最高法院民事判決

114年度台上字第1760號

上　訴　人　胡勝凱

訴訟代理人　崔駿武律師

被 上訴 人　程致華

訴訟代理人　羅健新律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國114年5月20日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第36號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求拆除原判決附表㈢如附圖2、3、4所示B增建物1樓牆面及騰空返還所占用土地暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：台北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地）為○○華廈社區（下稱系爭社區）區分所有權人共有，其上門牌同區○○街000巷00弄15號、15之1號（下各稱15號、15之1號）1樓房屋各屬伊及被上訴人所有。被上訴人於民國95年1月間無權占用系爭土地防火巷興建坐落如原判決附圖（下稱附圖）1所示B增建物（面積49平方公尺，下稱B增建物）1樓，侵害系爭土地共有人之所有權等情。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B增建物如原判決附表(下稱附表)㈢如附圖2、3、4所示1樓牆面（下合稱系爭牆面），並返還所占用土地（下稱系爭占用土地）予全體共有人（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭社區建物於77年取得使用執照後，由原建商於78年增建2層樓之B增建物，供15之1號1、2樓區分所有權人專用，伊基於全體共有人之分管、默示分管契約或民法第425條之1規定而有權占有系爭占用土地，B增建物之事

實上處分權人非僅伊一人，上訴人僅要求伊拆除系爭牆面，有違誠信且屬權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其上訴，係以：

㈠系爭社區之區分所有權人共有系爭土地，上訴人與被上訴人分別為15號1樓、15之1號1樓房屋所有權人。坐落系爭土地如附圖1所示B項目之B增建物共2層，1、2樓間無法互通，系爭牆面位置、寬、高度各如附表㈢如附圖2、3、4所示平面圖、立面圖等情，為兩造所不爭，並有台灣省結構工程技師公會鑑定報告可稽。依證人即系爭社區17號2樓、15號6樓住戶李明杰及胡承泰證詞，足認B增建物1樓於系爭社區77年完工後未久，即由被上訴人占用至今，其為事實上處分權人，惟未舉證系爭土地之共有人間有分管或默示分管契約、或得依民法第425條之1規定，有權占有系爭占用土地。

㈡然B增建物1樓現經被上訴人出租他人供居家使用，上訴人僅訴請其拆除系爭牆面，未併請求拆除該增建物2樓（2樓地板為1樓天花板），無法恢復法定空地應有之防火、區隔鄰宅、通風採光等功能；上訴人及系爭土地全體共有人因本件訴訟所獲利益甚少，與被上訴人所受不利益顯不相當，應認上訴人行使權利非為全體共有人之利益，而係以損害被上訴人為主要目的，違反民法第148條規定。從而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被上訴人拆除系爭牆面及返還系爭占用土地，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

按法定空地依建築法第11條第1項、第2項規定，屬建築基地之一部分，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益。建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背法定空地之目的者，土地所有人非不得對之行使妨害除去請求權。又民法第148條固規定行使權利不得以損害他人為目

的，惟當事人行使權利是否以損害他人為主要目的，除以權利人及義務人雙方利益為衡量依據外，並應考量其等權利義務之社會作用，以具體情事客觀比較而定。查兩造為系爭土地之共有人，被上訴人為B增建物1樓之事實上處分權人，為原審認定之事實。又原審似認系爭占用土地為系爭社區坐落基地之法定空地，而系爭社區使用執照1樓竣工圖記載，B增建物坐落之系爭占用土地似屬該社區與相鄰建物之防火間隔（見原審卷一第331頁、卷二第173頁）；且附圖1記載B增建物面積達49平方公尺，依現況照片所示，其與相鄰建物1樓間似僅有狹小通道（見原審卷二第177至181頁）。另證人即7樓住戶柯玉英證稱B增建物影響系爭社區消防，火災無法進去救火等語（見一審訴字卷第280頁），證人即臺北市松山地政事務所測量人員陳祈安證稱：現場防火巷大約僅可供1人通行等語（見原審卷二第277頁）。則系爭社區與相鄰建物應留設之防火間隔或防火巷寬度及規範為何？B增建物占用系爭占用土地對消防、救災及逃生之影響程度究如何？能否謂上訴人僅訴請拆除系爭牆面，全然無助於該處應有之防火、區隔鄰宅、通風採光等功能？上訴人行使共有人之物上請求權所得利益為何？又命被上訴人拆除B增建物1樓系爭牆面所受之不利益與該增建物1樓對系爭社區及相鄰建物依法規或使用執照應有之消防、救災、逃生等公共利益受影響程度如何？兩造所受利益、損害與公共利益相較是否懸殊？自應比較衡量以資判斷有無權利濫用。原審未詳查細究，徒以上訴人僅訴請被上訴人拆除系爭牆面，返還該部分土地，無法達到恢復法定空地應有之功能，遽認上訴人與全體共有人所獲利益甚少，其行使權利係以損害被上訴人為主要目的，違反民法第148條規定，進而為不利於上訴人之論斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，系爭占用土地是否為系爭社區坐落基地之法定空地，案經發回，宜併注意釐清。

五、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　　1　　月　　8　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　陳　麗　玲

法官　方　彬　彬

法官　陳　婷　玉

法官　蘇　姿　月

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　20　　日