

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1392號

上訴人 林文彥

訴訟代理人 楊家寧律師

陳敬穆律師

複代理人 莊銘有律師

被上訴人 劉長育

謝啟煌

林美琴

黃文英

陳永志

闕嘉儀（即闕蕭美束之繼承人）

共 同

訴訟代理人 黃傑琳律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國111年9月8日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第596號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人陳永志應將附圖一即宜蘭縣羅東地政事務所複丈日期民國110年10月1日土地複丈成果圖所示編號A部分之鐵皮屋拆除，並將該部分土地返還予上訴人及全體共有人。

被上訴人劉長育、謝啟煌、林美琴、黃文英及闕嘉儀應將附圖一所示編號B部分土地返還予上訴人及全體共有人。

第一、二審訴訟費用（含追加之訴部分）由被上訴人陳永志負擔

百分之三十三，餘由被上訴人劉長育、謝啟煌、林美琴、黃文英及闕嘉儀連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審依民法第767、821條規定，請求被上訴人劉長育、謝啟煌、闕嘉儀、林美琴、黃文英（下分稱其姓名，合稱劉長育等5人，與陳永志合稱被上訴人）應將無權占有坐落宜蘭縣○○鎮○○○段980地號土地（重測前為○○段591地號，下稱系爭土地）如宜蘭縣羅東地政事務所複丈日期民國110年10月1日複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號B部分（下稱B部分）土地返還予上訴人及全體共有人，劉長育等5人則辯稱伊等依民法第789條規定有通行權，且未占有B部分土地（原審卷二第278頁，本院卷第323頁）。上訴人上訴後，追加備位聲明，請求確認被上訴人對B部分土地通行權不存在（本院卷第335頁），係本於所有權排除侵害及有無通行權限之同一基礎事實，並得援用原訴之訴訟資料及證據，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、本件上訴人主張：伊為系爭土地之共有人，相鄰同段985、986、987、988、989地號土地分別為劉長育等5人所有，其等土地得通行西側宜蘭縣所有、為道路用途之同段937地號土地對外聯絡，竟擅自占用系爭土地並開闢約五米寬即B部分道路；另陳永志所有興建於系爭土地上之鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）占用系爭土地如附圖一所示編號A部分（下稱A部分），被上訴人侵害伊與其他共有人之所有權，爰依民法第767條及第821條規定請求劉長育等5人應將B部分土地返還上訴人及全體共有人，陳永志應將系爭鐵皮屋拆除，並將A部分土地返還予上訴人及全體共有人（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)劉長育等5人應將B部分土地返還上訴人及全體
共有人。(三)陳永志應將系爭鐵皮屋拆除，並將A部分土地返
還上訴人及全體共有人。於本院追加備位聲明請求確認被上
訴人對B部分土地通行權不存在。

二、被上訴人則以：上訴人之祖父即訴外人林阿調前提供土地與
建商合建佳欣金城社區時，將房屋大門規劃面臨系爭土地並
出售住宅，長達30餘年之久，林阿調未曾對伊等占有使用之
事表示反對或異議，顯有無償將系爭土地作為合建房屋道路
用地之意並同意伊等使用。又林阿調將重測前592地號土地
分割數筆，伊等買受分割後土地與北方之新群南路無適宜之
聯絡，為準袋地，伊等房屋後方之937地號土地並非通常使
用之通行適宜方法，伊等得通行系爭土地而有通行權。又系
爭土地作為道路使用之B部分即宜蘭縣羅東鎮新群南路31巷
為既成道路，已成立公用地役關係。上訴人於繼承系爭土地
後請求伊等返還，有權利濫用並違反誠信原則之情事。另系
爭鐵皮屋所占用之土地，係經林阿調於74年1月23日以新臺
幣（下同）1萬2000元出售訴外人謝正洪，嗣訴外人王莊秀
英經法拍取得989地號土地及其上建物，並一併買受系爭鐵
皮屋及A部分土地，黃文英向前手王秀英買受取得後再贈與
陳永志使用，基於占有連鎖關係，並非無權占有等語，資為
抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第109頁至第110頁）：

