

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第981號

上訴人 趙中宜

訴訟代理人 李明哲律師

被上訴人 溫莎公園城市管理委員會

法定代理人 陳建福

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 黃子容律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年6月15日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1674號第一審判決提起上訴，本院於111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落桃園市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號000(1)面積13.75平方公尺、編號000(2)面積13.88平方公尺、編號000(3)面積3.28平方公尺、編號000(4)面積6.09平方公尺、編號000(5)面積4.37平方公尺、編號000(6)面積10.87平方公尺之水泥花盆地上物拆除。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣玖拾肆萬參仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰捌拾貳萬陸仟壹佰捌拾肆元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人法定代理人張凱智於本院審理中變更為郭清標、陳建福，並據其承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、桃園市桃園區公所民國109年10月14日、110年10月22日函文存卷可稽（本院卷第67頁至69頁、第401頁至402頁、

415頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相合，應予准許。

二、上訴人主張：伊為坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分為25000分之10879，系爭土地之使用分區為道路用地，並為溫莎公園城（下稱系爭社區）興建時之指定建築線，非屬系爭社區之法定空地，然系爭社區區分所有權人未經土地所有權人同意，擅自以磚塊、水泥於系爭土地搭建如後附圖編號000(1)面積13.75平方公尺、000(2)面積13.88平方公尺、000(3)面積3.28平方公尺、000(4)面積6.09平方公尺、000(5)面積4.37平方公尺、000(6)面積10.87平方公尺之水泥花盆地上物（下稱系爭地上物）種植樹木花草，甚至於地面劃設停車格停放機車，占有使用系爭土地逾30年以上，且系爭土地為道路用地，屬於公共設施用地，不得為上開地上物之設置，被上訴人為系爭地上物之事實上處分權人，伊自得依民法第767條第1項前段中段、第821條規定，求為命被上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭土地全部返還予上訴人及全體土地共有人，並願供擔保請准為假執行之宣告（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分所占用之土地（原判決誤載為「將系爭土地全部」）返還予全體土地共有人。(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭土地上之系爭地上物，均為系爭社區之原始建商即百年建設股份有限公司（下稱百年公司）所設置，並與社區承購戶於土地買賣契約書第2條約定：「其餘價款作為道路用地、公共設施用地及地上物補償費用」；第8條約定：「本約之一切規定對甲乙雙方權利義務之受讓人或繼承人或授權委託之受託人具同等約束力」，雙方成立使用借貸契約，百年公司同意系爭土地供系爭社區住戶通行使用，其上系爭地上物作為社區中庭供社區住戶使用，嗣亦移交由伊取得事實上處分權，上訴人自承於購買時知悉系爭土

01 地長期供系爭社區占有使用，應受建商百年公司與所有區分
02 所有權人間之債權契約約束，否則其訴請拆除系爭地上物暨
03 返還占用土地，僅係為獲取容積移轉獎勵之個人利益，係以
04 減損系爭社區整體利益為主要目的，構成權利濫用，不應允
05 許等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利
06 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、經查，系爭土地係於75年6月13日由重測前桃園市○○○段0
08 00地號（下皆僅以地號表示）之土地分割為重測前000-0地
09 號，嗣於80年重測為000地號，且於61年桃園市都市計畫即
10 編為道路用地；上訴人於108年7月24日以買賣為原因取得系
11 爭土地應有部分25000分之10879，為土地共有人；另系爭土
12 地上現有由百年公司所設置如附圖編號000(1)面積13.75平方
13 公尺、000(2)面積13.88平方公尺、000(3)面積3.28平方公
14 尺、000(4)面積6.09平方公尺、000(5)面積4.37平方公尺、00
15 0(6)面積10.87平方公尺之水泥花盆等系爭地上物，並已交由
16 系爭社區住戶占有使用而由被上訴人取得事實上處分權等
17 情，有桃園市○市○○○地○○○區○000地號土地登記
18 簿、土地登記謄本及異動索引、土地登記簿在卷可證（見原
19 審卷第59頁至79頁、93頁至95頁、133至136頁），並為兩造
20 所不爭執，應堪信為真實。

21 五、又上訴人主張被上訴人無權占有使用系爭土地，自建商百年
22 建設公司移交取得之系爭地上物亦違反系爭土地之道路使用
23 目的，應予拆除後將系爭土地返還乙節，則為被上訴人否
24 認，並以前揭陳詞為辯。本院判斷如下：

