最高法院民事判決

114年度台上字第1197號

上　訴　人　寶祥縣寶社區管理委員會

法定代理人　宋秀蘭

訴訟代理人　葉禮榕律師

被 上訴 人　朱宥霖

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年3月25日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第566號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人之法定代理人已變更為宋秀蘭，其具狀聲明承受訴訟，並提出○○市○○區公所函為證，核無不合，先此敘明。

二、被上訴人主張：伊為○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，上訴人擅自在系爭土地上如第一審判決附圖所示B部分（下稱B土地）設置圍牆、樹木、泳池、泳池旁通道、水塔及水管、人工造景（假山、假水）等地上物（下合稱B地上物），而無權占有系爭土地，妨害伊及其他全體共有人對於系爭土地所有權行使等情，爰依民法第767條第1項前段、中段，及第821條規定，求為命上訴人將B地上物拆除，將B土地騰空返還予伊及全體共有人之判決。並於第二審就占用位置再為測量後，擴張求為命上訴人應再將坐落系爭土地上如原判決附圖所示甲部分土地與B土地所示差額面積（下稱甲B差額土地，與B土地合稱甲土地）上之地上物（下稱甲B差額地上物，與B地上物合稱系爭地上物）拆除，將甲B差額土地騰空返還予伊及全體共有人之判決。

三、上訴人則以：系爭地上物為公寓大廈寶祥縣寶社區（下稱系爭社區）之建商寶祥實業建設股份有限公司（下稱寶祥公

司）所設置，屬系爭社區全體區分所有權人共有，伊未占用系爭土地，就系爭地上物亦無事實上處分權。系爭地上物位置緊鄰茄苳溪，攸關河道、建物地基之穩固等考量，如予拆除恐致系爭社區住戶安全上疑慮，且因甲土地位置臨溪，使用上亦受到相當之限制，被上訴人因拆除系爭地上物所受利益甚小，對公共利益侵害甚大，構成權利濫用等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審所為命上訴人拆除B地上物、返還B土地予被上訴人及全體共有人之判決，駁回上訴人之上訴；並准許被上訴人於第二審擴張之訴，判命上訴人拆除甲B差額地上物、返還甲B差額土地予被上訴人及全體共有人。係以：被上訴人為系爭土地共有人，系爭地上物坐落系爭土地上之甲土地，屬系爭社區全體區分所有權人共有，為上訴人管理之公共設施等情，為兩造所不爭執。系爭地上物為系爭社區之建商寶祥公司所興建，惟未取得使用執照，其占有甲土地並非因土地重測致系爭社區所坐落同段000地號土地面積減少所致，難認有合法占有權源。上訴人為系爭社區管理委員會，基於規約約定或區分所有權人會議所為之決議，就職務之執行具有訴訟實施權。其職務包括共有及共用部分之清潔、維護、修繕、管理及一般改良，自有義務依被上訴人之請求移除系爭地上物，返還占用土地予被上訴人及全體共有人，並非無處分權限。被上訴人請求拆除系爭地上物無溪水暴漲之安全疑慮，亦非以損害上訴人及系爭社區全體區分所有權人為主要目的，並無權利濫用，其請求非無理由等詞，為其判斷之依據。

五、查系爭地上物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限，與訴訟實施權究有不同。原審既認系爭地上物為寶祥公司設置，交付系爭社區使用。果爾，上訴人似非系爭地上物之所有人或有事實上處分權之人，則能否謂其有拆除系爭地上物之權限，自滋疑問。原審未詳查審認，遽為上訴人敗訴之判決，已有可議。再

者，系爭地上物（包含水塔、水管）非屬系爭社區使用執照核准之範圍，惟依系爭社區民國80年間之建造執照、84年間之使用執照、竣工照片，可見系爭地上物於寶祥公司興建當時即存在等情，為原審所是認。則被上訴人既容認系爭地上物（包含水塔、水管）興建、存在逾數十年，該建商與地主間就系爭土地之使用方式是否有何約定？該水塔、水管是否係提供系爭社區住戶必要之用水？如予拆除是否會影響系爭社區住戶日常用水之需求？被上訴人於30年後提起本件拆屋還地之請求，是否能遽認無權利濫用之可能？均應再予斟酌。乃原審未遑詳為審究，遽以上揭理由，為上訴人不利之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　蔡　孟　珊

法官　吳　美　蒼

法官　王　怡　雯

本件正本證明與原本無異

書　記　官　劉　祐　廷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日