

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第108號

上訴人 黃彩鳳
呂建龍
呂建毅
呂建海

共同

訴訟代理人 吳昭螢

被上訴人 張素幸（即王全福之承受訴訟人）

王文洋（即王全福之承受訴訟人）

王楨璇（即王全福之承受訴訟人）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年4月12日本院彰化簡易庭第一審判決（113年度彰簡字第114號）提起上訴，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人共同負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、王全福於上訴後之民國113年8月21日死亡，其全體繼承人為張素幸、王文洋、王楨璇等3人，有王全福之除戶謄本、繼承系統表及各繼承人最新戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第111至115頁），是上開繼承人具狀聲明承受本件訴訟（見本院卷第109頁），依民事訴訟法第175條第1項、第176條規定，自應准許。

二、系爭土地於113年12月1日因分割繼承，由王楨璇單獨取得，有土地建物查詢資料可稽（見本院卷第187頁），然未據受

01 移轉人王楨璇聲請承當訴訟，故本件仍列張素幸、王文洋
02 為當事人，且其等間為訴訟標的法律關係之移轉，依民事訴
03 訟法第254條第1項本文規定，於本件訴訟並無影響，併此陳
04 明。

05 貳、實體部分：

06 一、被上訴人主張：彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱
07 系爭土地）為被上訴人王楨璇所有，上訴人黃彩鳳、呂建
08 龍、呂建毅、呂建海（下合稱上訴人）共有門牌號碼彰化縣
09 ○○鄉○○村○○路0○○0號建物（下稱系爭建物）如前審
10 判決附圖所示編號D1、D2部分（下合稱D建物，單稱D1、D2
11 建物），無權占有系爭土地面積各13平方公尺、8平方公
12 尺，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請
13 求上訴人拆屋還地，暨給付自102年1月22日起至112年6月27
14 日止，因占用土地所獲相當於租金之不當得利新臺幣（下
15 同）143,500及其法定遲延利息等語。

16 二、上訴人辯稱：

17 (一)系爭建物於69年間興建完成時，即由建商越界建築D1建物；
18 上訴人之被繼承人呂秀於72年3月間買賣取得該建物及坐落
19 基地（即同段215地號土地）時，前手即已興建D2建物，嗣
20 由上訴人繼承取得上開房地權利範圍各4分之1。被上訴人之
21 繼承人王全福於102年1月22日購買系爭土地時，已知悉土地
22 有遭占用情事，無法單獨申請建築使用，且系爭土地為農牧
23 用地無法辦理分割，其訴請拆屋還地，並無促進土地利用價
24 值之目的，有違民法第148條所定權利濫用禁止原則。

25 (二)D1建物為系爭建物之樓梯所在位置，D2為地下化糞池所在位
26 置，拆除及補強成本龐大，且有影響整體建物結構安全之
27 虞，法院應依民法第796條之1規定，免為拆除該建物等語。

28 三、原審判命上訴人拆除D建物，及給付被上訴人1,512元及自11
29 2年9月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
30 依職權及聲請分別酌定擔保金宣告准、免假執行。被上訴人
31 就其敗訴部分未提起上訴，上訴人則提起全部上訴，上訴聲

01 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
02 上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人則聲
03 明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事實（見本院卷第97至98頁）：：

05 (一)被上訴人之繼承人王全福於102年1月22日因買賣登記取得系
06 爭土地（為農牧用地）。

07 (二)坐落215地號土地上同段526建號之系爭建物（門牌號碼彰化
08 縣○○鄉○○路0000號）於69年7月4日興建完成，並越界占
09 用系爭土地如附圖所示D1部分土地。

10 (三)呂秀於72年3月間買賣取得系爭房屋及215地號土地，上訴人
11 於104年1月6日因繼承共同取得上開房地。

12 (四)兩造間並無上訴人得占用系爭土地之約定。

13 (五)如認上訴人無權占用系爭土地，其等不爭執原審判決命給付
14 之不當得利金額。

15 五、兩造爭執事項：

16 (一)上訴人抗辯拆除D建物將損害系爭建物整體結構安全，依民
17 法第796條之1規定，被上訴人不得訴請拆除，有無理由？

18 (二)上訴人抗辯依民法第148條規定，被上訴人不得訴請拆屋還
19 地，有無理由？

20 六、本院之判斷：

21 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
22 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
23 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，
24 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
25 為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證
26 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
27 （最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。查
28 被上訴人王楨璇現為系爭土地之所有權人，系爭建物占有系
29 爭土地之面積、位置如原審判決附圖所示編號D1、D2部分等
30 情，為上訴人所不爭執，揆諸前揭說明，上訴人自應就該建
31 物有占用系爭土地之合法權源，負舉證之責。

01 (二)土地所有人非故意逾越地界建築房屋，鄰地所有人請求移去
02 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
03 移去，民法第796條之1第1項固有明文。查系爭建物係供上
04 訴人居住使用，拆除占用部分建物，難認損及公共利益。又
05 觀之原審勘驗筆錄及現場照片所示（見本院112年度訴字第9
06 47號【改分為113年度彰簡字第114號】卷宗第148、161、16
07 3頁），D2建物為1層磚造建物，做為廚房使用。依上訴人所
08 提現場照片（見本院卷第87至89頁），廚房入口處牆壁與樓
09 梯緊鄰，縱可認定D1建物西側坐落系爭建物之樓梯。然現今
10 建築技術進步，D建物拆除後，難認剩餘建物必然無法修
11 復。而上訴人並未提出任何證據證明拆除該部分建物，將損
12 及系爭建物整體結構安全或需費過鉅，是其抗辯應依民法第
13 796條之1第1項規定，免除拆除D建物及返還土地義務云云，
14 即非可採。

15 (三)按民法第148條固規定行使權利，不得以損害他人為主要目
16 的。惟權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造
17 成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之
18 變態結果時，始受限制。上訴人雖抗辯王全福買受系爭土地
19 時，即已知悉土地有遭占用情事，且系爭土地為農牧用地無
20 法辦理分割，被上訴人拆除地上物，並無促進土地利用價值
21 之目的，而屬權利濫用云云。然查，被上訴人訴請拆屋還
22 地，乃基於土地所有人地位之正當權利行使，縱其被繼承人
23 王全福於買受土地時，即已知悉該地遭無權占用，然其本於
24 法律規定行使權利，難認係以損害上訴人為主要目的。又系
25 爭土地為特定農業區之農牧用地，被上訴人取回遭占用土地
26 後，縱然無法辦理分割為數筆土地，亦得供農作使用，而合
27 於土地性質，並非無利用土地之價值。再者，D建物自69年
28 至72年間興建完成迄今，屋齡已逾40年，經濟價值非高。觀
29 之原審判決附圖所示，倘免為拆除該部分建物，系爭土地將
30 遭區分為南北兩塊，顯已嚴重影響系爭土地之使用完整性，
31 對被上訴人之損害非輕，是衡量上開建物遭拆除之不利益及

01 免為拆除致土地所受價值減損，被上訴人訴請拆屋還地，並
02 無所得利益極少，而上訴人所受損失甚大之變態結果，是上
03 訴人前揭所辯，洵非可取。

04 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17
05 9條規定，請求上訴人將系爭建物如原審判決附圖所示編號D
06 1、D2占用系爭土地之部分拆除，並將占用土地返還被上訴
07 人，暨給付被上訴人1,512元及自112年9月30日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。原
09 審所為判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求
10 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 八、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，併此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

16 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

17 法官 羅秀緞

18 法官 鍾孟容

19 以上正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

22 書記官 張茂盛