

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第207號

原告 劉家秀

訴訟代理人 王智恩律師

被告 劉春海

訴訟代理人 宋國城律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖二所示編號A部分(面積零點一平方公尺)、編號B部分(面積零點零六平方公尺)及編號C部分(面積零點零五平方公尺)之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十九，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆仟陸佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱424地號土地)為伊所有，被告所有門牌號碼高雄市○○區○○街0號房屋(下稱4號房屋)中之一部分建物即如附圖一所示A部分(面積0.1平方公尺)及B部分(面積0.44平方公尺)地上物(下合稱甲地上物)無權占用伊所有424地號土地，依民法第767條第1項規定，先位請求被告拆除甲地上物，騰空返還該部分土地。倘認被告抗辯兩造之父於民國57年11月8日簽訂協議書(下稱系爭協議書)為真，並約定雙方興建房屋時以4號房屋之第二層日射板為界址，4號房屋占用土地之範圍亦超出日射板，無權占用如附圖二所示A部分(面積0.1平方公

01 尺)、B部分(面積0.06平方公尺)及C部分(面積0.05平方公
02 尺)地上物(下合稱乙地上物)，依民法第767條第1項規定，
03 備位請求被告拆除乙地上物，騰空返還該部分土地等語，先
04 位聲明：(一)被告應將424地號土地上如附圖一所示A、B部分
05 之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。(二)原告願供
06 擔保請准宣告假執行；備位聲明：(一)被告應將424地號土地
07 上如附圖二所示A、B、C部分之地上物拆除，並將該部分土
08 地騰空返還原告。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：被告之父即訴外人劉逢來於57年間在自己所有之
10 坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱423地號土地)興
11 建4號房屋，先建第1層，尚未興建第2層，劉逢來當時與鄰
12 地即424地號土地之所有權人即原告之父劉槐芳達成建屋協
13 議，簽署系爭協議書，劉逢來先興建4號房屋，雙方約定以4
14 號房屋之日射板為界址，其後原告之父劉槐芳始興建門牌號
15 碼高雄市○○區○○街0號房屋(下稱6號房屋)，劉逢來建屋
16 時，可能沒有鑑界，不清楚房屋有無越界，依系爭協議書之
17 約定，4號房屋有無占用424地號土地，應以日射板為界。4
18 號房屋雖有占用424地號土地，原告於4號房屋興建時，知其
19 越界而未提出異議，依民法第796條第1項規定，不得請求被
20 告移去。4號房屋占用424地號土地面積僅0.54平方公尺，被
21 告已表示願以新臺幣(下同)15,000元向原告買入該部分土
22 地，原告堅持請求被告拆除該部分地上物，核屬權利濫用等
23 語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
24 願供擔保，請准宣告免為假執行

25 三、本院於114年3月11日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭
26 執事項如下：

27 (一)不爭執事項：

28 1.423地號土地及其上4號房屋為被告所有。4號房屋現為3
29 層樓建物，3樓之上加蓋鐵皮屋，4號房屋係未辦理建物
30 第一次所有權登記之建物。4號房屋係被告之父劉逢來
31 興建，現屬被告所有。

01 2.424地號土地為原告所有，其上6號房屋現為原告之子劉
02 政宏所有。6號房屋與被告4號房屋在維新街及太平路相
03 鄰之處，現為2層樓建物，2樓之上加蓋鐵皮屋，6號房
04 屋係未辦理建物第一次所有權登記之建物。

05 3.被告之4號房屋興建完成日期早於原告之6號房屋。

06 4.4號房屋與6號房屋相鄰，6號房屋呈現「L 形」，與4
07 號房屋之西側及南側相鄰，4號房屋之南側與6號房屋相
08 鄰處有約30至40公分寬之狹長間隙，4號房屋之西側與6
09 號房屋相鄰處共用共同壁。

10 5.依附圖一所示，被告之4號房屋占用424地號土地如附圖
11 一編號A部分面積0.1平方公尺、編號B部分0.44平方公
12 尺之土地。依附圖二所示，被告之4號房屋占用424地號
13 土地如附圖二編號A部分面積0.1平方公尺、編號B部分
14 0.06平方公尺、編號C部分0.05平方公尺之土地。

