

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第388號

上訴人 徐伯仁

被上訴人 陳鳳珠

訴訟代理人 蔡育木

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年10月19日本院桃園簡易庭112年度桃簡字第274號判決提起上訴，本院於民國114年2月26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負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人與被上訴人均為桃園市○○區○○○段0000地號土地（下稱1557地號土地）共有人之一，而1557地號土地之多數共有人僅同意被上訴人將自來水管線及水錶放置在1557地號土地，並未同意被上訴人在1557地號土地上興建圍牆（下稱系爭圍牆），是系爭圍牆占用1557地號土地並無合法權源，爰依民法767條第1項前段之規定，請求被上訴人將系爭圍牆占用部分即如桃園市蘆竹地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示部分返還1557地號土地之全體共有人。

(二)上訴人為桃園市○○區○○○段0000○0地號土地（下稱1557之1地號土地）之所有人，被上訴人則為桃園市○○區○○○段0000○0地號土地（下稱1557之2地號土地）之所有人，兩造前於民國100年12月8日簽訂排水溝共同使用同意書（下稱系爭排水溝同意書），約定兩造分別提供1557之1、1557之2地號土地相鄰地界線上各一半之土地興建排水溝，確保兩造日後排水權利；惟上訴人現需使用該部分土地，爰依民法第470條之規定終止兩造以系爭排水溝同意書所成立之使用借貸契約，請求被上訴人拆除占用1557之1地號土地部分之排水溝即如附圖編號B2所示部分，並返還該部分土地等

01 語。

02 二、被上訴人則以：(一)系爭圍牆業經1557地號土地之共有人於10
03 0年11月10日簽訂同意書（下稱系爭同意書），同意就系爭
04 圍牆占用部分供被上訴人無償使用，故其並非無權占用；(二)
05 依系爭排水溝同意書，被上訴人亦有提供一半土地興建排水
06 溝，故其顯非無償使用1557之1地號土地，上訴人自不得終
07 止系爭排水溝同意書並請求返還土地等語，資為抗辯。

08 三、原審為上訴人敗訴判決，即判命：上訴人之訴及假執行之聲
09 請均駁回。上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢
10 棄。(二)被上訴人應將如附圖編號A、B2所示部分之地上物拆
11 除騰空，回復原狀後返還予土地所有人。被上訴人則答辯聲
12 明：上訴駁回。

13 四、得心證之理由：

14 (一)關於上訴人就1557地號土地之請求：

15 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
17 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
18 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
19 項前段、中段、第821條定有明文。復按當事人主張有利於
20 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
21 前段亦有規定。是以無權占有為原因，請求返還土地者，占
22 有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
23 院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度
24 台上字第1164號裁判意旨可資參照）。經查，上訴人為1557
25 地號土地之共有人之一；被上訴人所興建之系爭圍牆占用15
26 57地號土地，占用範圍如附圖編號A所示等節，有1557地號
27 土地之登記謄本、附圖（見本院卷第65至67頁、原審卷第62
28 頁），且為被上訴人所不爭執（見原審卷第36頁），則依上
29 開裁判意旨，自應由被上訴人證明其占用1557地號土地具有
30 正當權源。

31 2. 另按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數

01 及其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條第1項前
02 段定有明文。經查，被上訴人所提出之系爭同意書記載：上
03 訴人、被上訴人、訴外人廖明洲、徐長平同意系爭圍牆超出
04 至其等共有土地部分供無償使用等語（見原審卷第40頁），
05 其中上訴人（權利範圍990分之215）、被上訴人（權利範圍
06 990分之215）、徐長平（權利範圍990分之215）現仍為1557
07 地號土地之共有人，僅廖明洲之應有部分（權利範圍990分
08 之345）經出售予訴外人姚紫峰，此有1557地號土地之登記
09 謄本、異動索引足證（見本院卷第65、87頁），顯見系爭圍
10 牆占用1557地號土地部分已經共有人過半數及其應有部分合
11 計過半數同意供被上訴人無償使用，則被上訴人抗辯系爭圍
12 牆占用1557地號土地具正當權源，實屬有據，應堪採信。

