

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第460號

上訴人 李維庭  
訴訟代理人 曾培雯律師  
被上訴人 李俊格  
訴訟代理人 李秋銘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年1月29日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：伊與被上訴人為坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人（應有部分各為三分之一、三分之二），及坐落系爭土地上之同段128建號、127建號（即門牌號碼分別為宜蘭縣○○市○○街00號3樓、同號1、2樓，下分稱系爭3樓房屋、系爭1、2樓房屋，合稱系爭房屋）之建物所有權人。系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示土地（面積18.06平方公尺，下稱A部分土地），為系爭房屋建築基地內之法定空地，應作為騎樓供公眾通行使用；惟被上訴人竟於A部分土地搭設第一層RC造之騎樓建物（下稱系爭地上物），而無權占有A部分土地，妨礙伊行使系爭土地所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命被上訴人拆除系爭地上物，將A部分土地騰空返還予伊及全體共有人之判決。
- 二、被上訴人則以：系爭地上物係屬伊所有系爭1、2樓房屋之騎樓部分，為伊得使用之部分，故伊就占用A部分土地即有占有權源，並非無權占有，是上訴人請求伊拆除系爭地上物，返還A部分土地，為無理由等語，資為抗辯。
- 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，其聲明：(一)

01 原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭地上物拆除，將A部分土  
02 地騰空返還上訴人及全體共有人。被上訴人答辯聲明：上訴  
03 駁回。

04 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見原審卷第308至  
05 309頁、本院卷第98頁，並依判決格式增刪修改文句)：

06 (一)上訴人於民國100年5月27日因拍賣取得系爭3樓房屋，及坐  
07 落之系爭土地應有部分3分之1之所有權；被上訴人於100年7  
08 月27日因買賣取得系爭1、2樓房屋，及坐落之系爭土地應有  
09 部分3分之2之所有權，有卷附系爭土地登記謄本、系爭房屋  
10 建物登記謄本可稽(見原審卷第57至63頁)。

11 (二)被上訴人於A部分土地搭設系爭地上物，與系爭1、2樓房屋  
12 作為居住使用，有卷附原審111年8月16日勘驗筆錄、照片、  
13 宜蘭縣宜蘭市地政事務所111年8月31日函檢送之土地複丈成  
14 果圖(即附圖)可稽(見原審卷第125至135頁、第139至141  
15 頁)。

16 五、本件兩造之爭點厥為：上訴人請求被上訴人拆除系爭地上  
17 物，並騰空返還A部分土地予上訴人及全體共有人，有無理  
18 由？茲就兩造爭點，說明本院之判斷如下：

19 (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。  
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
21 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，民法第767  
22 條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按民法第79  
23 9條之2規定，同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有  
24 部分登記所有權者，準用民法第799條規定，其規範目的乃  
25 因同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所  
26 有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有  
27 部分與共有部分，爰明定準用民法第799條規定，俾杜爭  
28 議。雖民法第799條之2規定係98年1月23日修正新增，然於  
29 修正前之此類型建物，非不可以該增訂之條文作為法理而填  
30 補之，俾法院對同一事件所作之價值判斷得以一貫，以維事  
31 理之平(最高法院110年度台上字第1958號判決意旨參

01 照)。

02 (二)經查，坐落在系爭土地上之系爭房屋，於62年5月1日完工，  
03 原登記為宜蘭市○○段○○○段000○號3層建物，於62年8  
04 月6日登記為訴外人陳芳婷、陳黃桃（下稱陳芳婷等2人）共  
05 有，應有部分各2分之1；嗣於63年4月9日因分棟分割而於同  
06 年5月2日登記為1、2層（沿用分割前同小段931建號，重測  
07 後為乾門三段127建號），及3層（同小段948建號，重測後  
08 為乾門三段128建號）；系爭1、2樓房屋於63年5月2日因買  
09 賣之故，由陳芳婷等2人將應有部分各2分之1移轉登記予訴  
10 外人游月娥，並先後於64年10月23日、100年7月27日將系爭  
11 1、2樓房屋所有權移轉登記予訴外人李楊罔市、被上訴人；  
12 陳芳婷於63年5月17日將系爭3樓房屋應有部分2分之1贈與陳  
13 黃桃，訴外人陳繼承於91年8月9日因分割繼承登記取得系爭  
14 3樓房屋所有權，並於100年5月27日因拍賣而將該房屋所有  
15 權移轉登記予上訴人等節，有宜蘭縣政府111年3月22日經檢  
16 送系爭1、2樓房屋之使用執照存根及相關資料、宜蘭縣宜蘭  
17 地政事務所111年9月30日函檢送系爭1、2樓房屋建物保存登  
18 記申請資料、建物測量成果圖、建物登記謄本在卷可稽（見  
19 原審卷第81至92頁、第157至181頁），且為兩造所不爭執  
20 （見原審卷第308頁），此部分事實堪以認定。是系爭房屋  
21 原登記為陳芳婷等2人共有，於63年5月2日因分棟分割為系  
22 爭1、2樓房屋及系爭3樓房屋，而區分為數專有部分登記所  
23 有權，並各自轉讓分由被上訴人、上訴人取得所有權，其情  
24 形與數人區分一建築物者相同，乃現行民法第799條之2所規  
25 範之類型，雖當時民法第799條之2規定尚未新增，然依前開  
26 說明，仍應適用民法第799條之2準用第799條規定之法理，  
27 認定系爭房屋之專有部分及共有部分。上訴人主張：民法第  
28 799條之2於98年1月23日修正新增，且該條文並無溯及適用  
29 之規定，且系爭房屋原為陳芳婷等2人共有，不符民法第799  
30 條之2所稱之「同一建築物屬同一人所有」之情事，是系爭  
31 房屋並無準用民法第799條規定之餘地云云，即無可採。

