

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1536號

原告 力擷開發建設有限公司

法定代理人 詹順傑

訴訟代理人 劉展光律師

被告 郭秀鳳

訴訟代理人 陳清白律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地如臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B1部分面積41.95平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還予原告及全體共有人。

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地如臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B2部分面積16.74平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還予原告及全體共有人。

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地如臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B3部分面積1.02平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還予原告。

被告應將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地如臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B4部分面積0.02平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾貳萬陸仟為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾柒萬捌仟柒佰肆拾貳元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
02 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
03 文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
04 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有
05 明文。查本件原告起訴聲明為：被告應將坐落臺南市○○區
06 ○○段000地號土地（下稱系爭638地號土地）面積15平方公
07 尺（實際面積依地政事務所測量為準）及坐落同段676地號
08 土地（下稱系爭676地號土地）面積35平方公尺（實際面積
09 依地政事務所測量為準）之地上物拆除，並將土地騰空交還
10 全體共有人。原告於民國110年3月22日提民事追加暨更正聲
11 明狀，追加並更正聲明為：1.被告應將系爭676地號土地如
12 臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖（下稱
13 附圖）所示編號B1部分面積41.95平方公尺之地上物拆除，
14 並將土地騰空交還全體共有人。2.被告應將系爭638地號土
15 地如附圖所示編號B2部分面積16.74平方公尺之地上物拆
16 除，並將土地騰空交還全體共有人。3.被告應將坐落臺南市
17 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭677地號土地）如附圖
18 所示編號B3部分面積1.02平方公尺之地上物拆除，並將土地
19 騰空交還原告。4.被告應將坐落臺南市○○區○○段00000
20 地號土地（下稱系爭678-1地號土地）如附圖所示編號B4部
21 分面積0.02平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還原
22 告。核原告所為，應係就所主張系爭土地遭被告占用之同一
23 基礎事實，所為訴之追加聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟
24 之終結，是揆諸前揭法條之規定，本院自應予准許；另原告
25 請求拆除系爭地上物所為之面積變更，係依據地政機關測量
26 後之結果而更正其聲明，僅更正事實上之陳述，非訴之變
27 更，合先敘明。

28 二、原告起訴主張：系爭677地號、678-1地號土地為原告所有；
29 系爭676地號、638地號土地為兩造共有，被告所有之持分均
30 僅12分之1，其餘12分之11均為原告所有，依系爭676地號土
31 地謄本記載其上坐落同段162建號建物（下稱系爭建物）為

01 被告所有且第一、二層之登記面積為52.1平方公尺。次依台
02 南市政府工務局函覆系爭建物興建時之土地使用權同意書
03 （下稱系爭同意書），其上明確記載「為申請建造執照、雜
04 項執照特立此同意書為憑」，足證當時土地共有人僅同意申
05 請建築執照及使用執照，而非系爭676地號及638地號土地全
06 部都同意被告使用，而當時申請建築面積一層樓為48.45平
07 方公尺，且經比對竣工照片，可見臺南市安南地政事務所11
08 0年2月24日土地複丈成果圖所示編號B1-B4共59.73平方公尺
09 土地上增建物（下稱系爭增建物），非土地共有人同意興建
10 之範疇，應屬無權占用，原告本於物上請求權之規定，請求
11 被告拆除附圖所示編號B1-B4部分予全體共有人。並聲明：

12 1.被告應將系爭676地號土地如附圖所示編號編號B1部分面
13 積41.95平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還全體共
14 有人。2.被告應將系爭638地號土地如附圖所示編號B2部分
15 面積16.74平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還全體
16 共有人。3.被告應將系爭677地號土地如附圖所示編號B3部
17 分面積1.02平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還原
18 告。4.被告應將系爭678-1地號土地如附圖所示編號B4部分
19 面積0.02平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空交還原告。
20 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被告部分略以：

22 (一)系爭建物為被告於94年1月7日向前手所購買，並於94年1月3
23 1日辦理不動產移轉登記，取得所有權。依系爭同意書所
24 載，同意使用土地面積為984平方公尺，同意使用土地地號
25 為安南區和順寮段867地號，現安南區和順寮段867號土地，
26 經分割後改編成系爭638地號（面積142.96平方公尺），及
27 系爭676地號（面積839.99平方公尺）兩筆，面積相加為98
28 3.95平方公尺，正好與第一項所載同意使用土地面積984平
29 方公尺相符，由此可見，全部共有土地都同意供系爭建物所
30 有權人使用。

31 (二)系爭676地號之土地，面積為839.99平方公尺，被告持分為

01 1/12，換算結果，應有部分為69.999平方公尺。另系爭638
02 地號之土地，面積為142.96平方公尺，被告持分同為1/12，
03 換算結果，應有部分為11.913平方公尺，二者相加計為81.9
04 12平方公尺，遠大於原告所稱登記面積之52.1平方公尺。準
05 此，則被告尚有餘地未加利用，何來超限使用，無權占有之
06 說？

