

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第688號

原告 王定一
訴訟代理人 賴祺元律師
被告 許照盛

許照盤

許麗玉

許麗子

許重祿

許麗好

許芷稜

許峻誠

兼

上八人共同

訴訟代理人 許照益

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告許照益、許照盛、許照盤、許麗玉、許麗子、許重祿、許麗好、許芷稜、許峻誠應將坐落彰化縣○○鄉○○段000 地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所110年12月17日（收件日期110年10月15日）彰土測字第2487號土地複丈成果圖所示編號A 部分、面積9 平方公尺之磚造建物拆除，並將前開占用部分土地騰空

01 返還與原告及全體共有人。

02 被告許照益、許照盛、許照盤、許麗玉、許麗子、許重祿、許麗
03 好、許芷稜、許峻誠應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000 地號土
04 地上如前項附圖所示編號B 部分、面積30平方公尺之磚造建物、
05 鐵皮地上物及圍牆等物件拆除，並將前開占用部分土地騰空返還
06 與原告。

07 訴訟費用由被告負擔。

08 本判決第一項於原告以新台幣2萬6,700元為被告供擔保後，得假
09 執行；但被告等人如以新台幣8萬100元為原告預供擔保後，得免
10 為假執行。

11 本判決第二項於原告以新台幣8萬9,000元為被告供擔保後，得假
12 執行；但被告等人如以新台幣26萬7,000 元為原告預供擔保後，
13 得免為假執行。

14 事實及理由

15 一、原告起訴主張略以：緣坐落彰化縣○○鄉○○段000 地號、
16 面積619平方公尺土地屬原告與其他人共有，同段396-1地
17 號、面積30平方公尺土地則屬原告所有（下合稱系爭土
18 地）。被告等人無正當權源，擅自以圍牆、廁所等地上物占
19 用前開二筆土地如附圖所示編號A、B部分（下合稱系爭占用
20 部分），屢經要求拆除均未置理，爰依法訴請被告等人拆屋
21 還地等語。並聲明：如主文。

22 二、被告則以：被告於多年前興建房屋時，原所有權人即原告之
23 母王老夫人即知情並默許越界建築，並未即時提出異議，依
24 民法第796條第1項規定不得再請求拆屋還地。且越界部分係
25 房屋主結構，尚包含主臥、廚房、浴室、廁所、水電管線及
26 開關等民生必要設施，若拆除恐有損及結構安全之虞，且所
27 費不貲；反觀系爭土地因未臨路而屬無價值之畸零地，可徵
28 原告就本件之訴訟利益輕微，其訴請拆屋還地不無濫用權利
29 之嫌。被告願以公告現值加價購買系爭土地等語置辯。並聲
30 明：原告之訴駁回。

31 三、得心證之理由

01 (一)本件原告主張伊係彰化縣○○鄉○○段000 地號土地之共有
02 人及同段396-1 地號土地之所有權人，被告等人無正當使用
03 權源，擅自占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分等情，業
04 據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本等件為證（見本院卷
05 第41至第45頁），並經本院於110 年11月18日會同兩造及彰
06 化地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、現場簡
07 圖在卷可稽（見本院卷第199頁至第203頁），及彰化地政事
08 務所依勘測成果製作現況圖即該所收件日期110 年11月18日
09 彰土測字第2487號土地複丈成果圖可佐（見本院卷第207
10 頁）。被告對於系爭土地屬原告所有、渠等占用系爭土地等
11 節並不爭執，惟辯稱土地原所有權人即原告之母王老夫人於
12 建屋當時對於越界建築並未即時異議，本件應有民法第796
13 條規定之適用；且占用部分之地上物屬房屋主要結構，尚有
14 生活必要設施，若予拆除改建所費不貲，原告請求拆屋還地
15 有權利濫用之嫌等語置辯。本院整理兩造前開主張及說明，
16 認本件主要爭點為：1.本件有無民法第796 條關於越界建築
17 規定之適用？；2.原告訴請拆屋還地，是否有輕重失衡情事
18 而屬權利濫用？說明如下。

19 (二)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
20 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
21 其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
22 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
23 或一部之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適
24 用之；前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準
25 用之，98年1月23日修正後之現行民法第796條第1項、796條
26 之1第1項、第796條之2分別定有明文。又依民法物權編施行
27 法第8條之3規定修正後之民法第796條、第796條之1 規定，
28 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
29 地所有人請求移去或變更其房屋時亦適用之。是本件系爭房
30 屋雖係98年1 月23日民法修正施行前越界建築之房屋，仍應
31 溯及適用上開修正規定，合先敘明。

01 (三)次按所謂知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其
02 建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即
03 時反對，不得於事後請求拆除建築物而言。是必以於房屋建
04 築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當
05 時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方才知
06 悉者，要無適用之餘地。且所謂知越界情事，是指依客觀情
07 事，可認知建築房屋已有越界建築情形定之，亦即，須鄰地
08 所有人事實上知悉越界建築，方足當之。是越界建築之規
09 定，其適用必以房屋於建築過程中，鄰地所有權人已發現越
10 界之事實，而未於相當時間內提出異議者始有適用，如其於
11 房屋建築完成後方才知悉者，要無適用之餘地。又訴訟之一
12 方當事人主張他造明知越界建築而未即時異議者，應就此事
13 實負舉證責任（參照最高法院83年度台上字第605 號、最高
14 法院45年台上字第931號及81年度台上字第938號等民事判
15 決）。揆之前開說明，即應由被告就非因故意或重大過失越
16 界建築，及鄰地所有權人於越界建築之過程中，已發現越界
17 而未即時提出異議等節，予以舉證證明。

