

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第763號

原告 紀宇牧
被告 林有伍
訴訟代理人 郭峻豪律師
被告 張文杰
訴訟代理人 黃韡誠律師
龔柏霖律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

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○○段000地號土地（下稱系爭土地）與被告張文杰、林有伍所有坐落同段397地號及401地號土地相鄰。被告林有伍所有門牌號碼高雄市○○區○○○街000號建物（下稱110號建物）與被告張文杰所有門牌號碼同街114號建物（下稱114號建物），突出部分無權越界占用系爭土地，妨害原告行使所有權及使用系爭土地。且原告為系爭土地之所有人，負有維護系爭土地安全之義務。而被告之110號建物、114號建物老舊鏽蝕、鋼筋裸露，倘被告建物突出部分脫落，將對通行往來之人造成生命、身體安全之危險。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告林有伍、張文杰應分別將原告所有系爭土地上面積各7平方公尺、2平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告。

二、被告均聲明請求駁回原告之訴，答辯如下：

（一）被告林有伍：110號建物於民國57年間即已興建完成，於興建之初並不知悉有逾越地界情形，而原告或其前手明知110號建物有越界建築之情形，不但從未提出任何異議或反對意

見，且遲至110號建物興建完成55年後始提出本案訴訟，依民法第796條規定，不得請求被告拆除。原告所有系爭土地面積僅13平方公尺，換算我國社會常用之坪數計算約僅不到4坪，價值甚微。且系爭土地現為無尾巷道路通行之要口處，供作大眾通行歷來已久，巷內數戶住戶均依賴系爭土地始能對外出入、通行，系爭土地中間尚有供公眾使用之水溝及水溝蓋，系爭土地除了供通行之外，並無辦法作為其他用途。被告林有伍所有110號建物雖有越界建築，惟實際占用面積甚微。原告提出本件訴訟係以損害被告為主要目的，同時亦損害公共利益，而有權利濫用之情形。倘拆除110號建物越界部分，則左側部分2樓以上之牆壁亦將遭拆除，導致110號建物無法正常使用，並有建築安全上之疑慮。斟酌兩造間之利益及公共利益等因素，依民法第796條之1及第148條規定，原告之主張應無理由等語置辯。

(二)被告張文杰：114號建物於57年間興建時，2樓以上之水泥磚造陽台係建物結構一體，突出於系爭土地上空，嗣被告張文杰於79年間購買114號建物。如拆除突出部分，可能會影響114號建物支撐性，危及整體結構安全，造成外牆剝落或加速建物腐蝕、老化。且拆除須以人工進行，為避免損害114號建物或拆除到非須拆除部分，須在狹窄之施工範圍設置安全、防護措施，進度勢必緩慢而耗費人力、物力、時間等社會成本。如不慎損及114號建物，易致生另一紛爭。且占有部分與被告林有伍所有110號建物2樓以上突出部分間距不足50公分，酌以114號建物、110號建物均已興建40餘年，為老舊建物且屋況相當，如貿然拆除，不僅對建物主體造成未可預知風險，拆除過程所花費保護主體建物不受毀損之成本可能較高。又占有部分係突出於系爭土地上空，面積甚微，下方系爭土地為供無尾巷之住戶通行之通道，對系爭土地利用並無影響。縱認原告得訴請被告拆除，亦無法就系爭土地作通行以外之其他使用。審酌公共利益與當事人利益之考量下，原告之主張可取得之利益極少，惟被告張文杰及國家社

01 會所受之損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的，故
02 原告所有權之行使違反公共利益、以損害他人為主要目的，
03 屬權利濫用，應不得依第767條第1項規定訴請拆除。被告張
04 文杰亦得依民法第796條之1規定，請求法院免為全部之移去
05 或變更等語。

06 三、兩造不爭執事項如下（見112年度訴字第763號卷，下稱訴
07 卷，第102頁）：

08 (一)系爭土地為原告所有，與被告林有伍、張文杰所有同段401
09 地號及397地號土地相鄰。

10 (二)門牌號碼110號建物於00年0月間由訴外人林郭秀蓮申請設立
11 房屋稅籍，於98年8月以繼承為由，移轉於被告林有伍。

12 (三)門牌號碼114號建物於00年0月間由訴外人康昌榮申請設立房
13 屋稅籍，於00年0月間以買賣為由移轉於訴外人康松齡，於7
14 9年10月以買賣為由，移轉於被告張文杰。

