

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第430號

上訴人 楊榮
楊雲龍

共同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

被上訴人 陳梅雀
王照明（即王樹勲之承受訴訟人）

王照文（即王樹勲之承受訴訟人）

王照仁（即王樹勲之承受訴訟人）

郭靜珍

郭子維

楊錦釵

謝嫻修

麥萬傳

蔡永發（即蔡錦勲之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 錢炳村律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年7月18日臺灣新竹地方法院112年度訴字第904號第一審判決提起上訴，本院於115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人陳梅雀應將坐落新竹市○○段三六二地號土地如附

圖編號H部分（面積：二十七點五二平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人陳梅雀負擔百分之二十八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

查被上訴人蔡錦勳於民國114年3月8日死亡，其所有門牌號碼新竹市○○區○○路0段00巷00號建物及坐落土地由其繼承人蔡永發繼承，蔡永發並於114年6月2日依民事訴訟法第175條第1項、第176條規定具狀聲明承受訴訟；另被上訴人王樹勳於115年2月12日死亡，其繼承人王照明、王照文、王照仁（下合稱王照明等3人）於115年3月2日依民事訴訟法第175條第1項、第176條規定具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、蔡錦勳之除戶謄本、繼承系統表、蔡永發之戶籍謄本、土地及建物登記公務用謄本、王樹勳之除戶謄本、王照明等3人之戶籍謄本等在卷可稽〔見本院卷(一)第171頁至第175頁、第245頁、第247頁、第301頁、第312頁，卷(二)第137頁至第145頁〕，自應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊等2人為坐落新竹市○○段（下稱○○段）000、000地號土地（下各稱系爭000地號土地、系爭000地號土地，合則稱系爭土地）之共有人，應有部分各1/2，系爭土地現況係作為新竹市○○區○○路0段00巷道路使用。然被上訴人各自以其所有之建物主體、圍牆、庭院、車庫等地上物無權占用系爭土地如下：(1)被上訴人陳梅雀所有門牌號碼新竹市○○區○○路0段00號建物之增建物及屋簷，無權占用系爭000地號土地如後附新竹市地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號H所示土地；(2)被上訴人王照明等3人所有門牌號碼新竹市○○區○○路0段00巷（下稱00巷）0號建物之增建圍牆內庭院無權占用系爭000地號如附圖編號G所

01 示土地；(3)被上訴人郭靜珍所有00巷0號建物之增建圍牆內
02 庭院無權占用系爭000地號如附圖編號F所示土地；(4)被上訴
03 人郭子維所有00巷0號建物之增建圍牆內庭院無權占用系爭0
04 00地號如附圖編號E所示土地；(5)被上訴人楊錦釵所有00巷0
05 號建物之增建建物主體、圍牆內庭院無權占用系爭土地如附
06 圖編號D2、D4、D1、D3所示土地；(6)被上訴人蔡永發所有00
07 巷00號建物之增建建物主體、圍牆內庭院無權占用系爭000
08 地號如附圖編號C1、C2所示土地；(7)被上訴人謝嫻修所有00
09 巷00號建物之增建建物主體、圍牆內庭院無權占用系爭000
10 地號如附圖編號B1、B2所示土地；(8)被上訴人麥萬傳所有00
11 巷00號建物之增建建物主體、圍牆內庭院無權占用系爭000
12 地號如附圖編號A1、A2所示土地（被上訴人所有前揭8間建
13 物下合稱系爭8間建物）。縱被上訴人當時向上訴人楊榮及
14 上訴人楊雲龍之父親即訴外人楊進福（下合稱楊榮等2人）
15 購買系爭8間建物及坐落土地，然所購買範圍並不包括前揭
16 無權占用部分。另伊等否認被上訴人已因時效取得占用系爭
17 土地之地上權或不動產役權；況系爭土地屬農業發展條例規
18 定之耕地，依司法院大法官會議釋字第408號解釋，亦不得
19 申請時效取得地上權登記。本件係因新竹市稅務局表示系爭
20 土地為農地卻未作農用，而對伊課徵地價稅，故縱將被上訴
21 人占用系爭土地之地上物拆除，並不影響被上訴人通行。再
22 者，縱被上訴人向楊榮等2人購買建物之初，楊榮等2人有同
23 意被上訴人得使用建物前空地通往00巷，然被上訴人將屋前
24 空地外推興建圍牆，而作為屋前庭院、停放車輛、堆放雜物
25 使用，已違反同意作為通路使用之目的，亦為無權占用系爭
26 土地。爰依民法第767條第1項前段規定提起本件訴訟，求為
27 判命被上訴人應將坐落於附圖所示土地之地上物拆除，並將
28 該部分土地返還上訴人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
29 聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：如附表所示。

