

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1052號

原告 吳歆茹

訴訟代理人 吳家登

被告 喬鋒興機械股份有限公司

法定代理人 江明煌

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

複代理人 劉子郁

上列當事人間請求拆除圍牆還地等事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第256條定有明文，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告訴之聲明第1項原為：被告應將坐落原告所有桃園市大溪區（後述地號、建號均屬同一行政區，從略）信義段1866地號土地（重測前為烏塗窟段1239-5地號，下稱系爭土地）上，如圖所示之占用部分，於測量後範圍內之圍牆拆除，並將占用之土地返還原告（見補字卷第3頁）；嗣於本院民國109年11月11日言詞辯論時，當庭補充其請求拆除之地上物範圍為桃園市大溪地政事務所109年8月17日複丈成果圖（即本判決附圖）所示A、B部分（見桃簡卷第61頁正面）。核其所為，並未變更訴訟標的，僅係就請求拆除之標的物範圍、面積為更正、補充，非屬訴之變更，自為所許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 原告於100年12月29日經拍賣買受系爭土地，並於101年1
03 月31日移轉登記為系爭土地所有權人。被告則為相鄰之信義
04 段1867地號土地（重測前為烏塗窟段1254-4地號）之所有權
05 人。然而，被告所有、建築於1867地號土地之地上物，其中
06 如附圖A部分所示圍牆（下稱系爭圍牆）、附圖B部分所示
07 設置於圍牆牆腳旁之花圃、水表、電信受信箱（下稱系爭花
08 圃與設備），均已占用系爭土地，卻無合法占有權源。因而
09 依民法第767條第1項前、中段之規定，請求被告拆除之，
10 並將占用部分之土地返還原告。並聲明：1.被告應將坐落原
11 告所有系爭土地上，如附圖A、B部分所示之系爭圍牆、系
12 爭花圃與設備拆除，並將占用部分之土地返還原告。2.願供
13 擔保，請求准予宣告假執行。

14 二、被告答辯：

15 (一)本件原告所有之系爭土地，及被告所有之信義段1867、1868
16 、1869地號土地（後二者重測前分別為烏塗窟段1239-18、
17 1253-2地號），起初均為訴外人張秀政所有。嗣張秀政在系
18 爭土地上鋪設柏油路面，並於路緣設置系爭花圃及水、電信
19 管路等系爭設備後，將坐落花圃界線以外、與系爭土地相鄰
20 之1867、1868、1869地號土地出售予訴外人和業投資股份有
21 限公司（下稱和業公司），並由和業公司在上開3筆土地上
22 建造包括系爭圍牆之信義段156建號建物（重測前為烏塗窟
23 段497建號，下稱系爭建物）。而系爭建物及系爭圍牆既係
24 建造於建築指示線以內，並經建管機關審查核發使用執照，
25 自可推知張秀政於系爭建物申請建造、使用執照時，已有同
26 意和業公司使用該部分系爭土地之意；且張秀政迄於系爭土
27 地遭拍賣以前，亦未曾向和業公司主張其無權占有，可認張
28 秀政與和業公司間就該部分土地存有使用借貸之法律關係。
29 嗣後系爭土地、系爭建物及圍牆雖分別於101年1月31日、
30 109年3月3日為原告與被告繼受，然原告經拍賣取得系爭
31 土地時，由拍賣公告等資料應已明知系爭土地與其餘張秀政

所有而一同拍賣之土地，均屬大溪鴻禧山莊之範圍，而已開
○○○區○道路、公共設施或住宅使用，卻仍願承買，自仍
應受上開使用借貸法律關係之拘束，而不得主張系爭圍牆無
權占有系爭土地。

(二)其次，縱認兩造間無使用借貸法律關係存在，因系爭土地前
已經桃園縣政府（現已改制為桃園市政府）限制僅得依其核
定之「大溪鴻禧山莊開發計畫」內容，作為道路使用，則原
告請求拆除系爭圍牆後，亦不得將系爭土地作為他項建築使
用，反而破壞當事人間利益之長期均衡，對公共利益及兩造
當事人之利益均無助益，故本件應得適用民法第796條之1
規定，斟酌此等情形，免除系爭圍牆全部或一部之移去或變
更。

(三)再者，本件原告於拍賣取得系爭土地時，就系爭土地屬於既
已開發之大溪鴻禧山莊公共設施用地一事，本已明知，就大
溪鴻禧山莊各住戶與該等公設用地之原所有人張秀政間，早
已就土地利用關係達成合意，亦應知之甚詳，卻仍濫為本件
請求，其權利之行使應有未依誠實信用方法，及以損害他人
為主要目的之情形，而有違民法第148條之規定，自不應准
許。