07 (三)被告應有部分之土地，在未分割前，散布於共有土地各處，
08 並未特定，被告對於共有物之全部有使用收益之權。況且被
09 告使用土地面積，如前所述，並未超過。則原告起訴請求拆
10 除特定部分之房屋，難謂有理。

11 (四)附圖所示B3、B4部分越界面積甚微，可能在誤差範圍之內，
12 且該部分依公告現值計算價值僅22,776元，原告為如此微小
13 金額興訟追討，莫非係因雙方和解不成，故而假行使權利之
14 名，以為對付，則原告難謂無以損害他人為主要目的之嫌。
15 此外，又被告使用系爭676地號、638地號土地面積超過被告
16 之應有部分範圍僅各30.23平方公尺、8.827平方公尺。原告
17 請求拆除B1部分41.95平方公尺，B2部分16.74平方公尺，亦
18 顯無理由，併此敘明。

19 (五)系爭676地號、638地號土地扣除建屋基地48.45平方公尺，
20 尚餘935.55平方公尺可作為法定空地及其他用途。系爭建物
21 之工程設計圖雖記載法定空地為441.195平方公尺，但其位
22 置並不明確，雖然圖上標示綠色部分為空地，惟此僅表示當
23 時土地之現狀，非可解釋必為法定空地。此外，圖上所標示
24 巷道退縮面積部分，此處既是巷道退縮面積，顯然即非法定
25 空地，經查被告亦有部分建物坐落其上，此部分非法定空地
26 之範圍，原告以占用法定空地為由，訴請拆除，亦顯無理
27 由。

28 (六)聲明：1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。2.被告如受不利
29 判決，願供擔保請准免予宣告假執行。

30 四、兩造不爭執事項：

31 (一)臺南市○○區○○段000○000地號土地，係自臺南市○○區

○○○段000地號土地輾轉分割出來；臺南市○○區○○段000地號土地為兩造共有，原告之權利範圍為12分之11，被告之權利範圍為12分之1；臺南市○○區○○段000地號土地，原告之權利範圍為12分之11，被告之權利範圍為12分之1；臺南市○○區○○段000地號土地為原告單獨所有；臺南市○○區○○段00000地號土地為原告單獨所有；門牌號碼臺南市○○區○○路○段00巷00號即臺南市○○區○○段000○號之建物為被告單獨所有。

(二)系爭建物於67年起造、申請建照執照時，業經臺南市○○區○○○段000地號之土地所有權人(共有人7人)出具土地使用權同意書。

(三)臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B1、B2、B3、B4之面積，均非屬系爭建物原建物登記之範圍。

五、爭執事項：

(一)被告坐落臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖所示編號B1、B2、B3、B4之地上物，占有臺南市○○區○○段000○000○000○00000地號土地，有無正當權源？

(二)原告起訴請求拆屋還地，有無理由，有無權利濫用之問題？

六、本院得心證之理由：

(一)系爭增建物占用系爭638、676、677、678-1地號土地，且就系爭638、676地號土地，未證明有分管契約存在：

1.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（最高法院85年度台上字第1120號民事裁判意旨參照）。又分管契約，乃共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約。共有人就共有土地有分管之協議者，固得就其分管之特定部分占用收益，然若超出分管部分為使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，否則他共有人就超過部分，

01 仍得本於所有權請求除去妨害，或請求向全體共有人返還
02 該部分（最高法院83年度台上字第2538號民事裁判意旨參
03 照）。

04 2.被告抗辯：系爭638、676地號土地，係自臺南市○○區○
05 ○○段000地號土地（下稱系爭867地號土地）輾轉分割出
06 來，系爭建物起造當時有經系爭867地號土地之全體共有
07 人出具系爭同意書，依該同意書所載，共有人同意使用土
08 地面積為984平方公尺，同意使用土地地號為系爭867地號
09 土地，現系爭867地號土地，經分割後改編成系爭638地號
10 土地（面積142.96平方公尺），及系爭676地號土地（面
11 積839.99平方公尺）兩筆，面積相加為983.95平方公尺，
12 正好與第一項所載同意使用土地面積984平方公尺相符，
13 由此可見，當時系爭638、676地號土地全體共有人都同意
14 供系爭建物所有權人使用等語，惟起造人申請建造執照或
15 雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖
16 樣及說明書，建築法第30條定有明文。經本院向臺南市政
17 府工務局調閱系爭建物申請建造執照及使用執照觀之，系
18 爭建物起造時有經系爭867地號土地共有人出具土地使用
19 權同意書，系爭同意書之內容為：「茲有陳勝雄壹人，擬
20 在下列土地建築貳層加強磚造建築物壹棟，業經陳江水、
21 陳盾、陳添榜、陳登、陳明發、陳勝雄、陳正常等人完全
22 同意，為申請建造執照，特立此同意書為憑。土地標示及
23 使用範圍如下：安南區和順寮段捌陸柒地號本號土地面積
24 玖捌肆m²，同意使用土地面積玖捌肆m²。土地所有權人姓
25 名：陳江水、陳盾、陳添榜、陳登、陳明發、陳勝雄、陳
26 正常。」（本院卷第237至238頁），依其文義，67年間陳
27 勝雄擬在系爭867地號土地建築建築物1棟，為申請建造執
28 照之目的，土地所有權人陳江水等共有人簽立系爭同意
29 書，表示同意陳勝雄在系爭867地號土地建築建築物1棟，
30 俾便陳勝雄等7人得以申請建造執照。據此，系爭同意書
31 係土地所有權人陳江水等共有人為使陳勝雄申請建造執照

