

## 隔壁商店招牌凸出伸到我家陽台外，可以要求拆掉嗎？——建築物或陽台外牆之外的空間，由誰享有權利？

文:楊舒婷 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-21

---

### 本文

當隔壁鄰居將房屋蓋在我家土地上時，依法可以視情況要求鄰居將其拆除<sup>[1]</sup>，但如果是隔壁的商店招牌（其他常見的還有：冷氣室外機、熱水器、排水管、集水槽、鐵窗、雨遮等建築以外的設施），雖然凸出到我家陽台旁邊，但沒有進到我家房子的範圍內，只是出現在陽台之外的空間，這種不是實際「蓋」在土地表面的設施，我還可以要求拆掉嗎？

### 一、土地所有權的範圍

在討論可否拆除前，必須先釐清這個「空中範圍」到底算誰所有？

根據民法第773條<sup>[2]</sup>：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」

條文中所謂「及於土地之上下」，意思就是指土地所有權人對於土地的所有權範圍，不只限於土地「表面」而已，包括土地垂直向上延伸的「上空」以及垂直向下延伸的「地下」，都屬於土地所有權人所有<sup>[3]</sup>。

### 二、面對凸出伸過來的招牌，該怎麼辦？

## 土地所有權範圍示意圖

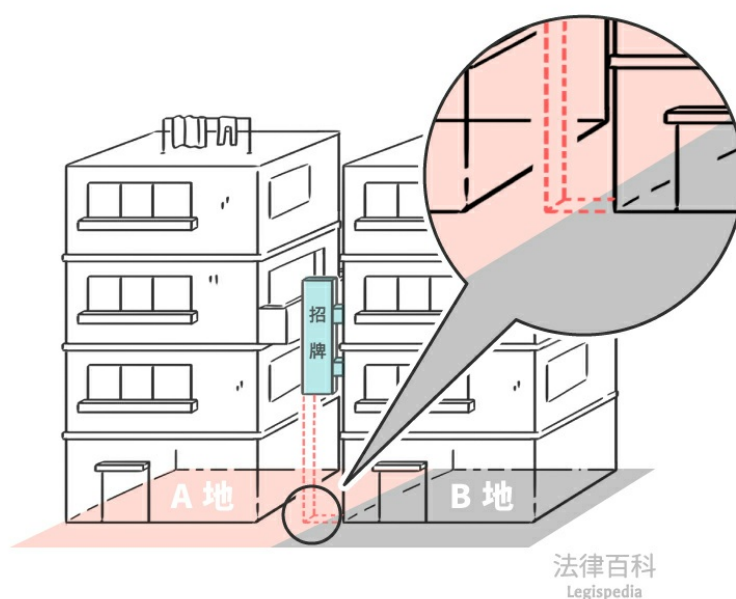


圖1 土地所有權範圍示意圖

資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

以圖1為例，藍色的招牌雖然是掛在B地的建築物上，沒有實際碰到A地，但就招牌位置垂直往下延伸後，就會發現招牌其實橫跨了A、B兩塊地，部分越界到A地的上方。而A地的所有權人依民法第773條擁有A地向上延伸的「上空」的權利，所以招牌已經侵害到A地所有權人的權利！A地所有權人可以要求招牌的所有人將招牌拆除<sup>[4]</sup>。

附帶一提，因為招牌是無權占用A地，A地所有權人除了可以請求拆除招牌以外，還可以請求招牌所有權人支付使用A地的對價（法律上稱為相當於租金的不當得利）<sup>[5]</sup>。

另外，從設置招牌的角度來說，除了不能凸出去占到別人的土地之外，也必須要注意招牌廣告及樹立廣告管理辦法的規定，才能設置出一塊沒有問題的招牌。

### 三、如果濫用權利，法院不會同意拆除

不過要注意的是，並不是所有侵害行為，都可以要求排除或給付不當得利。實務上在審理相關訴訟時<sup>[6]</sup>，會考慮到侵害來源的占用面積、設置目的、所在位置、排除後果等各種面向，也會討論土地所有權人要求拆除的行為，是不是損人不利己的權利濫用<sup>[7]</sup>，以綜合判斷是否要排除侵害，不會單純以「的確有越界占用的事實」，就一律判決侵害者必須拆除占用物。

