

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第103號

上訴人 蘇錦隆

訴訟代理人 蘇威仲

上訴人 巫惠勤

輔助人 蘇威仲

被上訴人 張芳榮

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

康琪靈律師

當事人間請求返還土地事件，上訴人對於民國113年4月25日本院112年度橋簡字第383號第一審簡易判決提起上訴，本院民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱甲地）之所有權人，上訴人巫惠勤及蘇錦隆於民國85年共同合資向他人（下稱前手）購買坐落在上訴人巫惠勤所有同段860地號土地（甲地之鄰地，下稱乙地）上之1棟未辦理保存登記之鐵皮屋（下稱丙屋），上訴人共有丙屋之事實上處分權。惟丙屋之屋簷越界至甲地上空，無權占用甲地面積2平方公尺【如高雄市政府地政局岡山地政事務所（下

01 稱岡山地政事務所) 112年9月21日岡土法字第488號現況測
02 量成果圖即附圖1 (下稱系爭現況測量成果圖) 所示之862(1)
03 部分】，且迄今仍未拆除，致被上訴人在甲地上興建房屋之
04 工程無法進行。爰依民法第767條第1項前段、中段，請求上
05 訴人拆除丙屋越界部分，將占用面積返還原告等語，並於原
06 審聲明：1. 上訴人應將坐落甲地如系爭現況測量成果圖所示8
07 62(1)部分面積2平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用
08 之土地返還予被上訴人。2. 願以現金或等額之銀行可轉讓定
09 期存單供擔保，請准宣告假執行。

10 二、上訴人抗辯：

11 (一)被上訴人起訴時所主張之占用面積約為1.25平方公尺，岡山
12 地政事務所112年9月22日測量後，卻擴大為2平方公尺，比
13 被上訴人所測面積增加60%，實難令人甘服。甲、乙2地係圖
14 解法測繪區，在圖解地籍圖上誤差會發生2次，從地籍圖測
15 量成圖紙時會產生1次誤差，從圖紙量取數值時又會再產生1
16 次誤差，甚至誤差還會被放大，故上訴人是否越界至甲地乙
17 節，可能僅係測量誤差所致。

18 (二)丙屋為上訴人於85年間向前手購買而來，前手於82年間興建
19 丙屋時必然曾申請鑑界或設立界樁，否則無法使丙屋之邊界
20 大致沿著地籍線。前手興建丙屋時，訴外人即被上訴人之父
21 即甲地之原所有人張福基 (以下逕稱張福基) 經常在甲、乙
22 2地附近種菜，對於丙屋之興建情形自難諉為不知，故對於
23 丙屋並無越界，應知之甚詳，縱有越界，因前手並非基於故
24 意或重大過失，且張福基亦未曾提出異議。上訴人於向前手
25 購買丙屋後，更未曾增建或擴建。被上訴人受讓甲地，既係
26 經張福基贈與，自應繼受其一切權利義務，張福基既未即時
27 提出異議，依民法第796條，被上訴人自不得請求上訴人拆
28 除丙屋越界部分。另上訴人亦願意支付被上訴人償金及購買
29 越界部分土地。

30 (三)丙屋之屋簷非為美觀而設，而係賦予積極防止雨水滲漏到房
31 屋內之功能，為建築物不可或缺的部分，若遭拆除，將造成

01 丙屋1、2樓均漏水，進而波及丙屋內之營業設備，造成更大
02 之損害。被上訴人請求拆除丙屋屋簷所獲之利益甚微，卻將
03 嚴重損及丙屋之經濟價值，被上訴人起訴應屬權利濫用。是
04 本件依民法第796條之1第1項本文及第148條規定，應斟酌公
05 共利益及當事人利益，准上訴人免予拆除等語，並於原審聲
06 明：被上訴人之訴駁回。

07 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，並於本院聲
08 明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則
09 於本院聲明：上訴駁回。