01 (三)次查，系爭房屋於62年5月1日興建完成時有3層樓，且建有  
02 騎樓（亭子腳），騎樓面積為18.20平方公尺（建物登記謄  
03 本誤繕為18.02平方公尺）乙節，有宜蘭縣宜蘭地政事務所1  
04 11年9月30日宜地貳字第1110008748號函及系爭1、2樓房屋  
05 建物保存登記申請資料、建物測量成果圖為憑（見原審卷第  
06 157至179頁）。審諸系爭土地原為陳芳婷等2人共有（見原  
07 審卷第163頁），騎樓亦為陳芳婷等2人所興建，堪認當時陳  
08 芳婷等2人已同意騎樓使用系爭土地。其次，觀諸系爭房屋  
09 建物登記謄本所示（見原審卷第61頁、第63頁），系爭1、2  
10 樓房屋包括系爭房屋之1層（面積58.62平方公尺）、2層  
11 （面積76.82平方公尺）、騎樓（面積18.20平方公尺，建物  
12 登記謄本誤繕為18.02平方公尺）；系爭3樓房屋則為系爭房  
13 屋之3層（面積76.82平方公尺），且為兩造所不爭執（見原  
14 審卷第308至309頁），可見系爭房屋於63年5月2日分棟分割  
15 為系爭1、2樓房屋及系爭3樓房屋時，已將騎樓配屬系爭1、  
16 2樓房屋所有權人所有，該騎樓即為系爭1、2樓房屋建物所  
17 有權人之專有部分。再者，系爭房屋與坐落之系爭土地原為  
18 陳芳婷等2人共有，其後系爭土地陸續移轉由兩造共有，應  
19 推斷兩造默許騎樓之所有權人繼續使用騎樓坐落之土地（最  
20 高法院48年台上字第1457號判例意旨參照）。準此，該騎樓  
21 即為系爭1、2樓房屋建物所有權人之專有部分，系爭1、2樓  
22 房屋所有權人自得使用騎樓占有之土地。至於上訴人提出之  
23 內政部61年11月7日（61）台內地字第491660號函，僅係說  
24 明騎樓不得辦理分割登記，非謂騎樓不可為區分所有建築物  
25 之專有部分，而騎樓既登記為系爭1、2樓房屋之建物範圍  
26 內，當為該房屋所有權人專有部分。故上訴人主張系爭騎樓  
27 僅係礙於內政部前揭函示，始登記系爭1、2樓房屋所有權人  
28 所有，然實際上應屬系爭房屋之共有、共用部分云云，亦無  
29 可取。

30 (四)上訴人雖主張：A部分土地為法定空地，且騎樓係供公眾通  
31 行使用，被上訴人於A部分土地搭設系爭地上物，違背法定

01 空地留設目的，且妨礙公眾通行或安全，應拆除系爭地上物  
02 云云。惟上訴人未舉證證明A部分土地係系爭房屋建築基地  
03 內之法定空地（見本院卷第99頁），則上訴人主張：被上訴  
04 人違反法定空地留設目的而搭設系爭地上物，應予拆除云  
05 云，難謂有理。又依道路交通管理處罰條例第3條第1款規  
06 定：「道路：指公路、街道、巷衖、廣場、騎樓、走廊或其  
07 他供公眾通行之地方」，可知騎樓係屬道路，其所有人負有  
08 供公眾通行之義務，不得堆積、置放、設置或拋擲足以妨礙  
09 交通之物（參同條例第82條第1款規定），而被上訴人於騎  
10 樓搭設系爭地上物作為居家使用，固無法供公眾通行而妨礙  
11 交通；惟該項規定性質為公法上之行政管制規定，並非授與  
12 第三人逕請求區分所有權人拆屋還地之權利（最高法院104  
13 年度台上字第1656號、第2303號判決意旨參照），上訴人據  
14 此主張被上訴人應拆除系爭地上物，並騰空返還A部分土地  
15 予上訴人及全體共有人云云，自無足取。至於最高法院105  
16 年度台上字第231號判決所載之法律見解，乃共有人就共有  
17 部分有專用權者，仍應本於共有物本來之用法，依其性質、  
18 構造使用之（見本院卷第139至141頁），與本件土地共有人  
19 同意騎樓占有使用該部分土地之情節有異，無足比附援引為  
20 上訴人有利之認定，併此敘明。

21 (五)準此，被上訴人為系爭1、2樓房屋之所有權人，而騎樓既屬  
22 系爭1、2樓房屋所有權人即被上訴人之專有部分，並得使用  
23 騎樓坐落之土地，則被上訴人占有A部分土地，並於騎樓範  
24 圍內之A部分土地上搭設系爭地上物，自非無權占有。故上  
25 訴人請求被上訴人拆除系爭地上物，並騰空返還A部分土地  
26 予上訴人及全體共有人，即非有理。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821  
28 條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，並騰空返還A部分  
29 土地予上訴人及全體共有人，為無理由，不應准許。原審為  
30 上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不  
31 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

01 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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由。爰依民事訴訟法第449條第1  
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

07 民事第二十四庭

08 審判長法官 郭顏毓

09 法官 楊雅清

10 法官 陳心婷

11 正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

14 書記官 江珮菱