臺灣高等法院民事判決

115年度重上更一字第19號

上　訴　人　劉柏廷

訴訟代理人　陳明暉律師

　　郭令立律師

被 上訴 人　蔡月娥

000000000000000000

訴訟代理人　黃啟倫律師

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5月18日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第857號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（均除撤回起訴部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。上開規定，於第二審程序準用之，民事訴訟法第463條準用同法第262條第1項、第4項定有明文。經查，上訴人於原審聲明請求被上訴人拆除頂樓增建物及給付不當得利，嗣於本院撤回前開不當得利金錢請求之起訴（見本院卷第253頁），被上訴人逾10日未提出異議，視為同意撤回（見本院卷第303頁），該部分非屬本院審理範圍，合先敘明。

二、就拆除頂樓增建物部分，上訴人於原審係請求被上訴人應拆除如原判決附圖所示編號A、B之頂樓增建物，並應將該頂樓

平台返還全體共有人（見原審卷二第47至48頁）。嗣上訴人主張被上訴人係將原有之斜屋頂閣樓往上延伸增建，並依臺北市地政局土地開發總隊測量及臺北市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定結果，將其請求拆除之範圍更正為：被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）及同小段000地號土地（下稱000地號土地）之同小段000、0000建號建物上，面積如本判決附圖甲（下稱附圖甲）編號A、A1，拆除高度如本判決附圖乙（下稱附圖乙）所示2樓頂板以上，左側面牆壁1.8米以上、右側面牆壁1.8米以上、正面牆壁1.1米以上之增建物（下分別稱A增建物、A1增建物，合稱系爭延伸增建物）拆除〈見本院111年度重上字第515號（下稱本院前審）卷二第136頁〉。經核上訴人所為，核屬更正或補充事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，自應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地現為兩造共有，伊、被上訴人之應有部分各為3/4、1/4；其上同小段000建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0○0號1樓房屋（下稱1樓房屋）、同小段0000建號建物即門牌號碼同上號2樓房屋（下稱2樓房屋，與1樓房屋合稱系爭房屋）現分別為伊、被上訴人所有。詎被上訴人未經系爭土地全體共有人及系爭房屋全體區分所有權人之同意，復無任何占有之正當權源，竟擅自將系爭房屋之原有斜屋頂拆除，並往上抬昇增建系爭延伸增建物，妨害伊就系爭房屋及系爭土地之所有權圓滿行使，爰依民法第767條第1項中段、第821條之規定，求為判命被上訴人應拆除系爭延伸增建物等語。並於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應拆除系爭延伸增建物。

二、被上訴人則以：

㈠系爭房屋原即存有人字型斜屋頂之閣樓，經訴外人王李素貴於民國62年間另設2樓獨立樓梯出入口，並辦理1、2樓房屋

所有權分割登記後，再將1、2樓房屋所有權分別移轉登記予不同人。伊於80年間購得2樓房屋所有權，係按前手點交之範圍占有使用，亦即使用2樓房屋本身及其上之斜屋頂閣樓，嗣原有瓦片屋頂於86至90年間損壞，伊找不到相同材質修補，方更換為鐵皮屋頂替代，伊並未自行向上延伸增建而提高閣樓之高度，應係原先所有權人所施作。上訴人僅為1樓房屋所有權人，本無使用位於2樓房屋上方之閣樓空間之權利，亦顯非上訴人基於系爭土地共有人所得使用收益之範圍，系爭延伸增建物並未妨害上訴人就系爭房屋、系爭土地所有權之行使，自無權訴請伊拆除。

㈡1樓房屋歷來所有權人就系爭延伸增建物之存在從未表示過異議，且系爭土地上另一棟2層樓房屋（同小段000建號建物即門牌號碼同上巷0弄00之0號1、2樓房屋，下稱後棟房屋）亦存有抬昇增建高度相仿之閣樓，堪認1樓房屋與後棟房屋所有權人早已明示或默示同意2樓房屋所有權人使用系爭延伸增建物，上訴人於108年間經由拍賣取得1樓房屋及後棟房屋所有權前，已至現場察看而得知悉系爭延伸增建物之存在，應繼受上開同意之內容而受拘束。系爭延伸增建物為人字型斜屋頂樣式，乃遮風避雨之用，與一般現代屋頂平台具有逃生避難功能不同，上訴人一方面按現狀繼續使用後棟房屋之抬昇增建高度相仿之閣樓，未見以影響後棟房屋結構安全為由而自行拆除整修回復原有高度樣貌，另一方面卻執意訴請伊拆除系爭延伸增建物，其行使權利有違誠信原則，應認權利失效，且係專以損害伊利益為目的，縱伊拆除系爭延伸增建物，上訴人亦無使用2樓房屋上方垂直空間之可能，屬權利濫用。況A1增建物並非位於系爭土地上，上訴人無權請求拆除等語，資為抗辯。

