

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第587號

原告 元利建設企業股份有限公司

法定代理人 蔡建生

原告 王晨星

共同

訴訟代理人 李志澄律師

被告 卓元順

訴訟代理人 卓明顯

被告 林施春

訴訟代理人 林小靖

被告 王鄭秀英

王政傑

王美娥

甘王美玲

王美鳳

陳水金

陳品潔

陳琬婷

陳羿安

陳文圖

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告卓元順應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示A部分、面積12平方公尺之地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。
- 二、被告林施春應將坐落系爭土地上，如附圖所示B部分、面積9平方公尺之地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。
- 三、被告陳文圖應將坐落系爭土地上，如附圖所示C部分、面積11平方公尺之地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。
- 四、被告王鄭秀英、王政傑、王美娥、甘王美玲、王美鳳、陳水金、陳品潔、陳琬婷、陳羿安（下合稱王鄭秀英等9人）應將坐落系爭土地上，如附圖所示D部分、面積1平方公尺之地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人。
- 五、訴訟費用由被告卓元順負擔37%，被告林施春負擔27%，被告陳文圖負擔33%，餘由被告王鄭秀英等9人負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣（下同）34萬元為被告卓元順供擔保後，得假執行；但被告卓元順如以1,005,312元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以25萬元為被告林施春供擔保後，得假執行；但被告林施春如以753,984元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告以31萬元為被告陳文圖供擔保後，得假執行；但被告陳文圖如以921,536元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 九、本判決第四項於原告以3萬元為被告王鄭秀英等9人供擔保後，得假執行；但被告王鄭秀英等9人如以83,776元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 本件被告王鄭秀英等9人經合法通知，未於言詞辯論期日到  
02 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
03 請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：原告元利建設企業股份有限公司、王晨星各就系  
06 爭土地於權利範圍99987/800000、13/800000為所有人，然  
07 系爭土地上遭被告卓元順所有之臺北市○○區○○段○○段  
08 000○號建物（即門牌號碼吳興街269巷4號建物，下稱577號  
09 建物）無權占用如附圖A部分，面積12平方公尺；遭被告林  
10 施春所有之同段657建號建物（即門牌號碼吳興街269巷10  
11 號，下稱657號建物）無權占用如附圖B部分，面積9平方公  
12 尺；遭被告陳文圖所有之臺北市○○區○○段○○段0000○  
13 號建物（即門牌號碼吳興街269巷1弄2號，下稱2400號建  
14 物）無權占用如附圖C部分，面積11平方公尺；及遭被告王  
15 鄭秀英等9人所有之臺北市○○區○○段○○段0000○號建  
16 物（即門牌號碼吳興街269巷18弄2號，下稱1393號建物）無  
17 權占用如附圖D部分，面積1平方公尺。為此，爰依民法第76  
18 7條第1項及第821條規定，請求被告將無權占用系爭土地之  
19 地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人等  
20 語。並聲明：(一)如主文第1項至第4項所示。(二)願供擔保，請  
21 准宣告假執行。

22 二、被告卓元順、林施春、陳文圖則分別答辯：

23 (一)被告卓元順答辯：其建物已在該處46年，並無侵占系爭土地  
24 意圖，亦不知有公共設施保留地，占用部分為雨遮，不影響  
25 原告取得之容積率，希望不用拆除等語。並聲明：原告之訴  
26 駁回。

27 (二)被告林施春答辯：占用部分為雨遮，屬既成違建亦沒有危及  
28 公共安全，應可列為緩拆，且有其他戶未拆除，原告無法達  
29 到容積移轉之目的等語。並聲明：原告之訴駁回。

30 (三)被告陳文圖答辯：系爭土地為既有道路供公眾使用，長達40  
31 年以上，而其占用部分為雨遮，該部分於3、40年前即完成

屬既成違建，原告之請求已罹於時效，且占用部分僅有空中一小部分，拆除雨遮將造成雨水噴濺進屋等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告王鄭秀英等9人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告主張其為系爭土地於權利範圍99987/800000、13/800000之所有權人。被告卓元順所有577號建物占用系爭土地如附圖A部分，面積12平方公尺，被告林施春所有之657號建物占用如附圖B部分，面積9平方公尺，被告陳文圖所有之2400號建物占用如附圖C部分，面積11平方公尺，被告王鄭秀英等9人所有之1393號建物占用如附圖D部分，面積1平方公尺等情，有系爭土地第一類土地謄本、建物第一類謄本、本院勘驗筆錄、勘驗照片及臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖附卷可稽（北司補卷第23至25、83至95頁、本院卷第95至100、103至137、151至155頁），此部分事實，足堪認定。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又以無權占有為原因，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。

(三)被告卓元順、林施春雖辯稱占用系爭土地之部分均為雨遮，不影響原告交換容積獎勵，被告陳文圖則辯稱其雨遮僅係位於空中一小部分而無須拆除等語。然按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；又土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之，民法第765條、第773條分別定有明

01 文。可知土地所有權範圍，除法令上有限制外，應及於行使  
02 所有權有利益之土地上下空間，此上下高深限度，當以現在  
03 建築技術所能利用之上下空間或地域為度；其妨礙之態樣，  
04 則應斟酌一般社會交易觀念等具體情事定之（最高法院113  
05 年度台上字第516號判決意旨參照）。又土地所有權之行  
06 使，除供通行、建築地上物等物質上使用效益外，尚有可以  
07 交換容積率、捐贈、買賣等交易上之效益存在，則舉凡任一  
08 效益受到干涉，均形成對所有權之妨害。而被告各自所有建  
09 物之雨遮既位於系爭土地之上，顯已使原告無法自由利用系  
10 爭土地並影響原告管領土地之權限，難謂對原告未生損害，  
11 自屬對於所有權之妨害。被告卓元順、林施春、陳文圖上開  
12 抗辯，尚難採認。另被告林施春、陳文圖另辯稱占用之雨遮  
13 為既成違建，無須拆除等語。惟是否為既存違建，是否緩拆  
14 ，此為行政機關對違建之行政管制措施問題，與私法上有無  
15 合法占用土地權限，係屬二事，被告以既存違建為由，抗辯  
16 不應拆除，並無理由。

17 (四)被告陳文圖辯稱原告之請求已罹於時效等語，惟按司法院大  
18 法官第107號及第164號解釋意旨，已登記不動產所有人之回  
19 復請求權或除去妨害請求權，並無民法第125條消滅時效規  
20 定之適用，本件系爭土地既屬已登記之不動產，被告陳文圖  
21 主張消滅時效，亦屬無據。

22 (五)據上，被告無權占用系爭土地各如附圖所示，原告本於系爭  
23 土地所有權人之地位，請求被告就各占用部分，拆除地上  
24 物，並將占用部分土地遷讓返還予原告及全體共有人，即屬  
25 有據，應予准許。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求  
27 被告卓元順將附圖所示A部分地上物拆除，將該部分土地遷  
28 讓返還予原告及其他共有人；被告林施春將附圖所示B部分  
29 地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他共有人；  
30 被告陳文圖將附圖所示C部分地上物拆除，將該部分土地遷  
31 讓返還予原告及其他共有人；被告王鄭秀英等9人將附圖所

01 示D部分地上物拆除，將該部分土地遷讓返還予原告及其他  
02 共有人，為有理由，應予准許。

03 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當  
04 擔保金額准許之，並依職權宣告被告得供擔保免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
06 判決結果不生影響，爰不一一論列。

07 八、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文所示。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

09 民事第七庭 法 官 黃愛真

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

14 書記官 林姿儀

15 附圖：