10 四、得心證之理由：

11 (一)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
12 分權之人，方有拆除之權限。兩造對於丙屋係上訴人共同出
13 資購買一節，並不爭執，此有本院114年2月26日筆錄可證，
14 堪認上訴人二人同屬丙屋之事實上處分權人。

15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
17 段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還
18 所有物之訴，上訴人對被上訴人就其物有所有權存在之事實
19 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被上訴人於上訴人無
20 權占有之事實，無舉證責任，上訴人應就其取得占有，係有
21 正當權源之事實證明之；如不能證明，則應認被上訴人之請
22 求為有理由。本件被上訴人以無權占有為原因，本於民法第
23 767條第1項前段、中段之法律關係，請求上訴人將丙屋占用
24 甲地之部分拆除，並將甲地遭占用部分返還予被上訴人，有
25 現場照片17張、甲地所有權狀1份、甲地地籍圖謄本1份、岡
26 山地政事務所110年7月14日岡圖鑑字第036300號土地複丈成
27 果圖1份、112年2月2日岡圖鑑字第002300號土地複丈成果圖
28 1份、甲、乙2地之土地登記第一類謄本各1份在卷可稽（原
29 審卷第11頁、第19至43頁、第55至57頁、第109頁、第191至
30 193頁、第227頁、第347至349頁），並經原審於112年9月22

01 日會同兩造及岡山地政事務所人員至現場勘驗測量，此有勘
02 驗筆錄1份、岡山地政事務所112年11月7日高市地岡測字第1
03 1271111500號函暨所附之系爭現況測量成果圖各1份在卷可
04 稽（原審卷第133至第134頁、第137至139頁）。從而，堪認
05 被上訴人為甲地之所有權人，而丙屋確實有越界如系爭現況
06 測量成果圖所示862(1)部分面積2平方公尺。

07 (三)上訴人抗辯：上訴人是否越界至甲地，可能僅係測量誤差所
08 致等語，旨在否認有越界之情事云云。惟查，岡山地政事務
09 所測量人員於本件履勘時，針對一般情況泛稱：本次用圖解
10 法測量，會有公差問題等語(原審卷第133頁)，而上訴人僅
11 具狀表示圖解法會有公差問題，並附上圖解法公差之法定限
12 制計算公式(原審卷第93至95頁、第179至181頁)，並未提
13 出任何足以支持「本件」系爭現況測量成果圖862(1)部分，
14 確實僅因公差問題而越界之證據，無從為有利於上訴人之認
15 定，上訴人此部分之辯解並無理由。

16 (四)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
17 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
18 其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。次按土地所有人
19 建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異
20 議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第796條所明
21 定，惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此
22 項事實負舉證責任。上訴人雖抗辯：丙屋為上訴人於85年間
23 向他人購買而來，前手於82年間興建丙屋時必然曾申請鑑界
24 或設立界樁，否則無法使丙屋之邊界大致沿著地籍線，並非
25 基於故意或重大過失而越界。前手興建丙屋時，張福基(被
26 上訴人之父，原甲地所有權人)經常在甲、乙2地附近種菜，
27 且未曾提出異議，被上訴人應繼受其一切權利義務，依民法
28 第796條，被上訴人自不得請求上訴人拆除丙屋，上訴人亦
29 願意支付被上訴人償金及購買越界部分土地等語。惟查，民
30 法第796條適用之前提，必以「丙屋之建造者」於「建造丙
31 屋時」，「無故意或重大過失」為限，然經本院函詢岡山地