㈢並於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地現為兩造共有，上訴人、被上訴人之應有部分各為3/4、1/4（見本院卷第203至204頁）。

㈡系爭房屋為坐落系爭土地上之前棟建物，登記謄本記載其層數為2層，其中2樓房屋為被上訴人所有（登記面積40.26平方公尺）、1樓房屋為上訴人拍賣取得所有權（登記面積40.26平方公尺）（見原審卷一第103至106頁）。另坐落系爭土地上之後棟房屋係由上訴人拍賣取得所有權（登記謄本記載其層數為2層，1、2層登記面積均40.26平方公尺，總面積80.52平方公尺）（見原審卷一第231至233、235頁）。

㈢2樓房屋上方之系爭延伸增建物係由被上訴人占有使用（A增建物位於系爭土地上面積45.53平方公尺、A1增建物位於與系爭土地相鄰之000地號土地上面積0.87平方公尺；參附圖甲所示），被上訴人為系爭延伸增建物之事實上處分權人（見本院卷第77頁）。

㈣對照原審卷一第103、104頁之系爭房屋勘測成果表及第79頁左下方照片，可知系爭房屋原始結構有缺角，但現況是方正，可見1、2樓房屋均有外推增建（見本院卷第179、213頁）。

四、得心證之理由：

㈠系爭延伸增建物是否為有權占有？

1.按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條前段定有明文。是土地所有權行使之範圍，原則上及於該土地上、下之垂直空間。而經合法登記之區分所有建物，固有使用該建物坐落基地之正當權源，然有權使用之範圍，除法令另有規定，或經土地全體所有人同意外，原則上僅限於基地上下之該建物合法登記之垂直空間，並由全體區權人就該特定垂直空間成立立體分管契約。故該區分所有建物之頂樓所有權人如擅自將其合法登記之建物向上增建，自難謂該增建部分有使用該基地之正當權源。

2.系爭土地為兩造共有，系爭房屋坐落該土地上，為兩造區分所有之建物，1樓、2樓房屋依序為上訴人、被上訴人所有等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈠、㈡）。而系爭房屋

原為磚造2層建物，現況外觀為3樓，上方斜屋頂係以鐵皮包覆（見本院前審卷一第388、394頁）；經本院前審囑託土木技師公會鑑定，係認系爭房屋為45年以前之建築物，原係閣樓建物，歷經多年可能因原瓦造屋頂不堪使用，遂將原屋頂拆除再改建現代化之鐵皮浪板屋（鋼構架），在改建時將原屋頂高度提昇為目前之3樓（外牆配合提昇），3樓外牆底層係原加強磚造外牆，提昇高度後須再補強採用浪板外牆銜接到新屋頂層，其原高度的1.8公尺提昇後天花板高度為2.5公尺（天花板上為3至4公尺）〈見外放之土木技師公會113年8月16日北土技字第1132003441號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）第2、3、5、6頁〉，足見所謂增建部分，係將原有瓦造斜屋頂拆除，並將高度約1.8公尺左右之閣樓以鐵皮浪板往上提昇抬高至2.5公尺作為3樓使用，應堪認定。

3.被上訴人係於80年10月11日登記為2樓房屋所有權人（見原審卷一第106頁），並自承約於86至90年間因屋瓦損壞而以鐵皮屋頂替代修繕（見本院卷第291頁）；揆諸系爭鑑定報告指出「原屋頂拆除再改建現代化之鐵皮浪板屋（鋼構架），在改建時將原屋頂高度提昇為目前之3樓（外牆配合提昇）」等語（見系爭鑑定報告第2頁），應認系爭延伸增建物乃被上訴人於86至90年間拆除原有屋頂，重建浪板鐵皮鋼結構屋頂時所一併施作而抬昇高度為現今樣貌（原有及現況立面圖見系爭鑑定報告第5、6頁所示），被上訴人辯稱伊僅更換屋頂材質，未曾更易並抬昇閣樓高度云云，為不可採。