15 (四)被告林有伍、張文杰各自所有之110、114號建物2樓以上突
16 出部分，占用系爭土地上空，面積各7平方公尺、2平方公
17 尺。

18 (五)110、114號建物1、2樓間距分別為2.1公尺、0.39公尺。

19 (六)系爭土地為楠梓東街112巷門牌號碼1至34號住戶出入通道。

20 (七)楠梓東街為楠梓第一市場所在地，早上攤商擺攤做生意，人
21 潮眾多。

22 四、本件爭點如下（見訴卷第103頁）：

23 (一)被告張文杰、林有伍依民法第796條、第796條之1規定，請
24 求免為全部之移去或變更，有無理由？

25 (二)原告提起本件訴訟，有無權利濫用情事？

26 (三)原告請求被告張文杰、林有伍應將系爭土地上之系爭占有部
27 分拆除，將土地返還原告，有無理由？

28 五、本院得心證之理由：

29 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
31 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、第796條之1第1項亦有明文。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57年間興建之門牌號碼110號、114號建物，逾越地界占用系爭土地之情形，亦有上開條文之適用，被告援引上開條文作為抗辯（見訴卷第103頁），於法有據。

(二)次按民法第796條第1項規定係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上字第938號）。倘被告未能證明興建系爭房屋時，當時鄰地所有人知悉越界建築而不為反對之事實，無該條規定適用（最高法院101年度台上字第86號判決參照）。查原告係於112年1月13日，以新台幣591,000元，向財政部國有財產署南區分署標得訴外人張春風未辦理繼承之系爭土地乙情，有所有權狀、系爭土地登記公務用謄本、財政部國有財產署南區分署標售逾期未辦理繼承登記不動產證明書可考（見審訴卷第9、41頁、訴卷第33頁），足見系爭土地之原所有權人為張春風。而被告既然均無門牌號碼110號、114號建物於50年間興建當時，系爭土地所有權人有何知悉越界建築情事，被告徒以數十年來未曾經系爭土地所有權人異議為由，辯稱有民法第796條第1項規定適用云云（見審訴卷第109頁、訴卷第104頁），委無可採。

(三)惟98年1月23日修正增訂之民法第796條之1立法理由，係以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號判決參照）。上開但書所謂「故意逾越地界」，須以土地所有人建築房屋時，有逾越地界之認識為必要（最高法院110年度台上字第841號判決參照）。且按權利之行使，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。又按舊有違章建築，係指符合57年12月31日以前經本市普查並列管之違章建築，或依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證明文件，足資證明於前款期日以前已存在之違章建築，高雄市舊有違章建築修繕辦法第3條定有明文。查門牌號碼110號建物、114號之建物2樓以上之水泥磚造陽台突出部分均係在系爭土地之上空，而原告所有系爭土地為楠梓東街112巷內住戶出入往來通道，無其他通道之事實，復據本院到場勘驗屬實，有112年12月5日勘驗筆錄暨照片可考（見訴卷第45至75頁），足見原告殆無可能在該處擺攤做生意，則移去上空占用部分對原告與社會之經濟利益並無助益。原告雖稱楠梓東街112巷內住戶多為相同所有權人，可從屋後其他土地出入云云（見訴卷第102頁），然此項主張無異於要求住戶行經他人房屋內部及土地出入，亦未考慮通行不便、無法騎乘交通工具之問題，顯然悖於常情，並非合理，自難憑採。況原告本無使用系爭土地之必要，係因於112年1月13日標得系爭土地後，始衍生本件訴訟爭端。反觀突出部分為房屋之一部，數十年來相安無事，拆除可能會影響門牌號碼110號、114號建物支撐性，危及整體結構安全，造成外牆剝落或加速建物腐蝕、老化，對被告居住安全有負面影響，有現場照片可憑（見審訴卷第13頁、訴卷57頁），相較於不拆除即維持現狀來得危險。且拆除須耗費人力、物力、時間等社會成本，對社會整體經濟資源形成無益浪費，對於被告之居住安全與經濟上損失亦危害甚大。原告以土地所有人須維護

安全為由，主張被告應拆除云云（見訴卷第53頁），委無可採。又門牌號碼110號、114號建物早於50幾年間興建，均非現納稅義務人即被告興建，亦查無建造執照乙情，有高雄市稅捐稽徵處楠梓分處112年6月17日高市稽楠房字第1128953409號函、高雄市政府工務局112年10月30日高市工務建字第11240325700號函可考（見訴卷第29頁、審訴卷第31至34頁），足見縱屬違章建築，亦屬舊有違章建築，現因人事全非，當年興建過程之情況已不復考究，並無事證顯示被告係故意逾越地界，亦無從依建築執照案卷判斷原始起造人是否取得系爭土地當時所有權人同意，是無證據可認當時存有逾越地界之認識，自難謂為民法第796條之1第1項但書規定故意逾越地界之情形。

(四)從而，本院經斟酌雙方利益、社會利益，認為依民法第796條之1、第148條規定，應免予拆除，較屬適當。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被告拆除門牌號碼110號、114號建物占用系爭土地面積各7平方公尺、2平方公尺之地上物，均無理由，應予駁回。

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 2 月 29 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 2 月 29 日
書記官 黃莉君

附圖（出處見訴卷第85頁）：

01 高雄市政府地政局楠梓地政事務所112年12月5日複丈成果圖