

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第948號

上訴人 王俊凱
訴訟代理人 李承志律師
黃文承律師
被上訴人 中華糖業股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 鄭新錦
訴訟代理人 廖于清律師
楊瀚瑋律師
張家瑜律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年6月7日臺灣士林地方法院110年度訴字第679號第一審判決提起上訴，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人將其占有建物回復原狀後返還被上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分（回復原狀除外），被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○段0小段0000建號門牌號碼同區○○○路000號0樓建物（下稱系爭建物）及所坐落土地之所有權人，上訴人為系爭建物隔壁門牌號碼同區○○○路000號0樓建物（下稱000號建物）之所有權人。系爭建物有部分遭上訴人所有之000號建物占用，伊係於取得系爭建物所有權後，進行裝潢及測量室內面積，因系爭建物之實際面積與登記面積不符，始得知系爭建物遭上訴人占用。伊曾委請律師發函及以電話告知上訴人將系爭建物遭占用部

01 分拆除並支付補償金，上訴人均置之不理。本件經原審囑託
02 臺北市建成地政事務所（下稱建成地政事務所）測量後，得
03 知上訴人在系爭建物鄰近000號建物之門面及騎樓設置與000
04 號建物相同樣式之白色包覆材質，並鋪設相同樣式之地磚，
05 致伊無法自由使用、設計系爭建物上開部分，侵害伊就系爭
06 建物之所有權，屬無權占有。爰依民法第767條第1項前段、
07 中段及第821條規定，求為命上訴人將其占用系爭建物如原
08 判決附圖編號A部分所示包覆外牆、天花板之材質及地磚拆
09 除後返還被上訴人之判決。原審判決上訴人應將其占有系爭
10 建物如原判決附圖編號A部分所示包覆外牆、天花板之材質
11 及地磚拆除回復原狀後返還被上訴人，上訴人提起上訴。答
12 辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：

14 （一）依公寓大廈管理條例第7條、第10條第2項、第11條第1項規
15 定，及內政部民國85年12月4日台內營字第8582176號函釋，
16 被上訴人僅有系爭建物1樓之騎樓內側住戶外牆方屬專有部
17 分，其餘樑柱、外牆均為共用部分，由大樓管理委員會（下
18 稱管委會）維護及修繕，被上訴人無權請求伊拆除或變更，
19 被上訴人所稱其「將樑柱作為店面拓展(裝潢)使用，非屬共
20 用部分之管理維護」，為不足採。伊於88年間購入000號建
21 物與現況相同，伊並未為變更，其原有狀態符合公寓大廈管
22 理條例之相關規範。被上訴人主張系爭建物遭伊無權占有，
23 請求伊拆除包覆外牆、天花板材質後返還被上訴人，應屬無
24 據。

25 （二）被上訴人所主張伊占用面積約僅0.45坪，所主張之樑柱係作
26 為建物支撐樑柱使用，伊於88年間購入000號建物後，均維
27 持相同之使用方法，未曾聽聞系爭建物原所有人反應有占用
28 或影響系爭建物使用收益情形，顯見伊並無占用亦無礙系爭
29 建物之使用收益。上開樑柱係作為支撐使用，若逕予拆除，
30 勢必影響建物整體結構安全，伊須就樑柱等承重結構另行設
31 計、修建，室內格局亦須重新調整、裝修，伊經營之事業必

01 將受影響，且難以估計，被上訴人之主張構成權利濫用。

02 (三)系爭建物騎樓鄰近000號建物之地磚並非伊所鋪設，伊於88
03 年間購屋時即已存在，該附合物已由被上訴人之前手取得權
04 利，被上訴人於109年6月18日購得系爭建物後，應繼受取得
05 相關附合物之權利；該附合物早已由被上訴人之前手所有權
06 人取得達20年，無被上訴人所稱「違反不動產所有人之意思
07 而為添附」之適用，被上訴人不得主張該十餘年前之附合行
08 為侵害其現在之權利。伊係配合騎樓而為同一風格之室內裝
09 修，難認伊有以地磚占用被上訴人系爭建物騎樓之事實；騎
10 樓之目的為「供公眾通行」，鋪設地磚為騎樓供通行之重要
11 成分，依民法第811條規定，該地磚亦已附合為不動產之重
12 要成分，被上訴人主張伊以地磚占用系爭建物云云，與法律
13 規定不符；且系爭建物騎樓地磚之顏色並不影響被上訴人之
14 權利云云，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於不利上訴人
15 之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁
16 回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)系爭建物於109年6月18日以買賣為原因登記為被上訴人所
19 有，面積為一層20.48平方公尺、騎樓12.91平方公尺，總面
20 積為33.39平方公尺。

