

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第124號

上訴人 創兆建設有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 許進達

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

黃俊達律師

陳妍蓁律師

陳思紐律師

鄭淵基律師

張嘉琪律師

被上訴人 張俊雄

訴訟代理人 任進福律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國109年3月3日
本院臺南簡易庭108年度南簡字第986號第一審判決提起上訴，本
院於110年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項關於命上訴人應移除放置於坐落臺南市○○區
○○段○○地號土地上如附圖1編號A所示之水泥墩及磚塊（面積
二點七七平方公尺），應更正為如附圖2編號A所示之水泥墩及磚
塊（面積三點〇七平方公尺）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

（一）坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）及同
段71、72-1、73、95-1地號土地為被上訴人張俊雄與訴外人
陳舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉鴻、陳秀霞等6人（下合稱被
上訴人等共有人）共有。被上訴人等共有人與訴外人吳惠珠
於民國100年11月7日簽訂房地產買賣契約書，約定被上訴人

01 等共有人將共有之同段72、95、119地號土地（此為分割前
02 地號）以新臺幣（下同）45,568,430元出賣予吳惠珠，並以
03 4,976,050元之對價，有償提供系爭土地、同段71、72-1、7
04 3、95-1地號土地（下稱系爭道路用地）予吳惠珠及爾後房
05 屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用。被上訴人等
06 共有人復於同日簽立道路土地使用權同意切結書（下稱第一
07 份切結書）、於100年11月14日簽立道路土地使用權同意切
08 結書（下稱第二份切結書），約明使用權範圍僅包含柏油鋪
09 設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水
10 公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等公共設施之裝
11 設，不得設置任何障礙物阻礙公眾通行。

12 (二)詎上訴人明知吳惠珠對於系爭土地僅有道路通行使用權，未
13 經被上訴人等共有人同意，擅自在系爭土地上如附圖1編號A
14 所示面積2.77平方公尺部分放置水泥墩及磚塊（嗣於上訴審
15 審理中，上訴人搬動水泥墩及磚塊位置，經本院會同兩造及
16 地政事務所人員勘測結果，水泥墩及磚塊遷移位置如附圖2
17 編號A所示面積3.07平方公尺，下稱系爭地上物），妨害被
18 上訴人等共有人之通行，爰依民法第767條第1項、第821條
19 規定，請求上訴人應將坐落系爭土地上之系爭地上物移除等
20 語。

21 二、上訴人則以：依第一份切結書、第二份切結書之文義，可知
22 吳惠珠係取得系爭道路用地一切通行權利及公設施作權，以
23 作為專供住戶通行使用之私設巷道，並非供不特定大眾通
24 行，否則上訴人大可指定建築線，無須高價購買系爭道路用
25 地之使用權；且吳惠珠既可施作「所有公設」，切結書所舉
26 公設範例僅為例示。上訴人與吳惠珠約定由吳惠珠購買土
27 地、上訴人興建住宅，屬合建分售關係，吳惠珠依第一份切
28 結書、第二份切結書使用系爭土地，上訴人復依合建契約設
29 置系爭地上物，屬有權占有等語，資為抗辯。

30 三、原審判命上訴人應將如附圖1編號A部分所示（面積2.77平方
31 公尺）之水泥墩、磚塊移除，上訴人不服提起上訴，並聲

01 明：原判決廢棄；被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
02 駁回；被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執之事項（見本院卷二第40頁至第43頁）：

04 (一)系爭道路用地為被上訴人等共有人共有。

05 (二)被上訴人等共有人與吳惠珠於100年11月7日簽訂如調字卷第
06 21頁至第28頁所示之房地產買賣契約書，約定被上訴人等共
07 有人將其共有之坐落臺南市○○區○○段00○○0000地號
08 土地以45,568,430元出賣予吳惠珠，該契約書附加條款另以
09 手寫方式約定：「(二)雙方約定本契約成立後10日內賣方應配
10 合買方或承辦本案件之地政士辦理道路土地使用權同意切結
11 書公證事宜，內容詳如附表（切結書）。(三)建地：長興段7
12 2、95、119地號等3筆面積556.06坪，售價每坪73,000元
13 正。道路地：長興段70、71、72-1、73、95-1地號等5筆面
14 積185.86坪，使用權利金每坪26,776元」之內容；被上訴人
15 等共有人復於同日簽立第一份切結書，其上記載：「茲有台
16 南市○○區○○段00○○0000○○0000地號等5筆土地
17 所有權人陳舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉鴻、張俊雄、陳秀霞
18 提供長興段70、71、72-1、73、95-1地號等5筆，全部有償
19 4,976,050元提供鄰地台南市○○段00○○0000地號土地承
20 買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通
21 行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作
22 排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水
23 管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所
24 提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行，另本土地所
25 有權人如遇有變更時，均有繼承上述義務之權利，恐口說無
26 憑，特立此切結書為據。」之內容。

