

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5376號

原告 鄭旭宏

訴訟代理人 孫世群律師

被告 明山麗園公寓大廈管理委員會

法定代理人 蔡明峰

訴訟代理人 楊昌宗

鄭建興

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告之法定代理人原為游世輝，嗣於本件訴訟繫屬中變更更為蔡明峰，此有新北市新店區公所函在卷可稽（見本院卷第107至108頁），原告依民事訴訟法第175條第2項規定，具狀聲明由蔡明峰承受訴訟（見本院卷第141至142頁），核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告為新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，起訴時聲明：「(一)確認原告對於新北市○○區○○段0000地號土地（下稱1167地號土地）有通行權存在；(二)被告明山麗園公寓大廈管理委員會、楊昌宗、陳敏惠、陳如珠、陳宥瑋、陳瓊珠、楊瑞琴、施麗治、林怡如、黃銘松、魏誌宸等人應容忍原告在1167地號土地開設通道、道路並不得妨礙原告通行；(三)被告明山麗園公寓大廈管理委員會、楊昌宗、陳敏惠、陳如珠、陳宥瑋、陳

01 瓊珠、楊瑞琴、施麗治、林怡如、黃銘松、魏誌宸等人應容
02 忍原告於1167地號土地，得架設瓦斯管、水管、電信及電力
03 等管線；(四)被告楊昌宗、陳敏惠、陳如珠、陳宥瑋、陳瓊
04 珠、楊瑞琴、施麗治、林怡如、黃銘松、魏誌宸等人應將占
05 用系爭土地之建物拆除，將土地返還原告；(五)被告楊昌宗、
06 陳敏惠、陳如珠、陳宥瑋、陳瓊珠、楊瑞琴、施麗治、林怡
07 如、黃銘松、魏誌宸等人應連帶給付原告新臺幣（下同）32
08 3,000元，並自民國111年11月10日起至其返還上開土地之日
09 止，按年給付原告64,600元；(六)願供擔保請准宣告假執行」
10 （見本院卷第12頁）。嗣經本院現場履勘並囑託新北市新店
11 地政事務所測量原告所稱被告占用系爭土地之位置及面積，
12 原告於112年11月24日具狀撤回對楊昌宗、陳敏惠、陳如
13 珠、陳宥瑋、陳瓊珠、楊瑞琴、施麗治、林怡如、黃銘松、
14 魏誌宸之起訴（見本院卷第261至263頁），並變更聲明如後
15 述（見本院卷第265至267頁），核原告前開所為訴之變更，
16 係基於同一基礎事實而主張，揆諸前揭規定，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：原告所有之系爭土地上有如附圖代號A所示之擋
19 土牆（下稱系爭擋土牆），據被告表示係建商為明山麗園社
20 區所施作，被告即為系爭擋土牆之事實上處分權人，系爭擋
21 土牆無合法占用系爭土地之正當權源，原告自得請求被告拆
22 除並返還所占用土地，以及相當於租金之不當得利，爰依民
23 法第767條、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
24 告應將占用原告所有系爭土地之擋土牆（占用範圍及面積如
25 附圖代號A所示）拆除，將系爭土地返還原告；(二)被告應給
26 付原告479,880元，並自111年11月10日起至返還上開土地之
27 日止，按月給付原告7,998元；(三)願供擔保請准宣告假執
28 行。

29 二、被告則以：系爭擋土牆設置之緣由，係因後山坡在90年間曾
30 遭納莉風災沖垮，社區住戶楊昌宗向明山麗園社區之建商反
31 映，建商再增建系爭擋土牆，以維護社區住戶之居住安全，

01 故系爭擋土牆之興建係為避免災難而具有公共利益，拆除系
02 爭擋土牆之後如果發生土石流，是否應由原告賠償？建商87
03 年間交屋時，並無系爭擋土牆，原告欲主張土地所有權權
04 利，應向建商提告，且應盡地主的義務定期除草等語置辯。
05 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
06 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、查原告於111年3月21日登記為系爭土地之所有權人，有土地
08 登記謄本在卷可參（見本院卷第47頁），又明山麗園社區之
09 建物均坐落於1167地號土地，並無占用系爭土地，而附圖代
10 號A所示之系爭擋土牆占用系爭土地，面積1.78平方公尺等
11 情，有建物登記謄本、新北市新店地政事務所112年3月28日
12 函所附航照套繪圖、地籍圖、地籍調查表附卷可稽（見本院
13 卷第19至45頁、第59至85頁、第173至183頁），並經本院於
14 112年4月27日現場履勘後，囑託新北市新店地政事務所測量
15 確認系爭土地與1167地號土地間界址，有現場照片、新北市
16 新店地政事務所112年5月18日函及所附土地複丈成果圖可參
17 （見本院卷第213至241頁、第247至249頁、第285至287
18 頁），此部分事實應堪認定。

