臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第145號

上　訴　人　林如璋

　　蘇燕輝

共　　同

訴訟代理人　劉宣辰律師

被 上訴 人　林錫宏

訴訟代理人　曾彥錚律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國115年1月14日臺灣南投地方法院113年度訴字第248號第一審判決提起上訴，本院於115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人林如璋負擔00分之12，餘由上訴人蘇燕輝負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

坐落○○縣○○鄉○○段0○○0000地號土地(下稱甲地)為伊等及訴外人○○○(被上訴人之父)共有(○○○應有部分120分之85，持分面積191.25平方公尺)。○○○先於民國75年1月間在甲地及000地號土地(下稱乙地，並與甲地合稱系爭土地)上建造完成00建號建物(門牌○○巷00○0號、如原判決附圖一所示編號B部分；下稱甲屋)。其後被上訴人擬在甲地舊屋原址建造新屋，明確告知伊等僅在○○○之持分面積範圍內建造，致伊等陷於錯誤，始於106年11月16日簽署土地使用權同意書(含測量圖說；下分稱系爭同意書、系爭圖說)。惟被上訴人於110年9月間建造完成00建號建物(門牌○○巷00○0號；下稱乙屋)，占用甲地面積合計161.05平方公尺〈如南投縣竹山地政事務所(下稱竹山地政)收件日期文號114年3月3日竹丈字第24500號土地複丈成果圖(即原判決

附圖二)所示編號A部分面積3.15平方公尺之空地、編號B部分面積148.88平方公尺之建物、編號C部分面積9.02平方公尺之採光罩〉，再加上甲屋占用甲地面積，已逾○○○之持分面積，致伊等無法再使用甲地，受有損害。伊等延至113年2月21日調閱乙屋建物測量成果圖、使用執照及竣工圖等資料後，始得悉上情，並於113年5月9日分別郵寄南投三和郵局存證號碼91、92號存證信函(下稱系爭信函)予被上訴人，表明依民法第92條規定，撤銷伊等受被上訴人詐欺而同意其在甲地建造乙屋之意思表示，則被上訴人之乙屋占用甲地，自屬無權占有，而被上訴人所為前述詐欺亦屬侵權行為。爰依共有人物上請求權(民法第767條第1項前段、中段、第821條第1項)，及侵權行為(民法第184條第1項前段)等法律關係，擇一請求被上訴人應將乙屋拆除，並將占用土地全部騰空返還全體共有人。

二、被上訴人則以：

伊在甲地建造乙屋前已徵得全體共有人同意，其等並簽署系爭同意書及系爭圖說為憑。而系爭圖說載明擬建房屋面積179.55平方公尺，相較於伊實際建竣之乙屋僅占用甲地161.05平方公尺，不僅無上訴人所稱隱瞞情事，伊更主動揭露使用建築基地面積，實無詐欺之可言。上訴人與○○○均為系爭土地共有人，彼此簽署使用土地同意書，同意其他共有人使用系爭土地起造房屋，要與常情無違。況上訴人簽署系爭同意書時已知悉伊使用基地面積，其等遲至113年5月9日始以系爭信函行使撤銷權，已逾民法第93條規定之1年除斥期間，其撤銷亦不生效力。伊本於系爭同意書，有權使用甲地，並無侵害上訴人權益情事，上訴人前開請求，即無依據等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人全部請求，上訴人全部提起上訴。

四、兩造聲明：

㈠上訴人之上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應將乙屋拆除，並將占用土地全部騰空返還全體共有人。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

㈡被上訴人之答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、兩造不爭執事項(見本院卷第53-55頁，並依卷證資料文義略作文字調整)：

㈠○○○(被上訴人之父)於75年1月5日在系爭土地(甲地面積270平方公尺、乙地面積3,518.51平方公尺)上建造完成甲屋(00建號、門牌○○巷00○0號，含原判決附圖一所示編號B部分；見原審卷第19-20、63、119-131頁)。

㈡甲地於106年11月16日共有人為上訴人(林如璋、蘇燕輝)、○○○，及訴外人○○○、○○○、○○○，應有部分依序為20分之2、40分之5、40分之27、60分之1、60分之1、15分之1；現為上訴人(林如璋、蘇燕輝)及○○○共有，應有部分依序為20分之2、120分之23及120分之85(見原審卷第19-20、75-81頁)。

㈢被上訴人擬在甲地新建房屋，甲地全體共有人於106年11月16日簽署系爭同意書(含系爭圖說)，並在其上及騎縫處用印(見原審卷第89-91頁)。

㈣系爭圖說載明乙屋使用甲地面積179.55平方公尺(見原審卷第91頁)。

㈤被上訴人於109年2月3日開始在甲地上建造乙屋(00建號、門牌○○巷00○0號；建築基地亦含乙地在內)，於110年9月14日竣工，並於110年9月16日取得使用執照(見原審卷第67-69、93頁)。

六、兩造爭執事項：

㈠被上訴人是否施用詐術，致上訴人陷於錯誤而簽署系爭同意書？

㈡上訴人依民法第92條規定，撤銷系爭同意書關於同意被上訴

人建造乙屋之意思表示，有無理由？

㈢上訴人依共有人物上請求權(民法第767條第1項前段、中段、第821條第1項)，及侵權行為(民法第184條第1項前段)等法律關係，擇一請求被上訴人應將乙屋拆除，將占用土地全部騰空返還全體共有人，有無理由？

