臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度簡上字第58號

上　訴　人　林寶村

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林正欣律師

被　上訴人　陳書緯

訴訟代理人　陳敬穆律師

楊家寧律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國110年5月7日本院羅東簡易庭109年度羅簡字第10號第一審判決提起上訴，本院於114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為宜蘭縣○○鄉○○段00000○00000○000○000地號土地（下分別稱186-6地號土地、187-8地號土地、181地號土地、182地號土地，合稱系爭土地）所有人。然上訴人取得系爭土地後，發現系爭土地相鄰之同段183地號土地（下稱183地號土地）上建有被上訴人所有門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○○路00號之建物（下稱系爭建物），占用上訴人所有系爭土地如附圖一(宜蘭縣羅東地政事務所109年3月27日土地複丈成果圖)編號A1、B1、B2及附圖二（宜蘭縣羅東地政事務所109年6月15日土地複丈成果圖）編號A、A-1、B、B-1、B-2、C、C-1、D所示之範圍。兩造間並無任何租賃或借用關係，被上訴人顯係無權占有系爭土地，爰依民法第767條之規定，請求被上訴人將占有上訴人土地部分拆除，將土地返還上訴人，並聲明：㈠被上訴人應將186-6、187-8地號土地上如附圖一編號A1（面積15.48平方公尺、二層RC三層鐵皮房屋）（下稱A1）、編號B1（面

積8.81平方公尺、二層RC三層鐵皮房屋）（下稱B1）、編號B2（面積2.68平方公尺、鐵皮雨遮）（下稱B2）之地上物拆除，將占用土地返還上訴人；㈡被上訴人應將181、182地號土地上如附圖二編號A（面積1.84平方公尺）及編號A-1（面積0.17平方公尺）之水泥屋簷（下稱A、A-1）；編號B（面積1.22平方公尺）、編號B-1（面積0.12平方公尺）及編號B-2（面積0.50平方公尺）之RC造房屋主體（下分別稱B、B-1、B-2）；編號C（面積0.14平方公尺）及編號C-1（面積0.37平方公尺）之冷氣室外機（下分別稱C、C-1）；編號D（面積0.06平方公尺）之後門門簷（下稱D）之地上物拆除，將占用土地返還上訴人。

二、被上訴人則以：系爭建物為二層樓鋼筋混凝土加強磚造，於65年11月6日已興建完成，嗣於79年2月1日辦理第一次登記於訴外人即被上訴人祖父陳連發名下。嗣後105年8月9日再因分割繼承登記於訴外人即被上訴人父親陳正彥名下，106年8月21日被上訴人再因贈與原因而取得所有權。而上訴人取得系爭土地迄今已有20年期間，均不曾因系爭建物有部分占有系爭土地而對陳連發、陳正彥提出任何異議，足認系爭建物占用系爭土地部分應屬有權占有。又依民法第796條之規定，上訴人之前手及上訴人因知悉系爭建物有部分占用系爭土地未為異議，亦不得請求被上訴人移去系爭地上物。再依民法第796條之1第1項本文之規定，因A1、B1、B、B-1、B-2等為系爭建物主結構之一部分，並有支撐結構之樑柱，倘若予以拆除勢必將造成系爭建物結構安全之嚴重破壞，導致建物傾倒。186-6、187-8地號土地亦因形狀狹長且寬度不足，客觀上顯然無法單獨作建築用，且187-8地號土地已編定為道路用地，現況緊鄰同鄉中正西路而供往來民眾、車輛通行使用，故上訴人縱使收回該部分之土地也無甚高之利用價值，故應斟酌前開兩造之利益，免為全部移去等語置辯。

三、原審判決上訴人部分勝訴，部分敗訴，上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴。並聲明：㈠原判決不利於上訴人的部分廢

棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應將186-6、187-8地號土地上A1、B1拆除，將土地返還上訴人；㈡被上訴人應將181、182地號地上B、B-1、B-2（與A1、B1合稱時則稱系爭地上物）拆除，將土地返還上訴人；㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲明：上訴人之上訴及其假執行之聲請均駁回（被上訴人受敗訴判決，因未上訴，已告確定，非本院審理範圍，此部分以下不再贅述）。

四、兩造不爭執事實：

㈠系爭土地均為上訴人所有。

㈡系爭建物為被上訴人所有，A1坐落於186-6地號土地；B1位於187-8地號土地上；B位於181地號土地上；B-1、B-2位於182地號土地上。

㈢被上訴人所有之系爭建物現供營業兼住家使用，系爭地上物為系爭建物之一部，被上訴人使用系爭建物時一併使用系爭地上物。

五、上訴人主張被上訴人以系爭地上物越界占用上訴人所有系爭土地，有本院勘驗筆錄可查，復有附圖一、二可佐，且為被上訴人所不爭執，上訴人之主張堪信為真實。上訴人進而主張，系爭地上物無權占用系爭土地，被上訴人則否認之，並以前詞置辯，則本件爭點即為：㈠被上訴人之系爭地上物使用系爭土地是否經上訴人同意而有權占有？㈡被上訴人抗辯依民法第796條第1項之規定，上訴人不得請求移去或變更系爭地上物，是否可採？㈢被上訴人抗辯依民法第796條之1第1項本文之規定，免為系爭地上物全部之移去或變更，是否可採？茲分述如下：

