

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第578號

上訴人 呂陳玉玫
黃日峰
洪金英
王聞聞

被上訴人 河成生活科技建設股份有限公司

法定代理人 陳為猛
訴訟代理人 陳坤明

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年1月28日臺灣新北地方法院113年度訴字第646號第一審判決提起上訴，本院於114年10月21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呂陳玉玫負擔百分之十五、黃日峰負擔百分之二十六、洪金英負擔百分之三十七、王聞聞負擔百分之十二。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人王聞聞經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：被上訴人所有坐落新北市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），分別遭上訴人呂陳玉玫以其所有門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱18號房屋）之圍牆等地上物（下稱18號地上物）無權占有如原判決附圖所示A1（面積1.09平方公尺）、A2（面積1.45平方公尺）、A3（面積0.49平方公尺）範圍；上訴人黃日峰以其所

01 有同街20號房屋（下稱20號房屋）之圍牆等地上物（下稱20
02 號地上物）無權占有如原判決附圖所示B1（面積1.6平方公
03 尺）、B2（面積3.9平方公尺）範圍；上訴人洪金英以其所
04 有同街22號房屋（下稱22號房屋）之圍牆等地上物（下稱22
05 號地上物）無權占有如原判決附圖所示C1（面積1.64平方公
06 尺）、C2（面積6.21平方公尺）範圍；上訴人王聞聞以其所
07 有同街24號房屋（下稱24號房屋）之圍牆等地上物（下稱24
08 號地上物）無權占有如原判決附圖所示D1（面積1.6平方公
09 尺）、D2（面積3.02平方公尺）範圍。爰依民法第767條第1
10 項規定，請求上訴人呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞
11 （下分稱姓名、合稱上訴人）分別將前述占用系爭土地之地
12 上物拆除，並將占用土地返還被上訴人（未繫屬本院部分，
13 不予贅述）。

14 二、上訴人則分別答辯如下：

- 15 (一)呂陳玉玫部分：85、86年建商交屋後，其並未變動圍牆位
16 置，僅在其上加設鐵窗，不知18號房屋之圍牆占用系爭土
17 地。被上訴人購買系爭土地時，沒有測量查證，時隔多年才
18 請求拆除，有權利濫用及違反誠信原則之情事。
- 19 (二)黃日峰部分：其購買20號房屋時，屋後即設有圍牆及鐵窗，
20 其曾將圍牆拆除，然經三甲好禮社區管理委員會（下稱三甲
21 好禮管委會）告知圍牆是一體不得拆除，故又補建，足見被
22 上訴人請求拆除之圍牆應為三甲好禮管委會所有。
- 23 (三)洪金英部分：現今之紅磚圍牆於85年間即已存在，後為防盜
24 安全而加裝鐵窗及雨遮。被上訴人要求拆除之圍牆外側為既
25 成道路，其訴請拆除圍牆動機可議，且依公寓大廈管理條例
26 之規定，區分所有權人對於圍牆應無拆除處分之權。
- 27 (四)王聞聞部分：其因繼承取得24號房屋時，即有圍牆存在，被
28 上訴人未先尋求協商解決之道，逕行提起本件訴訟，有權利
29 濫用之虞。

30 三、原審就被上訴人前開請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，
31 提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開

01 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
02 明：上訴駁回。

03 四、被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，呂陳玉玫、黃日
04 峰、洪金英、王聞聞分別為18號、20號、22號、24號房屋之
05 所有權人，該等房屋後方之圍牆（下稱系爭圍牆）及鐵欄杆
06 雨遮等地上物分別占用系爭土地如原判決附圖A1、A2、A3；
07 B1、B2；C1、C2；D1、D2所示範圍（含圍牆內使用部分）等
08 情，業據其提出土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄
09 本、現場照片等件為證（見原審卷第33、43-51頁、本院卷
10 第123-133頁），並經原審會同新北市板橋地政事務所人員
11 至現場履勘測量，製有複丈成果圖存卷可佐（見原審卷第20
12 3、204、209頁），且王聞聞以外之上訴人亦未爭執（見本
13 院卷第174、175頁），自堪信為真實。

14 五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
16 段、中段定有明文。經查：

17 (一)被上訴人主張呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞各以其所
18 有之18號、20號、22號、24號房屋後方圍牆等地上物，占用
19 系爭土地如原判決附圖A1、A2、A3；B1、B2；C1、C2；D1、
20 D2所示範圍等情，雖為上訴人所否認，辯稱：建商交屋時即
21 有系爭圍牆存在，並非其等自行興建，且黃日峰曾將部分圍
22 牆拆除，然遭三甲好禮管委會要求回復，可見系爭圍牆應為
23 三甲好禮管委會所有，其等無權拆除云云。然按，所謂附屬
24 建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建
25 築而言，應由原建築所有人取得附屬建物之所有權（最高法
26 院106年度台上字第2046號判決意旨參照）。查，系爭圍牆
27 位於呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞各自所有之18號、
28 20號、22號、24號房屋後方，且該等房屋尚有前門可供進
29 出，經由設於該圍牆之門扇僅得分別通行至18號、20號、22
30 號、24號房屋，故所屬社區之其他住戶無需經系爭圍牆之門
31 扇通行進出等情，業據呂陳玉玫、黃日峰、洪金英陳明在卷