30 二、被上訴人則以：緣系爭8間建物包括建物主體、屋前圍牆、
31 庭院，均係楊榮等2人於62年至64年間共同興建並出售予伊

01 等，或出售予第三人，伊等再自第三人輾轉買入，當時之買
02 賣標的物範圍即包括系爭土地在內。又系爭8間建物之主體
03 、屋前圍牆、庭院之結構或位置從未變更，更無增建，至多
04 只是將表面外觀整修及在圍牆之上加蓋雨遮，並非無權占用
05 系爭土地；且觀00巷00號建物，自建造完成迄今長達50年無
06 任何變更，材質明顯年代久遠，屋前圍牆、庭院本已存在，
07 並無外推情形。另楊榮等2人於63年9月17日系爭8間建物建
08 造完成時，即將圍牆、大門等建造在系爭土地上，楊榮斯時
09 為系爭土地所有權人，同意系爭8間建物之買受人使用系爭
10 土地作為通道，以達停車及通行至00巷等使用目的，藉此獲
11 得較佳賣相、較高賣價，嗣後楊榮將系爭土地所有權應有部分
12 1/2讓與予楊進福，再由楊雲龍繼承楊進福取得系爭土地
13 所有權應有部分1/2，則楊雲龍應繼承前手即楊榮同意系
14 爭8間建物之買受人使用系爭土地之義務。詎上訴人於時隔5
15 0年後竟對伊等提起本件訴訟，有違民法第148條之誠信原則
16 。又若將系爭土地上如附圖所示之地上物拆除，因有樑柱、
17 圍牆在內，恐致建物產生損害危險。另系爭8間建物除陳梅
18 雀所有00號建物有鄰接道路外，其餘7間建物及土地均須經
19 由系爭土地（○○路0段00巷既成道路，已存在約50年）始
20 能通行至道路，麥萬傳所有00巷00號建物門口面對系爭土地
21 ，亦須經過系爭土地而直接抵達竹○○路，是伊等對於系爭
22 土地應有通行權存在。再者，伊等以行使地上權之意思，以
23 建物、圍牆等工作物，和平、公然、繼續占有使用系爭土地
24 如附圖所示編號A1至H部分約50年（含前手），依民法第832
25 條、第851條、第772條、第769條規定，亦因時效取得地上
26 權、不動產役權，上訴人不得請求拆除地上物等語，資為抗
27 辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
28 請准宣告免為假執行。

29 三、查，楊榮與楊進福於62年10月12日因買賣各取得系爭土地所
30 有權之應有部分各1/2，楊進福之繼承人楊雲龍於93年1月5
31 日因調解繼承取得系爭土地所有權應有部分各1/2乙節，有

土地登記第一類謄本、新竹市土地登記簿附卷可稽〔見原審卷第21頁至第27頁，本院卷(一)第337頁、第339頁〕。又被上訴人所有系爭8間建物之屋前增建地上物分別占用系爭土地之位置及面積，均詳如附圖所示等情，亦有原審113年2月1日勘驗筆錄、現場照片、新竹市地政事務所113年4月1日新地測字第1130002533號函附之附圖，及本院114年12月18日勘驗筆錄、現場照片在卷可稽〔見原審卷第131頁至第150頁、第265頁至第267頁，本院卷(二)第33頁至第37頁、第39頁至第50頁〕。是前開事實，應堪認定。