㈠被上訴人未能舉證證明已取得鄰地所有人或上訴人之同意使用系爭土地：

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，民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有人對其不動產被無

權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，亦即占有人應就其占有之正當權源負舉證責任。又按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院105年度台上字第33號判決意旨參照）。

2.被上訴人對系爭土地為上訴人所有乙節不爭執，惟抗辯稱：系爭房屋興建時迄今已逾40年，且結構、外觀均未改變，上訴人之前手於知悉上開範圍占有系爭土地之狀態後，未提出異議或反對，顯見興建之初已取得上訴人之前手同意，上訴人自應繼受該同意；又上訴人於獲悉上開占有情事後，或自取得系爭土地迄今逾20年間，均未有異議或反對之表示，顯有默示同意被上訴人使用系爭土地等語，然此均為上訴人所否認，依前揭說明及判決意旨，被上訴人自應就其占有系爭土地之正當權源負舉證之責。經查，系爭建物固於申請建物第一次登記時已有部分建物占用鄰地，此有當時提出之建物測量成果圖在卷可稽（見本院卷第第235頁至第237頁），惟針對越界部分，申請資料中未見取得當時鄰地所有人即上訴人之前手同意使用土地之資料。又上訴人於取得系爭土地所有權後，尚未向被上訴人前手或被上訴人為拆遷請求，其原因多端，此單純沈默之行為，無從解為明示或默示同意被上訴人前手或被上訴人占有使用系爭土地，足見被上訴人就上訴人之前手如何同意被上訴人前手或被上訴人使用系爭土地、上訴人為何應繼受其前手之同意及上訴人有默示同意被上訴人前手或被上訴人使用系爭土地等節，均未能舉證。是被上訴人主張依上訴人之同意而為有權占有系爭土地，自無可採。

㈡被上訴人抗辯依民法第796條第1項之規定，上訴人不得請求移去或變更其房屋，並不可採：

1.98年1月23日修正前民法第796條規定，所謂土地所有人建築

房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，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號判決意旨參照）。98年1月23日修正民法第796條第1項規定：「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。」僅係將土地所有人限於「非因故意或重大過失」越界建築者，始加以保障，以及將文字均統一修正為「房屋」而已，其餘就鄰地所有人提出異議之時機，並未為任何修正，故上開實務見解，於修正後自仍得以援用，合先敘明。且所謂知越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之，倘於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用；又主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判例、82年度台上字第1799號判決意旨參照）。

2.被上訴人抗辯稱上訴人之前手知系爭建物越界而未於相當時間提出異議乙節，固據以系爭建物之建物登記謄本及異動索引為證（見原審卷第49頁至第57頁）。參諸系爭建物登記謄本及異動索引所載，僅能佐證系爭建物於65年11月6日建築完成，於79年2月1日為第一次登記。又系爭建物65年11月6日完工時之建築情況，有宜蘭縣五結鄉公所109年7月7日五鄉建字第1090010124號函、112年11月30日五鄉建字第1120021428號函及其附件之完工證明案卷可參（見原審卷第181頁至第196頁、本院卷第137頁至第154頁），然此均無從佐證上訴人之前手於系爭建物越界興建時，即知悉有越界建築之情。再以，上訴人以買賣為登記原因，取得182、186-6、187-8、181地號4筆土地之時點分別為82年、85年、85年、108年間，有土地登記第一類謄本可參（見原審卷第111頁至第113頁、第143頁至第147頁），則上訴人取得系爭土地既在系

爭建物興建完竣之後，依上開說明，亦與民法第796條第1項前段規定之要件未符。被上訴人復未舉證上訴人或其前手何時知其越界，或知其越界而不即提出異議，是被上訴人據此為辯，尚無理由。

㈢被上訴人抗辯依民法第796條之1第1項本文之規定，免為系爭地上物全部之移去或變更，應屬有理：

1.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，98年7月23日修正施行之民法第796之1第1項定有明文。揆其立法意旨，係對於不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更（最高法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。又依民法物權編施行法第8條之3規定，上開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，適用之。

2.上訴人主張從系爭建物申請所有權第一次登記所檢附之建物測量成果圖可知，陳連發於興建時即知悉系爭建物有越界情事，顯為故意逾越地界等語。然查，上開建物測量成果圖固然顯示系爭建物具有未經測量而面積未知之越界情形，惟佐以系爭建物自興建完竣迄今，其外觀、結構及範圍均未變更之事實，已有前述完工證明案全卷與目前系爭建物照片可佐（見原審卷第333頁至第341頁）足證至多僅能證明越界狀態可溯源至最初興建時，並與起造人陳連發有關，但無從認定陳連發於興建時有故意越界。再者，系爭建物於興建完工後，陳連發亦依循當時法令檢附文件向宜蘭縣五結鄉公所申請前述完工證明，且細觀上述完工證明案卷其中有關系爭建物基地183地號土地之地籍圖謄本，亦標示183地號土地係鄰接「道」之情形（見本院卷第144頁），亦與系爭建物目前