(四)綜上，被告聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供
擔保，請求准予宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)系爭圍牆確有占用系爭土地之情形：

本件原告為系爭土地之所有權人，與系爭土地相鄰之信義段
1867、1868、1869地號土地、156建號建物則均為被告所有
；另於該地地籍重測前，系爭土地本為烏塗窟段1239-5地號
、1867、1868、1869地號、156建號則分別為烏塗窟段1254
-4、1239-18、1253-2地號、497建號，有各該土地、建物
登記謄本為據（見桃簡卷第88至93頁），足認屬實。又經本
院會同兩造現場履勘，並囑託大溪地政事務所人員實施測量
，結果顯示系爭圍牆、系爭花圃及設備均坐落於系爭土地，

其占有系爭土地之位置、面積則分別如附圖A、B部分所示，則有本院履勘筆錄、桃園市大溪地政事務所109年11月3日溪地測字第1090015426號函暨所附複丈成果圖可參（見桃簡卷第43至44、51至52頁），是被告所有之系爭圍牆確實占有原告所有系爭土地之事實，應可認定。

(二)和業公司與張秀政間，關於使用系爭土地建造系爭圍牆之使用借貸關係，應無從拘束原告：

1.按不動產之使用借貸等債之關係，基於債之相對性原則，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生其法律上之效力，因該債之關係而占有不動產之人，原則上不得以之對抗未繼受該法律關係之第三人。過往司法實務雖有認為於具體個案中，若土地受讓人明知房屋所有人係基於與原土地所有人間債之關係，而有占有坐落基地之合法權源，仍受讓該土地，經斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀後，認土地受讓人行使所有權有違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的者，仍應駁回其請求（如最高法院106年度台上字第2152號判決即為其例）；或有認為土地受讓人若知悉讓與人已就該土地與第三人間另訂有占有使用之債權契約，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，猶於該契約成立後惡意受讓該物之所有權者，其取得所有權之目的顯在妨害有權占有人之占有，而以損害他人為主要目的，依民法第148條所揭示之誠信原則，受讓人亦仍應受原訂債權契約之拘束（如最高法院90年度台上字第1060號、98年度台上字第1319號判決即為其例）；然而，此仍應以受讓人因特定原因而知悉，或因一定之公示外觀而可得而知該等債之關係存在為前提，始能適用。

2.觀諸系爭土地登記謄本土地標示部「其他登記事項」欄，可見其上明確載有「（一般註記事項）依據桃園縣政府94年12月15日府地用字第0940352481號函辦理註記，限依其所核定之大溪鴻禧山莊開發計畫書內容（道路）使用」之事項（見本院卷第88頁）。而系爭土地與張秀政所有之其他烏塗窟段

土地併為拍賣時，其拍賣公告亦載有「拍定後由破產管理人依現況點交」等文字（見108年度桃簡字第2031號卷第172頁）。則依上述記載內容相互參照，張秀政原有之系爭土地本為大溪鴻禧○○○區○○道路用地，且於拍賣時應已有開發為道路使用一事，應為原告可得而知。是該社區住戶使用系爭土地設置道路使用，縱僅係基於與張秀政間之使用借貸等債之關係，原告仍應受拘束，而無從另為諸如刨除道路返還土地、給付道路占用土地之償金等主張。

3. 然而，就和業公司使用系爭土地建造系爭圍牆部分，考諸系爭圍牆之性質，應僅是私有系爭建物之附屬構造物，與上述登記謄本其他登記事項所公示之「道路」相較，性質、目的顯然不同；而上開拍賣公告雖有謂「依現況點交」等語，然系爭土地限於道路使用之目的既已經明確記載於登記事項，則應買人依上開拍賣公告之說明，通常亦僅能預見系爭土地上既有之道路存在，然對於系爭土地尚有其他非屬道路之房屋、牆垣等地上物，應非當然可得知悉。是系爭圍牆占有使用系爭土地一事，尚難認有何公示外觀，自無從依上述見解，認定其對原告有何拘束力。從而，被告主張以使用借貸契約為系爭圍牆對系爭土地之占有權源，應非可採。

(二) 本件應無民法第796條之1第1項前段規定之適用：

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，民法第796條之1第1項前段定有明文。然此等規定之適用對象，應係以「房屋」為限，其規範目的在於構成房屋整體之牆、柱、樑、板、地基等結構如有一部逾越地界，若強令拆除，恐將損及房屋整體之完整及安全，而過度損害房屋之經濟價值，始設此規定以資衡平。故如逾越地界者為房屋本身以外之牆垣、水池、棚架等地上物，即不在適用之列（司法院字第1474號解釋、最高法院59年台上字第1799號判例均同此見解）。而觀諸卷附使用執照圖說（見桃簡卷第149頁）所示，系爭圍牆係沿建築指示線內側，圍

