

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第435號

原告 張筠薇
捷聯投資開發顧問有限公司

法定代理人 張耘韡

上一人

訴訟代理人 袁皓庭

共同

訴訟代理人 涂國慶律師

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

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人陳錦輝、陳金福、陳俊宇、陳永建、陳威龍（下稱陳錦輝等五人）為臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地上有被告社區建商設置之鐵門、圍牆及人行磚等地上物。對於該等地上物之處置，被告與原告捷聯投資開發顧問有限公司（下稱捷聯公司）及陳錦輝等五人於109年3月31日簽立協議書（下稱系爭協議書），達成下列協議，內容略以「1.甲方（即陳錦輝等五人）於系爭土地鑑界完成後，得拆除地上之鐵門、圍牆及人行磚（改鋪設柏油路）等地上物，但應同時在同段1463-1地號土地上重新設置鐵門〔位置及形式須經丙方（即被告）同意〕，丙

01 方對前述處置表示同意無異議。2.路面工程為舊有人行磚材
02 質拋除，路面鋪上柏油瀝青，高度坡度按照原樣，並注意排
03 水系統須良好。3.對於第1條及第2條所定之工程，乙方（即
04 原告捷聯公司）同意負責處理並負擔費用。4.除本協議書所
05 定事項外，甲方及乙方同意就系爭土地之地上物事宜，日後
06 不得對丙方提出其他民事請求或刑事告訴，並丙方保有無償
07 通行權。…」。

08 (二)上開協議目的係為增加系爭土地之容積率，以利原告捷聯公
09 司對系爭土地規劃使用。惟被告於原告捷聯公司完成系爭協
10 議書中承諾之工程後，竟再次於系爭土地上擺放數盆栽並私
11 設柵欄妨礙公眾通行，已違反三方簽訂之協議內容，有背於
12 誠實信用原則，幾經原告捷聯公司及系爭土地共有人原告張
13 筠薇告知後仍未為改善。又由系爭協議書約定「被告同意由
14 原告捷聯公司負責處理拆除系爭土地上之地上物，原告捷聯
15 公司除負擔拆除及鋪柏油之費用外，另出資幫被告社區裝設
16 新鐵門，並給予被告社區無償通行權」等語觀之，應認原告
17 捷聯公司以支付拆除費用、幫被告裝設新鐵門及給予無償通
18 行權之條件，換取被告於系爭土地上設置地上物之權利，而
19 被告亦應負不再於系爭土地設置任何地上物之後契約義務，
20 以達成原告捷聯公司增加系爭土地容積率便於土地運用之目
21 的。然因被告於原告捷聯公司已完成上開協議中承諾之工程
22 後，又於系爭土地上擺放數盆栽並私設柵欄，致原告捷聯公
23 司受有無法如期達成將系爭土地贈與訴外人臺中市政府目的
24 之損害，故原告捷聯公司依債權人基於債之關係得向債務人
25 請求給付之規定向被告請求履行協議，並因被告違反後契約
26 義務已構成契約終了後之過失責任，原告捷聯公司得依不完
27 全給付之規定向被告請求賠償損害，被告應給付原告捷聯公
28 司新臺幣（下同）405,411元之損害賠償。再者，原告張筠
29 薇為系爭土地之共有人之一，因系爭土地遭被告無權占有並
30 擅自裝設柵欄、放置盆栽等地上物，致原告張筠薇對系爭土
31 地之處分權受侵害。

01 (三)為此，爰分別依民法767條第1、2項、第821條、第227條第1
02 項、第226條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：1.被告應
03 將系爭土地上如起訴狀附件照片所示之柵欄與盆栽拆除、遷
04 移，並將系爭土地返還予全體共有人。2.被告應給付原告捷
05 聯投資開發顧問有限公司405,411元及自起訴狀繕本送達翌
06 日起按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假
07 執行。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭協議書並未約定要使陳錦輝等五人或原告捷聯公司就系
10 爭1462地號土地提供為容積率移轉，甚至陳錦輝等五人、原
11 告捷聯公司明知系爭協議書述及的系爭土地，本來即有被告
12 社區之興建建商所設置之鐵門、圍牆、人行磚，亦即該處原
13 即為建商規劃為被告社區之大門出入口。又被告社區乃訴外
14 人興農人壽保險股份有限公司（下稱興農公司）於96年開始
15 興建及推出之建案，該建案之整個社區範圍，包括有系爭土
16 地及同段1467-1地號土地。興農公司於興建過程，於98年間
17 曾與上開二筆土地之地主，就土地之使用管理，簽立協議
18 書。該協議書內容，乃上開二筆土地之地主同意將系爭土地
19 及同段1467-1地號土地，由地主、興農公司、被告社區住
20 戶，共同使用管理；且地主同意興農公司於土地上設置路
21 燈、電柱、伸縮捲門及鋪設速鎖地磚、種植植栽及各設施
22 等；地主同意土地為地主、興農公司及被告社區居民共同使
23 用管理之封閉式通行道路；且被告社區要維護設施及道路安
24 全管理及負擔費用。故系爭土地上之鐵門、圍牆及人行磚等
25 地上物皆為被告社區原本即可於系爭土地上設施及使用者，
26 此等事實亦為原告捷聯公司所明知。

