

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1342號

原告

即反訴被告 陳品妃

訴訟代理人 謝凱傑律師

楊聖文律師

洪弼欣律師

被告

即反訴原告 陳建隆

黃譯萱

黃譯漫

上二人共同

訴訟代理人 邱愛涼

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳建隆應拆除坐落臺南市○區○○段0000地號土地如附圖即臺南市東南地政事務所民國113年1月3日土地複丈成果圖所示：編號A、面積14.45平方公尺之26號建物、地上物，並將占有土地返還原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告陳建隆負擔。

四、原告其餘假執行之聲請駁回。

五、本判決第1項於原告以新臺幣190,000元供擔保後，得假執行；但如被告陳建隆以新臺幣583,780元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、反訴原告之訴駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。經查：原告主張臺南市○區○○段0000地號土地（下稱1090土地）為原告所有，門牌號碼臺南市○區○○○路○段000巷00號未保存登記鐵皮建物（下稱00號建物）為被告黃譯萱、黃譯漫（下稱黃譯漫等2人）或被告陳建隆所有，00號建物無權占有0000土地如臺南市東南地政事務所（下稱東南地政）民國113年1月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，面積14.45平方公尺（下稱A土地，占有A土地之部分下稱系爭地上物），故請求被告拆除系爭地上物；被告提起反訴，主張被告陳建隆所有00號建物須經由A土地對外聯絡，請求確認就A土地有通行權，被告黃譯漫等2人所有臺南市○區○○段0000地號土地（下稱0000土地）為袋地，須經A土地設置自來水管線，被告陳建隆所有00號建物亦須經A土地設置自來水管線，訴請原告容忍被告於A土地設置自來水管線，經核被告所提反訴與原告於本訴所為攻擊、防禦方法相牽連，故被告提起反訴合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)原告主張：0000土地為原告所有，0000土地為被告黃譯漫等2人所有，00號建物無權占有A土地。被告黃譯漫等2人或被告陳建隆所有00號建物無權占有0000土地，依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應拆除0000土地上如附圖所示編號A，面積14.45平方公尺之系爭地上物，並將占有土地返還予原告；願供擔保請准宣告假執行。

(二)被告則以：被告黃譯漫等2人於108年間將00號建物出賣予被告陳建隆，00號建物為被告陳建隆所有，與被告黃譯漫等2人無涉。原告明知00號建物常年有人居住、00號建物需通行0000土地等情，卻故意取得0000土地後濫行訴訟，顯然違反

01 誠信原則。並聲明：原告之訴駁回。

02 二、反訴部分：

03 (一)反訴原告主張：00號建物之水係自反訴原告黃譯漫等2人所
04 有臺南市○區○○路○段00巷00弄0號房屋（下稱0號建物）
05 所接，該水表雖未坐落0000土地上，但水表管線應有經過00
06 00土地，而00號建物坐落之0000土地與公路無適宜聯絡，00
07 號建物與0號建物未相連，0號建物結構老舊，與鄰棟建物為
08 共壁建築，不宜由0號建物開闢通道對外聯絡，故00號建物
09 僅能通行0000土地之A土地，且00號建物水表若非通過0000
10 土地之A土地不能設置，依自來水法第61條之2、民法第78
11 7、786條第1項規定，提起反訴。並聲明：確認反訴原告陳
12 建隆就反訴原告所有0000土地之A土地有通行權；反訴被告
13 應容忍反訴原告於0000土地之A土地內設置自來水管線。

14 (二)反訴被告則以：反訴原告黃譯漫等2人為0000土地所有人，0
15 000土地得經由0號建物南側空地即由同段0000、0000、000
16 0、0000地號土地（下稱0000、0000、0000、0000土地）各
17 退讓3公尺寬度所組成之私設巷道（下稱系爭空地）連接臺
18 南市○區○○路○段00巷00弄道路（下稱00巷00弄）向外通
19 行，並非袋地，縱為袋地，通行系爭空地方為損害最小之處
20 所及方法。又00號建物無法自00巷00弄進出，源於0000土地
21 前所有人於0000土地北側建造00號建物之任意行為所致，反
22 訴原告黃譯漫等2人因繼承取得0000土地及00號建物，反訴
23 原告陳建隆則因買賣取得00號建物，反訴原告均應承受此不
24 利益，不得主張袋地通行權。00號建物未裝設水表，0號建
25 物之水表亦未坐落0000土地，縱0000土地有自來水管線通
26 過，反訴原告主張空洞並無理由。並聲明：如主文第6項所
27 示。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)0000土地為原告所有；0000土地及坐落其上同段0000建號即
30 0號建物為被告黃譯漫等2人所有。

