

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第733號

原告 辰品建設有限公司

法定代理人 楊彩鳳

訴訟代理人 鐘偉誠

被告 賴莊素貞

訴訟代理人 賴識文

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號，如附圖所示編號A面積35.89平方公尺土地上之水泥地予以刨除、編號B面積16.34平方公尺土地上一層樓水泥磚造建物、編號D（附圖以網狀表示所在位置）該土地下之排水管、附圖綠色實線所示之圍牆均予以拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、本件所涉程序事項，先予說明如下：

（一）按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。查原所有人吳威璋於本件訴訟繫屬中將其所有坐落花壇鄉明德段383地號土地之所有權，於民國109年6月15日以買賣為原因移轉登記予辰品建設有限公司，嗣於109年8月31日再由上開土地分割出同段383-1地號土地，此有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第113至117頁），原告辰品建設有限公司就此部分於109年11月4日具狀聲請承當訴訟（見本院卷第109至111頁），並得被告及原所有人吳威璋同意（見本院卷第133頁、第162頁），依上開規定，原告辰品建設有限公司承當

01 訴訟，原所有人吳威璋即脫離訴訟。

02 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
05 部；但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法
06 第262條第1項定有明文。本件原告起訴請求「被告祭祀公業
07 法人彰化縣莊錦繡堂應將原告坐落彰化縣○○鄉○○段0000
08 0地號面積約56平方公尺（以實測為準）之土地及地上物拆
09 除，並將該土地返還原告」。嗣因原告變更及追加為如後述
10 之聲明（如事實及理由二所示），並撤回對祭祀公業法人彰
11 化縣莊錦繡堂之訴，原告所為訴之變更及追加，因請求之基
12 礎事實均屬同一，且撤回已得祭祀公業法人彰化縣莊錦繡堂
13 同意，故程序上與前開規定相符，先予敘明。

14 二、原告聲明求為判決：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000
15 0地號（註：該筆土地係於109年8月31日自383地號分割而
16 來，以下稱系爭土地）土地上下如附圖所示，編號A部分面
17 積35.89平方公尺之水泥地、編號B部分面積16.34平方公尺
18 之一層樓水泥磚造房屋、編號D部分之排水管以及綠色實線
19 所示之圍牆，均予拆除，並將所占用之土地返還原告。主張
20 略以：原告為系爭土地之所有權人，詎被告未得原告之同
21 意，亦無任何合法權源，越界無權占用原告所有之系爭土
22 地，並讓其所搭建之房屋越界，被告所為致原告所有權之行
23 使受有損害，爰依民法規定，本於所有權之行使提起本件訴
24 訟，請求被告拆除占用之地上物及地下排水管，並將土地返
25 還予原告。我們是在109年年初請地政測量後，才知道被告
26 有越界占用到系爭土地等語。

27 三、被告答辯略以：我的建物係位於口庄街498號之未保存登記
28 建物，沒有稅籍資料，是在86、87年間由被告出資興建，建
29 築時還請別人測量過，而且退縮建築，所以才會認為並未越
30 界建築，因為已經蓋了20幾年，當時原地主的父親也沒意
31 見，原告的前手繼承之後也沒意見。附圖編號A之地上水泥

01 地是被告鋪設，編號B土地上建物是被告出資興建，綠色實
02 線所示之圍牆是被告設置，編號D之排水管是被告設置持續
03 使用中，被告願意就占用部分以1坪6萬元，總價再加3萬的
04 價格來向原告購買占用之土地等語。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號之土地，原告係以買賣
07 為原因，於109年6月15日取得所有權。

08 (二)彰化縣彰化地政事務所109年12月3日彰土測字第3411號複丈
09 成果圖所示彰化縣○○鄉○○段00000地號土地占用情形，
10 即編號A部分面積35.89平方公尺土地上有水泥地、編號B部
11 分面積16.34平方公尺土地上有建物、綠色實線所示之圍
12 牆、編號D部分所示地下排水管。

13 (三)上開編號A部分土地上之水泥地，為被告所鋪設；上開編號B
14 部分土地上之建物，為被告出資興建取得所有權；上開綠色
15 實線所示之圍牆，為被告所設置；上開編號D所示地下排水
16 管，為被告所設置，維持使用中。

17 五、得心證之理由：

18 (一)本件原告起訴主張系爭土地為其所有，有原告所提出土地登
19 記第一類謄本為證，堪信為真實。又原告主張附圖所示編號
20 A之水泥地、編號B之建物、綠色實線所示之圍牆及編號D排
21 水管均為被告所有等語，被告對此亦不爭執，則被告為上開
22 水泥地、建物、圍牆及排水管之所有權人，而具有處分之權
23 能，應堪認定。又被告上開物件占用系爭土地之事實，經本
24 院會同彰化縣彰化地政事務所至現場履勘屬實，製有勘驗筆
25 錄及複丈成果圖在卷可稽，自屬真實可信。

26 (二)被告雖抗辯稱建築當時原地主並無意見等語，此為原告所否
27 認，並主張是109年測量後才知悉越界占用等語。按土地所
28 有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人
29 如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。
30 但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項
31 情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越

01 界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定
02 之；不能協議者，得請求法院以判決定之。民法第796條定
03 有明文。是以，必須是鄰地所有人如知其越界而不即提出異
04 議，才不得請求移去或變更其建築物，而本件是因原地主吳
05 威璋於109年初請地政人員測量後才知被告有越界建築一
06 節，業據吳威璋到庭陳明在卷，並非被告搭建時即知被告越
07 界而不即提出異議，而被告所提出之空照圖僅能證明88年當
08 時已有建物存在，然並無法證明越界建築情形已為原地主所
09 知悉，因此本件自無民法第796條之適用，被告上開答辯並
10 未再舉證以實其說，故無可採。而就被告願意以1坪6萬元，
11 總價再加3萬的價格來向原告購買其所占用部分之抗辯，依
12 民法第796條第2項之規定，得請求價購土地之人為鄰地所有
13 人即原告，而非被告，本件原告既已明白拒絕買賣系爭土
14 地，故被告上開抗辯與法不符，未能採取。

15 (三)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，民法第767條第1項前
17 段、中段分別定有明文。被告所有如附圖所示編號A面積35.
18 89平方公尺土地上之水泥地、編號B面積16.34平方公尺土地
19 上一層樓水泥磚造地上物、綠色實線所示之圍牆、編號D
20 （附圖以網狀表示所在位置）土地下之排水管，既無合法權
21 源得占有使用原告所有之系爭土地，核屬無權占有，原告請
22 求被告將上開水泥地、建物、圍牆及排水管均予刨除或拆
23 除，於法有據。從而，原告請求被告將系爭土地上如附圖所
24 示上開水泥地、建物、圍牆及排水管予以刨除或拆除，並將
25 該部分土地返還原告，為有理由，應予准許，爰判決如主文
26 第一項所示。

27 (四)本件事證已經明確，兩造其餘主張，經審酌後認為對於判決
28 結果不生影響，就不再逐一論述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 110 年 9 月 1 日
31 民事第二庭 法 官 陳弘仁

01 以上正本係照原本作成。

02 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 9 月 1 日

05 書記官 許雅涵