

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第1882號

原告 陳明鎰  
訴訟代理人 葉民文律師  
複代理人 謝孟儒律師

被告 閻善為  
閻成恩

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號320（1）13.27平方公尺之鐵皮棚架拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之85，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得執行，但被告如以新臺幣945,259元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第256條、第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原告起訴聲明為：（一）被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示約6平方公尺之地上物（範圍以實測為準），並將上開土地返還原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第41頁）。後經桃園市中壠地政事務所勘查現場測量後，乃最終更正、變更聲明為：（一）被告應將

01 坐落系爭土地上如附圖所示編號320 (1) 13.27平方公尺及3  
02 20 (2) 1.82平方公尺合計15.54平方公尺之鐵皮棚架及1.82  
03 平方公尺之2樓陽台等地上物拆除，並將系爭土地返還原  
04 告。(二)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第47頁)。經核  
05 原告前開所為，係基於同一基礎事實，為訴之擴張及更正事  
06 實上之陳述，依前揭說明，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：系爭土地為原告所有，而系爭土地上如附圖所示  
09 編號320 (1) 13.27平方公尺及320 (2) 1.82平方公尺合計1  
10 5.54平方公尺之鐵皮棚架及2樓陽台等地上物（下合稱上開  
11 地上物）為被告所有，被告為無權占用原告所有之系爭土  
12 地，爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並  
13 聲明：如上開變更後所示之聲明。

14 二、被告則以：就上開地上物無權占用原告所有之系爭土地及被  
15 告為上開地上物之事實上處分權人無意見，惟上開地上物早  
16 於民國80年以前就已搭建，就附圖所示編號320 (1) 之鐵皮  
17 棚架部份，因系爭土地為行之多年之既成道路，鐵皮棚架係  
18 為便利行人通行而搭建，原告所有權應受有限制；就附圖所  
19 示編號320 (2) 之2樓陽台部份，係當時桃園市○○區○○  
20 段00號建號房屋之所有權人（下稱系爭房屋）建築房屋時，  
21 非因故意或重大過失而逾越地界，原告已知有越界建築之事  
22 實而未異議，本件應有民法第796條、第796條之1之適用等  
23 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 原告主張其為系爭土地之所有權人，且上開地上物無權占有  
27 系爭土地如附圖所示編號320 (1)、320 (2) 等部分、被告  
28 為上開地上物之事實上處分權人等節，為被告所是認，業據  
29 原告提出之土地登記第一類謄本、現場照片為證（見本院卷  
30 第7頁），並經本院會同兩造及地政機關測量人員至現場勘  
31 驗無訛，製有勘驗筆錄、土地現況圖、現場照片及桃園市中

01 墾地政事務所113年5月30日所測量字第1130015969號函所檢  
02 附之附圖在卷可參（見本院卷第43頁），是此部分事實堪以  
03 認定。原告復主張被告應將上開地上物拆除，並返還系爭土  
04 地予原告等情，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就原告之  
05 主張有無理由，分述如下：

06 (一)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  
07 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  
08 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
09 金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價  
10 額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事  
11 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。土地所  
12 有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法  
13 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  
14 變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第一  
15 項但書及第二項規定，於前項情形準用之。前二條規定，於  
16 具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。民法第796條、  
17 第796條之1、第796條之2固有明文，且依民法物權編施行法  
18 第8條之3、第8條之4規定，於民法物權編修正施行前越界建  
19 築之情形亦有適用。而該條所謂越界建築，其建築物必為房  
20 屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋  
21 廚廁，尚不能謂有該條之適用（最高法院59年台上字第1799  
22 號判例意旨參照），同法第796條之1亦應為相同之解釋。至  
23 同法第796條之2所謂「具有與房屋價值相當之其他建築  
24 物」，觀諸上開796條之2之立法理由載明：「……以具有與  
25 房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等是，  
26 始得準用前二條之規定……」等語，應認非屬房屋構成部分  
27 之牆垣，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，均無民  
28 法第796條或第796條之1規定適用之餘地（最高法院100年度  
29 台上字第1329號判決持此見解）。

