臺灣南投地方法院民事簡易判決

108年度投簡字第304號

原　　告　白雲龍
　　白仰傑
共　　同
訴訟代理人　林見軍律師
複　代理人　余佳玲
被　　告　林春成
　　林春雨
共　　同
訴訟代理人　林開福律師

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國108 年12月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林春成應將坐落南投縣○○鎮○○○段00000000地號土地上如附圖一所示藍色斜線部分，面積一三平方公尺之鋼鐵造建物拆除，並將土地返還與原告白仰傑。

原告白雲龍之訴駁回。

訴訟費用由被告林春成負擔二分之一，餘由原告白雲龍負擔。

本判決第一項得假執行。但被告林春成如以新臺幣伍萬伍仟元為原告白仰傑預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。民事訴訟法第67條之1 第1 項定有明文。經查，本件原告白雲龍主張其為南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭856 地號土地）之共有人，被告無權占有系爭856 地號土地，而本於共有人之所有物返還請求權，請求被告拆除地上物返還土地，而系爭856 地號土地現為原告白雲龍、被告與訴外人洪秀美所共有，是本件訴訟之結果，於共有人洪秀美有法律上利害關係，本院爰依前揭

規定依職權對其為訴訟之告知，核先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）坐落南投縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○ ○號土地（下稱系爭2046之112 地號土地）原為訴外人農田水利會所有，因毗鄰同段853 之1 地號土地為原告白仰傑所有，是申請讓售系爭2046之112 地號土地，農田水利會遂為分割後讓售與原告白仰傑；又系爭2046之112 地號土地分割讓售前，早為被告林春成無權占用並擅於其上搭蓋建物如附圖一即南投縣草屯地政事務所複丈日期民國108年7月12日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示藍色斜線部分，面積13平方公尺之鋼鐵造建物，嗣系爭2046之112地號土地為原告白仰傑購得後，被告林春成雖表示待系爭2046之112地號土地鑑界後，該拆的自然會拆，惟原告白仰傑於108年3 月5日完成鑑界後，被告林春成卻不為處理。

（二）原告白雲龍為系爭856 地號土地之共有人，詎被告未經系爭856 地號土地共有人全體同意，被告林春成在其所有門牌號碼南投縣○○鎮○○路○○○ ○○○○ ○○ 號建物（下分別稱353 、347 之1 號建物）2 、3 、4 層主建物外搭蓋興建突出之陽台，而占用系爭856 地號土地之上空如附圖二即南投縣草屯地政事務所複丈日期108 年7 月12日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編號A 部分，面積2.69平方公尺、編號B 部分，面積3.39平方公尺，被告林春雨在其所有門牌號碼南投縣○○鎮○○路○○○ 號建物（下稱347 號建物）2 、3 、4 層主建物外搭蓋興建突出之陽台，而占用系爭856 地號土地之上空如附圖二所示編號C 部分，面積3.42平方公尺，實已侵害到系爭856 地號土地共有人之權益。

（三）又對照被告所提353 號建物建築物改良登記簿、建物測量成果圖，353 號建物建照使照範圍並未擴及於系爭856 地號土地上，353 號建物之陽台應要內縮，惟事實上353 號

建物之陽台係對外突出擴建，另347 號建物根本未取得合法之建照使照，亦是欠缺占有依據；復被告抗辯已依民法第820 條第1 項取得正當占有權源，惟此係出於事後規避責任所為，不生溯及效力，且民法第820 條第1 項是管理之概念，並非被告可自行在系爭856 地號土地上加蓋建物供自己使用，爰依民法第767 條第1 項、第821 條之規定提起本件訴訟等語。

（四）並聲明：1.如主文第1 項所示；2.被告林春成應將坐落系爭856 地號土地上如附圖二所示編號A 部分，面積2.69平方公尺、編號B 部分，面積3.39平方公尺之2 、3 、4 層之陽台增建物拆除，並將該部分土地返還與原告白雲龍及全體共有人；3.被告林春雨應將坐落系爭856 地號土地上如附圖二所示編號C 部分，面積3.42平方公尺之2 、3 、4 層之陽台增建物拆除，並將該部分土地返還與原告白雲龍及全體共有人。

二、被告抗辯略以：

（一）南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（重測前為南投縣○○鎮○○○段○○○○ ○號土地，下稱853 地號土地）於70年7 月31日因分割而增加系爭856 地號土地（重測前為南投縣○○鎮○○○段○○○○○○號土地），而坐落於853 地號土地上之347 之1 、347 號建物於70年1 月前完工，並完成接水、接電，是347 之1 、347 號建物興建時，系爭856 地號土地尚未自853 地號土地分割而出，而為同一筆土地，自無所謂侵害系爭856 地號土地上空之情事；又當時853 地號土地係由被告、洪秀美、訴外人白振柱共有，而兩造均為當時853 地號土地之共有人或繼承人，347 之1 、347 號建物復已取得草屯鎮公所核發之證明書，足見被告在分割前之853 地號土地上建屋有得到共有人之同意，是自有使用分割前之853 地號土地（含嗣後分割出之系爭856 地號土地）之權源；復坐落於853 地號土地上之353 號建物於77年2 月26日第1 次登記，且於第1 次登記時即

