

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第25號

上訴人 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

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年11月4日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1846號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於112年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及擴張之訴暨假執行之聲請均駁回。

第二審及擴張之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查上訴人建高工程股份有限公司（下稱上訴人或建高公司）上訴聲明原為：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應將(1)坐落臺中市○○區○○段0000○0地號土地上如附圖（指原審判決附圖）所示編號C之無障礙設施拆除；(2)坐落同段0000地號土地上如附圖（指原審判決附圖）所示編號B之無障礙設施拆除；(3)坐落同段0000

地號土地上如附圖（指原審判決附圖）所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物移除，並將占用部分土地返還予上訴人及全體共有人。3. 訴訟費用由被上訴人負擔。4. 上訴人願供擔保，請宣告准予假執行（見本院卷第5至7頁）。後於民國112年3月6日、112年4月27日具狀擴張上訴聲明為：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應將(1)坐落臺中市○○區○○段0000○○地號土地上如原判決附圖所示編號C之無障礙設施拆除；(2)坐落同段0000地號土地上如附圖所示編號B之無障礙設施拆除；(3)坐落同段0000地號土地上如原判決附圖所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物移除，並將占用部分土地返還予上訴人及全體共有人。3. 被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號D、面積44.49平方公尺之土地返還予上訴人及全體共有人。4. 訴訟費用由被上訴人負擔。5. 上訴人願供擔保，請宣告准予假執行（見本院卷第57頁、第85頁）。嗣於112年6月1日再擴張上訴聲明為：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應將(1)坐落臺中市○○區○○段0000○○地號土地上如原判決附圖所示編號C之無障礙設施拆除；(2)坐落同段0000地號土地上如附圖所示編號B之無障礙設施拆除；(3)坐落同段0000地號土地上如原判決附圖所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物移除，並將占用部分土地返還予上訴人及全體共有人。3. 被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號D、面積44.49平方公尺及編號A、面積323.23平方公尺之土地返還予上訴人及全體共有人。4. 訴訟費用由被上訴人負擔。5. 上訴人願供擔保，請宣告准予假執行（見本院卷第109、140至141頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，毋庸對造同意，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)上訴人不知悉訴外人興農人壽保險股份有限公司（下稱興農人壽公司）與訴外人陳伯濤、陳阮清雲、陳子都、陳子榮、

01 陳子堅、施俊竣6人（下稱陳伯濤等6人）於98年10月6日所
02 簽之協議書（下稱98年10月6日協議書）。而如附表所示之
03 土地2筆（下合稱系爭土地，分別則以地號稱之）之現狀亦
04 與98年10月6日協議書之內容不相符。且從系爭土地之現
05 狀，亦無法窺知98年10月6日協議書之內容。

06 （二）系爭土地為道路用地，現鋪設柏油供作道路使用。上訴人於
07 110年1月22日發現被上訴人以拒馬及放置盆栽方式占用系爭
08 土地，且設置如臺中市興地政事務所111年3月28日中興地
09 所二字第1110003220號函附土地複丈成果圖（下稱原審附
10 圖）編號B（面積1.69平方公尺）、編號C（面積1.21平方公
11 尺）所示之無障礙設施，拒絕他人進入。況98年10月6日協
12 議書違反原分管約定，且未取得系爭土地全體共有人之同
13 意，98年10月6日協議書約定之內容難謂合法有效，上訴人
14 自不受拘束。況上訴人於買受系爭土地前，並不知有98年10
15 月6日協議書之約定。被上訴人無權占有系爭土地，已妨害
16 其所有權行使。再者，系爭土地之土地使用分區為道路用
17 地，且系爭土地已鋪設柏油路面，現場狀況已具備道路使用
18 之外觀，上訴人之請求並不影響被上訴人住戶通行系爭土地
19 ，符合系爭土地之土地使用分區，且有利於社區發展、社會
20 經濟及公共利益之實現。爰依民法第767條第1項前段及中
21 段、第821條規定，請求拆除地上物返還土地。並聲明：（一）
22 被上訴人應將坐落0000之0地號土地上如原審附圖所示編號
23 C、坐落0000地號土地上如原審附圖編號B所示之無障礙設施
24 拆除，並移除0000地號土地上如原審附圖所示紅色直線上之
25 盆栽、拒馬等地上物，並將占用部分土地返還予上訴人及全
26 體共有人。（二）願供擔保，請准宣告假執行〔原審為上訴人敗
27 訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並於本院擴張請求
28 被上訴人應併將所無權占用如臺中市興地政事務所112年4
29 月13日中興地所二字第1120003844號函附土地複丈成果圖
30 （下稱附圖），即坐落同段0000地號土地上如附圖所示編號
31 D、面積44.49平方公尺；及編號A、面積323.23平方公尺之