(一)系爭土地原為林阿調所有，林阿調死亡後，由上訴人及訴外
人林曉娟於109年8月6日以遺囑繼承為原因登記為所有權
人，應有部分各為2分之1。

(二)坐落宜蘭縣○○鎮○○○段985地號土地（重測前為宜蘭縣
○○鎮○○段592-6地號，下稱985地號土地）為劉長育所
有。坐落宜蘭縣○○鎮○○○段986地號土地（重測前為宜
蘭縣○○鎮○○段592-7地號，下稱986地號土地）為謝啟煌
所有。坐落宜蘭縣○○鎮○○○段987地號土地（重測前為

宜蘭縣○○鎮○○段592-8地號，下稱987地號土地）為闕嘉儀所有。坐落宜蘭縣○○鎮○○○段988地號土地（重測前為宜蘭縣○○鎮○○段592-9地號，下稱988地號土地）為林美琴所有。坐落宜蘭縣○○鎮○○○段989地號土地（重測前為宜蘭縣○○鎮○○段592-10地號，下稱989地號土地）為黃文英所有。

(三)985地號土地上現有劉長育所有門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00巷0號房屋。986地號土地上現有謝啟煌所有門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00巷0號房屋。987地號土地現有闕嘉儀所有門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00巷0號房屋。988地號土地現有林美琴所有門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00巷00號房屋。989地號土地上及其上門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○路00巷00號房屋（即宜蘭縣○○鎮○○○段000○號建物，下稱系爭建物），原為訴外人謝廖秀美所有，嗣經法院拍賣由王莊秀英取得，黃文英向王莊秀英買受取得989地號土地及系爭建物，陳永志於96年2月5日因贈與而自黃文英處取得系爭建物之所有權及與系爭建物連接之系爭鐵皮屋之事實上處分權。

(四)目前B部分土地上鋪設有柏油道路（下稱系爭道路）。並與宜蘭縣○○鎮○○○路○○○○縣○○鎮○○○段937地號土地，下稱973地號土地）相連接。

(五)985至989地號土地西側緊鄰宜蘭縣○○鎮○○○段937地號土地（下稱937地號土地），937地號土地目前做道路使用（下稱937地號道路），道路寬度如附圖二所示，往北可通行至973地號土地上之宜蘭縣羅東鎮新群南路。

(六)985地號土地與北側之同段981至984地號土地間，目前有一路寬約137公分之通道（下稱系爭通道，原審110年度全字第25號卷第30頁），通道兩側均為房屋，該通道連接至系爭937地號土地如前開(六)所載之道路。

四、上訴人主張：伊為系爭土地共有人，相鄰985、986、987、988、989地號土地分別為劉長育等5人所有，其等土地得通行

01 西側宜蘭縣所有、為道路用途之同鎮段937地號土地對外聯
02 絡，竟擅自占用系爭土地並開闢約五米寬即B部分道路，另
03 陳永志有事實上處分權之系爭鐵皮屋興建於系爭土地上而占
04 用A部分土地，侵害伊與其他共有人之所有權，爰依民法第7
05 67條及第821條等規定請求陳永志應將系爭鐵皮屋拆除，並
06 將A部分土地返還予上訴人及全體共有人，劉長育等5人應將
07 B部分之土地返還上訴人及全體共有人，於本院追加備位聲
08 明請求確認被上訴人對B部分土地通行權不存在等語，為被
09 上訴人所拒，並以前揭情詞置辯，則本件應審究之爭點為：
10 (一)上訴人請求陳永志將系爭鐵皮屋拆除，並將A部分土地返
11 還予上訴人及全體共有人，有無理由？(二)上訴人先位請求劉
12 長育等5人將B部分土地返還予上訴人及全體共有人，有無理
13 由？如先位請求無理由，備位請求確認被上訴人對B部分土
14 地通行權不存在，有無理由？茲判斷如下。