四、本件爭點為：

00號建物及00巷0號至00號建物之屋前增建地上物，有無合法占有系爭土地如附圖編號A1至G所示土地之正當權源？

五、得心證之理由：

(一)查，系爭土地為農牧用地（見原審卷第21頁至第27頁），依法不得興建房屋。次查，系爭8間建物於63年9月17日辦理第一次登記時，皆以「土地建築改良物」方式逕向新竹市地政事務所聲請登記，非以建築執照方式登記，且依其「土地建築改良物」資料所示，系爭土地並非系爭8間建物依建築法所稱之法定空地、防火間隔或私設通路；但系爭土地現況有部分土地已作為現有巷道（00巷）使用，該現有巷道需維持供公眾通行使用等情，有新竹市政府113年4月1日府都建字第1130051668號函附卷可參（見原審卷第199頁）。又系爭8間建物為楊榮等2人共同興建，並於62年至64年間分別出賣房地予王樹勳、郭靜珍、蔡錦勳、麥萬傳及第三人，陳梅雀、郭子維、楊錦釵再因買賣而繼受取得房地，謝嫻修則因繼承取得房地等情，有系爭8間建物之土地及建物登記謄本、新竹市政府113年4月1日府都建字第1130051668號函附之土地及建築改良物登記聲請書（含附件，見原審卷第29頁至第63頁、第199頁至第263頁），並為兩造所不爭執（見原審卷第104頁）。復觀前揭系爭8間建物之土地及建築改良物登記聲請書（含附件）之備註欄均記載「土地所有權人：楊榮」

01 ；另保證人楊榮出具之保證書則記載：「保證申報建築改良
02 物情形標示（為左列附表）」等文字，以王樹勳為例，王樹
03 勳之建築改良物登記聲請書（含附件），係以王樹勳名義於
04 63年9月17日向新竹市地政事務所聲請建物總登記，建物門
05 牌號碼為新竹市○○鄉○○○街00-0號（門牌整編後為新竹
06 市○○區○○路0段00巷0號）之2層加強磚造建物，基地坐
07 落地號為○○○段000-0地號（重測後為○○段000地號），
08 登記申聲書備註欄記載土地所有權人為楊榮，並由楊榮擔任
09 保證人，出具保證書，向新竹縣政府保證00巷0號之2層加強
10 磚造建物確係王樹勳所有，如有虛偽致損害第三人之權益時
11 保證人願負完全責任等文字（見原審卷第201頁至第208頁）
12 ，其餘7間建物登記情形均同00巷0號（見原審卷第209頁至
13 第263頁）。是被上訴人辯稱：系爭8間建物係由楊榮等2人
14 於62年至64年間所興建，並連同所坐落土地出售予伊等或第
15 三人，伊等再自第三人輾轉買入等語，尚非無據，堪以採信
16 。從而，楊榮等2人對於系爭8間建物於建造完成及出售予被
17 上訴人或第三人時之建物主體、屋前圍牆、庭院等構造及其
18 坐落位置，應知之甚明。

19 (二)00巷0號至00號建物之屋前增建地上物，有無合法占有系爭
20 土地如附圖編號A1至G所示土地之正當權源？

21 1.依00巷0號至00號建物外觀照片、屋前庭院照片所示，及本
22 院114年12月18日勘驗筆錄〔見原審卷第141頁至第149頁，
23 本院卷(二)第33頁至第35頁、第40頁至第49頁〕，前開7間建
24 物為連棟式建築之2層透天厝，00巷0號至00號0樓建物外牆
25 均貼有馬賽克磁磚，且磁磚樣式相同；其中00巷0號至00號
26 建物均與左右建物共用中間牆壁，建物前庭院亦與左右建物
27 前院共用約150公分高之牆造矮牆作為區隔；00巷0號至00號
28 之1樓窗戶分別保留舊式鐵窗、菱形鐵花窗；另00巷0號至00
29 號建物前庭院外之出入大門及鐵捲門、磚造圍牆亦均相連接
30 ，且共用牆壁及門柱。再觀00巷0號、0號、00號、00號建物
31 之大門，門柱均為洗石子柱，門柱呈上、中、下三段，門柱

