臺灣彰化地方法院民事判決

114年度簡上字第111號

上　訴　人　譚宜家

訴訟代理人　謝青松

　　李冠穎律師

被 上訴 人　許秀子

訴訟代理人　陳建良律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國114年8月4日本院員林簡易庭113年度員簡字第400號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將坐落彰化縣○村鄉鎮○段000地號如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國114年3月13日員土測字第334號土地複丈成果圖所示編號B部分，面積0.38平方公尺鋼筋混凝土造建物（含磁磚）拆除，並將上開土地返還予上訴人。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：

㈠上訴人所有坐落彰化縣○村鄉鎮○段000地號土地(下稱系爭土地)及其上同段281建號建物（下稱281建物）與被上訴人所有同段143地號土地（下稱143土地）及其上同段282建號建物（下稱282建物）相毗鄰。上訴人於民國113年5月間申請鑑界後，始確認被上訴人所有282建物後方之如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國114年3月13日員土測字第334號土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號B部分，面積0.38平方公尺之鋼筋混凝土造建物(含磁磚，下稱系爭增建物），越界無權占用上訴人所有系爭土地之法定空地，已妨害法定空地之防火、逃生功能，並侵害上訴人之土地所有權，雖經上訴人屢次請求被上訴人拆除，均未獲置理。

㈡上訴人於94年7月5日拍定取得系爭土地及其上281建物，不知系爭增建物有違法增建及越界占用系爭土地之情事。上訴人雖曾於員林地政事務所94年8月12日之地籍圖重測地籍調查表上蓋印，惟系爭土地及143土地於94年間實施地籍圖重測時，係由上訴人之前手於94年2月3日到場指界，於94年8月地政機關製圖時，因系爭土地所有權人已變更為上訴人，地政機關乃通知上訴人應於地籍調查表補蓋印章，此僅屬行政程序事項，上訴人並無實際參與指界程序，亦對指界過程及結果無實際認知。上訴人及其前手並不知系爭增建物有違法增建及越界占用系爭土地，自無從與被上訴人之前手成立共同壁契約。至於系爭增建物外牆鋼筋延伸外露侵入系爭土地上方，係屬另一越界事實，縱上訴人之前手得目視知悉並容忍外牆鋼筋於系爭土地上空越界，亦不得就此認定上訴人之前手知悉且同意被上訴人之前手使用系爭土地，進而推認成立共同壁契約。另被上訴人指稱埋設於共同壁內之水管為281建物之排水管部分，上訴人並未設置，亦不知有該排水管之存在，加上上訴人長期閒置未使用281建物，故無使用該排水管進行排水，自不能以該排水管之存在，即推論兩造或其前手間有共同壁之約定。再上訴人縱有於系爭增建物東側牆面黏貼壁磚，亦不影響上訴人訴請被上訴人拆除系爭增建物。

㈢系爭增建物本為應拆除之違章建築，拆除後亦不能重建，依鑑定報告之費用概估，被上訴人至多僅需花費之費用合計新臺幣（下同）160,373元，其餘重建違章建築之費用均不應納入計算。況被上訴人對於系爭增建物違反建築法秩序與安全之狀態，本即負有排除責任，縱拆除系爭增建物需花費160,373元，此費用亦非屬被上訴人之損害。反觀上訴人日後倘欲出售系爭土地及281建物，將因系爭增建物越界致無法點交完整土地予買方，恐影響市場購買意願及出售金額，此種交易流通性之減損難以估計，非單純可用越界面積所對應之土地價值簡單計算。

㈣原審判決所認「鋼筋延伸外露之作法，為建築成規上先完成建物所預留，供後續建物結構樑及樓版搭接，並常見於社會民間。」，惟上開概念應係用在「合法建物」，蓋違章建築本非法所容許，被上訴人所增建者既係合法房屋整體外所增建之建物，為違章建築，並非原建物整體建物之一部，鄰地所有人請求拆除，並無礙於所建房屋之整體，本即應無民法第796條規定之適用。被上訴人越界之建物係供自己使用，屬私益範圍，與公益無涉，併參酌建築法第86條第1、2款規定，對於違反同法第25條擅自建造及使用者處以處罰，必要時得強制拆除；同法第96條之1規定，依該法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。上訴人本於所有權人之地位，訴請拆除占用部分，回復土地應有之支配狀態，乃上訴人權利之正當行使，縱影響被上訴人現實使用之利益，亦難謂上訴人屬權利濫用等語。