4.再者，被上訴人於80年間登記為2樓房屋所有權人時，1樓房屋所有權人為訴外人林金江，後棟房屋所有權人則為訴外人謝政義（見本院卷第304頁）；而1樓房屋嗣於95年12月22日移轉登記予訴外人陳淞溉、於105年2月19日移轉登記予訴外人吳守娟、於105年10月19日移轉登記予訴外人松助開發建設股份有限公司（下稱松助公司）、於108年4月15日移轉登記予上訴人（見本院卷第304頁）；後棟房屋則於96年5月31

日移轉登記予陳淞溉、於105年1月21日移轉登記予訴外人王葉棋、於105年10月19日移轉登記予松助公司、於108年4月15日移轉登記予上訴人（見本院卷第304頁）。上開人士於持有1、2樓房屋及後棟房屋所有權期間，即為系爭土地之共有人（見本院卷第247至249頁），被上訴人未曾舉證其86至90年間自行抬昇原有閣樓高度時業經斯時系爭土地全體共有人（林金江、被上訴人、謝政義）之同意，自難謂該增建（指坐落於系爭土地上之A增建物經抬昇之高度部分）有使用系爭土地之正當權源。又A增建物經抬昇之高度部分並非有權占有，倘上訴人得請求被上訴人拆除，則與A增建物構造上為一體之A1增建物雖非坐落於系爭土地上，亦無從切割而保留現狀獨立存在之理。

5.被上訴人固辯稱：依系爭鑑定報告所載，後棟房屋也是閣樓改建成3樓建築物，其屋頂高度為3至4公尺之斜屋頂，應與鑑定標的物同屬同期改建（見系爭鑑定報告第3頁），故後棟房屋應可推論於86至90年間亦自行抬昇原有閣樓高度，而1樓房屋及後棟房屋於96年5月31日至105年1月20日期間同為陳淞溉所有（見本院卷第304頁），故該期間之系爭土地全體共有人僅陳淞溉及伊，2人互相容忍未予干涉並各自使用抬昇之增建部分，已有明示或默示合意，上訴人輾轉為陳淞溉之後手所有權人，自應繼受該合意而受拘束云云。惟查，上訴人雖輾轉成為陳淞溉就系爭土地應有部分之後手所有權人，然系爭房屋之建築執照檔案因年代久遠而查無資料乙節，業據臺北市建築管理工程處函覆在卷（見原審卷一第333頁），則自地政機關所留存之系爭房屋勘測成果表（見原審卷一第103、104頁）觀之，僅有1、2樓房屋之形狀及登記面積資料，未能一望即知該等經抬昇部分乃原始建築之高度抑或事後增建之高度，乃本院前審囑託土木技師公會派員詳細確認，經鑑定技師憑其專業知識及經驗徹底釐清底層牆面與抬昇牆面屬不同材質，始能知悉系爭房屋及後棟房屋之2樓上方原有約1.8公尺高之閣樓，事後經人雇工施作抬昇至

2.5公尺高之事實；況上訴人係拍賣取得1樓房屋、後棟房屋及系爭土地應有部分之所有權，自非一般買賣交易而得進入房屋內部及經由詢問前手所有權人知其歷史梗概，難認上訴人單純察看過現場外觀即能知悉或可得而知系爭房屋及後棟房屋之2樓上方閣樓均經事後抬昇高度；且自96年間起陳淞溉與被上訴人僅單純相互容忍未予干涉，而非有被上訴人所稱明示或默示合意存在，尚無從令上訴人繼受上開合意而受拘束，是被上訴人此部分所辯，非可採信。

㈡上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，求為判命被上訴人應拆除系爭延伸增建物，應否准許？

1.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。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。