上段及中段高度相同且顏色呈相同淡色洗石子，門柱下段高度較低且呈相同深色洗石子，以上4戶建物兩根門柱上方之門楣亦是完全相同位置、高度、厚度、顏色之洗石子石板，4戶門口地上均有一個嵌入地下之傳統鐵製自來水表盒；復觀00巷0號、0號大門為紅色油漆木製門，及00巷00號建物圍牆係以紅磚堆疊，紅磚之上飾以菱形花式水泥磚；均符合60年代連棟式透天樣式通常具有紅木門、紅磚、洗石子牆面、精緻泥作裝飾、馬賽克磁磚、鐵花窗、鐵花欄杆等懷舊特色〔見本院卷(二)第21頁至第27頁之Google搜尋資料〕，可知此為60年代連棟式透天厝之建築樣式。綜上建物外觀可知，00巷0號至00號建物確係在楊榮等2人共同建造完成出售時，即建有上開紅色油漆木製大門及磚造圍牆而形成一庭院，供上開7間建物買受人作為通往00巷道路使用；嗣後雖因紅色油漆木製大門老舊而改為如00巷00號、00號所示之不鏽鋼製大門，或因停放汽機車之需求而將磚造圍牆拆除，改為如00巷0號、0號、00號所示之鐵捲門，或將紅色油漆木製大門及磚造圍牆拆除，改為如00巷0號、0號、00號所示之不鏽鋼製大門或鐵捲門，甚至在空地上空加裝採光罩或遮光罩，惟00巷0號至00號建物仍保持屋前空地使用，且00巷0號至00號建物圍牆內庭院如附圖編號G、F、E、D4、D3、C2、B2、A2所示，其占用系爭土地之最外緣呈現筆直一條直線，足證該等庭院應為楊榮等2人共同興建該等建物時所一併設置，以供建物買受人通行00巷道路之用。另00巷0號至00號建物主體如附圖編號D1、D2、C1、B1、A1所示部分雖有分別占用系爭000、000地號土地，惟前開占用部分均為建物主體，且A1、B1、C1、D1、D2占用系爭土地之最外緣亦呈現筆直一條直線，與現況照片相互參照即知A1、B1、C1、D1、D2處屬於主體建物之樑、柱、承重牆，縱如上訴人所稱A1、B1、C1、D1、D2處屬於主體建物前段約為2樓陽台女兒牆上下位置，並非主體建物之樑、柱、承重牆〔見本院卷(一)第40頁〕，惟觀00巷0號至00號建物外觀照片所示（見原審卷第141頁至第149頁

01)，前開7間建物外牆，雖有部分建物2樓牆壁外觀已更換不
02 同顏色之二丁掛磁磚，惟上訴人所指00巷0號至00號建物2樓
03 頂女兒牆外牆外緣與00巷0號至0號建物2樓頂女兒牆外牆外
04 緣幾乎呈現一條直線，未見突出，且與原有女兒牆同為一體
05 ，衡情應非00巷0號至00號建物買受人事後所增建，而係楊
06 榮等2人於建造之初，即已建造完成，並與主體建物同為一
07 體。是楊榮於本院證稱：前開7間建物前面庭院之磚造圍牆
08 、門斗、柱子不是伊蓋的云云〔見本院卷(二)第8頁、第9頁、
09 第12頁〕，尚難採為有利於上訴人之認定。

10 2.至00巷0號至00號建物之7份建築改良物登記申請書所附之建
11 築改良物平面圖均未測繪屋前圍牆及庭院之面積，然此無非
12 係因系爭土地使用分區屬於特定農業區之農牧用地（見原審
13 卷第21頁至第27頁），不能建築房屋或設置其他工作物之故
14 ，且屋前圍牆內之庭院，非屬建物，並無測量之必要；再者
15 ，屋前圍牆內之庭院所坐落之系爭土地因屬於特定農業區之
16 農牧用地，自不可能在00巷0號至00號建物申請建造執照之
17 合法建造範圍。是尚難以00巷0號至00號建物買受人向新竹
18 市地政事務所聲請建物總登記（即辦理建物第一次登記）時
19 ，新竹市地政事務所派員至現場就合法申請建造建物範圍所
20 繪製之建築改良物平面圖，即推認屋前圍牆及庭院均係買受
21 人事後自為之增建。