二、被上訴人則答辯略以：

㈠系爭土地與143土地於94年間實施地籍圖重測，上訴人與被上訴人之前手均指281、282建物間牆壁中心線及延伸線為地界線，且系爭增建物於重測時已存在，系爭增建物東側外牆係延伸281、282建物間牆壁興建，地界線當然位於282建物東側外牆中心，上訴人至遲於94年間即已明知上情，且此後近20年間從無異議。

㈡兩造之前手就系爭增建物東側外牆有共同壁契約存在，就使用土地部分之約定性質為租賃契約。由以下事證可知：

1.上訴人所以提出本訴，起因係上訴人認282建物後方增建部分即系爭增建物之東側外牆為共同壁，其有權使用，因上訴人所僱工人拆除圍牆時，紅磚掉落毀損被上訴人之水管，被上訴人向上訴人提出異議，上訴人即透過第三人向被上訴人表示系爭增建物東側外牆為共同壁，被上訴人確認後即無異議，上訴人卻因此提出本訴。故上訴人應早知系爭增建物東側外牆為共同壁，甚且認兩造均應受共同壁契約之拘束。

2.系爭增建物，除東側外牆(含樑柱)主體占用系爭土地外，東

側外牆均有結構樑及樓版之鋼筋延伸外露，顯為建築成規上先完成建物所預留供後續建物結構樑及樓版搭接之鋼筋，足認上訴人前手有同意被上訴人前手使用系爭土地建築牆壁，被上訴人前手則同意所建牆壁則應供日後上訴人前手建築房屋使用為結構牆壁之合意存在。

3.又上訴人所有281建物之排水管，係埋入系爭增建物東側外牆內，出口則位於牆壁下方，益證兩造前手確實就系爭增建物外牆，有一方提供土地供建築牆壁，一方則提供牆壁供建築或其他使用之共同壁契約存在。

㈢又建商所興建出售之「連棟式建築物」均使用共同壁，購買相鄰建物之消費者間並無另有共同壁契約之訂定，對於共用牆壁、自家牆壁有一半位於相鄰土地上或自家土地建有相鄰建物一半牆壁等現況，罕有糾紛發生，縱使房地幾經轉手亦同，應足認共同壁契約已物權化，相鄰建物土地所有權人應均受拘束，不得以抗辯僅具債權性質而不受拘束。縱不認共同壁契約已物權化，但相鄰房地所有人均應受共同壁契約拘束，顯足認已為我國社會交易上之習慣，依民法第1條規定，兩造均應受共同壁契約之拘束。本件上訴人早於94年地籍圖重測時即知悉系爭增建物東側外牆使用系爭土地建築，東側外牆預留之鋼筋並侵入系爭土地上空，其所有281建物污水管則埋入系爭增建物東側外牆，上訴人對此從不曾表示異議，且繼續使用埋入系爭增建物東側外牆之污水管排放廢污水，容忍系爭增建物東側外牆使用系爭土地，上訴人並於該面外牆自底至高約1.8公尺處黏貼磁磚。足認上訴人係默示繼受兩造前手之共同壁契約，應受共同壁契約拘束，不得請求被上訴人拆除建物、返還土地。

㈣上訴人所有281建物與其南側144地號土地上之建物，其間已有上訴人所有系爭土地南側之空地為防火間隔，被上訴人所有系爭增建物東側外牆所使用系爭土地面積不過0.38平方公尺，長度約2.975公尺，寬度約12公分，且建築使用材料為具防火效力之鋼筋混凝土，顯然並無妨礙上訴人所有建物與

南側土地上建物之防火間隔。上訴人主張系爭增建物阻礙其建物防火間隔，應非有據。縱認系爭增建物確屬無權占用，惟占用部分面積僅0.38平方公尺即0.11495坪，寬度僅約12公分，上訴人縱予收回，該部分土地亦無法利用；且兩造建物所在「歐洲櫻花村」近2年實價登錄最高成交單價每坪約221,000元計算，上訴人被占用之土地市值約為25,404元，且為不能建築使用之法定空地。而系爭增建物係鋼筋混凝土構造，東側外牆及樑柱有一半建於系爭土地上，被上訴人前自行委託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定系爭增建物拆除東側一半外牆後之結構安全等事項，鑑定意見認已影響結構安全，建議全部拆除，拆除、清運與重建費用高達1,737,234元。則上訴人請求拆除增建物所得利益，尚不及被上訴人因此所受建物應全部拆除損害之70分之1，上訴人主張實為損人又不利己，係專以損害他人為權利行使之目的，是上訴人之權利行使應已構成權利濫用等語。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明求為原判決廢棄；被上訴人應將附圖所示編號B部分面積0.38平方公尺之系爭增建物拆除，並將上開土地返還予上訴人。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