21 (二)000號建物於88年1月4日以買賣為原因登記為上訴人所有，
22 面積為一層26.60平方公尺，騎樓17.35平方公尺，總面積為
23 46.95平方公尺。

24 (三)上開事實，有系爭建物及000號建物之建物登記謄本可稽
25 (見原審卷84、82頁)。

26 四、本件被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
27 定，請求上訴人將系爭建物如原判決附圖編號A部分所示包
28 覆外牆、天花板之材質及地磚拆除後返還被上訴人，有無理
29 由，論述如下：

30 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、

中段定有明文。

(二)經查系爭建物於109年6月18日以買賣為原因登記為被上訴人所有，登記面積為一層20.48平方公尺、騎樓12.91平方公尺，總面積為33.39平方公尺；000號建物於88年1月4日以買賣為原因登記為上訴人所有，登記面積為一層26.60平方公尺，騎樓17.35平方公尺，總面積為46.95平方公尺，有系爭建物及000號建物之建物登記謄本可稽(見原審卷84、82頁)，為兩造所不爭執，堪以認定。依上開登記，足見系爭建物及所屬騎樓為被上訴人單獨所有，屬被上訴人之專有部分；而上訴人所有000號建物騎樓之面積如上開登記所示。次查依原審赴現場履勘及囑託地政機關測量結果，上開二建物中間樑柱及騎樓之上方為包覆材質，所為包覆之寬度逾越至系爭建物範圍；又000號建物騎樓之地磚為大理石材質與該建物內部之材質相同，上開樑柱之包覆材質及騎樓之地磚逾越至系爭建物之面積共計2.17平方公尺，有原審勘驗筆錄、現場照片及建成地政事務所110年9月16日北市建地測字第1107013078號函附土地複丈成果圖可憑(見原審卷142-153、156-161、162-164頁)，足見000號建物與系爭建物間之外牆、天花板之包覆材質及騎樓之地磚，其包覆範圍確係覆蓋至系爭建物鄰近000號建物部分，所覆蓋面積如原判決附圖編號A部分所示。再，觀諸現場照片亦可見系爭建物與000號建物間之樑柱外牆、天花板，與000號建物外部所為包覆係相同材質，外觀上000號建物與其外部之樑柱、牆面設計具有一致性，且延伸至系爭建物鄰近000號建物部分；又000號建物騎樓及如原判決附圖編號A部分所示之地磚與000號建物內部之地磚亦為相同材質，具有設計上之一致性，顯足使他人認知係屬上訴人所有000號建物之範圍。被上訴人主張上訴人就系爭建物如原判決附圖編號A部分所示包覆外牆、天花板之包覆材質、騎樓之地磚對被上訴人就系爭建物之所有權造成妨害，堪以採信。從而被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人除去對其所有系爭建物造成之妨

01 害，應屬有據。

02 (三)雖上訴人辯稱依公寓大廈管理條例第7條、第10條、第11條
03 規定，被上訴人僅有系爭建物1樓騎樓內側之住戶外牆屬專
04 有部分，騎樓及外牆均為共有部分，應由大樓管委會負責管
05 理維護及修繕，被上訴人無權請求伊拆除或變更云云。惟公
06 寓大廈管理條例第7條係規定：「公寓大廈共用部分不得獨
07 立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用
08 部分」，即不得獨立使用供做專有部分、不得為約定專用部
09 分者，係以公寓大廈之共用部分為限。再依同條例第3條第4
10 款規定，所謂「共用部分」，係指公寓大廈專有部分以外之
11 其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；同條
12 第3款規定「專有部分」，係指公寓大廈之一部分，具有使
13 用上之獨立性，且為區分所有之標的者。系爭建物之騎樓既
14 登記為被上訴人單獨所有，即屬被上訴人之專有部分，且被
15 上訴人係請求上訴人拆除系爭建物騎樓之地磚、天花板及系
16 爭建物外牆之包覆材質，並非系爭建物之樑柱，均非屬系爭
17 建物與000號建物所屬大樓之共用部分，無公寓大廈管理條
18 例第7條規定之適用。上訴人上開所辯，為不足取。

