

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度簡上字第17號

上訴人 欣彰工業股份有限公司

法定代理人 陳尊聘

訴訟代理人 趙惠如律師

被上訴人 林郭秀美 住彰化縣○○鄉○○村○○路○段000
號

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年12月31日本院彰化簡易庭107年度彰簡字第545號判決提起上訴，本院於110年8月12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。

事實與理由

壹、程序方面：

一、本件原審判決准許原審原告即被上訴人對原審被告即上訴人所為請求，即上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○○○段00000000地號土地（下稱系爭土地）如彰化縣彰化地政事務所（下稱彰化地政）民國109年4月24日彰土測字第1107號複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示建物（面積37.97平方公尺）、B所示圍牆（0.57平方公尺）拆除，並將土地返還被上訴人。

二、被上訴人於109年1月22日提起上訴，嗣於同年4月6日，就附圖編號B部分撤回上訴，並為被上訴人所同意（見本院卷第68頁），故本件上訴範圍，乃原判決命上訴人拆除附圖A部分

01 建物並返還土地予被上訴人，合先敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、被上訴人於原審主張：系爭土地為被上訴人所有，上訴人無
04 正當使用權源，仍以附圖所示A、B部分之地上建物及圍牆占
05 有系爭土地，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟等
06 語，並聲明：（一）上訴人應將附圖編號A所示建物、B所示
07 圍牆拆除，並將土地返還被上訴人。（二）願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 二、上訴人則以：

10 （一）本件上訴人所有占用系爭土地如附圖A、B部分之建物及圍
11 牆，乃合法具使用執照之彰化縣○○鄉○○○○段00000○
12 號建物（下稱系爭建物）之第1、2層，上訴人之前手僅於該
13 基礎上增建第3層建物，但系爭建物本身之基礎結構並未越
14 界，乃是因為土地重測導致土地偏移所致，且上訴人係經鈞
15 院強制執行拍賣程序取得系爭建物，而非上訴人有何故意行
16 為導致建物越界。

17 （二）又系爭建物之拆除將影響原建物之結構，若拆除再進行補
18 強，其費用高達新臺幣（下同）734,796元，其花費將高於
19 所占用部分被上訴人之土地價值，故將系爭建物拆除，顯有
20 違公共利益及當事人利益，故依民法第796條之1規定，被上
21 訴人請求拆除系爭建物於法無據等語答辯。

22 三、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，
23 上訴聲明為：（一）原判決命上訴人將坐落系爭土地如附圖所示
24 編號A部分，面積37.97平方公尺之三層樓磚造混凝土鐵皮屋
25 頂建物拆除部分，應予廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於
26 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。（三）第一、二審之訴訟費
27 用由被上訴人負擔。

28 四、兩造不爭執事項：

29 （一）系爭土地為被上訴人所有（見原審卷第17頁）。

30 （二）上訴人以拍賣為原因，於94年1月20日取得系爭建物所有
31 權。系爭建物原應坐落在彰化縣○○鄉○○○○段000地號

01 土地（重測前為白沙坑段1000-61地號），重測前之白沙坑
02 段1000-61地號土地，於96年間依本院調解筆錄分割出同段0
03 000-000地號土地；上開白沙坑段1000-61地號土地於99年間
04 為地籍重測，重測後為南白沙坑段957地號土地（分見原審
05 卷第153頁、第179頁至第193頁）。

06 (三)上訴人所有之系爭建物領有彰化縣政府核發之72彰建都
07 （使）字第17588號使用執照（見原審卷第121頁至第138
08 頁），依使用執照圖說，系爭建物之單層樓面積應為129.78
09 m²、坐落於重測前白沙坑段1000-61地號土地東南隅與系爭
10 土地交界處。

11 (四)經原審及本院囑託測量結果，系爭建物占用如附圖所示系爭
12 土地編號A部分（面積為37.97m²），系爭建物每層之實際面
13 積為134.58平方公尺，大於使用執照申請之建物面積129.78
14 平方公尺。

15 (五)原審囑託社團法人彰化縣建築師公會進行鑑定，鑑定結果略
16 以：若拆除如原審判決附圖所示占用系爭土地編號A部分建
17 物，建築物結構必呈現不穩定狀況，會影響結構安全，建議
18 拆除至原結構中間柱，拆除及復原加固工程費用估為734,79
19 0元（分見原審卷第159頁、第215頁至第292頁）。