2.上訴人雖主張系爭延伸增建物已影響系爭房屋之結構安全，並援引其訴請被上訴人修復1樓房屋漏水事件〈案列臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）109年度訴字第6349號〉之土木技師公會109年10月26日北土技字第1092003553號鑑定報告、建築物鑑定調查紀錄表及照片說明表（見原審卷一第85至94頁、本院前審卷一第475至493頁），以及土木技師公會110年10月29日北土技字第1102004677號鑑定報告（見原審卷一第303至315頁）等件為憑。惟：

⑴上開109年10月26日鑑定報告、建築物鑑定調查紀錄表及照片說明表，乃上訴人主張被上訴人應負責修復1樓房屋漏水而自行申請鑑定（申請單位記載上訴人姓名，見原審卷一第89頁），斯時並未會同被上訴人到場（會勘人員記載上訴人及技師，見原審卷一第90頁），亦未見有進入2樓房屋及系

爭延伸增建物察看確認之情，是鑑定結果雖指出「外牆裂縫除因房屋屋齡較高，過去曾發生之地震外，其主因為屋頂加蓋，或2樓及3樓屋頂加蓋之室內隔間磚牆重量，導致結構物載重超過原設計，造成1樓牆面及1樓地坪結構承載力不足」等語（見原審卷一第92頁），然所謂「3樓隔間磚牆」業經系爭鑑定報告實際檢視2樓房屋及閣樓狀態後確認為原始構造，僅於其上以鐵皮浪板增加高度而已，可見該鑑定報告係基於錯誤之前提事實而為前揭結論，不足作為本院判斷系爭延伸增建物是否影響結構安全之參考依據。

⑵嗣經臺北地院囑託土木技師公會鑑定，110年10月29日鑑定報告固亦為相同認定（即「本案原為2層樓之建物，因增建為3層樓，故結構體增加之重量造成1樓柱牆及基礎載重超過原設計值，1樓牆及地板已有裂縫產生」，見原審卷一第315頁），然上開鑑定報告之囑託事項為確認1樓房屋有無漏水？漏水原因為何？修復項目及費用為何？（見原審卷一第307頁），並未含括結構安全之評估，上開載重超過負荷一說與法院囑託事項無關，且未說明如何計算系爭房屋之原設計載重與現存結構體載重因而認定超過負荷，又係基於錯誤之前提事實而為推論（原本2樓房屋上方即有1.8公尺磚牆高度之閣樓，並非2樓以上全部皆為增建），故此結論亦無可採。

⑶復經本院前審囑託土木技師公會鑑定系爭延伸增建物樓地板（即2樓屋頂板、3樓增建樓地板）材質，鑑定技師至現場勘查，目測屋頂板（即3樓增建之樓地板）上方及下方為裝飾材木質天花板及地板，其結構體前、後為鋼筋混凝土版，經鑽心及鋼筋探測結果，A、B區（即3樓增建之樓地板主要部分）為木構造，C區（即靠近外牆邊緣）為鋼筋混凝土造，有土木技師公會112年3月15日北土技字第1122000921號鑑定報告可稽（見外放112年3月15日鑑定報告第4至5頁、附件5鑑定平面位置示意圖及照片），可知系爭延伸增建物內部多為木構造，上開109年10月26日、110年10月29日鑑定報告認

定隔間磚牆重量導致載重超過原設計，已屬無據。

⑷本院前審再行囑託土木技師公會鑑定系爭延伸增建物對於系爭房屋現有結構安全有無影響，鑑定技師依改建前瓦屋頂、改建後鐵皮浪板屋頂為材料分析及重量計算後，亦認定：原閣樓屋頂到樓地板高度為1.4-1.8公尺，改建為3樓屋頂到閣樓樓地板提昇為3-4公尺，原閣樓瓦屋頂改建並昇高為3樓浪板鐵皮屋頂（外牆高度增加）後之整棟建築結構重量變化很小，故不影響整體建築結構安全；如將現有房屋2樓以上頂板拆除，將無法遮風擋雨，在雨季時整棟房屋均受雨水滲入，無法居住使用等情（見系爭鑑定報告第7至9頁）。上開鑑定結果係技師依其專業及現場勘查情形，並依改建前、後屋頂及外牆材質、高度，計算載重量所得，應堪採信。可知系爭延伸增建物對於系爭房屋整體結構安全並無影響，且上訴人係依民法第767條第1項中段及第821條規定請求除去妨害即拆除系爭延伸增建物，惟拆除之結果將無法遮風避雨，反有礙系爭房屋整體結構及居住安全。至上訴人另主張計入設施及家具等重量後，系爭延伸增建物已影響結構安全云云（見本院前審卷一第506頁），然系爭延伸增建物內部僅放置木質家具，現無人居住，有現場照片在卷可稽（見本院前審卷一第397至398頁），上訴人既未舉證證明其所稱設施家具重量為何，自難逕認系爭延伸增建物已影響系爭房屋之整體結構安全。