31 (二)系爭地上物占有0000土地面積為14.45平方公尺。

01 (三)26號建物之水表未坐落於0000土地上。

02 四、兩造爭執事項：

03 (一)本訴部分：

04 1.系爭地上物之事實上處分權為何人所有？

05 2.被告所有系爭地上物是否無權占有0000土地？

06 (二)反訴部分：

07 1.反訴原告陳建隆請求確認其對A土地（面積14.45平方公尺）
08 有通行權，有無理由

09 2.反訴原告請求反訴被告容忍其於A土地內設置自來水管線，
10 有無理由？

11 五、得心證之理由：

12 (一)本訴部分：

13 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
16 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗
17 辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之
18 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。又物之拆
19 除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之
20 人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判
21 決意旨參照）。經查：被告不爭執00號建物原為被告黃譯漫
22 等2人所有，嗣於108年3月間出賣轉讓被告陳建隆取得，為
23 被告所不爭執，並提出不動產買賣契約書為證（調字卷第14
24 5-147頁），應認00號建物為被告陳建隆所有。被告陳建隆
25 所有00號建物占有原告所有系爭土地，依上開說明，被告陳
26 建隆應舉證證明其所有系爭地上物占有系爭土地之A土地有
27 合法占有權源。惟被告陳建隆並未舉證其占有A土地有何合
28 法權源，被告陳建隆所有系爭地上物自屬無權占有A土地，
29 原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求被告陳建隆
30 拆除系爭地上物並返還占有土地予原告，於法有據。

31 2.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目

01 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
02 8條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得以損害
03 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
04 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
05 內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
06 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
07 使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所
08 得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視
09 為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必
10 然之解釋（最高法院45年度台上字第105號、71年度台上字
11 第737號判決意旨參照）。經查：原告為0000土地之所有權
12 人，而被告陳建隆就其所有系爭地上物占有0000土地屬無權
13 占有，則原告本於0000土地所有權人之地位，依民法第767
14 條第1項前段、中段之規定提起本件訴訟，係以維護所有權
15 之圓滿行使為目的，從權利本質、經濟目的、社會觀念而
16 言，核屬權利之正當行使，非以損害被告為主要目的，自難
17 謂逾越必要之範圍或所得利益與被告所受損失顯不相當，當
18 無權利濫用或違反誠信原則可言。是被告陳建隆抗辯原告請
19 求其拆除系爭地上物並返還占有土地乃權利濫用，違反誠信
20 原則，不得行使等等，並不可採。

21 (二)反訴部分：

- 22 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
23 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
24 經查：反訴原告陳建隆主張其所有00號建物須經由A土地對
25 外聯絡，請求確認就A土地有通行權，反訴原告黃譯漫等2人
26 所有0000土地為袋地，須經A土地設置自來水管線，反訴原
27 告陳建隆所有00號建物須經A土地設置自來水管線等情，為
28 反訴被告所否認，堪認反訴原告提起反訴之確認之訴，於法
29 尚無不合。
- 30 2.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
31 土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地

01 以至公路；有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地
02 損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1項、第2項前
03 段定有明文。又通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在
04 及其通行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有
05 無通行權，待確認通行權存在後，因鄰地通行權規範目的在
06 使袋地發揮經濟效用，以達物盡其用之社會整體利益，而擴
07 張通行權人之土地所有權、令周圍地所有人負容忍之義務，
08 是二者間須符合比例原則，通行權人須在通行之必要範圍，
09 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。亦即，在如何範圍
10 及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌
11 袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理
12 狀況、相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人
13 之利害得失等因素，依具體個案之情況，為雙方利益與損害
14 之權衡予以審酌，並不以現為道路，或係最近之聯絡捷徑為
15 限（最高法院111年度台上字第327號、110年度台上字第300
16 5號、109年台上字第1947號判決意旨參照）。民法第774條
17 至第800條之規定，於地上權人、農育權人、不動產役權
18 人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用
19 人準用之，為同法第800條之1所明文。反訴原告陳建隆請求
20 確認其對反訴被告所有0000土地之A土地（面積14.45平方公
21 尺）有通行權存在等等。經查：

22 (1)0000土地東北處臨「○○○路○段000巷」道路，南臨由西
23 向東依序為0000土地（現為空地）、0000土地（00號建物部
24 分坐落其上）、同段0000地號土地（其上坐落○○○路○段
25 0000巷00號建物，其上懸掛瑞香堂香行招牌），0000土地北
26 臨0000土地，東臨0000土地、同段0000地號土地、0000土
27 地，南臨0000土地，西臨0000土地，00號建物屋內分南北兩
28 個隔間，南側隔間擺放雜物，未設對外進出之出入口，北側
29 隔間設有廁所、客廳，擺放茶几、桌椅等傢俱，00號建物坐
30 落0000土地北側並占有0000土地之A土地；0000土地南側坐
31 落反訴原告黃譯漫等2人所有0號建物等情，有本院勘驗筆

錄、現場照片、地籍圖、地籍圖資網路便民服務系統查詢資料土地建物查詢資料在卷可憑（簡字卷第123-125、135-148頁、本院卷第37頁、簡字卷第63、215頁），堪認為真實。