27 (三)被上訴人等共有人另於100年11月14日簽立第二份切結書，
28 其上記載：「茲有台南市○○區○○段00○○0000○○00
29 0000地號等5筆土地所有權人陳舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉
30 鴻、張俊雄、陳秀霞提供長興段70、71、72-1、73、95-1地
31 號等5筆，全部有償4,976,050元提供鄰地台南市○○段00○

00○000地號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行，另本土地所有權人如遇有變更時，均有繼承上述義務之權利，另本切結書上土地標示雙方同意爾後政府徵收款及繼承抵繳稅款全數歸所有權人主張；其餘任何有關通行權、鋪面處理及所有公設施作事宜行使歸承買人主張，恐口說無憑，特立此切結書為據」之內容，並經本院所屬民間公證人公證。

(四)吳惠珠同意上訴人使用系爭道路用地。

(五)上訴人於107年間，在系爭土地上如附圖1編號A部分，放置面積2.77平方公尺之水泥墩，該水泥墩下方、周遭之紅磚則為上訴人原於該處所建圍牆之殘餘物，原圍牆是上訴人於102年間興建，嗣遭被上訴人於107年間拆除完畢。

(六)如原審卷第103頁所示之臺南市政府財政稅務局新化分局108年10月28日南市財新字第1082928914號函記載：「本案土地（即長興段70、71、73地號土地）為仁德都市計畫編定之道路用地，另查本局電腦主檔自99年迄今未課徵地價稅；查無土地所有權人因無償供公眾通行之道路土地申請免徵地價稅。」之內容。

(七)如原審卷第105頁所示之臺南市仁德區公所108年10月25日南仁所建字第1080740480號函記載：「經查仁德區長興段70、71、73地號為99年7月16日發布實施之仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第2次通盤檢討第1階段）編定之道路用地，係屬公共設施保留地，為計畫以徵收方式取得，且查無都市計畫法第30條規定核准由私人或團體投資興辦之情形。」之內容。

(八)上訴人與吳惠珠於101年6月5日簽訂如本院卷第194頁至第195頁所示之合建協議書，其上記載：「茲因合作興建房屋事

01 宜，經雙方協同意訂定各條款如下：第1條：甲方（即吳惠
02 珠，下同）所有坐落在臺南市仁德區長興段72-18、72-17
03 、72-16、72-15、72-14、72-13、72-12、72-11、72-10、7
04 2-9、72-8、72-7、72-6、72-5、72-4、72-3、72-2、72-19
05 、72-20、72-21、72-22、72-23、72-24、72-25、72-26、7
06 2-0、72-27、117-0、113-1、116-0、119-0地號。第2條：
07 本約甲方所提供之土地雙方協議同意興建興建四層式鋼筋混
08 凝土造透天房屋35戶除依法應設置之公私道路用地外，其餘
09 可建土地，乙方（即上訴人，下同）應依法合理充分利用。
10 ……第15條：除本約土地外，其餘甲方所有之土地，若甲方
11 未有使用計劃時，於本約建築時間內，甲方同意由乙方無償
12 使用。……」之內容。

13 (九)上訴人於本院審理中移動系爭地上物，經本院會同兩造及地
14 政人員勘測結果，系爭地上物遷移位置如附圖2編號A部分所
15 示面積3.07平方公尺。

16 五、兩造爭執事項（見本院卷第43頁）：

17 (一)上訴人向吳惠珠取得使用系爭土地之內容為何？

18 (二)上訴人於系爭土地上放置系爭地上物，是否已侵害被上訴人
19 之所有權？

20 六、本院得心證之理由：

21 (一)按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
22 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
23 之人將其直接占有移轉予第三人時，第三人亦得本於其所受
24 讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有
25 連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年台上字第224號
26 判決意旨參照）。次按解釋意思表示，應探求當事人之真
27 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。即解釋
28 契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時
29 之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
30 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
31 信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為

其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。本件上訴人辯稱被上訴人等共有人簽立之第一份切結書、第二份切結書，已將系爭道路用地有關通行權、公設施作之權利均授予吳惠珠，上訴人係經吳惠珠同意於系爭土地放置系爭地上物，依占有連鎖之原理屬有權占有，既為被上訴人所否認，上訴人自應就上開有利於己之事實負擔舉證責任。

(二)細繹第一份切結書、第二份切結書均記載：「提供長興段70、71、72-1、73、95-1地號等5筆，全部有償4,976,050元提供鄰地台南市○○段00○○○○地號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行」之內容（見調字卷第31頁，原審卷第35頁），已明定被上訴人等共有人係提供系爭道路用地作為日後在同段72、95、119地號土地上所建住宅之人車通行道路及裝設公共設施使用，並就「公共設施」之範圍，列舉「柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放」等項目，而該等項目中，「柏油鋪設」係指道路路面鋪設，至「排水溝、電力配線、電信配線、給水、污水管線」等設施，均為通常需配合道路工程一併施作、設置於道路兩側或埋設於道路下方且不致影響道路供通行功能之設施；再參以上開二份切結書，亦約明被上訴人等共有人「不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行」，足認被上訴人等共有人簽立上開二份切結書予吳惠珠時，雙方係約定將系爭道路用地作為可與外界互為聯通之一般道路使用，並無僅供同段72、95、119地號土地上所建住宅住戶通行，禁止其他人通行系爭道路用地之意。