15 五、本院之判斷：

16 (一)系爭鐵皮屋部分：

17 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。
18 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
19 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
20 民法第767條第1項前段及第821條定有明文。陳永志辯稱：
21 訴外人謝正洪為搭建系爭鐵皮屋，前向系爭土地原所有人林
22 阿調購買A部分土地並搭建鐵皮屋後，由王莊秀英經法拍取
23 得989地號土地及系爭建物，並向謝正洪一併買受系爭鐵皮
24 屋及A部分土地，黃文英復向前手王莊秀英買受取得後再贈
25 與陳永志使用，伊基於占有連鎖關係，並非無權占有A部分
26 土地云云（本院卷第312頁），並提出署名林阿調出具之讓
27 渡證為證（原審卷一第106頁），惟上訴人則否認讓渡書之
28 真正，且證人謝正洪於原審證稱：伊未見過讓渡證，林阿調
29 沒有賣伊，是送伊等語（原審卷三第53頁），則該讓渡證是
30 否為真，及謝正洪究竟有無向林阿調購買A部分土地，尚非
31 無疑。

- 01 2.查王莊秀英係於73年11月27日經法院拍賣取得原為謝廖秀美
02 所有之989地號土地及系爭建物所有權，有宜蘭縣土地登記
03 簿及建物改良登記簿在卷可參（原審卷一第131頁、第136
04 頁，原審卷三第72頁至第73頁），縱認上開讓渡書為林阿調
05 書立，惟謝正洪既未登記取得A部分土地所有權，且989地號
06 土地及系爭建物既非謝正洪所有，衡情A部分土地應無可能
07 作為上開拍賣程序之標的而併同拍賣，王莊秀英自無可能經
08 由法拍程序取得A部分土地，則證人林廷賢於原審證稱：謝
09 振宏（正洪）的...鐵皮屋坐落土地被法拍，由賣金紙之人
10 取得云云（原審卷二第258頁），與事實不符，自難逕採。
11 而陳永志提出之讓渡證所載內容係林阿調出賣鐵皮屋坐落土
12 地予謝正洪，亦難證明王莊秀英取得讓渡證之原因，證人林
13 廷賢亦稱不知王莊秀英及黃文英如何取得讓渡證等語（原審
14 卷二第261頁至第262頁），自難僅因陳永志提出讓渡證，即
15 遽認王莊秀英已向謝正洪買受A部分土地，故王莊秀英及其
16 後手有無占有使用A部分土地之權利，即有疑問，並無從證
17 明占有連鎖關係須具備之「第三人須自中間人基於一定法律
18 關係取得占有權利」要件（王澤鑑，基於債之關係占有權的
19 相對性及物權化，第82頁，收於民法學說與判例研究(七)）。
- 20 3.況按不動產之買受人在取得所有權前，將其占有之不動產出
21 賣於第三人，並移轉其占有，雖不違反買賣契約之內容，次
22 買受人係基於一定之法律關係自買受人取得占有，次買受人
23 之占有為連鎖占有，買受人對於次買受人不得主張無權占
24 有。惟不動產所有權為物權，而物權為對於物之直接排他支
25 配權，不動產所有人於所有權存在期間，不斷發生所有物之
26 物上請求權，次買受人向買受人買受不動產，屬債之關係，
27 次買受人僅得本於買賣對買受人主張權利，不動產之所有人
28 則不受該買賣關係之拘束，買受人於交付出賣之不動產予次
29 買受人之後，固不得對次買受人主張無權占有，惟不動產之
30 所有人則得本於所有物之物上請求權請求次買受人返還該不
31 動產（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨參照）。縱

01 王莊秀英有向謝正洪購買A部分土地，依上開說明，亦不得
02 對抗原所有人，陳永志輾轉自王莊秀英取得A部分土地之占
03 有，自亦無占有A部分土地之權源。本件既無證據證明陳永
04 志有占有A部分土地之占有權源，自屬無權占有，是上訴人
05 請求陳永志拆除系爭鐵皮屋並返還A部分土地予其，為有理
06 由。