01 (見本院卷第175頁)，復有系爭圍牆照片存卷可參(見原
02 審卷第43-51頁)，足見系爭圍牆及所設門扇在構造及效用
03 上，乃屬依附於18號、20號、22號、24號房屋後方，專供各
04 該房屋作為安全屏障及進出通行使用之不具獨立性之次要建
05 物，而非供全體區分所有人共同使用之附屬物，在性質上自
06 為相對應之18號、20號、22號、24號房屋之附屬建物，而分
07 別由各該房屋之所有權人取得其所有權。黃日峰雖稱其曾將
08 20號房屋後方圍牆拆除，然經三甲好禮管委會告知圍牆是一
09 體不得拆除，故又重新補建云云，惟縱認上情屬實，亦無法
10 僅憑該管委會之管理行為，遽予否認系爭圍牆乃屬18號、20
11 號、22號、24號房屋附屬建物之性質，或逕謂該圍牆即應為
12 區分所有建築物之共有部分，且上訴人並未提出三甲好禮管
13 委會曾明確主張系爭圍牆應為全體區分所有人共有之證明及
14 所憑依據，即無從僅因前述事由，率認上訴人前揭抗辯為可
15 採。準此，系爭圍牆既為相對應之18號、20號、22號、24號
16 房屋之附屬建物，則無論係由建商興建，或嗣由上開房屋之
17 所有權人自行增建，均應由該等房屋之所有權人取得各自附
18 屬圍牆之所有權，是被上訴人主張18號、20號、22號、24號
19 房屋後方之圍牆，應分別為呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王
20 聞聞所有，自屬可採，上訴人辯稱其等非系爭圍牆之所有權
21 人，故無拆除權限云云，則非可取。此外，被上訴人指稱上
22 訴人尚有以鐵欄杆、雨遮等地上物，無權占用系爭土地如前
23 述範圍等情，未據上訴人否認，呂陳玉玫、洪金英並自陳該
24 等設施為其等所裝設(見本院卷第21、23頁)，是被上訴人
25 此部分主張，亦堪認可採。

26 (二)承上所述，呂陳玉玫、黃日峰、洪金英、王聞聞各以其所有
27 之圍牆等地上物，占用系爭土地如原判決附圖A1、A2、A3；
28 B1、B2；C1、C2；D1、D2所示範圍，且均無法說明並舉證其
29 等占用系爭土地有何正當之法律權源存在，則被上訴人依民
30 法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將各自占用系
31 爭土地之圍牆等地上物拆除，並將占用土地返還被上訴人，

01 自於法有據。

02 (三)上訴人雖又以被上訴人購買系爭土地時未先測量，且時隔多
03 年始提起本件訴訟，指稱被上訴人有權利濫用及違反誠信原
04 則之情事云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以
05 損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信
06 用方法，固為民法第148條所明定。惟所謂權利濫用，係指
07 外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，
08 亦即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言（最高法院10
09 9年度台上字第1646號判決意旨參照）；所謂誠實信用之原
10 則，則係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並
11 實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各
12 方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於
13 具體事實為妥善運用（最高法院108年度台上字第1836號判
14 決意旨參照）。查本件被上訴人係因所有之系爭土地遭上訴
15 人以圍牆等地上物無權占有，為維護其所有權之圓滿行使，
16 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將無權占
17 有之圍牆等地上物拆除，並將占用土地返還予被上訴人，洵
18 屬權利之正當行使，且與法律之基本精神並無違背，難認有
19 權利濫用之情事；且審酌上訴人應拆除之地上物，乃位於18
20 號、20號、22號、24號房屋本體以外之圍牆及鐵欄杆、雨遮
21 等，對於上開房屋之結構安全應無影響，對於居住生活及公
22 共利益亦不致造成嚴重損害，並無所受損害與被上訴人權益
23 顯不相當之情形，且無悖於公平正義，是被上訴人所為本件
24 請求，亦無違反誠信原則可言。從而，上訴人以前述理由，
25 辯稱被上訴人有權利濫用及違反誠信原則之情事云云，均難
26 認可採。

27 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
28 請求呂陳玉玖將系爭土地如原判決附圖A1（面積1.09平方公
29 尺）、A2（面積1.45平方公尺）、A3（面積0.49平方公尺）
30 所示部分之地上物拆除；黃日峰將系爭土地如原判決附圖B1
31 （面積1.6平方公尺）、B2（面積3.9平方公尺）所示部分之

01 地上物拆除；洪金英將系爭土地如原判決附圖C1（面積1.64
02 平方公尺）、C2（面積6.21平方公尺）所示部分之地上物拆
03 除；王聞聞將系爭土地如原判決附圖D1（面積1.6平方公
04 尺）、D2（面積3.02平方公尺）所示部分之地上物拆除，並
05 均將上開占用土地返還被上訴人，洵屬正當，應予准許。從
06 而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
07 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

13 民事第二十庭

14 審判長法 官 劉素如

15 法 官 何若薇

16 法 官 馬傲霜

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 具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
22 資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
23 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
24 者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

26 書記官 林孟和