19 四、本院之判斷：

20 原告主張被告就系爭擋土牆有事實上處分權，其得請求被告
21 拆除系爭擋土牆，並給付相當於租金之不當得利等語，為被
22 告所否認。經查：

23 (一)由新北市○○區○○路00巷0號旁，經過石造圍牆，可到115
24 6、1167地號土地之界線，藉由鋁梯爬上圍牆，上方斜坡可
25 以走到系爭土地，此有本院履勘筆錄及現場照片可佐（見本
26 院卷第214頁、第221至231頁），並有被告陳報之照片可參
27 （見本院卷第165頁），而系爭擋土牆本體佈滿青苔，需由
28 上開斜坡往右方前行始可見到，所在位置雜草叢生，靠近山
29 坡一側之擋土牆已有枝桠越過牆邊，靠近社區一側之擋土
30 牆，則可見青苔覆蓋之牆面（見本院卷第285頁上方、第287
31 頁上方），堪認明山麗園社區之房屋後方，確實有興建擋土

01 牆以防邊坡土石崩落之必要。再觀之系爭擋土牆外觀老舊，
02 已長青苔，顯非近期所興建，且該擋土牆已擋住山坡土壤與
03 大片枝葉，可認其主要目的在於防止後方邊坡土石因洪水由
04 高處往低處流動，對明山麗園社區之居民有防止水患、土石
05 流失之作用，則被告訴訟代理人楊昌宗稱系爭擋土牆係於90
06 年間建商在納利風災後為防颱而增建等情，尚非無據。

07 (二)依此，系爭擋土牆既非被告所興建，即難認被告為事實上處
08 分權人。原告雖稱當初建商蓋系爭擋土牆，係為了被告之利
09 益，故被告對這道牆有處分權云云，並提出臺灣高等法院臺
10 中分院108年度上字第465號判決為佐（見本院卷第303至309
11 頁），惟依被告訴訟代理人楊昌宗所述，系爭擋土牆係於建
12 商交屋後始增建於系爭土地，系爭土地亦非社區居民所有之
13 土地，自無所謂動產附合於不動產之情形，原告所舉上開實
14 務見解，與本件個案事實不同，顯難比附援引。又縱使建商
15 確實係為明山麗園社區居民之人身安全而增建系爭擋土牆，
16 亦不當然代表建商將系爭擋土牆之事實上處分權移轉予被告
17 社區全體住戶，原告此部分推論，亦乏依據。原告既無法證
18 明被告為如附圖代號A所示之系爭擋土牆之事實上處分權
19 人，即無法證明被告為無權占有人，原告自不得對其行使物
20 上請求權。

21 (三)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
22 目的，為民法第148條第1項所明定，又物上請求權之行使，
23 不失為權利行使之一種，應受誠實信用及權利濫用禁止原則
24 之拘束。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就
25 權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其
26 權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，
27 自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非
28 不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內
29 涵所必然之解釋。經查，系爭擋土牆具有防止後方山坡地土
30 石崩落之公益上使用情形，已如上述，且占用系爭土地面積
31 僅1.78平方公尺，參諸系爭土地為山坡地，現況雜草叢生，

01 高低落差大，本難以供機具通行或開發利用，故系爭擋土牆
02 占用系爭土地之空間有限，對原告損害微小，反之，系爭擋
03 土牆若予拆除，對社區居民生命、財產產生危險，損害不可
04 謂不大，與原告對系爭土地所有權行使所得利益顯不相當，
05 故本院審酌上情，認原告請求拆除如附圖代號A所示之擋土
06 牆，顯與公共利益相違，係屬權利濫用，不應准許。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告將
08 占用原告所有系爭土地之擋土牆（占用範圍及面積如附圖代
09 號A所示）拆除，將系爭土地返還原告，並給付原告479,880
10 元，及自111年11月10日起至返還上開土地之日止，按月給
11 付原告7,998元，為無理由，應予駁回。原告之請求既經駁
12 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
18 民事第七庭 法 官 許筑婷

19 以上正本係照原本作成。

20 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。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
23 書記官 林政彬