07 (二)系爭道路部分：

08 1.先位之訴部分：

09 (1)次按所謂占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言（最
10 高法院42年台上字第922號及64年台上字第2026號判例意旨
11 參照）。查上訴人主張被上訴人有通行系爭道路，並在系爭
12 道路停車、曬衣之行為，而無權占有系爭土地等語，業據其
13 提出現場照片為證（原審卷二第225頁至第232頁、本院卷第
14 161頁至第173頁），被上訴人亦不否認有通行系爭道路，並
15 衡諸系爭道路為無尾巷，劉長育等5人有由系爭道路通行至
16 其等房地、停車及曬衣等使用需求之情，堪認劉長育等5人
17 長期任意占有使用系爭道路，對於系爭道路有事實上管領之
18 力，其等辯稱僅有通行系爭道路而無占有等語，自無可採。

19 (2)劉長育等5人又辯稱：上訴人之祖父即訴外人林阿調前提供
20 土地與建商合建佳欣金城社區時，將房屋大門規劃面臨系爭
21 土地並出售住宅，長達30餘年之久，林阿調未曾對伊等占有
22 使用之事表示反對或異議，顯有無償將系爭土地作為合建房
23 屋道路用地之意並同意伊等使用。林阿調簽立之土地使用同
24 意書係為請領建造執照，980地號土地既未建築建物，當然
25 未記載於同意書上，然地盤圖明確將之規劃為道路使用，林
26 阿調分得之房地亦面臨新群南路30巷，同樣規劃為道路使
27 用，與伊等之房屋相同云云（本院卷第207頁至第208頁），
28 惟查：林阿調與建商合建之土地僅羅東鎮○○段592地號土
29 地（即985至989地號土地），並不含980地號土地（整編前
30 ○○段591地號），有林阿調出具之土地使用同意書在卷可
31 稽（本院卷第157頁），上開土地使用同意書既未包含系爭

土地，即難以之認定林阿調同意被上訴人通行系爭道路。又卷附建築地盤圖雖包含系爭土地之一部（本院卷第159頁），惟就該部分並未特為指明係作為道路使用，且審酌建築地盤圖上系爭土地之寬度僅約3米，與系爭道路寬度逾4米6亦有差距，亦難以上開建築地盤圖推論林阿調同意被上訴人通行系爭道路。此外，所有權人久未行使其權利之原因甚多，尚難僅以林阿調30多年未表示異議，即逕謂系爭道路屬合建範圍及林阿調同意劉長育等5人永久無償使用。劉長育等5人既未證明林阿調有同意其等占有使用系爭土地，自亦難認上訴人繼承系爭土地後請求返還系爭土地，有何權利濫用或違反誠信原則之情事。則劉長育等5人辯稱系爭道路屬合建範圍，且伊等經林阿調同意無償使用，故其等得對上訴人主張有權使用系爭道路云云，尚屬無據。

(3)劉長育等5人復辯稱：林阿調將重測前592地號土地分割數筆，伊等買受分割後土地與北方之新群南路無適宜之聯絡，為準袋地，伊等得通行系爭土地而有通行權等情。上訴人則主張：被上訴人房屋後方有937地號道路可通行，且為適宜通行之道路等語，本件自應判斷：被上訴人所有之土地是否為袋地？937地號道路是否為適宜通行之道路？經查：

①按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因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以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。為民法第787條第1項及第2項前段所明定。查937地號土地之使用地類別為國有交通用地，有土地登記第二類謄本在卷可按（本院卷第247頁），故937地號土地作為道路使用，符合其使用目的。又937地號土地上已有鋪設柏油道路，其現實鋪設柏油路面之寬度介於1.97公尺至3.88公尺之間（含非937地號土地部分），且尚有部分937地號土地未鋪設柏油，有宜蘭縣羅東鎮地政事務所複丈日期112年6月12日羅測土字第175800號複丈成果圖即附圖二在卷可稽（本院卷第191頁），如將所有9

37地號土地均作為道路使用，則937地號道路之最窄寬度即逾3米，且937地號道路兩端均連通公路，已足供救災大型車輛進出，尚非不適宜之聯絡通道，則劉長育等5人辯稱伊等所有之土地為準袋地云云，自難逕採。劉長育等5人復辯稱伊等房屋於建商興建時之格局，面臨937地號土地為房屋後方設置廚房，大門非面向937地號土地，而係面向980地號土地，是937地號土地難以通行等語。惟被上訴人之房屋面臨937地號土地部分設置廚房，雖與多數房屋格局有異，惟現實上仍得經廚房通行937地號道路出入，劉長育等5人稱其等土地為袋地，難以通行937地號土地云云，亦屬無據。

