臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第580號

原　　告　潛錩規劃行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀宇牧

被　　告　國立岡山高級中學

000000000000000000

法定代理人　張國津

訴訟代理人　呂郁斌律師

複代理人　　陳清朗律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告所有坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）遭被告教室占用，經原告口頭催告拆除未果，已妨害原告使用，爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將如附圖（高雄市政府地政局岡山地政事務所民國112年9月12日複丈成果圖）暫編地號733-1(1)所示34平方公尺、733-1(2)所示17平方公尺之地上物拆除，將占用土地返還予原告；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告係於110年10月14日因買賣成為系爭土地所有權人，然被告之教室已興建數十年，興建之初並無越界建築情事，否則焉能取得建築執照興建並通過驗收取得使用執照，現測量越界占用應係經界年久變動所致。縱不慎越界，然因教室供學生上課使用，具有公共利益性質，依民法第796條第1項、第796條之1第1項規定，得免為全部或一部之移去或變更等語置辯。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、兩造不爭執事項（見112年度訴字第580號卷，下稱訴卷，第224頁）：

㈠系爭土地於66年4月22日逕為分割自733地號土地，登記所有權人李明。嗣原告於110年10月14日以買賣為原因，登記為所有權人。

㈡經岡山地政事務所測量結果，被告之教室、管線如附圖所示，占用系爭土地。

㈢上開教室現為學生上課使用。

四、本件爭點如下（見訴卷第224頁）：

㈠被告主張依民法第796條第1項、第796條之1第1項規定免為全部或一部之移去或變更，有無理由？

㈡原告請求被告應將坐落系爭土地上面積51平方公尺之地上物拆除，將占用土地返還予原告，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段固有明文。惟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其房屋，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，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，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796 條第1項、98年1 月23日修正增訂之第796條之1第1項分別定有明文。且按民法物權編施行法第8 條之3 規定：「修正之民法第796條及第796 條之1 規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之」。準此，本件於80幾年間興建之教室，逾越地界占用系爭土地之情形，亦有上開條文之適用。又按民法第796條之1之立法理由，對於鄰地所有

人得請求移去或變更逾越地界之房屋者，倘對於社會經濟及當事人之利益造成重大損害，宜由法院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，以顧及社會整體經濟利益及雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者不適用之，始為公允（最高法院109年度台上字第1867號判決意旨參照）。又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條亦有明文。

㈡查原告所有系爭土地並無申辦建築執照之紀錄，然經岡山地政事務所測量結果，遭被告現為學生上課使用之教室「格知樓」及電線管路，如附圖所示占用51平方公尺等情，為兩造所不爭執，復有高雄市政府工務局112年6月12日高市工務建字第11235437600號函、高雄市政府地政局岡山地政事務所112年9月14日高市地岡登字第11270920500號函所附土地登記公務用謄本、異動索引及附圖所示複丈成果圖、本院勘驗筆錄暨照片可考（見112年度審訴字第267號卷，下稱審訴卷，第105頁、訴卷第25至39、109、125頁），堪信為真，足見有越界情事，堪以認定。復觀諸土地登記謄本，未見系爭土地或733地號土地有何重測情事，被告辯稱可能係重測導致越界云云，委無可採。

㈢查系爭土地於66年4月22日逕為分割自733地號土地，登記所有權人李明等情，有系爭土地登記公務用謄本、異動索引、台灣省高雄縣土地登記簿可考（見訴卷第109、125、159至160頁），且被告早於35年間建校，系爭土地位在校園內操場後方之教室與圍牆邊內，外人本不易進入乙情，有照片可憑（見訴卷第37頁），堪信為真。此外，並無事證可認該教室於84年間興建當時，系爭土地所有權人李明知悉越界情事，是以被告辯稱得依民法第796條規定免為移去或變更云云，委無可採。

㈣惟系爭土地所處位置既本在校園內，事實上不易利用，且遭占用面積不大，原告得使用之利益不大。再者，原告係

向財政部國有財產署南區分署標購系爭逾期未辦理繼承之土地乙情，有該署標售逾期未辦理繼承登記不動產證明書可憑（見訴卷第65頁），足見原告本無使用系爭土地之必要，係因標得系爭土地後，行使物上請求權之權利，始衍生本件訴訟爭端。反觀長期使用其上建物作為教室提供學生上課、活動場所之被告，倘須僱工以重型機械拆除教室該部分占用之一、二、三樓，被告學生之活動空間、上課安寧與品質勢必大受影響，其上管線、機電亦須遷移與重新配置，令被告損失甚鉅，對社會整體經濟資源形成無益浪費，核屬違反公共利益之情形，依民法第796條之1、第148條規定，應免予拆除，較屬適當。

㈤又建造執照或使用執照案卷內證物查無有何顯示越界情事，被告之建物亦無記載有何坐落733或733-1地號土地情事，有高雄市政府地政局岡山地政事務所112年9月14日高市地岡登字第11270920500號函所附建物登記公務用謄本、高雄市政府工務局112年10月6日高市工務建字第11239595200號函所附岡山段1339、1340、1981、1983、1985、2760、3428、3428-1建號建物登記公務用謄本、岡山區岡山段3428建號建物之（83）高縣建局建管字第05090號建造執照、（84）高縣建局建管字第14004號使用執照案卷資料可考（見訴卷第85至99、167頁），復經呂明憲建築師事務所以112年9月27日明建工字第112092701號函覆表示不知為何有越界占用733-1地號土地情形（見訴卷第165頁），是難認被告之前明知逾越地界，遑論其係故意逾越地界。

㈥至於被告於00年0月間出具之建築物使用土地範圍切結書，承諾如後發現所建築範圍超出土地範圍時，由具結人自行負責清理或拆除等語（見訴卷第185頁），係向高雄縣政府承諾；及兩造於111年2月8日在台北市○○區○○路○段000號7樓立法委員林岱樺服務處召開協調會，會議紀錄第5段第1點係記載請被告於111年3月31日前完成該筆土地規劃後續處理方案報教育部等語、第3點係請教育部於111年12月3

0日前排除占用土地並完成返還程序等語，有會議紀錄可考（見審訴卷第87頁），均非被告向原告表示承諾拆除教室或返還土地。

㈦是以，經斟酌雙方利益，應以免為拆除移去，較能兼顧社會整體經濟利益及雙方當事人之權益，故原告不得請求被告拆除占用部分。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段，請求被告拆除系爭建物占用系爭土地部分，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘、主張、陳述、所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

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　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　黃莉君

附圖：

高雄市政府地政局岡山地政事務所112年9月12日複丈成果圖