20 五、被上訴人主張系爭建物占用如附圖編號A部分為無權占有；
21 上訴人則以系爭建物為具使用執照之合法建物，建築之初並
22 無越界，應係地籍重測後始越界占用被上訴人之系爭土地，
23 上訴人並非故意逾越地界，而被上訴人因系爭建物占用系爭
24 土地所受損害，與系爭建物拆除越界部分再重建之費用顯不
25 相當，上訴人請求有害於公共利益與當事人利益，本件應有
26 民法第796條之1第1項之適用等語置辯。經查：

27 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占
28 有為抗辯者，應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。
29 再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
30 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
31 部之移去或變更，固為98年1月23日修正後民法第796條之1

第1項前段所明定，且上開規定於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3亦定有明文。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然此乃基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院107年度台上字第1801號判決參照）。

(二)系爭建物係於65年11月30日由訴外人永裕製罐工廠股份有限公司興建，興建位置位於重測前彰化縣○○鄉○○○段0000000地號土地（重測後為南白沙坑段957地號土地）之東南隅與系爭土地（即重測前白沙坑段1000-1地號土地）交界處，依建物登記謄本及使用執照所示，系爭建物領有72彰建都（使）字第17588號使用執照，主要建材為鋼筋混凝土加強磚造，層數2層，一、二層面積均為129.78平方公尺，總面積為259.56平方公尺，建物用途為餐廳及宿舍等節，有彰化縣政府108年2月11日府建管字第1080043809號函及檢附之使用執照影本、平面圖，及系爭建物之建物登記第二類謄本在卷為憑（見原審卷第121至137頁、153頁）。然系爭建物之現況，為二層樓磚造混凝土造平頂建築加建鋼構鐵皮牆面及屋頂之三層樓建物，單層面積為134.58平方公尺，第一、二、三層均為相同尺寸，系爭建物東側如附圖所示A部分37.97平方公尺，占用被上訴人所有之系爭土地等節，為原審及本院至現場履勘，並囑託彰化地政事務所人員鑑定測量明確，此有現場照片、系爭附圖及109年4月24日彰土測字第1107號土地複

丈成果圖在卷為憑(見原審卷第37至43頁，本院卷第109至121頁、第135、137頁)。是由系爭建物之現況觀之，其為三層樓建物，與原核准興建二層樓建物及面積相較，均不相符而有所增加，且部分面積占用系爭土地等節，應堪認定。

(三)系爭建物經核准興建之單層樓面積為129.78平方公尺、實際興建面積為134.58平方公尺，已與使用執照所示面積有別。又系爭建物占用鄰地即系爭土地之面積達37.97平方公尺，約有29%(計算式： $37.9/129.78 \div 0.29$)之建物面積係越界建築於系爭土地上，比例非低。上訴人雖辯稱此乃地籍重測後土地位移所致，並提出彰化地政事務所71年12月16日、91年1月11日建物測量成果圖為據(見原審卷第83、85頁)。惟觀諸上開建物測量結果圖，該建物之南側寬度為9.36公尺，與系爭建物現況寬度為10公尺已有不符，而上訴人自陳買受系爭建物後從未增建等語(見本院卷第176頁)，則系爭建物自有可能於興建之初，即與使用執照所示圖說不符，如地政人員確有實地測量，應可發現此差異。又稽之該建物測量結果圖記載：建物平面圖及建物面積係依照使用執照設計或竣工平面圖轉繪計算等語(見原審卷第83頁)，堪信前述建物測量成果圖應為地政人員依建物之使用執照相關圖說轉繪而成，是上訴人以上揭建物測量成果圖主張系爭建物本無越界，係因地籍圖重測導致越界云云，難謂可採。況系爭土地與上訴人所有之重測前白沙坑段1000-61地號土地，係於99年間辦理地籍重測，當時土地已分別為兩造所有，按「土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未依土地法第46條之2之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出異議，並申請複丈。複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記」、「重測公告確定之土地，登記機關不得受理申請依重測前地籍圖辦理複丈」，地籍測量實施規則第201條第1項、第201-2條分別定有明文。是地籍重測後，如土地所有權人未於公告期間