②且查系爭土地為農牧用地，有土地第一類登記謄本在卷可參（本院卷第345頁），如將系爭土地作為道路使用，將違反農地農用之法律政策，上訴人主張：系爭土地屬特定農業區、農牧用地，若維持其上鋪設柏油通行，伊將無法取得農地農用證明書，亦須繳納高額增值稅，顯非通行之損害最小方式等語（本院卷第242頁至第243頁），亦非無據，益堪認捨棄通行937地號土地，主張通行系爭道路並無理由。

(4)劉長育等5人另辯稱：系爭土地作為道路使用部分即宜蘭縣羅東鎮新群南路31巷為既成道路，已成立公用地役關係云云。惟按公用地役關係乃以不特定之公眾為對象，如係特定之人占有使用特定土地，該占有使用人並非不特定之公眾，自無從成立公用地役關係（最高法院97年度台上字第1255號判決意旨參照）。經查：系爭道路為無尾巷，僅有居住被上訴人土地上房屋之特定人有使用需求，業經本院認定於前，依前揭說明，尚無從成立公用地役關係。且系爭道路並無鋪設養護紀錄相關資料，有宜蘭縣羅東鎮公所110年11月25日羅鎮工字第0000000000號函可參（原審卷二第130頁），系爭道路並非既成道路，依據宜蘭縣政府109年11月3日府建都字第0000000000號函復，系爭土地上通路無指定建築線紀錄，且照宜蘭縣建築管理自治條例第5條規定該通路非屬現有巷道，亦有宜蘭縣羅東鎮公所109年11月5日羅鎮工字第00

00000000號函、宜蘭縣羅東鎮公所110年4月8日羅鎮工字第000000000號、宜蘭縣政府109年11月3日府建都字第000000000號函可參（原審卷一第170頁、第183至184頁），堪認系爭道路並非宜蘭縣羅東鎮公所設置或管理，非屬既成道路，不具公用地役關係，則被上訴人上開所辯，亦無所據。

2. 綜上，劉長育等5人共同於系爭道路任意停車、曬衣及通行，核屬無權占有系爭道路之行為，則上訴人請求劉長育等5人返還B部分土地予全體共有人，應予准許。本院既認上訴人先位之訴有理由，自無庸再就備位之訴部分為論斷，併此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條及第821條之規定，請求陳永志應拆除系爭鐵皮屋，並返還A部分土地予上訴人及全體共有人，請求劉長育等5人將B部分土地返還予上訴人及全體共有人，均為有理由，應予准許。至備位之訴部分，即無庸再予論斷。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項及第3項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項後段、第2項前段，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 7 日
民事第十三庭

審判長法官 林純如

法官 邱蓮華

法官 林于人

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 113 年 2 月 16 日
書記官 王靜怡

臺灣高等法院民事裁定

本院於中華民國113年2月7日所為判決，其原本及正本均應更正如下：

主 文

原判決原本及正本主文第二項關於「附圖一即宜蘭縣羅東地政事務所複丈日期民國110年10月1日土地複丈成果圖」之記載，應更正為「坐落宜蘭縣羅東鎮○○○段九八0地號土地如附圖一即宜蘭縣羅東地政事務所複丈日期民國110年10月1日土地複丈成果圖」。

原判決原本及正本主文第三項關於「附圖一」之記載，應更正為「坐落宜蘭縣羅東鎮○○○段九八0地號土地如附圖一」。

理 由

一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得隨時或依聲請以裁定更正之，民事訴訟法第232條第1項定有明文。

二、查本院前開判決原本及正本有如主文所示之顯然錯誤，應予更正。

三、依首開規定裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

民事第十三庭

審判長法 官 林純如

法 官 邱蓮華

法 官 林于人

正本係照原本作成。

不得抗告。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

書記官 王靜怡