13 3. 上訴人雖稱：於其簽署系爭同意書時，系爭同意書並未記載
14 關於同意系爭圍牆超出部分供無償使用等語云云，然查：

15 (1) 上訴人於原審言詞辯論期日先稱：其等不可能同意被上訴人
16 蓋系爭圍牆等語，經被上訴人回應：上訴人所述與系爭同意
17 書內容不符等語後，僅稱：其等自始至終沒有同意被上訴人
18 蓋系爭圍牆可以占用1557地號土地，因為那已經超過被上訴
19 人使用範圍，不符合邏輯等語，此有原審112年10月4日言詞
20 辯論筆錄附卷可稽（見原審卷第69頁背面）。足見上訴人經
21 被上訴人質疑為何其本件主張與系爭同意書所載內容不符
22 時，並未表示系爭同意書於其簽署時並未記載同意系爭圍牆
23 超出部分供無償使用乙節，則上訴人於上訴後始就此部分為
24 爭執，其可信度自有可疑。

25 (2) 再證人徐長平於本院審理時到庭證稱：系爭同意書確由其本
26 人親簽，但因時間太久了，其無法確認系爭同意書之文字有
27 無經過增減，不過被上訴人確實在系爭同意書簽署之前、之
28 後都有跟其說系爭圍牆會超過到1557地號土地，其則回復被
29 上訴人說沒關係等語明確（見本院卷第142至143頁）。此益
30 徵系爭同意書本即記載有關於系爭圍牆占用1557地號土地之
31 情事，被上訴人方就此事與徐長平多次討論，並確認可取得

徐長平之同意。

(3)至證人廖明洲雖於本院審理時到庭證述：當初被上訴人要做一條路，沒有講到系爭圍牆，其簽名時系爭同意書的文字只有寫到「恐口無憑特立此據」，後面沒有其他字等語（見本院卷第141頁）。惟系爭同意書係於100年間所簽，此有系爭同意書之簽署日期足查（見原審卷第40頁），廖明洲如何得於13多年後仍清楚記憶簽署當時系爭同意書上何文字存在、何文字不存在，已非無疑；再衡以廖明洲為上訴人之姊夫（見本院卷第140頁），則其證詞應有偏袒上訴人之虞，自難以此為有利上訴人之認定。

(4)是上訴人所稱於其簽署系爭同意書時，系爭同意書並未記載關於同意系爭圍牆超出部分供無償使用之情，尚乏實據，難以遽信。

4. 從而，被上訴人既經共有人過半數及其應有部分合計過半數同意而得以系爭圍牆占用1557地號土地，自非屬無權占有，上訴人猶以被上訴人無權占有1557地號土地，請求被上訴人將系爭圍牆拆除並將土地返還，即屬無憑。

(二)關於上訴人就1557之1地號土地之請求：

1. 按關於土地之約定交互使用，並非無償，不能認為使用借貸；既不為土地所有權之移轉，亦不能認為互易，其性質應屬互為租賃（最高法院83年度台上字第2544號、88年度台上字第2805號判決意旨參照）。經查，上訴人為1557之1地號土地所有人、被上訴人則為1557之2地號土地所有人，且1557之1地號土地、1557之2地號土地為相鄰關係等節，有1557之1地號土地、1557之2地號土地登記謄本及附圖可參（見本院卷第71、75頁、原審卷第62頁）；而系爭排水溝同意書記載：1557之2地號土地與1557之1地號土地相互約定於相鄰地界線上各提供一半土地興建，以確保日後排水權利等語（見原審卷第38頁），顯係兩造為施作排水溝而約定就其各自所有之1557之1、1557之2地號土地以相鄰地界線為中心分別提供一半土地相互使用，揆諸前揭說明，此等約定之性質

01 應為互為租賃，不能認屬使用借貸。

02 2. 是以，上訴人主張其得終止兩造以系爭排水溝同意書所成立
03 之「使用借貸契約」，並據以請求被上訴人拆除占用1557之
04 1地號土地部分之排水溝即如附圖編號B2所示部分云云，自
05 無從准許，應予駁回。

06 五、綜上所述，上訴人依民法767條第1項前段及第470條之規
07 定，請求被上訴人應將如附圖編號A、B2所示部分之地上物
08 拆除騰空，回復原狀後返還予土地所有人，尚屬無據，不應
09 准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人猶執前
10 詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
11 上訴。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
14 明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
17 民事第四庭 審判長法官 徐培元
18 法官 陳昭仁
19 法官 傅思綺

20 正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
23 書記官 許芝芸