蓋有陽台，足見353 號建物已取得基地全體共有人之使用同意，始能申請建築執照，是原告白雲龍稱353 號建物無使用系爭856 地號土地上空之權源亦無理由。

（二）又347 之1 、347 號建物當初所坐落之土地，係非供公眾使用在都市計劃範圍外，非實施都市計劃以外地區建築物管理辦法第3 條所定之土地，又非內政部依同辦法第15條所指定之實施地區，是建築當時並無法申請建照，惟當時確實有得到共有人之同意，才會使用至今3 、40年；又未保存登記建物於申請接水、接電時，均應提供未實施建築管理地區建築物證明書，自來水公司或台電始准予接水、接電，顯見347 之1 、347 號建物興建完成後，被告既得申請接水、接電，南投縣草屯鎮公所自有核發未實施建築管理地區建築物證明書，且被告自行向南投縣草屯鎮公所申請，南投縣草屯鎮公所即有核發347 之1 、347 號建物未實施建築管理地區建築物證明書。

（三）復系爭856 地號土地共有人即被告與洪秀美（應有部分合計為6 分之5 ）已依民法第820 條第1 項於108 年9 月27日就系爭856 地號土地訂立共有土地管理決定書，同意系爭856 地號土地依附圖二所定境界分管，並約定如附圖二所示編號A 部分，面積2.69平方公尺、編號B 部分，面積3.39平方公尺之土地由被告林春成管理、如附圖二所示編號C 部分，面積3.42平方公尺之土地由被告林春雨管理，上開分管決定對系爭856 地號土地全體共有人均有拘束力，是被告對系爭856 地號土地上空如附圖二所示編號A 、B 、C 部分均有使用上權源。

（四）再系爭856 地號土地為交通用地，僅能供通行，無法做為建屋或其他使用，且已供公眾通行數十年，公共設施如路燈、電線桿、地下水道排水孔蓋等均設置於路面上，且設置位置較353 、347 之1 、347 號建物之陽台更突出於路面，而353 、347 之1 、347 號建物之陽台突出系爭856 地號土地上空面積分別僅為2.69、3.39、3.42平方公尺，

更顯得對於原告白雲龍通行系爭856地號土地確無絲毫之影響，反之，若拆除353、347之1、347號建物之陽台，則可能影響建物之結構，對被告造成重大損害，是依民法第796條之1第1項，請求本院斟酌公共利益及當事人利益，免為移去；又縱被告無使用系爭856地號土地上空之權源，惟原告白雲龍請求拆除353、347之1、347號建物之陽台，亦顯係以損害他人為主要目的，非權利之正當行使，而屬權利濫用等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）原告白仰傑主張系爭2046之112地號土地為其所有，被告林春成所有如附圖一所示藍色斜線部分，面積13平方公尺之鋼鐵造建物占用系爭2046之112地號土地；原告白雲龍主張其為系爭856地號土地之共有人，被告林春成所有353、347之1號建物之2、3、4層陽台分別占用系爭856地號土地2.69、3.39平方公尺；被告林春雨所有347號建物之2、3、4層陽台占用系爭856地號土地3.42平方公尺等情，業據其等提出地籍圖謄本、南投縣草屯地政事務所複丈日期108年3月5日土地複丈成果圖、系爭2046之112、856地號土地之土地登記第一類謄本及現場相片為證（見本院卷第25頁、第29頁、第45頁至第51頁），並經本院會同兩造及南投縣草屯地政事務所測量人員至現場履勘測量屬實，有本院108年6月26日勘驗筆錄、現場照片、南投縣草屯地政事務所108年8月12日草地二字第10800003366號函暨檢附之土地複丈成果圖在卷可參（本院卷第91頁至第109頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。民法第767條第1項、第

821 條本文分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

（三）又按98年1 月23日修正前之民法第820 條第1 項規定：共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分。惟為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，98年1 月23日修正之民法物權篇，乃仿多數立法例，將該條項修正為：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3 分之2 者，其人數不予計算。而所謂共有物之管理包括共有物之保存、改良及利用；共有人以分管契約約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之成立，固須經全體共有人之同意，但未能成立分管契約時，於上開規定修正，98年7 月23日施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決定，此項決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，僅不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用，且為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，明定共有物管理之決定，有故意或重大過失者，應負連帶賠償責任（同條第2 項、第4 項參見）。是新法修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚或由法院裁定之。

（四）經查：

1.就被告林春成所有如附圖一所示藍色斜線部分之鋼鐵造建物經測量結果，占用系爭2046之112 地號土地13平方公尺，已如前述，而被告林春成就此部分並未提出其具正當占有權源之證據，則原告白仰傑依民法第767 條第1 項前段規定請求被告林春成拆除，並將占用土地返還，自屬有據。