土地返還予上訴人及全體共有人〕。並上訴及擴張聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應將(1)坐落0000之0地號土地上如附圖所示編號C之無障礙設施拆除；(2)坐落0000地號土地上如附圖所示編號B之無障礙設施拆除；(3)坐落0000地號土地上如附圖所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物移除，並將占用部分土地返還予上訴人及全體共有人。3. 被上訴人應將0000地號土地上如附圖所示編號D、面積44.49平方公尺；及編號A、面積323.23平方公尺之土地返還予上訴人及全體共有人。4. 訴訟費用由被上訴人負擔。5. 上訴人願供擔保，請宣告准予假執行。

二、被上訴人則以：於98年10月6日中科一品社區（下稱系爭社區）建商興農人壽公司與系爭土地共有人陳伯濤等6人簽立協議書，約定由陳伯濤等6人與系爭社區共同使用管理系爭土地，系爭土地為封閉式通行道路，僅供系爭社區使用，且如附圖所示編號B、C之地上物均為協議書內使用內容之一部，並非建商或被上訴人逕自所設置。被上訴人已長期使用系爭土地，上訴人既輾轉取得陳伯濤等6人就系爭土地之應有部分，且於受讓時可得而知上開情形，應受98年10月6日協議書約定之拘束，而該98年10月6日協議書於性質上屬債權契約，債權行為本不以有處分權為必要，則該98年10月6日協議書本不需由系爭土地之所有共有人共同簽署。上訴人就系爭土地為陳伯濤等6人之後手，上訴人就系爭土地自應受其前手所訂98年10月6日協議書之拘束。另依民法第425條之1規定，既興農人壽公司為系爭土地之共有人及系爭社區之房屋所有權人，先後出售土地與房屋，伊亦得繼續使用土地等語，資為抗辯，並答辯聲明：1. 上訴及擴張之訴均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

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

(二)經查，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98年10月6日協議書可佐（見原審卷二第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（即民安段1467-1、0000地號土地），位於陳伯濤等6人坐落○○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、電柱、伸縮捲門及鋪設速鎖地磚，並種植植栽，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（即中科一品社區）居民共同使用管理之封閉式通行道路(第2條第1項)。第1項之設施維護及本道路之安全管理均由乙方（即興農人壽公司）或日後成立之中科一品社區管理委員會負責並負擔其費用（第2條第3項）等內

容（見原審卷二第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「一封閉式通行道路」，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（見原審卷二第353頁），足認附圖所示之無障礙設施（即附圖編號B、C）或拒馬、花盆等地上物，均係被上訴人依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0000-0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0000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上訴人等情，有系爭土地人工登記簿謄本、地籍異動索引可查（見原審卷一第291至331、427至443頁），是上訴人所取得之應有部分即源於陳伯濤等6人，堪可認定。

（四）審以系爭建案基地坐落於臺中市○○區○○段0000○000000○0000000地號土地等共29筆土地，其銷售廣告標示編號A5、A6、A17、A18、A29房屋右側之8米道路即為系爭土地一節，為兩造所不爭執（見原審卷二第127頁）；興農人壽公司與陳伯濤等6人已就8米計畫道路之系爭土地使用方式達成合意；系爭土地於98年至100年間在出入口處設有圍牆（圍牆上並有中科一品字樣）、鐵門。後則為鋪設柏油，而上出入口處之拒馬、花盆，該拒馬、花盆為被上訴人所設置，亦有系爭社區照片可稽（見原審卷一第29至31、159頁、卷二第169頁），綜觀上開各節，足見系爭土地自98年系爭社區興