㈠上訴人所有系爭土地及其上281建物，係於94年7月5日法院拍賣（定）取得。

㈡被上訴人所有143土地及其上282建物，係於96年8月2日法院拍賣（定）取得。

㈢被上訴人所有282建物後方之增建建物1、2樓，於93年9月17日即已存在，為被上訴人之前手所興建，被上訴人因法院拍賣取得該增建建物之事實上處分權（依強制執行法第98條第1項規定，被上訴人自領得執行法院所發給權利移轉證書證書之日起，即已取得282建物及後方增建建物之所有權）。

㈣上訴人所有281建物與被上訴人所有282建物為連棟式建物，相鄰牆壁為共同壁，上訴人所有系爭土地與被上訴人所有14

3土地間之地界線位於共同壁中心線。

㈤經上訴人自行拆除員林地政事務所收件日期文號113年10月22日員土測字第1696號複丈成果圖所示編號A之南側圍牆後，測量結果，系爭增建物使用上訴人所有系爭土地範圍即如附圖所示編號B、面積0.38平方公尺，現況為鋼筋混凝土造建物（含磁磚）。

五、本院之判斷：

㈠上訴人主張系爭土地為其所有，毗鄰之143土地及其上282建物為被上訴人所有，系爭增建物為被上訴人之前手所增建，被上訴人因法院拍賣取得事實上處分權，現為被上訴人使用等情，為兩造所不爭執(二審卷第112至113頁、第213頁)，並有土地登記第一類謄本、建物登記第二類謄本、照片、勘驗筆錄及彰化縣員林地政事務所收件日期文號114年3月13日員土測字第334號土地複丈成果圖可稽，是前揭事實，已可認定。

㈡按立法者擁有規劃與形成財產權內容的權限，並不是任何具有財產價值的標的，都可以獲得合憲秩序的保障。所謂財產價值是指可以在市場透過交易取得的價值，都可認為是經濟與財產價值。因此，合法的財產標的，例如土地、證券等物品，固然屬之；其他違法的財產標的，例如毒品、違禁品或贓物，也可以在交易市場上獲得一定的價值。然而，國家正可以利用立法方式，明確規定何者為合法的財產標的、何者為非法。故刑法上對於違禁品有不得持有之規定，即不得作為財產權保障之標的也。從而人民對於違禁品之買賣所產生之爭議，不能獲得國家法律及訴訟程序救濟之機會。法律可以確定哪些是合法擁有的財產標的，從而肯認其合法權利人的法律地位，並受到國家公權力的保障，如受到侵犯時，可訴請行政機關或法院予以排除(參司法院大法官會議釋字707號解釋，陳新民大法官協同意見書)。因此，財產權雖為憲法保障之基本權，國家以立法界定個別財產能否獲得合法權利之法律地位，以及應以何種方式保障其權利地位，應視規

範對象、內容或法益本身及其所受限制之輕重而容許合理之差異，此即層級化財產權保障之內容。次按建築法第86條第1、2款規定，對於違反同法第25條之擅自建造者及擅自使用者處以處罰，必要時得強制拆除；同法第96條之1更規定，依該法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。立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可並發給執照不得擅自建造，違反者處以處罰，甚至強制拆除不予補償，拆除費用由建築物所有人負擔等節，顯然在法律評價上，違章建築物為法律所不許，而不具有權利地位，在層級化財產權保障當中，違章建築物之地位顯然不得與合法建物等量齊觀。再按「民法第425條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件，而不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記，不生效力，原審既認定系爭房屋未為保存登記，並謂縱令屬於郭宗煥所有，於出租後贈與被上訴人，無從辦理所有權移轉登記。自難認被上訴人已取得系爭房屋之所有權，應無民法第425條規定之適用」(最高法院69年度台上字第720號判決可參)。經查：

1. 上訴人所有281建物與被上訴人所有282建物為連棟式建物，雖然相鄰牆壁為共同壁，上訴人所有系爭土地與被上訴人所有143土地間之地界線位於共同壁中心線，但系爭增建物並非依282建物之建造執照及使用執照所興建，而是被上訴人之前手所興建等情，既為兩造所不爭執，並有彰化縣○村鄉○○0000○鄉○○○00000號使用執照及彰化縣政府函文(一審卷第145頁)可憑，是系爭增建物乃屬違章建築，被上訴人取得系爭增建物之事實上處分權並非所有權，可堪認定。
2. 又系爭增建物之東側外牆均有結構樑及樓版之鋼筋延伸外露，並侵入上訴人所有系爭土地之上空，上訴人所有281建物之排水管，則係埋入系爭增建物東側外牆內，出口則位於牆壁下方，為兩造所不爭執，並有現場照片附卷可稽，衡諸社會常情，當可知鋼筋延伸外露係先完成建物所預留，供後