2.原告白雲龍主張被告林春成所有353 、347 之1 號建物之2 、3 、4 層陽台無權占用系爭856 地號土地2.69、3.39平方公尺，被告林春雨所有347 號建物之2 、3 、4 層陽台無權占用系爭856 地號土地3.42平方公尺，然為被告所否認，並提出證明書、353 號建物建築改良物登記簿及測量成果圖為證（見本院卷第165 頁至第175 頁），惟前揭證明書，係依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法，欲申請在實施都市計畫以外之地區興建建築物，需經縣（市）主管建築機關許可發給執照，始可建造或使用，惟無法以此推論347 之1 、347 號建物於70年建築時，業已取得當時系爭856 地號土地分割前所有共有人之同意；又依上開353 號建物建築改良物登記簿、測量成果圖所示，系爭856 地號土地當時業已自853 地號土地分割而出，且353 號建物之陽台並未逾越系爭856 地號土地，則被告抗辯有取得基地共有人之使用同意，亦與前揭事實矛盾，因如未逾越建築，則何來取得同意，是以，被告所提上開證據，均難證明353 、347 之1 、347 號建物有何占用系爭856 地號土地之正當權源。

3.被告又抗辯已於108 年9 月27日與洪秀美成立分管契約，並提出共有土地管理決定書1 紙為證（見本院卷第197 頁），其第2 條約定：「共有人等同意將共有土地依照附圖（即附圖二）所定境界分管，約定編號A 部分（面積2.69平方公尺）由共有人林春成管理、編號B 部分（面積3.39平方公尺）由共有人林春成管理、編號C 部分（面積3.42

平方公尺）由共有人林春雨管理，其他部分仍維持由全體共有人共同使用收益，並同意即日起生效。」，而系爭856地號土地目前之共有人為被告2人、洪秀美及原告白雲龍，被告2人權利範圍合計3分之1、洪秀美之權利範圍為2分之1、原告白雲龍部分則為6分之1，有上開土地登記第一類謄本附卷為憑，故被告2人與洪秀美部分之應有部分合計為6分之5，已逾3分之2，是應認被告2人與洪秀美就系爭856地號土地之分管契約業已成立，對於原告白雲龍亦具有拘束力，僅原告白雲龍如不同意管理之方法時，得聲請法院裁定之，從而，原告白雲龍不得主張被告林春成占有如附圖二所示編號A、B、被告林春雨占有如附圖二所示編號C部分為無權占有，而請求被告拆除後返還原告白雲龍及全體共有人。

4.至原告白雲龍陳稱被告與洪秀美間所成立之分管契約並無溯及效力，且該分管契約亦不符合民法第820條第1項所規定之管理等等，而分管契約於契約成立後始向後發生效力，固無疑問，惟上開管理決定書既係於本院言詞辯論終結前所發生，本院自需斟酌之，且民法第820條第1項所規定之「管理」，本包含就共有物之利用，並非僅字面上之意義，故原告白雲龍此部分之主張，即不足採為對其有利之認定。

（五）按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。又按權利之行使，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（最高法院71年台上字第737 號判例參照）。

（六）經查，縱被告與洪秀美所訂立之管理決定書無法拘束原告白雲龍，然系爭856 地號土地現即為復興路之道路，使用地類別為交通用地等情，有本院勘驗筆錄及土地登記謄本附卷可憑，而被告林春成所有353 、347 之1 號建物占用系爭856 地號土地之部分為2 、3 、4 層之陽台、被告林春雨所有347 號建物占用系爭856 地號土地之部分亦同，依本院履勘時所拍攝之現場照片觀之，該占用部分並無妨礙用路人行駛之情形，且占用之面積僅分別為2.69、3.39、3.42平方公尺，堪認占用之面積亦非常小，縱使被告拆除後，被告所返還之土地仍須供道路使用，應認不拆除上開陽台影響原告白雲龍利益甚小且不影響系爭856 地號土地供道路使用之用途，但倘被告須將占用系爭856 地號土地之上開陽台拆除，雖技術上可能為之，但必須支出相當之拆除費用，且恐會損及建物之整體經濟價值及結構安全，對被告而言損失甚大。本院斟酌前開情形，認本件原告白雲龍拆除如附圖二所示編號A 、B 、C 所示之陽台取回土地所受利益與被告所受損害相較，於客觀上顯不相當。是參照前揭說明，被告抗辯本件有民法第796 條之1 第1 項本文之適用，及原告白雲龍權利之行使已構成權利濫用，應屬可採。

四、綜上所述，原告白仰傑依民法第767 條第1 項前段規定請求被告林春成應將如附圖一所示藍色斜線部分，面積13平方公尺之鋼鐵造建物拆除，並將土地返還與原告白仰傑，為有理由，應予准許；然就原告白雲龍依民法第767 條第1 項前段、第821 條之規定，請求被告林春成應將如附圖二所示編號A 部分，面積2.69平方公尺、編號B 部分，面積3.39平方公尺之2 、3 、4 層之陽台增建物拆除，並將該部分土地返還與原告白雲龍及全體共有人、被告林春雨應將如附圖二所示

編號C部分，面積3.42平方公尺之2、3、4層之陽台增建物拆除，並將該部分土地返還與原告白雲龍及全體共有人，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　丁婉容

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　黃惠雯