3.爰審酌：

⑴系爭房屋原為王李素貴1人所有，其於62年間另設2樓獨立樓梯出入口，並辦理1、2樓房屋所有權分割登記後，再將1、2樓房屋所有權分別移轉登記予訴外人楊正宗、陳李朱貴（見本院卷第304頁），自此1、2樓各有獨立出入口（1、2樓房屋內部並無樓梯相通，見本院前審卷一第303頁）；且原有閣樓即為人字型斜屋頂樣式（見原審卷一第249頁之47年航測圖；上訴人亦不再主張有屋頂平台，見本院前審卷一第507頁），並非現今一般常見屋頂平台，不具防災避難逃生功

能，故1樓房屋所有權人本無從對於2樓房屋上方閣樓及其斜屋頂暨斜屋頂上之土地垂直空間為實際使用收益或進行緊急避難逃生；又後棟房屋亦為斜屋頂樣式（見原審卷一第249頁之47年航測圖；上訴人並無爭執，見本院前審卷一第367頁），系爭房屋與後棟房屋兩者並不相通（見本院卷第281頁），後棟房屋所有權人無法對於系爭房屋上方閣樓及其斜屋頂暨斜屋頂上之土地垂直空間為任何使用收益或進行緊急避難逃生。

⑵系爭延伸增建物自86至90年間迄今存在已久，前已敘明並無影響系爭房屋結構安全之疑慮，且1樓房屋漏水原因為2樓後側房間浴廁地坪防水層無效及冷水管老舊滲漏（見原審卷一第315頁），亦與抬昇增建無關；上訴人訴請被上訴人拆除系爭延伸增建物，惟拆除抬昇之高度後仍須回復斜屋頂以遮風避雨，預估拆除及恢復屋頂原狀之工程費用經系爭鑑定報告評估約達308,143元（見系爭鑑定報告第9頁），且系爭房屋十分老舊，進行上開拆除及回復工程難免因機械運轉、切割抬昇牆面部分而引發結構物晃動，以致原有牆面或地坪產生裂縫，並因施工噪音、粉塵、垃圾影響鄰近居民生活品質之公共利益；而上訴人因權利行使所能取得之利益甚微（上訴人僅泛稱侵害其所有權之圓滿行使，乃依法行使權利等語，未見陳明行使權利後得享有何具體利益，見本院卷第277頁），卻導致上開費用支出及影響系爭房屋整體結構安全暨侵擾鄰近居民生活品質之高度負擔。

⑶後棟房屋亦存有抬昇高度相仿之延伸增建物（見本院卷第281頁），係由後棟房屋所有權人即上訴人使用收益，依同一法理邏輯，後棟房屋經抬昇高度部分亦屬無權占有系爭土地，上訴人迄今未自行移除並回復原狀，仍享有抬昇高度後之利益，被上訴人身為系爭土地共有人亦予容忍。是被上訴人有事實上處分權之系爭延伸增建物雖無權占用，然衡酌公共利益、社會經濟、拆除後上訴人可能利益、被上訴人因此所受之損害、兩造均有抬昇高度相仿之延伸增建物各自使用

收益等情，本院認拆除系爭延伸增建物對被上訴人財產價值及社會經濟成本之耗費，與不拆除所造成上訴人不能利用系爭土地之損害相比較，客觀上顯不相當，堪認被上訴人辯稱上訴人行使權利有違誠信原則而屬權利濫用乙節，應予採信，依一般社會通念應免為移去較為妥適，是上訴人依民法第767條第1項、中段及第821條規定，請求被上訴人拆除系爭延伸增建物，因屬權利濫用，自應駁回。

五、綜上所陳，上訴人依民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求被上訴人應拆除系爭增建物，非屬正當，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　蔡子琪

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　強梅芳