01 政事務所後，經該所函覆：乙地自81年迄今查無鑑界資料等
02 語，有岡山地政事務所113年2月6日高市地岡測字第1137012
03 2900號函1份在卷足憑（原審卷第299頁），堪認前手興建丙
04 屋時，並未向地政事務所申請鑑界。本院認為，申請地政機
05 關鑑界，係避免越界建築最直接有效之方法，且為吾人日常
06 生活經驗所得認知之事項，在2筆相鄰土地交界處興建房屋
07 時，即使係沿著舊地界線或共同壁增建，亦常越界至鄰地
08 上，故所興建之房屋可能緊鄰與鄰地之交接處時，一般人之
09 注意義務當然包含向地政機關申請鑑界，若越界建築之所有
10 人不事前申請鑑界而盡一般人注意義務，只要建物興建完
11 成，而鄰地所有人未即時為反對之表示，即可主張民法關於
12 越界建築免拆之條文適用，進而壓縮鄰地所有人之權利，顯
13 非立法本意。上訴人之前手未經向地政機關申請鑑界即貿然
14 興建丙屋（且無建照執照，為保存登記之鐵皮屋），以致逾越
15 使用甲地，其就逾越地界之情事，自應認有重大過失。從
16 而，民法第796條之前提要件既未滿足，上訴人援引前開條
17 文主張支付償金及購買越界部分土地，以換取免予拆除，並
18 無理由。

19 (五)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
20 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
21 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。次按
22 如土地所有人因重大過失逾越地界建築房屋，或雖無重大過
23 失，但鄰地所有人已知其越界而即時提出異議，因不該當於
24 該規定之要件，鄰地所有人對於無權占有其土地之土地所有
25 人房屋，本得依民法第767條第1項規定請求移去或變更其逾
26 越地界之房屋。惟為免對社會經濟及當事人利益造成重大損
27 害，民法第796條之1第1項賦與法院裁量權，斟酌公共利益
28 及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。上訴人雖抗
29 辯：丙屋之屋簷有防止雨水滲漏到房屋內之功能，若遭拆
30 除，將造成丙屋1、2樓均漏水，進而波及丙屋內之營業設
31 備，造成更大之損害。被上訴人請求拆除丙屋屋簷所獲之利

01 益甚微，卻將嚴重損及丙屋之經濟價值，本件應斟酌公共利
02 益及當事人利益適用民法第796條之1第1項本文，准上訴人
03 免予拆除等語。惟查，丙屋係未保存登記之鐵皮屋，此有現
04 場照片可證，系爭現況測量成果圖之862(1)部分所示之丙屋
05 屋簷為鐵皮材質，面積僅2平方公尺，成本尚非甚鉅，且上
06 訴人於本院113年3月21日言詞辯論時陳稱：我們目前有找到
07 1種方法，既可以拆除越界部分，又不會損及我們的建
08 物……而且工錢也不會差很多等語（原審卷第329頁）。堪
09 認只要尋求正確而安全的方式施工，即可以在維持丙屋結構
10 完整性與安全性之前提下，將越界部分屋簷拆除，並不會造
11 成無法挽回之損害。反觀被上訴人正在甲地上施作建築工
12 程，如丙屋越界之屋簷未拆除，已使被上訴人無法繼續往上
13 施工，進而導致建築中之工程停擺，延宕工程，房屋半成品
14 閒置已多年，甲地無法受到充分利用。經比較衡量被上訴人
15 利用甲地之利益，顯然大於上訴人因拆除越界屋簷所受之損
16 失，本院依利益衡量原則加以審酌後，認上訴人此一抗辯並
17 無理由。

18 (六)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
19 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
20 8條定有明文。上訴人雖抗辯：被上訴人起訴應屬權利濫用
21 等語。惟查，被上訴人起訴請求拆除丙屋越界之屋簷，實乃
22 因其有在甲地上建築房屋之需求，並非以損害上訴人為主要
23 目的，亦無違反公共利益，上訴人此部分之抗辯，亦非足
24 採。

25 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求
26 判決上訴人應將坐落甲地如系爭現況測量成果圖所示862(1)
27 部分面積2平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用之土
28 地返還予被上訴人，為有理由，應予准許。原審為被上訴人
29 勝訴之判決，並依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，
30 依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項之規定，依職權
31 酌定相當之金額，宣告上訴人預供擔保後，得免為假執行。

01 並無違誤，上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
02 無理由，應予駁回。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第449條第1項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
06 民事第三庭審判長法官 朱玲瑤
07 法官 李俊霖
08 法官 王碩禧

09 以上正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
12 書記官 邱秋珍