- [1] 如果是逾越地界的「建築」（包括房屋或與房屋價值相當的建物），另外適用越界建築的規定，請參閱楊舒婷（2022），《別人的房屋凸出來占到我的土地，可以拆除嗎？什麼是越界建築？》。
- [2] 民法第773條：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」
- [3] 最高法院107年台抗字第579號民事裁定：「又土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項，民法第773條定有明文。故土地所有人在法令之限制內，於地面地上地下皆得管領之。」
- [4] 民法第767條第1項：「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。」
- [5] 民法第179條：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」
- [6] 臺灣花蓮地方法院106年訴字第217號民事判決：「...排水管，雖仍懸掛安置在被告建物牆面上，因欲避開懸掛招牌之鐵架，致偏移若干而...越界懸掛於原告...土地上方...其越界甚微而面積小於0.01平方公尺；至於...集水槽，因位於屋頂邊緣，有些許之越界占用原告...土地上空之情形，面積約3.34平方公尺，以該集水槽之長度來換算，越界約不及20公分寬度。上開.....土地雖登記原告為所有人...被告之排水管雖占用其上方空間，但審酌土地利用目的、排水管設置位置及占用面積甚微等情形，對原告所有土地本無使用、收益上之影響，且其未造成具體干涉原告所有土地之利用本質，無礙其所有權之行使，甚為灼然，依上揭民法第773條後段規定，自不許原告請求排除而拆除之。又...集水槽固有越界占用原告...土地上空之情形，然基於影響原告土地所有權利用之審查結果，亦發現實際上係屬無礙，且集水槽之設置目的，在收集屋頂斜坡之雨水，將之收集在槽內，再利用排水管將雨水排入下水道，防止雨水直接流向原告之房屋，造成大雨時雨水直接沖刷原告房屋之現象，其作用上係在保護原告房屋不受雨水沖蝕或侵害，係屬對原告有利益之設施，原告請求拆除，於民法第773條後段已有所違背，且越界的寬度不大，對原告之影響甚微，從被告此集水槽裝置之安裝利益與拆除後原告可獲之利益觀之，准原告拆除係不符比例原則，其拆除之請求顯有違誠實信用原則。另核其動機、目的及權利行使之結果，欠缺合理之必要性，乃損人而不利己，苟若准許拆除，日後將更增加雨水宣洩至原告房屋之問題，其權利行使不惟沒有能增加自己的利益，反而將造成自己更大的不利益，即屬權利濫用之鮮明案例，爰不應准許其請求。」
- 臺灣新北地方法院105年訴字第1546號民事判決：「被告抗辯伊所有房屋左側共有3扇窗戶，鐵窗長度共810公分，而非原告所稱1,000公分，且查訪住家附近2樓公寓及鄰路之鐵窗裝設，皆與被告裝設之鐵窗大致相同，顯見被告加裝之鐵窗係業者依一般經驗製作，非故意突出占用系爭土地云云。然查，被告設置之系爭鐵窗並非僅限於該2樓窗戶所在位置，且外觀上為整排突出外牆之長條形，被告並在該鐵窗範圍內晾曬衣物，已如前述，足認被告設置之系爭鐵窗已逾越一般防盜之合理使用目的，並已侵害原告對系爭土地之所有權，是以被告此部分抗辯，為不足採。」
- [7] 民法第148條第1項：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」

#### 延伸閱讀

余青慧（2021），《冷氣機懸掛外牆，未占用路面通道且不影響通行，是否違法？第三人可否請求拆

除?》。

標籤

土地所有權，排除侵害，領空，越界，權利濫用