18 (四)然觀諸被告所提出之證據，未能證明越界建築非出於故意過
19 失，復由系爭房屋越界之範圍甚多，足以推知系爭房屋建築
20 之際，並未經鑑界測量確認是否侵及他人土地，即率行興
21 建，難謂興建者無故意過失可言；且被告亦未證明鄰地所有
22 權人於系爭房屋興建之際，確已知悉該屋有部分占用鄰地，
23 而未即時提出異議，即難認本件情形與修正後民法第796 條
24 之規定相合。則被告未能提出具體事證證明系爭土地之所有
25 權人於系爭房屋興建過程中有何知悉越界占用土地而不為異
26 議之情事，核與民法第796條第1項前段所定要件不符，則被
27 告以前開規定主張原告不得訴請拆屋還地，自乏所據。

28 (五)至於被告另辯稱越界部分屬系爭房屋之主體結構，若拆除將
29 損及系爭房屋整體，且所費不貲，應免予拆除一節。雖土地
30 所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，
31 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定有明文。然：

1. 占用部分係無權占用他人土地，本應拆除，又衡諸現今拆除建物之工法及技術，對於拆除前依建築技術予以固定支撐及拆除後進行結構補強，是本件查無得免予拆除全部或僅拆除一部占用部分之理由。此外，被告越界建築房屋無非供己使用，並未提供為其他公益用途，則原告請求被告拆屋還地，純屬兩造間之私權糾紛，亦難謂涉及何種公共利益。

2. 從而，本院審酌被告並未舉證證明拆除系爭建物如附圖所示部分對系爭房屋之經濟價值及安全結構有何影響，及將如何損害公共利益及耗費社會成本。兼衡系爭房屋無權占用系爭土地之面積並非微少，且期間長達50餘年，致所有權人長期無法使用收益遭占用部分土地，損害並非輕微，而被告從未思及以給付租金方式填補鄰地之損害，若仍允其留存，實難謂平；並斟酌社會整體經濟利益，及雙方因建物拆除可獲得之利益與損害，認本件並無依民法第796條之1規定免為系爭房屋全部或一部之移去或變更之必要。被告主張占用部分應予留存云云，難認有據。

(六)再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利及履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文：所謂行使權利不得以損害他人為目的者，係指行使權利專以損害他人為主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人不無損害，然既非以損害他人為主要目的，而該他人對之或有容忍或作為義務時，即不能謂有本條之適用。以故濫用權利者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。倘行使權利，主觀上非專以損害他人為主要目的，縱因行使權利致影響他人利益，亦難認屬權利濫用。查：

1. 原告為系爭土地之所有權人，被告無正當權源占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分，已如前述。則原告本於所有權之作用，請求被告拆除前開無權占用部分，固有損及被告之利

01 益之可能。惟原告為保護自己財產權益，因而向法院訴請拆
02 屋還地，即便影響被告使用房屋之經濟利益，且使被告受有
03 損失，終僅係原告本諸所有權權能之正當行使，且屬無權占
04 用土地之人遭所有權人或共有人依法主張權利時應接受與面
05 對之當然結果，難謂刻意以損害被告為其主要目的。

06 2.況被告占用系爭土地已有相當時日，其等利用土地之經濟價
07 值已足彌補房屋遭拆除之損失。且衡諸常情，建物之價值將
08 因時間經過而逐年遞減，與土地增值之特性相反，是經比較
09 衡量，被告因拆除系爭建物所受之損失，與原告能完整使
10 用、處分系爭土地之利益相較，亦無顯然失衡之情事，即未
11 逾越其合法權利之範圍。自難認原告行使權利有何以損害被
12 告為主要目的、或犧牲他方利益以圖利自己之情形。尚不能
13 僅因占用部分即附圖編號A、B部分面積並非廣袤，即認原告
14 行使權利專以損害被告為主要目的。是被告空言主張原告請
15 求拆屋還地屬權利濫用云云，並非有據，不足為取。

16 (七)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
18 三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共
19 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條
20 第1項、第821 條分別定有明文。查被告所有系爭房屋無權
21 占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分，為兩造所不爭執；
22 而被告抗辯本件越界建築應有民法第796條第1項、第796條
23 之1、第148 條規定之適用，原告不能請求其移去或法院應
24 免除其移除義務云云，均無理由，亦如前述。則原告主張依
25 民法第767條、821條規定請求被告拆除地上如附圖所示編號
26 A、B部分地上物，並將占用部分土地騰空返還予原告及全體
27 共有人，為有理由，應予准許。

28 四、綜上所述，原告占用系爭土地如附圖所示編號A、B部分並無
29 正當權源存在，即屬無權占有，而有害於原告之所有權之行
30 使；且被告就其辯稱本件有民法第796條第1項、第796條之
31 1、第148條規定之適用，原告不能請求移去或法院應免除其

01 移除云云，亦乏依據。則原告主張依民法第767 條第1項、
02 第821條規定，請求被告將花壇鄉花壇段390地號土地上如附
03 圖所示編號A部分、面積9平方公尺之磚造建物移除，及將同
04 段396-1地號土地上如附圖所示編號B部分、面積30平方公尺
05 之磚造建物、鐵皮地上物及圍牆等件移除，並將前開占用部
06 分土地騰空返還予原告及全體共有人，自屬正當，應予准
07 許。

08 五、末按所命各項給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應
09 依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明
10 文。本判決所命被告應給付之價額未逾50萬元，依前揭規
11 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，
12 宣告被告等得預供擔保，免為假執行。

13 六、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
17 第389條第1項5款、第392條第2項之規定，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
19 民事第三庭 法 官 林于人

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 11 日
24 書記官 卓千鈴