22 3.復參以楊榮於本院證稱：系爭8間建物係由伊與楊進福共同
23 興建，因系爭8間建物所坐落土地對外沒有通路，所以蓋好
24 房子後，就在建物前有留約5、6公尺寬的土地做為通往00巷
25 之通道，如果不留通道，沒有人會來買系爭8間建物；系爭
26 土地是伊與楊進福共有，伊與楊進福都有同意在系爭土地上
27 留部分土地做為通道等語〔見本院卷(二)第8頁至第10頁〕。
28 又00巷00號建物至圍牆前緣間之長度為5公尺乙節，有本院
29 勘驗筆錄可參〔見本院卷(二)第35頁〕，與楊榮前開證稱：在
30 建物前有留約5、6公尺寬的土地做為通往00巷之通道等語相
31 符。

01 4.從而，00巷0號至00號建物主體、屋前圍牆、庭院，均係由
02 楊榮等2人於62年至64年間所興建並出售予王照明等3人之被
03 繼承人王樹勳、郭靜珍、郭子維之前手、楊錦釵之前手、蔡
04 永發之被繼承人蔡錦勳、謝嫻修之被繼承人、麥萬傳，楊榮
05 等2人並均已同意前開7間建物所有人得占有使用系爭土地作
06 為通行00巷道路之用等情，應堪認定楊榮等2人與上開建物
07 買受人間就系爭土地通行00巷道路之部分訂立使用借貸契約
08 。是被上訴人抗辯：楊榮等2人於63年9月17日系爭8間建物
09 建造完成時，即將圍牆、大門等建造在系爭土地上，楊榮為
10 系爭土地所有權人，同意00巷0號至00號建物之買受人使用
11 系爭土地作為通道，以達通行至00巷等使用目的等語，堪以
12 採信。

13 5.上訴人雖主張依農業部林業及自然保育署62年11月26日空拍
14 圖所示〔見本院卷(一)第41頁〕，00巷0號至00號建物為白色
15 屋頂無圍牆之地上物，各建物外緣呈現筆直；依66年8月11
16 日空拍圖所示〔見本院卷(一)第43頁〕，系爭8間建物頂樓出
17 現圍牆外觀，00巷0號建物屋前光禿無圍牆，00巷其餘6間建
18 物屋前已出現參差不齊之屋前庭院及圍牆，且屋前圍牆已超
19 過00號建物屋側外緣，可見除00巷0號外之其餘6間建物外推
20 興建屋前圍牆占用系爭土地作為屋前庭院；另依71年6月4日
21 空拍圖〔見本院卷(一)第45頁〕可知，00巷0號建物亦外推興
22 建屋前圍牆占用系爭土地作為屋前庭院，並搭建鐵皮屋云云
23 〔見本院卷(一)第38頁〕。然查，00巷0號至00號建物主體、
24 屋前圍牆、庭院，均係由楊榮等2人於62年至64年間所興建
25 並出售予王樹勳等人，且屋前圍牆及庭院部分，應係楊榮等
26 2人於00巷0號至00號建物買受人於63年9月17日向新竹市地
27 政事務所聲請建物總登記，經新竹市地政事務所派員至現場
28 就合法申請建造建物範圍繪製完成建築改良物平面圖後，始
29 作2次施工所完成；且觀諸66年8月11日空拍圖〔見本院卷(一)
30 第43頁〕，00巷0號建物與00巷道路間有一顏色較深之隔離
31 物（應係圍牆），並非如上訴人所稱該建物屋前光禿無圍牆

。復觀00巷0號、0號、00號、00號建物照片（見原審卷第141頁、142頁、第146頁、第147頁），前開4間建物之大門，門柱均為洗石子柱，門柱呈上、中、下三段，且門柱上段外緣均較圍牆及鐵捲門突出。是以，空拍圖係由上往下拍攝，則00巷0號至00號建物之大門、圍牆及鐵捲門外緣，自會出現參差不齊之現象，而非上訴人所稱00巷0號至00號建物，於66年8月11日空拍時，除00巷0號外之其餘6間建物屋前已出現參差不齊之屋前庭院及圍牆。況00巷0號至00號建物經新竹地政事務所於原審派員測量結果，上開建物占用系爭土地之最外緣呈現筆直一條直線。是尚難以前揭空拍圖，即推認00巷0號至00號建物屋前圍牆及庭院均係買受人事後自為之增建，而非楊榮等2人所興建。