(2)反訴被告抗辯0000土地可經由0號建物前方之系爭空地（由000、0000、0000、0000土地各退讓3公尺寬度所組成之私設巷道）連接00巷00弄向外通行，並非袋地等等。依反訴被告提出之0號建物對外連絡之通行街景圖、私設巷道示意圖所示（本院卷第83-95頁），可見0000土地、0號建物南側確有空地可連接00巷00弄，反訴原告黃譯漫等2人所有0號建物於系爭空地旁設有出入口，並停放機車，反訴原告黃譯漫等2人應有利用系爭空地通行之情，且0號建物於63年8月23日建築完成，有土地建物查詢資料可憑（簡字卷第215頁），反訴原告黃譯漫等2人自陳0號建物之建築線依靠0000、0000土地（本院卷第122頁），反訴原告對於反訴被告抗辯0000土地、0號建物所有人自0號建物建築完成時起通行系爭空地至今一節，未見反訴原告有所爭執，則反訴被告抗辯0000土地非袋地，尚非無憑。

(3)縱0000土地為袋地，0000土地所有人既自0號建物建築完成時起通行系爭空地至今，亦即長年通行系爭空地連接00巷00弄，難認反訴原告陳建隆主張通行0000土地北側之反訴被告所有0000土地之A土地係屬對周圍地損害最小之處所及方法。況0000土地及00號建物現分屬反訴原告黃譯漫等2人、陳建隆所有，係因反訴原告黃譯漫等2人將原其等所有之00號建物出賣陳建隆所致，0000土地所有人使用0000土地應預先安排通行，不能因自身將00號建物建於0000土地北側且未設置往南之出入口，即因此增加鄰地即0000土地所有人之負擔。是反訴原告陳建隆請求確認其就反訴被告所有0000土地之A土地有通行權存在，於法無據。

2.按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之；但應擇其損害最少之處所及方法為之，

並應支付償金，民法第786條第1項固有明文。又民法第786條第1項之請求管線安設權人是否非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅，攸關其有否管線安設權，自應究明（最高法院105年度台上字第1439號判決意旨參照）。自來水用戶因接用自來水所裝設之進水管，非通過他人之土地不能設置或雖能設置而需費過鉅者，得通過該土地下埋設之；自來水用戶因接用自來水所裝設之進水管使用他人私有或公有土地埋設之進水管，應擇其損害最少之處所及方法為之，如有損害，應按損害之程度予以補償，自來水法第61條之2第1、3項固有明文。反訴被告訴請反訴被告應容忍反訴原告於0000土地之A土地內設置自來水管線等等。經查：

(1) 6號建物之水表位於0000土地北側之同段000地號土地，約位於0000、0000土地地界線之往北延伸線上，有東南地政114年1月15日東南地所測字第1140004443號函暨土地複丈成果圖附卷可稽（本院卷第109-111頁），可知0號建物之水表未設於0000土地，而係設於同段000地號土地。台灣自來水股份有限公司第六區管理處113年12月13日台南服務所台水六南服室字第1133105987號函（本院卷第63-69頁）雖稱0號建物水表設於0000土地，亦稱係84年設置啟用，仍應定位量測釐清土地正確位置。而該水表業經東南地政測量確認位於同段000地號土地，自應以東南地政之測量結果為準。又自來水公司表示「……安置水表後，要將管線從水表接到用戶房屋，則是用戶自行請水電師傅來埋設管線，我們並不會有自來水表連接到住家的管線分布圖」（簡字卷第231頁），可見水表至住家之管線係由用戶自行埋設，而反訴原告並未舉證證明自來水管線確設於0000土地之A土地，難認反訴原告主張0號建物及00號建物自來水管線均位於0000土地一節為真。

(2) 縱認0號建物及00號建物自來水管線均位於0000土地，該管線亦係用戶自行安設，自無未經土地所有人同意而自行於他

01 人土地（即0000土地）埋設管線，遽認管線安設人就他人土
02 地（即0000土地）有管線安設權之理。再者，反訴原告並未
03 舉證非通過0000土地之A土地，不能設置水管，或雖能設置
04 而需費過鉅之情，是反訴原告主張反訴被告應容忍反訴原告
05 於0000土地之A土地設置自來水管線，於法無據。

06 六、綜上所述，本訴部分原告依民法第767條第1項中段、前段規
07 定，請求被告陳建隆拆除系爭地上物並返還占有土地予原
08 告，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
09 予駁回。反訴部分反訴原告陳建隆請求確認其就反訴被告所
10 有0000土地之A土地有通行權存在；反訴原告請求反訴被告
11 應容忍反訴原告於0000土地之A土地設置自來水管線，為無
12 理由，均應予駁回。

13 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條
14 第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，
15 並依職權准被告陳建隆供相當擔保後亦得免為假執行；至原
16 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁
17 回。

18 八、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中
19 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
20 被告聲請傳訊證人陳兩全，以證明陳兩全曾回信表示有意願
21 出賣0000土地等等。惟上開待證事實與本件爭點無涉，本院
22 認核無調查之必要；另本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防
23 禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一
24 論述，均併此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條、第85條
26 第1項本文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
28 民事第二庭 法 官 楊亞臻

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
02 書記官 陳雅婷