27 (二)就原告所提訴外人袁皓庭書立之證明書，主張系爭協議書簽
28 立時有約定「至所有權人容積移轉捐贈完成移交臺中市政府…」云云，就此，被告否認。蓋若有此等約定，當為重要
29 事項，不可能不在系爭協議書上白紙黑字約定清楚。依系爭
30 協議書第4條特別記載，益徵當時特別確認業將所有約定之
31

01 事項記載於系爭協議書，故原告陳稱尚有系爭協議書記載以
02 外之約定，自無可採。再者，原告捷聯公司並非系爭土地之
03 所有權人，則其更無可能與被告間會有關於所謂容積移轉捐
04 贈之約定，被告更無可能因此對原告捷聯公司有所謂給付不
05 能、給付遲延之情事。且如前述，系爭協議書明白顯示原告
06 捷聯公司明知系爭土地上之地上物為建商所設置，系爭協議
07 書第4條後段亦重申被告就系爭土地有通行權，即並非供公
08 眾通行，另由系爭土地現場照片，亦顯示並無原告起訴狀所
09 稱之柵欄、盆栽。從而原告捷聯公司本件之請求，確無理
10 由。又系爭土地於興建被告社區時，當時之土地所有權人同
11 意被告社區之興建使用，原告張筠薇為系爭土地後來之土地
12 受讓人，其請求被告拆除地上物、返還系爭土地，並無理
13 由。依98年7月修正後之民法第820條第1項關於共有土地之
14 管理行為之規定，原告張筠薇同受拘束，且本件亦有民法第
15 425條之1之適用，是其提出本件請求，顯無理由。

16 (三)再者，系爭土地使用方式，出自興建建商之規劃，並非被告
17 社區後來自行所為。詳言之，乃建商將系爭土地規劃做為被
18 告社區內部封閉式通行道路使用，並以之對外招攬、銷售。
19 此等使用方式，更自96年被告社區開始銷售起延續至今長達
20 17年之久，對外亦係公開公示。甚至，系爭土地之使用方
21 式，乃被告社區之車庫大門均朝向系爭土地，亦即汽車從停
22 車場開出來後，乃先直接通往系爭土地，後再通往對外之大
23 馬路。此等使用方式，避免汽車從停車場出口一出來，直接
24 與不特定人車相遇或碰撞之危險，保障被告社區住戶，亦保
25 障其他用路大眾之安全。衡諸經驗法則，系爭土地之土地所
26 有權人若未同意上開使用方式，實無可能系爭土地在被告社
27 區興建、使用之後，長久以來均無所有權人出面主張欲收回
28 使用之意。原告捷聯公司係主張欲將系爭土地捐贈臺中市政
29 府做為容積移轉、原告張筠薇則主張取回系爭土地，則原告
30 無法捐贈之不利益，與被告社區住戶之通行安全，以及間接
31 保障用路大眾通行之安全，此等安全受到破壞之不利益，二

者相衡量，後者逾於前者，應可認定。從而，本件原告行使所謂契約權利、所有權，容與誠信原則有違，應認其權利之行使尚非正當，不應許之等語，以資抗辯。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告張筠薇主張其為系爭土地之共有人之一，及原告捷聯公司與被告、陳錦輝等五人簽訂有系爭協議書等情，據原告提出系爭土地登記謄本及系爭協議書為證（見中補卷第33頁、第59頁），復為被告所不爭執，堪以認定。

(二)原告張筠薇請求被告移除系爭土地上之盆栽及柵欄，並將所占用土地返還全體共有人，並主張被告於系爭土地上設置盆栽及柵欄，違反原告捷聯公司與被告間之協議，應負損害賠償責任等語。然查，經本院依原告聲請至現場履勘，勘驗結果略以：原告主張占用系爭土地之盆栽及柵欄均已移除，此有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第419-427頁），且原告亦無提出其他證據證明系爭土地上目前仍有其主張之盆栽及柵欄存在，準此，原告張筠薇請求被告移除系爭土地上之柵欄及盆栽，並將系爭土地返還予全體共有人，並無理由。原告捷聯公司主張被告設置盆栽及柵欄違反契約部分，亦無理由。

四、綜上所述，原告分別依民法767條第1、2項、第821條、第227條第1項、第226條第1項規定，原告張筠薇請求被告移除系爭土地上之柵欄及盆栽，並將系爭土地返還予全體共有人，及原告捷聯公司請求被告給付405,411元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 王奕勛

法官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

書記官 許瑞萍