25 (一)經查，系爭社區係於75年左右興建（75年桃縣建管使字第05
26 04號使用執照），其建築基地為重測前000、000-0、000-0
27 0、000-00、000-00、000-00地號，雖系爭土地（重測前為9
28 90-7）係於75年2月4日自重測前990-1分割出來，但上開建
29 築基地並無包含系爭土地所在位置乙節，已據桃園市政府建
30 築管理處（下簡稱建管處）109年3月3日桃建照字第1090008
31 381號函覆：「經查旨本府75年4月4日核發（75）桃縣建管使

字第0504號使用執照存根及相關圖說（詳後附）所載，私設通路（部分）面積為92.25平方公尺，其使用面積（3320.07平方公尺）計算建蔽率已扣前揭私設通路（部分）及計畫道路面積。又上開使用執照之申請基地地號為桃園區○○○段000（部分）、000-0（部分）、000-00（部分）、000-00（部分）、000-00、000-00（部分）地號等6筆土地，…桃園區○○○段000地號重測前為○○○段000-0地號，又該000-0地號於75年6月3日分割自同地段000地號土地，查000-0地號之部分位於計畫道路範圍，故該計畫道路部分不屬上開執照之法定空地。前開使用執照之『計畫道路』、『私設通路』及『空地』之位置詳後附。」等語甚詳（原審卷第301頁）；另依其所提供之附圖（原審卷第304至305頁、307頁），亦可知系爭土地（重測前000-0地號）乃為該建案指定之建築線所臨之道路，是系爭土地非為系爭社區之法定空地，堪先認定。然被上訴人抗辯：系爭社區興建時，系爭土地之所有權人與系爭社區主要建築基地即重測前000地號（重測後為000地號）土地所有權人均為陳懿輾、李子森，渠等為系爭社區起造人百公司之實際負責人及股東，嗣百年公司興建系爭社區，並與承購戶於土地買賣契約書約定第2條約定：「本契約土地總價…元正，其中地價依持分所有權移轉登記時之公告現值為準辦理登記，其餘價款作為盜錄用地、公共設施用地及地上物補償費用。」等語，可見原土地所有權人已同意系爭社區住戶占有使用系爭土地作為道路使用，雙方間有使用借貸契約關係存在等語，業經提出土地買賣契約書為證（原審卷第251頁），並核與桃園市地籍異動索引、臺灣省桃園縣土地登記簿所載相符（原審卷第63、93頁至95頁、137頁至138頁），且據斯時百年公司法定代理人陳美龍到庭證述：陳懿輾是伊父親，並為百年公司之老闆，系爭社區是伊父親所興建，李子森則為百年公司股東，當時百年公司都是伊父親在主事，並由他決定公司負責人要登記給誰等語可稽（本院卷第390頁至第392頁），非屬無憑。且上開契約約定

固未記載道路用地之位置或地上物之內容為何，另系爭土地係屬計畫道路範圍，與社區內其餘道路係屬私設道路之性質不同，有建管處109年3月3日函文所附之設計圖及位置圖可稽（原審卷第305頁至309頁），惟審酌系爭土地與兩側相鄰之同段000-0地號、000-0地號土地係位於系爭社區○○路00巷0弄住戶中間，作為通往○○路00巷之通路（下稱0弄道路），與其他二條私設道路分別位於門牌號碼○○路00巷0弄、00弄兩側住戶中間（下稱0弄、00弄道路）並通往大豐路00巷之設計相同，此有銷售廣告、設計圖、位置圖（原審卷第243頁至245頁、305頁至309頁、309頁），及證人即系爭社區住戶陳博淵證述：74年向建商百年公司購買一戶，75年入住，當時與現況相同即每一弄都有一個巷弄道路可以接到外面的○○路00巷，並且已有鐵門等語可稽（本院卷第362頁至363頁、365頁），且系爭土地相鄰之000之0地號端係與系爭社區圍牆相接，無法再對外聯絡，另一側相鄰同段000之0地號端則設置一鐵門通往對外通道○○路00巷，另系爭土地除設置系爭地上物外，地面亦標示機車格及鋪設磁磚一情，有原審勘驗筆錄及現場照片可稽（原審卷第289頁至294、337頁至363頁），即包含系爭土地在內之3條巷弄道路均同位於系爭社區內專供社區住戶作為中庭及聯絡○○路00巷使用，故上開買賣契約書所載之道路應無單獨排除0弄道路其中亦同屬建商負責人、股東所有之系爭土地之理。是被上訴人抗辯系爭社區住戶於買賣時，已與系爭土地所有權人間成立使用借貸契約關係，應認可採。另系爭土地上之系爭地上物亦為百年建設所設置一情，已有證人陳博淵證述：花圃地上物是百年公司弄的，伊購買時就有等語可佐（本院卷第364頁），且為上訴人不爭執（原審卷第223頁），是被上訴人抗辯其與陳懿輾間之使用借貸契約除同意讓住戶使用系爭土地對外通行外，亦包含其設置之系爭地上物亦得由社區住戶占有使用，且均已實際交付系爭社區，而由被上訴人取得事實上處分權，亦應認有據。至於編定為道路用地之系爭土

