臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第38號

原　　告　許明政

000000000000000000

訴訟代理人　黃裕中律師

被　　告　曾天保

000000000000000000

訴訟代理人　簡偉閔律師

被　　告　曾榆翔

　　侯惠英

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告曾天保應將坐落嘉義縣○○市○○段000地號、000地號土地上如附圖即嘉義縣水上地政事務所民國115年6月1日土地複丈成果圖所示000(A)面積21.01平方公尺、000(A)面積1.68平方公尺之建物拆除，並將以上占用之土地騰空返還原告。

二、被告曾榆翔、侯惠英應自前項所示應拆除建物範圍內遷出，將土地返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣112,392元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣337,176元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求基礎事實同一者，或不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。本件原告起訴時原聲

明第一項：「被告曾天保應將坐落嘉義縣○○市○○段000○000地號土地上如附圖A部分（實際面積以地政機關測量為準）拆除，將土地返還原告」（本院卷第7頁），嗣於民國115年6月29日具狀追加曾榆翔、曾榆翔之配偶為被告，復於115年7月28日本院審理時特定曾榆翔之配偶為侯惠英，並變更訴之聲明如後列原告訴之聲明所示（本院卷第103頁、第107頁）。經核原告所為前開追加被告及變更聲明，係基於兩造間就土地有無正當占有使用權源衍生爭議之同一基礎事實，其主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關聯，得期待於在同一程序加以解決，避免重複審理，且原告起訴時主張之事實理由及提出之證據資料，於追加之訴可以流用，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，即與前開規定相符，應予准許。其餘則為按測量成果而確定應給付數額之範圍，為不變更訴訟標的而補充事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠嘉義縣○○市○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，經原告申請地政機關鑑界後，被告曾天保所有門牌號碼嘉義縣○○市○○路000號之地上物占用系爭土地如附圖（嘉義縣水上地政事務所115年6月1日複丈成果圖）所示，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除地上物、將土地返還原告。

㈡系爭建物東側越界000地號土地深度為被告曾天保所有000地號土地深度的2倍，西側越界000地號土地深度為被告曾天保所有000地號土地深度的0.8倍，參以000地號土地面積17.3平方公尺，但占用原告所有000地號土地面積為21.01平方公尺，則系爭建物已逾一半以上無權占用000地號土地，被告曾天保單憑己身利益主張適用民法第796條之1云云，與公共利益無涉，且完全不顧原告所有系爭土地可合併使用，且無提供被告曾天保所有系爭建物面積一半的土地，供其無權占

用之理。

㈢並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

㈠被告曾天保原係嘉義縣○○市○○段000地號土地共有人之一，因未辦理繼承登記，致000地號土地遭國有財產署標售，而由原告取得，然被告世代居住在此。相鄰之000地號土地為被告所有，坐落其上之建物為原告曾天保所有，該建物之總面積為108.2平方公尺，該建物部分基地坐落在系爭土地上，所占面積分別為21.01平方公尺、1.68平方公尺；系爭建物於47年1月起課稅，較原告購得000地號土地早於67年即立於今而未曾改變，建物1樓面積僅為45.7平方公尺，果欲令被告拆除占用000地號土地上之建物，即近乎拆除近1/2以上之面積，而該建物為雜物磚造，牆壁為主要構成部份，貿然拆除勢必破壞建物整體結構，將嚴重影響系爭建物之經濟價值，且難以透過補強方式支撐房屋牆面而有傾倒危險，縱使於拆除前先予施作支撐、補強工程，動到主要結構之拆除所需支出之補強、支撐工程費用所需不貲，又是否能補強亦無定論；而原告所有之系爭土地面積分別為375.78平方公尺、30.14平方公尺，與原告所占面積相較之下，僅占面積百分之5左右，如拆除系爭建物並返還該部分土地予原告，就該部分土地尚無法作何特別有效之使用；又000地號土地114年間之土地公告現值每平方公尺14,729元計算，被占用之21.01平方公尺土地之公告現值僅有309,456元，就000地號土地115年之土地公告現值每平方公尺16,500元，被占用之1.68平方公尺土地之公告現值僅為27,720元，如不拆除該部分之建物，對原告之不利益及造成之損害亦屬非大。准此，堪認拆除占用系爭土地之系爭建物，所造成被告之損害，已遠大於原告收回該部分土地之價值及利益，應屬對社會經濟利益有所不利，是本件應有民法第796條之1前段之適用，請准予免除被告曾天保拆除系爭建物之義務，以維護系爭建物之經濟價值。

㈡並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地為其所有，系爭建物占有系爭土地如附圖所示「000A」、「000A」位置及面積，系爭建物為被告曾天保所有，現由被告曾榆翔、侯惠英居住使用等事實，業據其提出地籍圖、土地登記第一類謄本、現場照片等為證（本院卷第11至20頁），並經本院會同地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄及附圖在卷可憑（本院卷第77至79頁、第85至87頁），且為被告所不爭執，堪信原告主張為真。

㈡本件無民法第796條之1規定之適用：

1.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；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，民法第796條第1項、第796條之1第1項定有明文。所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符（最高法院107年度台上字第644號、110年度台上字第3297號判決意旨參照）。又民法第796條之2規定則以具有與房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等，始有適用（該條立法理由參照）。再依民法物權編施行法第8條之3規定，民法第796條規定於98年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。

2.查系爭建物超過一半均坐落在系爭土地上，有附圖在卷可稽，足見系爭建物並非僅一部分逾越地界，而係大部分逾越地界占有系爭土地，依上開說明，與民法第796條之1所定越界建築之情形不符，依前開說明，本件無民法第796條之1規定之適用，被告抗辯免為全部或一部之移去或變更等語，自

無可採。

㈢原告請求被告拆屋還地，有無理由？

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.被告曾天保為系爭建物之事實上處分權人，被告曾榆翔、侯惠英為系爭建物之占有使用之人，原告主張系爭建物如附圖所示「000A」、「000A」部分無權占有系爭土地，而被告既不爭執係無權占用，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告應拆除系爭建物如附圖所示「000A」、「000A」部分，並將前開占用土地如附圖「000A」、「000A」之範圍返還原告，自屬有據。

㈣原告有無違反誠信原則或權利濫用？

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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。

2.查系爭建物並無占有系爭土地之合法權源，原告為維護土地所有權之完整性而為本件請求，乃屬權利之正當行使，非以加害被告為主要目的，自無違反誠信原則或權利濫用之情事。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告曾天保應將坐落系爭土地上如附圖所示000(A)面積21.01平方公尺、000(A)面積1.68平方公尺之建物拆除，並將以上占用之土地騰空返還原告；被告曾榆翔、侯惠英應自前項所示應拆除建物範圍內遷出，將土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、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，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第三庭法　官　葉南君

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　　9　　月　　24　　日

書記官　鄭翔元