- 6.按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。而使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，房屋買受人並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上固不得執該關係主張其有使用坐落土地之權利。然土地受讓人若明知房屋所有人係基於與土地讓與人間債之關係而占有房屋坐落之土地，且經斟酌房屋使用土地之狀態及房屋之使用目的等項後，如可認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其請求（最高法院99年度台上字第1700號民事判決意旨參照）。經查，00巷0號至00號建物主體、屋前圍牆、庭院，均係由楊榮等2人於62年至64年間所興建並出售予王樹勲、郭靜珍、郭子維之前手、楊錦釵之前手、蔡錦勲、謝嫻修之被繼承人、麥萬傳，楊榮等2人並均已同意前開7間建物得占有使用系爭土地作為通行00巷道路之用等情，已如前述，且依農業部林業及自然保育署112年10月26日空拍圖所示〔見本院卷

01 (一)第47頁〕，00巷0號至00號建物除經由系爭土地通行至00
02 巷道路外，無其他土地可供通行至道路。衡酌00巷0號至00
03 號建物仍須經由系爭土地通行至00巷道路，楊榮等2人原同
04 意前開7間建物得占有使用系爭土地作為通行00巷道路之用
05 之目的仍續存在，且上訴人亦自承當時確有同意前開7間建
06 物之買受人可以使用系爭土地通行至00巷道路等語〔見本院
07 卷(二)第130頁〕，應認為楊榮等2人與王樹勳、郭靜珍、蔡錦
08 勳、以及郭子維之前手、楊錦釵之前手、謝嫻修之被繼承人
09 間，就系爭土地通行00巷道路之部分訂立使用借貸契約。其
10 中00巷0號、0號房地分別為郭子維、楊錦釵買受，則郭子維
11 、楊錦釵既明知其前手係基於與楊榮等2人間債之關係而占
12 有該等通行之土地，且依該等土地通行之使用及情狀，應認
13 為使用借貸之目的仍繼續存在，以符誠信原則與公共利益。
14 至於謝嫻修既因繼承而取得00巷00號房地所有權，當然亦繼
15 承其被繼承人與楊榮等2人間所訂立之上開土地使用借貸契
16 約，楊榮等2人亦不得對之行使所有權而請求拆除圍牆並返
17 還土地。此外，楊雲龍為楊進福之繼承人，其於93年1月5日
18 因調解繼承取得系爭土地，應有部分各1/2乙節，有土地登
19 記第一類謄本附卷可稽（見原審卷第23頁、第27頁），自應
20 繼承楊進福與上開建物買受人所訂立之上開土地使用借貸契
21 約，亦不得對之行使所有權而請求拆除圍牆並返還土地。從
22 而，上訴人主張依民法第767條第1項前段規定，請求麥萬傳
23 、謝嫻修、王照明等3人、蔡永發、楊錦釵、郭子維、郭靜
24 珍應分別將系爭土地如附圖編號A1至G所示之建物主體、圍
25 牆拆除，並將所占用之土地返還，尚屬無據。

26 (三)00號建物如附圖編號H所示之屋側建物，有無合法占有系爭0
27 00地號土地之正當權源？

28 1.復按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
29 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。又借用人違反
30 約定或依物之性質而定之方法使用借用物者，貸與人得終止
31 契約。民法第470條第1項本文、第472條第2款分別定有明文

。又土地所有人因私法關係（如使用借貸關係），經其同意使用通行之特定人之使用權，仍須依該私有關係約定內容行使權利，如無特別約定，該特定第三人僅有通行權，並無管理權（最高法院109年度台上字第2492號民事判決意旨參照）。