01 地設置系爭地上物是否違反市區道路條例等相關行政規範，
02 應僅屬是否違反取締規定之範疇，當事人間本於自由意思所
03 成立之使用借貸法律行為，縱違反該項取締規定，仍應賦予
04 私法上之法律效果，是上訴人主張其前手與系爭社區住戶成
05 立之使用借貸契約違反禁止強制規定，應屬無效云云，尚非
06 可採。

07 (二)上訴人又主張其前手與系爭社區住戶間之使用借貸契約，屬
08 債權契約，其不受拘束，仍得請求被上訴人拆除系爭地上物
09 暨返還所占用之土地予全體共有人等語。茲查：

10 1.按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。買受
11 系爭房屋者，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使
12 用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之
13 權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形
14 及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所
15 有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，
16 仍應駁回其請求（最高法院95年度第16次民事庭會議決議要
17 旨）。又不動產之使用借貸等債之關係，固僅於當事人間有
18 其效力，因該債之關係而占有不動產之人（債權人），不得
19 執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是受讓該不動產之第
20 三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，於通常情
21 形，固應認係權利之正當行使，但受讓人若明知占有人係基
22 於與債務人間之債之關係而占有該不動產，非屬無權占有，
23 惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務人容忍占
24 有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權之目的，顯在妨
25 害有權占有之占有，其行使物上請求權，自應認係以損害
26 他人為主要目的，而為法所不許（最高法院98年度台上字第1
27 319號民事判決意旨參照）。

28 2.查系爭土地原所有權人與系爭社區住戶間所成立之使用借貸
29 契約，固屬債權契約，原則上不能拘束輾轉多手取得系爭土
30 地持分之上訴人。然系爭土地與000-0、000-0地號土地同屬
31 0弄道路，000-0地號土地端為社區圍牆無法再對外聯絡，另

000-0地號土地端則設置一鐵門並可通往○○路00巷，自上開情狀可輕易判斷系爭土地位於系爭社區內並專供社區住戶作為中庭使用，一般人無法自由通行至系爭土地各節，業經於前述；惟上訴人自承於購買前知悉系爭土地遭占用之情形（原審卷第224頁），則自上開占用情狀，其當可知悉系爭土地應已由系爭土地當時之所有權人提供予社區住戶使用。再參酌上訴人陳稱其購買系爭土地持分之目的，係欲將系爭土地應有部分辦理捐贈，以取得建築容積移轉獎勵，於取回系爭土地後不會禁止系爭社區住戶通行等語（本院卷第539頁），顯見上訴人並非係為使自己或全體共有人可實際占有使用系爭土地為目的；又捐贈道路用地以換取建築容積移轉獎勵，本不以捐贈土地僅供捐贈人使用通行而排除他人通行為必要（都市計畫容積移轉實施辦法、桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點參照），可認其訴請被上訴人返還系爭土地之舉，僅為妨害被上訴人之占有，然就其自身並不因此獲有利益，自有違誠信原則，不應准許。