15 6.劉槐芳係原告之父；劉逢來係被告之父。

16 (二)爭執事項：

17 1.原告依民法第767條第1項規定，先位請求被告拆除甲地
18 上物，及騰空返還該部分土地，有無理由？原告依上揭
19 規定，備位請求被告拆除乙地上物，及返還該部分土
20 地，有無理由？

21 2.本件有無民法第796條第1項規定之適用？

22 3.原告提起本件訴訟，有無權利濫用之情形？

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告依民法第767條第1項規定，先位請求被告拆除甲地上
25 物，及騰空返還該部分土地，有無理由？原告依上揭規
26 定，備位請求被告拆除乙地上物，及返還該部分土地，有
27 無理由？

28 1.被告所提出之系爭協議書為真正：

29 (1)按私文書經他造否認者，固應由舉證人證其真正。但
30 如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經
31 驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽（最高法院

85年度台上字第1837號、83年度台上字第2247號、72年度台上字第3112號、71年度台上字第2748號裁判要旨參照)。

(2)被告所提出之系爭協議書之書立日期為57年11月8

日，其原本內容與影本相符，而原本之紙質，依其摺痕及邊緣之痕跡及泛黃之程度，看來非常老舊，年代久遠等情，業經本院當庭作成勘驗筆錄及拍照為憑(本院卷第219、231頁)。系爭協議書所載之甲方劉槐芳為原告之父，乙方劉逢來為被告之父，其上記載：「茲有甲方當事人劉槐芳住○○鄉○○街○○號，乙方當事人劉逢來住○○鄉○○街○○號，因建築房屋事經地方人士協調並雙方同意條件如左：一、乙方所建築之現有房屋第一層壁外同意甲方使用，但現有排水系統奈由雙方使用，甲方不得廢除並保持能排水為原則。二、乙方建築之第二層以日射板為界址(現有壁路外一尺)由乙方使用。三、甲方以後建築房屋以現時乙方日射板界址為準。」等語(本院卷第231頁)，依4號房屋之房屋稅籍證明書(審訴卷第70頁)記載其1、2層建物分別自59年1月、58年1月起課房屋稅，第3層建物於77年1月起課房屋稅，其房屋平面圖(同上卷第71頁)記載第1層建物於58年1月建造完成，66年1月增建第2層，77年增建第3層，與被告所稱之4號房屋建造年份及各樓層並非於同一時期興建完成，而係分開興建之建造經過大致相符。又4號房屋與6號房屋相鄰，6號房屋呈現「L形」，與4號房屋之西側及南側相鄰，4號房屋之南側與6號房屋相鄰處有約30至40公分寬之狹長間隙，4號房屋之西側與6號房屋相鄰處共用共同壁等情，為兩造所不爭執，再依本院現場勘驗所見，4號房屋之南側與6號房屋相鄰處約30至40公分寬之狹長間隙中，4號房屋在該房屋1樓與2樓間、2樓與3樓之外牆處有與地面平行之水泥突出物，

有勘驗筆錄及現場照片可稽(本院卷第127、129、137、139、151頁)，被告指稱該水泥突出物即為日射板，雖原告主張6號房屋係於35至40年前(即於70年代興建)興建完成，惟原告不否認6號房屋之興建完成時間在4號房屋之後，且原告之父劉槐芳曾在現存6號房屋之位址上興建房屋，經原告拆除而於原地重建6號房屋，以現存6號房屋之東側與4號房屋共用共同牆，即以4號房屋之西側外牆為6號房屋之東側牆壁，核與系爭協議書第一條約定劉逢來同意將其房屋第一層壁外由劉槐芳使用之意旨相符，可認劉槐芳、原告係本於劉逢來於系爭協議書同意6號房屋使用4號房屋之外牆而以之為共同壁興建6號房屋，故綜合6號房屋之東側牆壁使用4號房屋之外牆為共同壁，且在4號房屋南側與6號房屋相鄰處則相隔前述日射板，應認系爭協議書為真正。原告否認被告提出之系爭協議書之真正等語，核不足採。