續建物結構樑及樓版搭接，兩造前手當有系爭增建物就附圖編號B部分供被上訴人前手建築系爭增建物東側外牆使用，且被上訴人前手同意上訴人前手將281建物排水管線埋設東側外牆內排放廢污水使用，並預留結構樑版鋼筋供上訴人前手日後於系爭土地建築房屋搭接使用該東側外牆之共同壁契約，而此情為兩造所知，否則上訴人在系爭增建物上黏貼磁磚，被上訴人豈有毫無異議之理?是以綜合上開事證，固可認兩造之前手就系爭增建物之東側外牆成立共同壁契約，被上訴人前手使用系爭土地之對價為所建築之牆壁供上訴人前手使用，有關使用土地之約定雖屬租賃契約之合意，然此僅為兩造之前手間之債權契約，依債之相對性原則，該契約僅於當事人即兩造之前手間發生效力，土地或建物之繼受人即兩造原則上不受原共同壁契約之拘束。再按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束(最高法院111年度台上字第721號民事判決可參)。本件系爭增建物既屬違章建築，本院審酌立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可並發給執照不得擅自建造，違反者處以處罰，甚至強制拆除不予補償，拆除費用由建築物所有人負擔等節，顯然在法律評價上，違章建築物為法律所不許，而不具有權利地位，並非值得保護之利益，自不得與合法建物等量齊觀。因此，基於法律秩序之安定，在層級化財產權保障當中，系爭

增建物屬於法律所禁止且不予保護之標的，不能認兩造前手間共同壁契約具債權物權化效力，加以被上訴人取得系爭增建物之事實上處分權而非所有權，揆諸上開說明，自無民法第425條規定之適用餘地，更不能認因此具有租賃契約性質之共同壁契約對受讓人即上訴人亦繼續存在。故被上訴人答辯稱共同壁契約已物權化，相鄰建物土地所有權人應均受拘束，且就使用土地部分之約定性質為租賃契約，應拘束上訴人等語，均無可採。

3.再者，地籍圖重測之指界，係確認土地界址所在，與土地所有權人是否另行同意他人越界占用土地，係屬二事，縱上訴人曾在地籍調查表上蓋章，亦僅能證明其對重測界址結果有所表示，不能據此推認其同意系爭增建物占用系爭土地，亦無從認定上訴人於當時已明知具體越界位置及面積，並與被上訴人成立共同壁契約供被上訴人占有。至於上訴人雖曾在牆面黏貼磁磚，亦僅屬添附於系爭增建物，對於系爭增建物完成後之狀態有所增益而已，尚不能逕認兩造間已成立同意使用附圖所示編號B部分土地或共同壁契約。是被上訴人答辯稱94年間地籍圖重測時，上訴人已明知系爭增建物東側外牆為共同壁，兩造均應受共同壁契約之拘束等語，亦非可採。

㈢復按民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台上字第1167號判決可參）。就本件而言，立法者已經在前揭建築法中，評價違章建築物為法律所不許，而不具有權利地位，並非值得保護之利益，被上訴人使用系爭增建物僅係供私人使用，卻損害上訴人土地所有權之完整，縱令被上訴人將占用如附圖所示編號B部分土地上之系爭增建物拆除，並將該部分土地返還上訴人，亦屬被上訴人受有損失而已，國家社會之利益並未蒙受任何損失，核與公共利益無涉，因

此上訴人訴請拆屋還地，難認係以損害被上訴人為主要目的，核非權利濫用，自與民法第148條規定無違。被上訴人所辯上訴人損人不利己，專以損害他人為權利行使之目的，已構成權利濫用等語，為無理由，未能採取。

㈣從而，系爭增建物無權占用上訴人所有系爭土地如附圖所示編號B部分，被上訴人復未能證明其有合法占有權源，則上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭增建物，並返還該部分土地，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將坐落系爭土地上如附圖所示編號B部分、面積0.38平方公尺之鋼筋混凝土造建物（含磁磚）拆除，並將該部分土地返還上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，請求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄原判決，改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳弘仁

法　官　范馨元

法　官　何玉鳳

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　施惠卿