2.查，承上所述，00號建物於楊榮等2人興建完成時，原在建物前之系爭000地號土地上留有5公尺寬之土地做為通往00巷道路使用，惟00號建物如附圖編號H所示之屋側建物現增建為2層建物，並與00號建物相連而做為00號建物之一部等情，有原審及本院勘驗筆錄、照片在卷可按〔見原審卷第132頁、第140頁、第141頁，本院卷(二)第33頁、第39頁〕；且陳梅雀於本院勘驗時陳稱：伊原住在00巷0號之娘家，建商蓋好房子賣給第一手房屋所有人時，屋狀如00巷00號建物，即前有庭院、磚造圍牆，進出大門則為紅色木門，伊向前手買00號建物時，前手已經在00號建物之屋側增建2層建物等語〔見本院卷(二)第33頁至第34頁〕，可證00號建物屋側占用系爭000地號土地如附圖編號H所示土地部分，原做為通往00巷之通道使用，業經陳梅雀之前手增建為2層建物，已違反楊榮等2人與陳梅雀之前手間原約定供做通行至00巷道路之使用目的。再者，陳梅雀之前手已在00號建物前搭建鐵皮屋，可經由鐵皮屋通往○○路0段之道路，無須再經系爭000地號土地通往00巷道路乙節，亦有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可佐〔見本院卷(二)第33頁、第39頁，原審卷第139頁至第140頁〕，堪認使用借貸之目的已使用完畢。是上訴人以陳梅雀違反使用借貸之目的，以本件起訴狀繕本送達為終止使用借貸關係之意思表示〔見本院卷(二)第130頁〕，該意思表示至遲於陳梅雀之訴訟代理人向原審提出具狀日期為112年9月22日民事答辯狀之前1日即112年9月21日到達陳梅雀，並生終止之效力。從而，上訴人主張陳梅雀所有附圖編號H所示之建物及屋簷無權占有使用系爭000地號土地，依民法第767條第1項前段規定，請求陳梅雀應將系爭000地號土地如附圖編

01 號H所示之建物及屋簷拆除，並將所占用之土地返還，即屬
02 有據；陳梅雀抗辯：伊已因時效取得占用系爭000地號土地
03 之地上權、不動產役權云云，並無足採。

04 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求陳
05 梅雀應將系爭000地號土地如附圖編號H所示土地上如「備註
06 欄」所示之建物及屋簷拆除，並將所占用之土地返還予上訴
07 人部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由
08 ，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴
09 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
10 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示
11 。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
12 決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘
13 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部
14 分之上訴。又陳梅雀前開敗訴部分之訴訟標的價額為新臺幣
15 （下同）56萬9,306元（計算式： $27.52\text{m}^2 \times 20,687\text{元}/\text{m}^2 = 56$
16 $9,306\text{元}$ ，元以下四捨五入），未逾150萬元，不得上訴第三
17 審，上訴人無假執行之必要，故兩造陳明願供擔保宣告准免
18 假執行部分未併為准免之諭知，復無廢棄原判決此部分駁回
19 之諭知後再另為駁回諭知之必要，併此敘明。

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，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
26 民事第十庭

27 審判長法 官 邱 琦
28 法 官 邱靜琪
29 法 官 高明德

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

- 一、原判決廢棄。
- 二、被上訴人陳梅雀應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號H部分（面積27.52平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。
- 三、被上訴人王照明、王照文、王照仁應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號G部分（面積14.80平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。
- 四、被上訴人郭靜珍應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號F部分（面積16.41平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。
- 五、被上訴人郭子維應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號E部分（面積18.00平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。
- 六、被上訴人楊錦釵應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號D2部分（面積0.14平方公尺）、編號D4部分（面積8.77平方公尺）之地上物拆除；新竹市○○段000地號土地如附圖編號D1部分（面積0.61平方公尺）、編號D3部分（面積10.01平方公尺）之地上物拆除；並將該部分土地返還上訴人。
- 七、被上訴人蔡永發應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號C1部分（面積2.28平方公尺）、編號C2部分（面積18.75平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還上訴人。
- 八、被上訴人謝嫻修應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號B1部分（面積3.84平方公尺）、編號B2部分（面積18.

83平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還上訴人。
。

九、被上訴人麥萬傳應將坐落新竹市○○段000地號土地如附圖編號A1部分(面積5.45平方公尺)、編號A2部分(面積19.88平方公尺)之地上物拆除,並將該部分土地返還上訴人。
。

十、願供擔保,請准宣告假執行。