2.原告依民法第767條第1項規定，得請求被告拆除乙地上物，及騰空返還該部分土地：

(1)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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

(2)承前所述，系爭協議書為真，故兩造之父劉槐芳、劉逢來確實約定各自興建之房屋以4號房屋1樓與2樓間之日射板為界，此等約定因兩造分別為劉槐芳、劉逢來之繼承人，而由兩造所繼受，是被告之4號房屋南側是否無權占用424地號土地不得逕以地籍線為判斷標準，應以4號房屋南側外牆上位於1樓與2樓間日射板之外側邊緣作為判斷依據，故原告請求被告拆除如附圖一所示以地籍線測量出之甲地上物(即A、B部分地上物)，及返還該部分土地，為不可採。又因4號房

01 屋南側外牆上位於1樓與2樓間之日射板已拆除一部
02 分，本院囑託高雄市政府地政局美濃地政事務所(下
03 稱美濃地政事務所)比照2樓與3樓間日射板之寬度，
04 自4號房屋之南側地面上之外牆處加計上開日射板寬
05 度作為依系爭協議書約定之界址，經測量後，4號房
06 屋中之乙地上物即如附圖二所示A、B、C部分地上物
07 占用424地號土地，是原告依民法第767條第1項規
08 定，請求被告拆除乙地上物，及騰空返還該部分土
09 地，核屬可採。

10 (二)本件並無民法第796條第1項規定之適用，且原告提起本件
11 訴訟，並無權利濫用之情形：

12 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
13 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求
14 移去或變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。
15 上開規定依民法物權編施行法第8條之3規定，於98年民
16 法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所
17 有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之（最高法院11
18 0年度台上字第621號判決參照）。所謂知其越界，須鄰
19 地所有人事實上知悉越界建築，方足當之，倘於越界建
20 築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無
21 本條之適用；且主張鄰地所有人知其越界而不即提出異
22 議者，應就此項事實負舉證之責任。準此，本件被告就
23 劉槐芳或原告於4號房屋逾越疆界(4號房屋之南側日射
24 板為界)建築當時即已知悉，卻不為異議等利己事實，
25 應負舉證之責。查被告抗辯其父劉逢來興建4號房屋時
26 可能沒有測量土地間之地界，不知4號房屋有無越界等
27 語(本院卷第47頁)，足認劉逢來於建屋之時不知悉有無
28 越界之事，自難期劉槐芳或原告於當時知悉，且被告並
29 未舉證證明4號房屋興建當時，424地號土地之原所有權
30 人劉槐芳斯時即已知悉越界，且未提出異議之事實，則
31 被告上開所辯，與民法第796條第1項所規範土地所有權

人建築房屋逾越疆界，鄰地所有人於興建時即已知悉越界之情形有殊，自無該條規定之適用。

2.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。查4號房屋乃被告之私人財產，與公共利益無涉，而原告請求被告拆屋還地，係依法主張自己權利，非以損害被告為目的，且依契約自由原則，被告不得強制原告將其所有424地號土地中之一部分出賣被告，是被告抗辯4號房屋占用424地號土地面積僅0.54平方公尺，被告已表示願以15,000元向原告買入該部分土地，原告堅持請求被告拆除該部分地上物，核屬權利濫用等語，亦無足採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除如附圖二所示A、B及C部分之地上物，並請求被告騰空返還該部分土地，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴部分，兩造各自陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。另原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所依據，併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
民事第二庭法 官 許慧如

附圖一：美濃地政事務所複丈日期113年9月23日(收件日期字號113年8月28日美法土字第218號)方案一土地複丈成果圖乙份。

附圖二：美濃地政事務所複丈日期113年9月23日(收件日期字號113年8月28日美法土字第218號)方案二土地複丈成果圖乙份。

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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 114 年 3 月 31 日

05 書記官 林榮志