01 繞系爭房屋之建築基地而興建，並非系爭房屋牆、柱、樑等
02 結構之一部，亦未透過其他構造而相連，應不符上述規定所
03 稱「房屋」之要件。是系爭圍牆應無上開民法第796條第1
04 項前段、第796條之1第1項前段規定之適用，被告主張以
05 此免予移去，應非有理。

06 (四)本件應有民法第148條第1項規定之適用：

07 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
08 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，此為民法
09 第148條所明定。而所謂「以損害他人為主要目的」，應係
10 指行使權利專以損害他人為目的之情形而言，若為實現自己
11 之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他
12 人為主要目的，即無該條項規定之適用。又個案中當事人行
13 使權利是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使
14 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
15 失，比較衡量以定之，倘其權利之行使，自己所得利益極少
16 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
17 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（
18 最高法院71年台上字第737號判例、88年度台上第357號判
19 決均同此見解）。

20 2.本件原告主張系爭圍牆無權占有系爭土地如附圖A所示部分
21 ，雖屬有據，已經認定如前；但參照系爭土地登記謄本所示
22 ，系爭土地面積共為743.49平方公尺，而附圖A部分土地之
23 面積則為18.82平方公尺，約佔系爭土地之2.5%，占用系爭
24 土地之比例尚非甚鉅。又系爭土地上已有鋪設足供各類人車
25 通行之柏油路面，路緣亦設有緣石、花圃，以劃分公共道路
26 與私有建物之界線，有現場照片附卷可參（見桃簡卷第29至
27 31、81頁），並經本院現場履勘無誤，足認系爭土地作為道
28 路使用之目的已經實現，系爭圍牆之占用系爭土地對公共通
29 行利益尚無影響，將系爭圍牆加以拆除，對公共之通行亦無
30 何增益可言。又系爭房屋、系爭圍牆及其他附屬之停車場、
31 車道、排水溝均係於84年10月12日一同建造完成，有使用執

01 照圖說、建物登記謄本可參，足認上開建物全體之搭建構造
02 非屬單純，價值非低，且建造完成迄今供人使用已20餘年，
03 有長時間供人住居、使用之事實；再佐以原告於言詞辯論時
04 自述：系爭土地是道路用地，圍牆拆除後可以讓大家作為道
05 路使用，或是原告要作為種植作物使用也是原告的權利等語
06 （見桃簡卷第151頁反面），可知原告現就系爭土地實無具
07 體之利用計畫。是若令被告拆除系爭圍牆，原告所能獲得者
08 應僅是抽象之所有權完整性，而難認有何現實利益，然依卷
09 附使用執照圖說與照片所示，系爭圍牆乃圍繞系爭房屋與其
10 基地上其他設施之磚造圍牆，並與系爭建物之金屬材質大門
11 相連，具有確保住家安全之功能，且與系爭房屋與附屬設施
12 具有一體性，如將之拆除，勢將影響系爭建物之住居安全與
13 完整性甚鉅。經比較衡量結果，足認有原告權利行使所得利
14 益極小，對被告所受損失甚大之情狀，故被告辯稱原告行使
15 權利有以損害他人為主要目的之情形，應屬可採，原告本件
16 物上請求權之行使，即有違反民法第148條第1項規定，不
17 應准許。至於系爭圍牆無權占有系爭土地，是否於兩造間另
18 生不當得利返還等法律關係，則屬另一問題，然此未經原告
19 聲明主張，即非本件可得審理之事項，附此敘明。

20 (五)附圖B部分所示花圃及設備，無從認為被告所有：

21 原告雖另請求被告拆除附圖B部分所示之花圃，及花圃內所
22 設置之水表、電信受信箱，然而，上開花圃並不存在系爭房
23 屋之使用執照圖說內，亦無其他事證可認上開花圃為被告設
24 置或繼受；至於上開水表、電信箱則各屬臺灣自來水股份有
25 限公司、中華電信股份有限公司之財產，有該等物品照片附
26 卷可參，並經本院現場履勘無誤，原告自無從請求被告拆除
27 之。是原告此部分之請求為無理由，不應准許。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求被告拆除附圖
29 A所示圍牆部分，有違民法第148條第1項之規定；請求被
30 告拆除附圖B所示花圃及設備部分，則難認為被告所得處分
31 ，故原告上開之訴均無理由，應予駁回。

01 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，均
02 不至影響判決結果，故不逐一論述。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

05 桃園簡易庭 法 官 陳逸倫

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 5 月 17 日

12 書記官 洪惠娟