之目的所出具，其性質並非分管契約。建造執照核發所附之相關圖說，為設計圖、工程圖樣等建築圖說，乃起造人申請建造執照時向主管機關所提出，並非全體共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂之契約，亦無從認係分管契約。被告抗辯依系爭同意書即認共有人有同意被告使用系爭土地而有分管之約定，伊有權占用系爭638、676地號土地搭建系爭增建物云云，並不足採。

(二)被告於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，原告得對之行使妨害除去請求權。

1. 按法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。而土地所有人出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築物法定空地，無非係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權（最高法院107年度台上字第1164號判決意旨參照）。

2. 再系爭建物起造時之建築法第11條第1項規定「本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。」，嗣該法條於73年11月7日經修正為與現行法相同之「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」，據此可知，67年間建築法第11條第1項所指之「空地」，即為現行法所稱之「法定空地」。而查系爭建物領得使用執照時，系爭867地號（即系爭638、676地號）土地除土地上已有之建物及系爭建物外，均為法定空地，有臺南市政府工務局檢送之建築使用執照圖說在卷（本院卷第139頁，彩色影卷見本院卷

第401頁），可知巷道及各房屋間有足夠充裕之空間，其日照、通風、採光、防火功能相當良好，該法定空地可增進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。當時共有人陳江水等人出具土地使用權同意書提供土地與陳勝雄作為建築物法定空地，係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之權能。然經本院會同兩造及地政人員至現場勘驗，系爭建物已增建系爭增建物，有勘驗測量筆錄及臺南市安南地政事務所110年2月24日土地複丈成果圖可稽（本院卷第253-261頁、第269-270頁），並為兩造所不爭執，可認被告於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，依前開說明，原告自得對之行使妨害除去請求權。

(三)原告提起本件訴訟，並無權利濫用情事：

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第148條亦有明文規定。惟查該法條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高法院69年度台上字第1079號裁判意旨參照）。又判斷權利之行使，是否以損害他人為主要目的、是否合於社會衡平、有無權利濫用之情形？應盱衡該權利之性質、當事人之關係、經濟社會狀況、權利人因權利行使所能取得之利益、他人及國家社會因其權利行使所受之損失，以及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之行使確有失社會衡平者，始得認有權利濫用而悖於誠信原則之情形。

2.被告雖又辯稱：系爭增建物占用系爭676、638、677、678-1地號土地面積甚少，經濟價值甚微，原告為如此微小金額興訟追討，有以損害他人為主要目的之嫌等語。然系爭

01 增建物如附圖編號B1、B2、B3、B4所示位置，依建築圖說
02 應留設作為系爭建物之法定空地，現卻經搭建系爭增建物
03 使用，顯已違背留設法定空地之目的，依前揭說明，土地
04 所有人即原告自得對建物所有人即被告行使妨害除去請求
05 權，其主張兼顧公共利益，難認係以損害他人為主要目
06 的，被告辯稱原告權利濫用云云，亦不可採。

07 (四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之，各共有人對於第三
09 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
10 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
11 前段、中段及第821條定有明文。67年間陳勝雄擬在系爭867
12 地號(即系爭638、676地號)土地建築系爭建物，當時土地
13 共有人簽立系爭同意書俾便陳勝雄得以申請建造執照，又土
14 地所有人出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築物
15 法定空地，係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意
16 旨，而被告在法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法
17 定空地之目的，原告得對之行使妨害除去請求權，業如上
18 (一)、(三)所述，原告為系爭638、676地號土地共有人，為系爭
19 677、678-1地號土地所有權人，依上開規定請求被告拆屋還
20 地，為有理由。

21 七、從而，原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將系爭
22 676地號土地上如附圖編號B1部分面積41.95平方公尺；系爭
23 638地號土地上如附圖編號B2部分面積16.74之地上物拆除，
24 並將土地騰空交還予原告及全體共有人。暨將系爭677地號
25 土地上附圖編號B3部分面積1.02平方公尺；系爭678-1地號
26 土地上如附圖編號B4部分面積0.02之地上物拆除，並將該部
27 分土地騰空交還予原告，為有理由，應予准許。

28 八、本件原告陳明願供擔保請求准為假執行之宣告，被告陳明願
29 供擔保請准免為假執行，經核與法律規定相符，爰依民事訴
30 訟法第392條第2項規定，各酌定相當之擔保金額宣告之，爰
31 判決如主文第6項所示。

01 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
02 據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論
03 列，併此敘明。

04 十、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 110 年 9 月 28 日
06 民事第五庭 法 官 李杭倫

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日
11 書記官 黃怡惠