01 (三)上訴人雖以第二份切結書為據，辯稱吳惠珠既可施作「所有
02 公設」，切結書所舉公設範例僅為例示，被上訴人等共有人
03 僅有受領政府徵收款及繼承抵繳稅款之權利云云。然查：

04 1.觀諸第二份切結書記載：「另本切結書上土地標示雙方同意
05 爾後政府徵收款及繼承抵繳稅款全數歸所有權人主張；其餘
06 任何有關通行權、鋪面處理及所有公設施做事宜行使歸承買
07 人主張」之內容（見原審卷第35頁），考其文義，係將承買
08 人吳惠珠得行使者之權利限制在「有關通行權、鋪面處理及
09 所有公設施做事宜」等項目，未有被上訴人等共有人承諾除
10 「受領政府徵收款及繼承抵繳稅款」以外，對系爭道路用地
11 之權能全數授予吳惠珠行使之意。

12 2.更何況，證人李逸三即陳秀霞之配偶於本院審理時證稱：陳
13 秀霞與娘家人共有的系爭道路用地，均是8米以下道路用
14 地，政府還沒徵收，所以用便宜價格賣給上訴人作為住宅道
15 路供人車通行及蓋公共設施使用，地主只有2個主張，第一
16 政府徵收款項歸地主、第二要繼承抵稅，簽立第一份切結
17 書、第二份切結書的目的都是讓上訴人取得跟通行有關的一
18 切權利，當時沒有討論到通行權以外的其他權利是否由地主
19 主張等語（見本院卷一第240頁至第241頁），益徵被上訴人
20 等共有人簽立第一份切結書、第二份切結書時，其目的僅係
21 將系爭道路用地有關通行權之權利授予吳惠珠行使，並無被
22 上訴人等共有人僅保留受領政府徵收款及繼承抵繳稅款之權
23 利，而將系爭道路用地除通行權以外之其他權利均歸吳惠珠
24 行使之意。

25 3.又通觀第二份切結書所載內容，其上記載：「有關通行權、
26 鋪面處理及所有公設施做事宜」等內容，實為前述「提供鄰
27 地台南市○○段00○○000地號土地承買人吳惠珠及爾後
28 房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用
29 包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線
30 配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排
31 水溝之廢水排放等）」之再次重申，自應為相同之解釋，而

01 認被上訴人等共有人於第二份切結書中授權吳惠珠得於系爭
02 道路土地上施作之「公共設施」，係以該設施不妨礙或不甚
03 防礙系爭道路用地作為道路通行為前提。是上訴人此部分抗
04 辯，並不可採。

05 (四)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
07 之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物
08 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
09 共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別
10 定有明文。經查，系爭道路用地之共有人即被上訴人等共有人
11 雖授權吳惠珠得於系爭道路土地上施作「公共設施」，然
12 係以該設施不妨礙或不甚防礙土地作為道路通行為前提，業
13 如前述，而上訴人於系爭土地上如附圖2編號A部分放置系爭
14 地上物，客觀上足使他人難以自鄰地進入系爭土地（見本院
15 卷一第269頁至第271頁、第283頁、第435頁至第445頁之照
16 片），足以妨礙系爭土地作為道路通行之用途，自己逾吳惠
17 珠依第二份切結書之約定所得使用系爭土地之權能範圍，是
18 上訴人自吳惠珠受讓系爭土地之占有，亦不得依占有連鎖之
19 原理，對此設置系爭地上物之行為主張有權占有。基此，上
20 訴人放置系爭地上物占用系爭土地上如附圖1編號A部分或如
21 附圖2編號A部分之行為，均已構成對系爭土地所有人所有權
22 之侵害，則被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
23 請求上訴人移除系爭地上物，洵屬有據。

24 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
25 請求上訴人應將坐落系爭土地上之系爭地上物移除，為有理由，
26 應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
27 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回
28 其上訴。惟上訴人於上訴審審理中，移動系爭地上物，經本
29 院會同兩造及地政事務所人員勘測結果，系爭地上物遷移位置
30 如附圖2編號A所示面積3.07平方公尺，是原判決主文第1
31 項關於命上訴人應移除系爭地上物之位置、面積，應自如附

圖1編號A部分所示2.77平方公尺，更正為如附圖2編號A部分所示3.07平方公尺。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 2 月 3 日
民事第一庭 審判長法官 林雯娟

法 官 張麗娟

法 官 王鍾湄

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 3 日
書記官 曾怡嘉