七、本院之判斷：

㈠有無施用詐術(侵權行為)部分：

1.按詐欺之不法行為，如符合故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人之要件，受害人得依民法第184條第1項後段規定，請求加害人負侵權行為之損害賠償責任。該所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。是項規定所欲保護之法益，為表意人意思表示形成過程之自由。然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺(最高法院112年度台上字第1719號、108年度台上字第2043號判決意旨參照)。經查：

⑴上訴人主張其等遭被上訴人欺瞞而簽署系爭同意書者，無非以其等事後得知甲、乙屋占用甲地面積逾○○○之持分面積191.25平方公尺，致其等無法使用甲地，為其最主要之依據。

⑵惟甲地全體共有人簽署系爭同意書(含系爭圖說)，同意被上訴人在甲地位於甲屋左側及蘇燕輝所有00建號建物(門牌○○巷00-0號房屋；下稱丙屋)右側間之隙地，新建房屋使用基地面積179.55平方公尺，被上訴人事後所建造乙屋，僅使用甲地面積161.05平方公尺(見不爭執事項第㈢㈣㈤項)，業經原法院會同兩造、竹山地政派員履測現場，分別製作勘驗筆錄及土地複丈成圖(即原判決附圖二)，並有現場彩色列印照片及丙屋建物登記謄本、竹山地政79年9月11日建物測量成果圖在卷可參(見原審卷第65、 237-249、001頁)。準此

以觀，被上訴人使用甲地建築基地面積，不僅少於系爭同意書所載使用面積，亦少於○○○之持分面積(191.25平方公尺)，且建築基地坐落甲、丙屋間之隙地，當時全體共有人當無不知甲地於乙屋建成後再無土地可供建築使用，難謂被上訴人有何詐欺或侵害上訴人權益情事。

⑶再觀諸甲屋及丙屋建物登記謄本(見原審卷第63-65頁)，可知甲、丙屋均坐落系爭土地上，為73-75年間竣工之合法建物，使用執照各為75投縣建管使字第097號、73投縣建管使字第382號；又證人○○○於原審審理時亦證稱：其父蘇燕輝在甲地建造丙屋前亦請○○○蓋同意書(見原審卷第313頁)；另被上訴人抗辯林如璋所有門牌○○巷00-0號房屋(下稱丁屋)坐落乙地上(土地持分面積約520.74平方公尺即158坪)，亦為林如璋所不爭執，復有土地登記謄本、航照圖及勘驗相片在卷可資佐證(見原審卷第119、203、241頁)。準此以觀，各共有人彼此簽署使用土地同意書，同意其他共有人分別使用系爭土地起造房屋，核與被上訴人商請上訴人簽署系爭同意書之目的，如出一轍，難認被上訴人有何欺瞞致上訴人陷於錯誤之情事。

⑷蘇燕輝之丙屋既坐落甲地，則上訴人主張因遭被上訴人欺瞞而出具系爭同意書，致蘇燕輝無法使用甲地云云，顯然悖於前開客觀事證，要難採認。

⑸至於林如璋既簽署系爭同意書及其他同意書，同意○○○、被上訴人及蘇燕輝分別自在甲地上建造甲、乙、丙屋，應受該等同意書之拘束，其以無法使甲地乙節，主張遭被上訴人欺瞞而陷於錯誤云云，要屬無據。況被上訴人抗辯林如璋之丁屋占用乙地基地面積逾其持分面積(158坪)甚多，為林如璋所不爭執，尚難遽認其因此受有若何損害。

2.從而，上訴人主張被上訴人欺瞞致其等陷於錯誤，而簽署系爭同意書，並據以撤銷系爭同意書關於同意被上訴人建造乙屋之意思表示，要屬無據，均難採認。

㈡拆屋還地請求部分：

1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，始能成立。權利之行使為適法行為，雖因此加害於他人，並無不法，自非侵權行為，即難謂有損害賠償請求權存在。次按所有人(共有人)行使物上請求權之要件，必須相對人係無權占有，或不法妨害，倘相對人之占有具有本權者，或所有人有容忍義務者，無論是債權或物權或其他權源，均屬有權占有，亦無不法妨害之可言。

2.查被上訴人本於系爭同意書在甲地建造乙屋使用，係行使系爭同意書所容許之權利，上訴人負有容忍之義務，被上訴人之乙屋屬有權占有，亦無不法妨害之可言。準此，本件核與侵權行為損害賠償及所有人(共有人)物上請求權要件，均有未合。

3.從而，被上訴人之乙屋有權占有甲地，上訴人仍依共有人物上請求權及侵權行為規定，請求被上訴人拆屋還地，洵屬無據。

八、綜上所述，上訴人依前揭規定，為拆屋還地請求，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院未盡相同，惟結論並無二致，仍應予維持。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。

九、訴訟費用依其等關於甲地應有部分比例分擔如主文第二項所示。

十、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。

□、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　24　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　陳正禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　蔡皓凡

中　　華　　民　　國　　115　年　　6　　月　　24　　日