)朝陽人壽保險股份有限公司(下稱朝陽人壽公司)前身為興農
31 人壽公司。興農人壽公司於96年興建「中科一品」建案(下

稱系爭建案），就興建工程周圍計畫道路使用爭議問題，於98年10月6日與斯時系爭土地部分共有人陳伯濤等6人，共同簽立協議書等節，有南山人壽保險股份有限公司（下稱南山人壽公司）111年5月6日（111）南壽地字第23號函及函附協議書可佐（見本院卷二第341至351頁）。觀諸98年10月6日協議書載明：陳伯濤等6人共有之系爭土地，位於陳伯濤等6人坐落福康路住宅與興農人壽公司興建之系爭社區之間，為8米計畫道路用地，雙方同意由雙方及系爭社區住戶共同使用管理（第1條）。陳伯濤等6人同意興農人壽公司於前條土地上設置路燈、伸縮捲門及鋪設速鎖地磚，各設施設置位置及數量詳如附圖。雙方同意前條土地為雙方及系爭社區居民共同使用管理之封閉式通行道路（第2條）等內容（見本院卷二第349頁），可見陳伯濤等6人已就系爭土地與興農人壽公司達成合意，約定為一封閉式道路，僅供協議書當事人及系爭社區住戶通行，附圖所示之無障礙設施即為上開協議書附圖所示之斜坡（見本院卷二第353頁），足認附圖所示之無障礙設施或拒馬、花盆等地上物，均被告依98年10月6日協議書約定內容使用系爭土地之方式。

（三）考之陳伯濤等6人原為系爭土地之共有人，其等於100年11月3日以買賣為原因，移轉系爭土地應有部分予訴外人林青愷；林青愷嗣於同年12月9日以贈與為原因，移轉其系爭土地應有部分予訴外人巫文傑、巫承勳；巫承勳於101年6月5日以交換為原因，移轉其所有系爭土地應有部分予巫文傑；於109年10月8日，巫文傑以買賣為原因，將其所有1467-1地號土地之應有部分移轉予訴外人黃崇敏、陳順福。另於同日將其關於1462地號土地之應有部分移轉予訴外人張志誠、呂秀碧、梁卿華；末於同年11月23日，黃崇敏、陳順福、張志誠、呂秀碧、梁卿華分別將其所有系爭土地應有部分以買賣為原因，移轉予原告等情，有系爭土地人工登記簿謄本、地籍異動索引可查（見本院卷一第291至331、427至443頁），是原告所取得之應有部分，即源於陳伯濤等6人，堪可認定。

01 (四)審以系爭建案基地坐落於臺中市○○區○○段0000○000000
02 ○0000000地號土地等共29筆土地，其銷售廣告標示編號A
03 5、A6、A17、A18、A29房屋右側之8米道路即為系爭土地一
04 節，為兩造所不爭執(見本院卷二第127頁)；興農公司與陳
05 伯濤等6人已就8米計畫道路之系爭土地使用方式達成合意；
06 系爭土地於98年至100年間，在出入口處設有圍牆(圍牆上
07 並有中科一品字樣)、鐵門。現狀為鋪設柏油，而上出入口
08 處之拒馬、花盆，該拒馬、花盆為被告所設置，亦有系爭社
09 區照片可稽(見本院卷一第29至31、159頁、卷二第169頁)，
10 綜觀上開各節，足見系爭土地自98年系爭社區興建以來，均
11 依98年10月6日協議書之約定，作為系爭社區封閉式道路使
12 用。

13 (六)基此，審酌系爭土地業經陳伯濤等6人與興農人壽公司約
14 定，提供予被告作為封閉式道路使用，並得設置無障礙斜
15 坡，原告之應有部分係繼受陳伯濤等6人，且系爭土地作為
16 封閉式道路使用之狀態已持續20餘年等過程；兼衡原告為資
17 本額新臺幣2億元之專業建築公司(見本院卷二第473頁)，其
18 有足夠能力調查系爭土地公示外觀之緣由，且其提起本件訴
19 訟之動機乃欲將系爭土地應有部分捐贈予臺中市政府(見本
20 院卷一第11頁)，因臺中市政府考量受贈後無法供公眾通行
21 之問題，故要求原告與系爭社區區民協調，先達成共識後，
22 再考慮是否受贈(見本院卷一第33頁)，然原告既應受98年10
23 月6日協議書約定之拘束，其行使所有權能不得違反誠信原
24 則。故原告雖主張本於共有人地位，請求被告拆除地上物，
25 然其所有權行使應受98年10月6日協議書之限制，不得對被
26 告主張物上請求權。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條
28 規定，請求被告拆除附圖編號B、C所示無障礙設施，並移除
29 1462地號土地上之盆栽、拒馬等地上物。另應將占用部分土
30 地返還原告及全體共有人，均無理由，應予駁回。原告之訴
31 既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 4 日

民事第一庭 審判長法官 許石慶

法官 王詩銘

法官 鍾宇嫣

以上正本，係照原本作成。

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（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 4 日

書記官

附表：

編號	地號	面積（m ² ）	共有人	應有部分	使用分區
1	臺中市○○區○○段0000地號	1,221.18	臺中市	666/1200	道路用地
			恆厚興業股份有限公司	462/1800	
			建高工程股份有限公司	226/1200	
2	臺中市○○區○○段000000地號	353.69	南山人壽保險股份有限公司	740/1200	道路用地
			建高工程股份有限公司	46/120	