30 (二)如附圖所示編號320（2）之2樓陽台（下稱系爭陽台）部  
31 份：

01 1.被告主張其現為系爭房屋之所有權人，而系爭陽台係當時所  
02 有權人非因故意或重大過失逾越地界建築、原告已知悉系爭  
03 陽台逾越地界不即提出異議等節，有其提出之建物第二類謄  
04 本、現場照片、證明書在卷可佐（見本院卷第55至58頁）。  
05 經查，觀諸該現場照片，可見系爭陽台與系爭房屋結構相  
06 連，且外牆顏色相同、斑駁程度亦相近，應係同一時期所興  
07 建，又此部分占用之面積為1.82平方公尺，而系爭房屋二樓  
08 之面積為68.56平方公尺，越界部份占二樓總面積之比例未  
09 逾百分之3，堪認被告主張建築系爭陽台非故意逾越地界，  
10 應非全然無稽。然被告復以系爭房屋興建之日期為62年7月1  
11 6日（見本院卷第55頁），至原告提起本件訴訟時已逾50  
12 年，並提出證明書欲證明原告已知悉系爭陽台逾越地界而不  
13 即時提出異議，惟提起訴訟之時點與是否知悉系爭陽台已越  
14 界，兩者本屬二事，無必然之關聯性，復參以被告提出之證  
15 明書，內容均未提及原告已知悉系爭陽台逾越地界一事，尚  
16 難據此即認原告已知悉系爭陽台逾越地界不即提出異議，是  
17 被告並未就此提出證據使本院確信此事實為真，則被告上開  
18 抗辯，應無理由。

19 2.依前述，此部分固無民法第796條規定之適用，然被告既非  
20 故意逾越地界建造系爭陽台，本院審酌系爭陽台除小部份占  
21 用系爭土地外，大部分面積仍興建於自己所有之土地上，然  
22 因結構相連，如將之拆除，屆時破壞範圍必定大於占用面  
23 積，恐對被告居住權益損害甚大，併考量原告訴請此部份拆  
24 屋還地客觀上所得利益，認被告以支付償金之方式，足可平  
25 衡兼顧雙方當事人之權益。故而，被告請求依民法第796條  
26 之1第1項前段規定，免除移去系爭陽台之義務，應屬有據。  
27 是原告請求被告拆除系爭陽台，並返還該部分土地，為無理  
28 由，不應准許。至被告是否須給付不當得利、償金乙事，因  
29 未曾為本件訴訟標的，自非本院審理範圍，併此敘明。

30 (三)如附圖所示編號320(1)之鐵皮棚架部份：

31 查，該鐵皮棚架非系爭房屋之構成部份，為兩造所不爭執

01 (見本院卷第63頁)，且參諸現場照片，該鐵棚架確未與系  
02 爭房屋主體相連，則揆諸前開判決意旨，既該鐵皮棚架非系  
03 爭房屋之構成部份，則無民法第796條、第796條之1規定適  
04 用之餘地。又被告復稱系爭土地已成既成道路等語，然就系  
05 爭土地何以成為既成道路，未見被告提出說明及舉證，且縱  
06 系爭土地為既成道路，此僅係公眾是否得通行系爭土地，與  
07 被告是否有權搭設鐵皮棚架占用系爭無涉，再者，目前該鐵  
08 皮棚架下係堆放私人物品（見本院卷第58頁反面），亦與公  
09 共利益無關，是被告此部分之主張，均非可採。

10 (四)基此，原告為系爭土地之所有權人，其依民法第767條規  
11 定，請求被告拆除占用系爭土地如附圖所示編號320(1)之  
12 鐵皮棚架並返還系爭土地予原告，核屬有據，請求被告拆除  
13 占用系爭土地如附圖所示編號320(2)之系爭陽台，則屬無  
14 據。

15 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權之法律關係，請求如主  
16 文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此部份之請求，為  
17 無理由，應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部份係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，  
19 依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職  
20 權宣告假執行。另依同法第392條第2項，依被告聲請酌定被  
21 告供所定金額之擔保後，得免為假執行。至原告雖聲明願供  
22 擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部  
23 分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭  
24 知。另原告敗訴部分，假執行之聲請失所付麗，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所  
26 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論  
27 述，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

30 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

31 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明

01 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
02 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

05 書記官 陳香菱