3. 然按系爭土地經61年1月12日桃園市都市計畫編定為「道路用地」，屬於公共設施用地，需地機關為桃園市政府工務局，此有桃園市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書可佐（原審卷第39頁）。又依內政部營建署111年1月12日營署建管字第1100101640號函覆本院：「…建築基地所連接之建築線，係以直轄市、縣（市）主管建築機關業已公告道路之境界線或現有巷道為限。…五、查詢事項（五）：土地使用分區為『道路用地』之指定目的，按其用地名稱業已指明作為『道路』使用。至於『道路』用地指定目的使用項目之範疇，應依該目的事業法令規定認定，內政部訂有『市區道路條例』並授權訂定之『市區道路工程設計標準』，以作為各級政府辦理市區道路工程設計依據。」之內容（本院卷第489頁至490頁）；及市區道路條例第2條第1款：「市區道路，指左列規定而言：一、都市計畫區域內所有道路。」、第16條：「道路用地範圍內，除道路及其附屬

01 工程，暨第8條規定必須附設於道路範圍內之各項設施外，
02 禁止其他任何建築；其有擅自建築者，勒令拆除之，並依第
03 33條之規定，予以處罰。」等規定。可知系爭土地屬於市區
04 道路條例規定之市區道路，故禁止於其上施作道路及其附屬
05 工程以外之其他任何建築、地上物。另依前述系爭社區於興
06 建時即將系爭土地指定為建築線，而依興建當時之設計圖
07 （原審卷第305頁至307頁），系爭土地與其他私設道路均無
08 設置地上物之設計，故系爭土地按其使用目的、市區道路條
09 例之規定及使用執照圖說均不應設置水泥花盆之系爭地上
10 物，否則難認符合其道路之使用目的。惟系爭地上物種植植
11 栽，固定在系爭土地，及設置在0弄道路中間或路邊及迴車
12 空間，有附圖及現場照片可參（原審卷第25頁至37頁、327
13 頁、337頁至363頁，本院卷第188頁至189頁），顯妨礙通
14 行，而足認已違反道路使用目的；且系爭土地上因設置系爭
15 地上物，形成專供作系爭社區中庭花園之用，非社區住戶難
16 以自由進出通行系爭土地，與道路用地應供多數人通行之公
17 益目的亦有違，且此不能因0弄道路臨接○○路00巷處經被
18 上訴人設置鐵門管制非社區住戶進出而有異。再者，上訴人
19 固於買受當時即可自外觀知悉系爭土地現作為系爭社區之封
20 閉中庭使用，及其上有系爭地上物設置，惟此縱足以推知系
21 爭土地所有權人應已將系爭土地提供予系爭社區使用，然系
22 爭土地既為道路用地，其上本不應設置地上物，而系爭地上
23 物占有系爭土地之原因又有多端，尚不得徒憑上訴人於購買
24 系爭土地時，系爭土地已遭占用用以搭建系爭地上物，即遽
25 推論上訴人亦可知悉系爭地上物應係由原土地所有權人與社
26 區住戶成立使用借貸關係所提供，不應認上訴人應受該使用
27 借貸契約關係之拘束。再依桃園市政府工務局於110年8月27
28 日以桃工養字第1100033958號函文稱：「…依本局現行辦理
29 容積移轉捐贈程序，如有土地欲辦理捐贈予本局，應由土地
30 所有權人或申請人進行土地地上物騰空(淨空)後並由本局確
31 認無占用情事後，方可進行土地捐贈程序，爰該土地依現況

01 因屬私人社區使用，且範圍內既有存在私人所有設施，尚難
02 同意辦理該土地捐贈」等語(本院卷第261頁至262頁)，可見
03 系爭土地其上因有系爭地上物，致用地機關(工務局)無法受
04 理捐贈，影響上訴人之權利行使。故就上訴人訴請被上訴人
05 拆除系爭地上物之舉，難認亦違反誠信原則，或係專為損害
06 他人之目的所為。被上訴人抗辯上訴人亦不得訴請拆除系爭
07 地上物，難認有據；上訴人本於所有權作用請求被上訴人應
08 將系爭地上物拆除，應認正當。

09 六、綜上所述，上訴人本於所有權作用請求被上訴人應將系爭地
10 上物拆除，為有理由，應予准許；逾此部分之請求即訴請被
11 上訴人返還所占用之土地部分，則無理由，不應准許。從而
12 原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，
13 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
14 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。又兩造就此部分
15 均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌
16 定相當擔保金額准許之。至於上訴人之請求不應准許部分，
17 原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並
18 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
19 為無理由，應駁回此部分之上訴。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
24 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條
25 第2項、第392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

27 民事第十三庭

28 審判長法 官 邱景芬

29 法 官 林純如

30 法 官 邱蓮華

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
04 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
05 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
06 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日
09 書記官 鄭信昱