01 建以來均係依98年10月6日協議書之約定，作為系爭社區封
02 閉式私設道路使用。

03 (五)基此，審酌系爭土地業經陳伯濤等6人與興農人壽公司約
04 定，提供予被上訴人作為封閉式私設道路使用，並得設置無
05 障礙斜坡，上訴人之應有部分係繼受陳伯濤等6人，且系爭
06 土地作為封閉式私設道路使用之狀態已持續20餘年等過程；
07 兼衡上訴人為資本額新臺幣2億元之專業建築公司（見原審
08 卷二第473頁），衡情其於買受時對系爭土地係屬道路用地，
09 且外觀現況係充為私設道路使用，並非供一般公眾使用通行
10 乙情，當知之甚詳，則上訴人於購買系爭土地持分時，應有
11 足夠能力調查系爭土地公示外觀之緣由，及該私設道路何以
12 未開放大眾通行之原因，或係向前手詢知系爭土地之使用現
13 況及有無何管理約定，故上訴人主張其從系爭土地之現狀，
14 無法得知98年10月6日協議書之內容云云，尚無足採。再審
15 酌以上訴人提起本件訴訟之動機及目的，乃係其欲將系爭土
16 地應有部分捐贈予臺中市政府（見原審卷一第11頁），並非
17 因上訴人購買後有通行系爭土地之障礙，而需排除侵害。嗣
18 因臺中市政府考量受贈後仍無法供公眾通行之問題，故要求
19 上訴人與系爭社區居民協調先達成共識後，再考慮是否受贈
20 （見原審卷一第33頁），然上訴人既為陳伯濤等6人之後
21 手，自應受98年10月6日協議書約定之拘束，其行使所有權
22 能自不得違反誠信原則，況上訴人原欲贈與系爭土地其所有
23 之持分予臺中市政府，在臺中市政府因考量受贈後之通行問
24 題，要求上訴人與系爭社區居民協調達成共識，上訴人在無
25 法協調下方提起本件訴訟，其目的僅欲達成將系爭土地應有
26 部分捐贈予臺中市政府，而臺中市政府是否同意受贈本有其
27 施政上之考量，並非因系爭土地之通行有妨礙或排除上訴人
28 之通行所致。故上訴人雖主張本於共有人地位，請求被上訴
29 人拆除地上物返還土地，然其所有權行使應受98年10月6日
30 協議書之限制，不得對被上訴人主張物上請求權。

31 (六)末按原告之權利保護要件是否具備，在第二審應以第二審言

詞辯論終結時之狀態定之。上訴人之權利保護要件，雖於第一審起訴時具備，然至第二審言詞辯論終結時，已不備該項要件，法院仍應為上訴人敗訴之判決（最高法院67年度台上字第1020號判決意旨參照）。查系爭土地本即為道路用地，其現況則如本院卷第99、113至119、171至177頁現場照片所示（係由兩造所提出），系爭土地柏油路面上現已無拒馬、花盆等地上物存在，又如附圖編號A、D部分上現亦均無何地上物存在，除如附圖所示之無障礙設施（即附圖編號B、C）仍存在外，系爭土地現況則僅為一鋪設柏油，兩側停有車輛及機車之私設道路外觀，明顯在系爭土地上已無上訴人所指陳之被上訴人有無權占有，並私設地上物而需拆除返還土地予上訴人及全體共有人之情形存在，至如附圖所示之無障礙設施（即附圖編號B、C）之使用，乃係基於公共利益之需，更未逾越必要之範圍，有現場照片在卷可稽（見原審卷二第171、173頁、本院卷第115、173、177頁），且被上訴人原係依98年10月6日協議書約定之內容為使用，亦已如上述，從而上訴人主張依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被上訴人拆除如附圖編號B、C所示無障礙設施，並移除0000地號土地上如附圖所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物，將占用部分土地返還上訴人及全體共有人；及於本院擴張請求應將0000地號土地上如附圖所示編號D、面積44.49平方公尺及編號A、面積323.23平方公尺之土地返還予上訴人及全體共有人，均為無理由，不應准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被上訴人拆除如附圖編號B、C所示無障礙設施，並移除0000地號土地上如附圖所示紅色直線之盆栽、拒馬等地上物。另應將占用部分土地返還予上訴人及全體共有人，均無理由，應予駁回。原審法院因而為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，即無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至上訴人於本院另擴張請求被上訴人應將0000地號土地上如附圖所

示編號D、面積44.49平方公尺；及編號A、面積323.23平方公尺之土地返還予上訴人及全體共有人部分，亦為無理由，應併予駁回。擴張之訴既經駁回，關於擴張之訴部分假執行之聲請，亦失所依據，爰併予駁回。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 26 日
民事第三庭 審判長法官 黃玉清
法 官 葛永輝
法 官 許旭聖

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 江丞晏

中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

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○	1,221.18	臺中市	666/1200	道路用地

(續上頁)

01

	○段0000地號		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	