

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第811號

原告 厚德國際投資有限公司

代表人 顏壹郎

訴訟代理人 張耀聰律師

被告 賺錢A計劃公寓大廈管理委員會

特別代理人 伍安泰律師

被告 倪國俊

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年6月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告倪國俊應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上如附圖
編號D，面積77.56平方公尺之棚架拆除。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告倪國俊負擔百分之57，其餘由
原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴時請求「(一)被告黃麗麗應將坐落臺南市○○區○○
段0000地號土地（下稱系爭土地）之鐵皮屋、鐵架地上物拆
除，並自前開土地遷出；(二)被告高安平應將系爭土地騰空返
還原告；(三)被告黃麗麗、高安平應連帶給付原告新臺幣(下
同)1,273,590元，及自民國112年12月1日起至系爭土地返還
之日止，按月連帶給付原告23,585元。」，嗣追加被告賺錢
A計劃公寓大廈管理委員會（下稱賺錢管委會），變更第1項
聲明及減縮第3項聲明為「(一)賺錢管委會應將系爭土地上之
鐵皮屋、鐵架管理室拆除；(二)高安平應將系爭土地騰空返還
原告；(三)黃麗麗、高安平應連帶給付原告966,985元，及自
民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，

按週年利率5%計算之利息。」；後撤回對黃麗麗之請求；又追加被告倪國俊，變更追加訴之聲明為「(一)先位聲明：1.賺錢管委會應將系爭土地如複丈日期113年9月20日臺南市臺南地政事務所複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A之台階、編號B之大門、編號C面積9.85平方公尺之管理室（編號A-C合稱系爭出入口地上物）、編號D面積77.56平方公尺之棚架（下稱系爭棚架，與系爭出入口地上物合稱系爭地上物）拆除；2.高安平應將系爭土地騰空返還原告；3.高安平應給付原告780,000元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲明：倪國俊應將系爭土地如附圖所示系爭棚架拆除。」；再撤回高安平之請求，變更訴之聲明為「(一)先位聲明：賺錢管委會應將系爭土地如附圖所示系爭地上物拆除。(二)備位聲明：倪國俊應將系爭土地如附圖所示系爭棚架拆除。」等情，為訴之一部撤回，訴之變更、追加則為請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明，均應准許。

二、倪國俊經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人，賺錢管委會未經伊同意，於系爭土地上設置系爭地上物，無權占有系爭土地，侵害伊之所有權，爰依民法第767條規定，請求賺錢管委會拆除系爭地上物返還系爭土地。如認系爭棚架係倪國俊所增建，則此部分應由倪國俊負擔拆除及返還土地之責等語。並聲明：(一)先位聲明：賺錢管委會應將系爭土地上系爭地上物拆除。(二)備位聲明：倪國俊應將系爭土地上所示系爭棚架拆除。

二、被告則以：

(一)賺錢管委會：系爭出入口地上物為訴外人尚泰建設股份有限公司（下稱尚泰公司）出資興建，與系爭土地同為尚泰公司所

有，嗣系爭土地輾轉由原告取得所有權，則系爭出入口地上物就系爭土地依民法第425條之1有法定租賃關係存在；依尚泰公司85年10月1日之土地使用權同意書可知，原告之前手尚泰公司與賺錢管委會住戶間就系爭土地存在使用借貸關係，雖系爭土地嗣由原告取得，原告亦應受其拘束；再者系爭棚架所在土地當時係出租予倪國俊使用，系爭棚架自為倪國俊所設置，倪國俊有事實上處分權，賺錢管委會並無事實上處分權存在等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)倪國俊未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由

(一)原告主張其為系爭土地之所有權人，系爭土地上存有系爭地上物等情，為賺錢管委會所不爭執，且有系爭土地登記謄本、附圖、本院履勘筆錄等附卷可查，應認為真實。原告另主張賺錢管委會就系爭地上物有事實上處分權，且無權占有系爭土地等情，則為賺錢管委會所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者為：賺錢管委會對系爭地上物有無事實上處分權？倪國俊對系爭棚架有無事實上處分權？如是，被告有無使用權源？即被告應否負拆除地上物返還土地之責任？

(二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段定有明文。查附圖所示之系爭地上物確實設置於系爭土地上。惟依被告提出之土地租賃契約書及其附件一土地使用權同意書、附件二系爭土地平面圖（本院卷一第65-71頁）、賺錢管委會區分所有權人區分所有建物使用執照存根（本院卷二147頁）可知，尚泰公司為賺錢管委會區分所有權人區分所有建物起造人，於85年8月21日取得使用執照，同年10月1日同意將系爭土地做為上開區分所有建物之第二出入口，供賺錢管委會區分所有權人（含尚泰公司）使用，且約定如系爭土地開闢為

01 停車場，同意書自動失效；86年6月1日同意賺錢管委會將系
02 爭棚架所在之土地出租予倪國俊，當時系爭出入口地上物即
03 已存在。尚泰公司既為賺錢管委會區分所有權人區分所有建
04 物起造人，且將當時為其所有之系爭土地同意供前揭建物做
05 為第二出入口使用，並約定如系爭土地開闢為停車場時該同
06 意書即無效，既未約定系爭出入口地上物於同意書無效時應
07 如何補償賺錢管委會，依常情自應係由尚泰公司出資興建，
08 始無此約定，且可免系爭土地收回時因地上物所有權而生紛
09 爭，是以系爭出入口地上物，尚泰公司始有事實上處分權，
10 且無尚泰公司嗣後有將系爭出入口地上物之事實上處分權移
11 轉予賺錢管委會之證據。又系爭棚架所在土地由賺錢管委會
12 出租予倪國俊，雖原告否認土地租賃契約書之真正，縱使為
13 真，用印之主任委員即訴外人吳玲媛非當時之主任委員，無
14 權出租上開土地等語。查土地租賃契約書上見證人尚泰公司
15 大小章與卷附土地使用權同意書一致，應認土地租賃契約書
16 為真正，縱吳玲媛非當時之主任委員致生契約效力之問題，
17 然已足證系爭棚架所在土地曾以出租為由交付倪國俊使用收
18 益，依租賃契約第1條約定係將系爭土地除做為出入口、管
19 理員室土銀提款機使用外，其餘出租予倪國俊搭建採光棚架
20 及吧檯，經營戶外咖啡吧，足認系爭棚架為倪國俊所搭建，
21 則倪國俊始有事實上處分權。從而原告先位之訴請求賺錢管
22 委會應拆除系爭地上物，難認有據。而原告備位之訴請求倪
23 國俊應將系爭土地上所示系爭棚架拆除，應屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條規定，先位之訴請求賺錢管
25 委會應拆除系爭地上物，為無理由，應予駁回。備位之訴請
26 求倪國俊應將系爭土地上所示系爭棚架拆除，為有理由，應
27 予准許。並依民事訴訟法第79條規定諭知由倪國俊、原告負
28 擔訴訟費用之比例。

29 五、本件為判決基礎之事實已明，兩造其餘攻擊或防禦方法於訴
30 訟結果不生影響，故不逐一論述，附此敘明。

31 六、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理

01 由，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

03 民事第三庭 法 官 施介元

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
07 審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

09 書記官 曾怡嘉