臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度旗簡字第122號

原　　告　楊青天

000000000000000000

訴訟代理人　謝佩玲律師

　　林美君

000000000000000000

被　　告　楊繼興

000000000000000000

訴訟代理人　宋國城律師

上當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地如附圖編號997⑴、997⑵所示部分（面積各為十八、二十四平方公尺）上之地上物拆除後，將土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬玖仟貳佰元為原告預供擔保後得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為伊姑姑所有，於民國96年10月24日以贈與方式將系爭土地移轉登記予伊。被告長輩於40多年時向伊之祖父要求借用系爭土地建築豬舍（下稱系爭豬舍），伊祖父基於親戚情誼同意借用，雙方就系爭豬舍占用系爭土地部分成立使用借貸契約。惟被告長輩建築系爭豬舍後，已荒廢多年未曾使用，直至113年2月伊返回系爭土地時，發現被告業將系爭豬舍拆除並重新建築房屋（下稱系爭房屋），而未經伊之同意占用系爭土地如附圖編號997⑴、997⑵所示部分（下稱系爭占用部分）。被告長輩借用系爭土地之目的既係為建築豬舍使用，則縱使雙方未約定借用之期限，於系爭豬舍拆除

後應可認使用借貸目的已完成，使用借貸關係即已消滅，被告自有將系爭占用部分返還之義務，被告於系爭占用部分建築系爭房屋，即屬無權占用。爰依民法第767條第1項之規定，提起本訴。並聲明：㈠如主文第一項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊長輩並無借用原告祖父名下土地建屋情事，伊係於111年11月20日始在自己與他人共有之高雄市○○區○○段000地號土地，將泥土牆之系爭豬舍整修為家用住宅。於原告起訴前，伊自始不知系爭房屋基地有占用系爭土地之事實，自無任何故意或過失而建築；且原告每年回家祭祖均經過系爭土地，已過數年，見聞伊之改建工程，亦從未表示土地遭伊占用或提出異議制止，依民法第796條第1項規定，自不得再請求伊移去或拆除地上物；再被告已告知願補償或購買系爭占用部分，惟原告仍主張拆除系爭房屋，有權利濫用之虞等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地為其姑姑所贈與，現為其所有，而系爭房屋為被告建築而取得所有權，占用系爭占用部分等情，有系爭土地之第一類登記謄本、地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第101至104頁），且為被告所不爭執，並經本院會同兩造及地政人員至現場勘測屬實，有勘驗筆錄及複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第189、193頁），此部分事實首堪認定。

㈡本件無民法第796條第1項之適用：

1.按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責

任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年台上字第2533號民事判決意旨）。次按，所謂知其越界，應就鄰地所有人主觀情事定之，即須鄰地所有人事實上明知越界建築，始足當之（最高法院55年度台上字第2385號、83年度台上字第605 號裁判要旨參照）。

2.被告固抗辯原告於112年返鄉時，即目睹被告建築系爭房屋有越界占用系爭土地之情形，然未即時提出異議等語。惟查，被告就此部分並未提出任何具體事證以實其說，是原告是否確實於112年間即知被告有越界情事，已非無疑，則被告既無法舉證證明此一有利於己之事實，自應承擔無法證明該事實之不利益。況且，原告主張其係於地政機關113年9月4日完成鑑界後，始確認被告所有之系爭房屋確實占用系爭土地，遂於同年9月18日寄發存證信函予被告，內容略以：被告須於114年1月1日前拆除系爭房屋、移除其上廢棄物回復為原始地貌等，有存證信函影本在卷可佐（見本院卷第37至39頁）。再佐以被告配偶於113年9月4日傳送簡訊予原告，簡訊內容略以：我跟我先生剛到地政籍調查。那塊地確實是你的，對不起，我們也是受害者等語（見本院卷第35頁），可見被告亦係於113年9月4日地政鑑界後始確認系爭房屋有越界情事。衡以常情，土地所有權人經地政機關人員以專業儀器測量前，未必可立即發現房屋有越界建築情形，堪認原告主張於113年9月4日地政鑑界後，始明確知悉被告系爭地上物有越界情事，應與事實相符。又113年時被告建築之系爭房屋業已完工，此亦為被告所自承（本院卷第165頁）。從而，原告既係於被告建築系爭房屋後始明確知悉系爭房屋越界情事，依前開判決之意旨，要無民法第796條第1項之適用餘地。

㈢本件無民法第148條規定之適用：

1.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，民法第148條第1項固定有明文。惟該條所稱權利之行

使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因而所受之損失，比較衡量。倘自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，始得謂為以損害他人為主要目的。易言之，權利既為法律所保障，用以解決私益衝突，以得行使為原則，因權利濫用而限制，則屬例外，例外應採限縮解釋，始符立法之本旨。

2.查系爭房屋為被告之私人財產，與公共利益無涉，而原告請求被告拆屋還地，係依法主張自己之權利，而非以損害被告為目的，況依契約自由原則，被告不得強制原告將其所有系爭土地中之一部分出賣予被告，是被告抗辯願以支付價金或向原告購入占用部分土地，原告仍堅持請求被告拆除系爭占用部分，核屬權利濫用云云，自不足採。至被告否認有與原告就系爭占用部分成立使用借貸關係，此部分即無庸再予論列。

四、綜上所述，系爭土地為原告所有，而被告並未提出其所有之系爭房屋占用系爭占用部分之合法權源，則原告請求被告將系爭占用部分上之系爭房屋拆除後，將土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

六、准許宣告假執行、免為假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　10　　日

旗山簡易庭　法　官　盧怡秀

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　張家祐