19 (四)雖上訴人又辯稱覆蓋在系爭建物天花板、外牆之包覆材質及
20 騎樓地磚，自伊88年購入000號建物時即已存在，伊為善意
21 占有人，被上訴人之前手已同意相關之附合，被上訴人為買
22 賣標的物之繼受人，不得主張該經前屋主同意之附合行為侵
23 害其權利，且伊占用情形無礙系爭建物使用收益，被上訴人
24 請求拆除，屬權利濫用云云。惟按當事人主張有利於己之事
25 實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
26 明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負
27 舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實
28 負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參
29 照）。另按不動產已登記為他人所有者，即不得再主張時效
30 取得；亦不因長期占有使用他人已登記之不動產，即認符合
31 善意占有，而得依民法第952條規定，抗辯其使用、收益占

有物並非不當得利(最高法院108年台上字第1890號判決意旨參照)。經查上訴人辯稱覆蓋在系爭建物天花板、外牆之包覆材質及騎樓地磚，自伊購入000號建物時即已存在，伊為善意占有人，被上訴人之前手就相關之附合均已同意云云，並未據上訴人提出證據證明，不得因被上訴人之前手或被上訴人於買受系爭建物後單純之沈默，即認為已同意上訴人之前手或上訴人所為附合之行為，無從為利上訴人之認定，仍應認上訴人構成妨害被上訴人之所有權，而上訴人長期使用被上訴人已登記所有系爭建物之上開行為，亦未能認係民法第952條規定之善意占有人，被上訴人本於所有權請求排除上訴人之妨害行為，應屬有據。另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。本件被上訴人本於所有權請求上訴人將包覆在其所有系爭建物天花板、外牆、騎樓之材質拆除，核屬正當權利之行使，非權利濫用，上訴人辯稱將對其所有000號建物內部格局或建物結構產生影響，或使其事業無法繼續經營云云，為不足取。

(五)另雖上訴人辯稱鋪設在系爭建物騎樓之地磚為騎樓供通行之重要成分，依民法第811條之規定，已附合為不動產之重要成分云云。惟按民法第811條規定動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；其立法意旨在於鼓勵創造經濟價值，維護社會之經濟利益，倘若動產所有人違反不動產所有人之意思而為添附，就不動產所有人而言，係其所有權遭受妨害，無受經濟利益可言，上開規定係禁止添附之動產所有人行使所有物返還請求權，並非禁止被添附之不動產所有人行使排除妨害請求權將添附之動產予以分離。本件上訴人將鋪設在000號建物騎樓之地磚覆蓋至系爭建物騎樓，雖屬添附於系爭建物之騎樓，然並未經系爭建物之所有權人即被上訴人同意，而該地磚與系爭建物騎樓之地面鋪設並不相同，並未能認可增加系爭建物之價值，且逾越至系爭建物部分如原判決附圖編號A部分所示之地磚，因

與系爭建物之騎樓地磚樣式不同，反使系爭建物視覺上較實際面積縮小，卻可使上訴人所有000號建物視覺範圍面積增大，被上訴人主張其受有無法自由裝修、使用之妨害，應可採信。從而被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人除去如原判決附圖編號A部分所示添附在系爭建物騎樓之地磚，應屬有據，上訴人所辯為不足取。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將其在系爭建物如原判決附圖編號A部分所示包覆外牆、天花板之材質及地磚拆除，為有理由，應予准許。至被上訴人請求上訴人返還部分，因上訴人就上開部分之空間並無移至於實力支配下而為占有情形，被上訴人請求上訴人返還，為無理由，不應准許。原審就被上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決及為假執行之宣告，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就被上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判決及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。另被上訴人在原審所為聲明並未請求上訴人回復原狀（見原審卷320、340頁），原審判決命上訴人回復原狀，核屬訴外裁判，應予廢棄。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民
法 官 馬傲霜
法 官 鄭威莉

正本係照原本作成。
不得上訴。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日

02 書記官 楊璧華