異議並申請複丈，該重測結果即已確定，本件上訴人於土地重測時，未曾表示地界有何位移之事，復未提出異議及申請複丈，自應認兩造就土地重測結果並無意見；再比對重測前後之地籍圖謄本，重測後南白沙坑段957地號土地與系爭土地間之地界線，與重測前實無差異（見原審卷第181、183頁），而重測前白沙坑段1000-61地號土地面積應為96年間土地分割之C、D部分，即3027.65平方公尺（見原審卷第183至189頁），重測後土地登記謄本記載南白沙坑段957地號土地則為3027.74平方公尺（見本院卷第183頁），土地面積亦無何不同，自難認上訴人所辯系爭建物因地籍重測後地界位移導致越界云云屬實。

(四)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，此觀民法第796條之1第1項本文固明。然所謂公共利益，係指與社會上不特定人或多數人有關之利益。與公共利益有關之事實，係指將之呈現在公眾下，有助於公共利益增進之事實（最高法院104年度台上字第1431號判決參照）。其為抽象之法律概念可見，惟其所由在，顯具有社會性（即事涉不特定人或多數人）與共享性（非個人專屬），則屬當然。查本件事實所涉，乃私人間建物與土地之紛爭，未見有何公共利益存在其中，且無論訴訟之結果為何，其利並未溢於當事人之外，難認有何不特定人或多數人得共享之空間。又就本件越界建築對兩造各自之利害而言，系爭建物占用系爭土地達37.97平方公尺之多，相較於一般越界建築在不知情下，多半僅占用鄰地少量土地而言，系爭土地被占用之情況不能不謂嚴重；反觀系爭建物興建時間為65年間，建物用途為上訴人公司之員工餐廳及宿舍，興建迄今已45年，幾乎已達鋼筋混凝土結構建物之耐用年限，且經原審囑託彰化縣建築師公會鑑定，認系爭建物中間排柱已有混凝土崩裂、柱筋外露現象（見原審卷第225頁），結構安全令人堪虞，客觀上，以系爭建物之屋齡及維護狀況，縱加以拆除，

01 難謂其價值顯逾於所占用被上訴人土地。又上訴人雖稱系爭
02 建物為3層樓建築，第3層雖為未申請許可取得建造執照之違
03 章建築，然亦應同受當事人利益之考量等語；惟本院審酌立
04 法者已經在建築法相關規範中，明白表示建築物未經審查許
05 可並發給執照不得擅自建造，違反者處以處罰，甚至強制拆
06 除不予補償，拆除費用由建築物所有人負擔等節，顯然在法
07 律評價上，違章建築物為法律所不許，而不具有權利地位，
08 並非值得保護之利益，自不得與合法建物等量齊觀。因此，
09 在層級化財產權保障當中，上訴人之違章建築物屬於法律所
10 禁止且不予保護之標的，顯然無從與被上訴人所有系爭土地
11 為合法權利之法律地位相互比較衡量，上訴人上開抗辯，亦
12 屬無憑。

13 (五)此外，本件上訴後，經本院協調雙方能否以補償之方式化解
14 本件雙方相鄰土地越界建築之紛爭，然因上訴人所有之彰化
15 縣○○鄉○○○○段000地號土地已無空地可供交換，而無
16 法達成和解一事，為兩造陳明在卷(見本院卷第234頁)。被
17 上訴人係基於所有土地被占用而為權利之行使，也難指為濫
18 用權利；且上訴人占用被上訴人所有土地既屬無合法權源之
19 侵害行為，自無以謂被上訴人未及時行使權利，即得逕使侵
20 害行為成為合法行為，難認足以使人對侵害產生合法化之正
21 當信任，而無誠信原則之適用；又物權並未如請求權有時效
22 消滅之規定，當不能因久未行使權利，即得逕將其所有權之
23 效力減至無效。而被上訴人並未能證明被上訴人已知越界建
24 築之情，是上訴人其餘所辯，仍不足以對抗被上訴人拆除、
25 返還之請求，至此，依法已別無其他途徑可用免越界建築之
26 拆除，自應准許被上訴人此部分所請。

27 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
28 拆除所占用系爭土地上之系爭建物後，將所占土地返還伊，
29 實屬正當，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並
30 無違誤，應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
31 判，為無理由，應駁回上訴。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日

06 民事第二庭審判長法 官 邱志平

07 法 官 陳弘仁

08 法 官 王姿婷

09 以上正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日

12 書記官 吳曉玫