面臨五結鄉中正西路之情形相同，可見陳連發當時於鄰接道路邊緣之建築基地起造系爭建物，與當時地籍圖謄本基地相對位置相符，難認陳連發於興建系爭建物時係故意越界建築。是並無證據可認定陳連發於興建過程中已明知系爭建物部分範圍占用他人土地，卻仍選擇將此結果實現，而在主觀上具備逾越地界之故意。是上訴人主張本件有民法第796條之1第1項但書規定之情形而無同條項本文規定之適用云云，尚難憑採。

3.次查，系爭地上物在結構上，A1包含主建物鋼筋混凝土框架之3支混凝土柱及其相連之梁，及增建三樓鋼構房屋之1支方鋼管柱及其相連之方鋼管梁；B1包含主建物鋼筋混凝土框架之3支混凝土柱及其相連之梁，及增建三樓鋼構房屋之2支方鋼管柱及其相連之方鋼管梁；B包含主建物鋼筋混凝土框架之1支混凝土柱及其相連之梁，框架內具有結構功能之8寸後磚牆，及增建三樓鋼構房屋之磚造外牆及方鋼管梁；B-1包含主建物鋼筋混凝土框架之1支混凝土柱，及增建三樓鋼構房屋之1支方鋼管柱及其相連之方鋼管梁；B-2含主建物鋼筋混凝土框架之3支混凝土柱及其相連之梁等情，有宜蘭縣建築師公會鑑定報告書在卷可稽（見原審卷第291頁至第293頁），足見系爭地上物與系爭建物樑柱相關。又拆除系爭地上物後，標的物仍保持構件完整的鋼筋混凝土柱只有3支（為全部柱數量的1/4）、鋼筋混凝土梁只有2條（為全部梁數量的1/8左右），不足以構成一個完整結構框架所需的4支柱與4條梁，標的物的北側半邊將坍塌，連帶使第三層增建之鋼構房屋也坍塌，標的物的南側半邊的結構則極嚴重受損，即使未立即坍塌也無法繼續居住使用，此有上開鑑定報告在卷可佐（見原審卷第293頁），益徵拆除上開越界建築部分將危及系爭建物之整體結構安全，影響被上訴人所有系爭建物之完整性。縱得透過「結構補強」方式修復拆除後之剩餘建築物，並修繕必要設施、裝潢至可供繼續安全居住、正常使用的程度，惟此於工程上難度及風險甚高，且於經費

上不經濟，除非標的物具有紀念意義或歷史價值，否則以「結構補強」方式修復剩餘建築物並非合理的對策，此亦有上開鑑定報告在卷可參（見原審卷第295頁）。復兼衡系爭建物大部分仍興建在被上訴人所有土地，且系爭建物目前供作被上訴人之住所及辦公場所使用，並非閒置，從而，倘予以拆除系爭地上物所生影響不僅止於系爭建物全部結構安全及其經濟效用，亦及於被上訴人之生活與生意營運。

4.反觀上訴人陸續取得系爭土地迄今亦有多年，未見有利用系爭土地之具體作為或有具體之利用計畫，且187-8地號土地已規劃為道路用地，上訴人取得後利用程度更為有限。且在政府實際實施徵收行為前，拆除系爭建物並無實質經濟利益，另186-6、187-8地號土地位於被上訴人所有183地號土地西側，使被上訴人所有之183地號土地為袋地，對外損害最小之通行路線即為經過186-6、187-8地號土地，則將再限縮上訴人就186-6、187-8地號土地之使用權能。是與被上訴人因拆除系爭地上物所受損害以及經濟上損失相較，上訴人取回土地之利益顯然小於被上訴人。

5.末審酌系爭地上物占用之面積各為15.48平方公尺、8.81平方公尺、1.22平方公尺、0.12平方公尺、0.5平方公尺，以土地公告現值計算合計為107萬9,949元【計算式：（15.48＋8.81＋1.22）×41700＋（0.12＋0.5）×26100】；如依與系爭土地較為接近之土地成交資料觀之（見原審卷第381頁至第385頁），每坪價格價格最高30萬元計算，則為約237萬1,297.5元（計算式：30萬×26.13×0.3025），然被上訴人拆除重建之費用則達335萬4,908元。準此，拆除系爭地上物對上訴人及社會經濟並未見有何助益，對被上訴人之利益造成上述重大影響。據此，自兩造間彼此權益、社會整體經濟等相關利益權衡相較後，堪認上訴人就系爭地上物行使所有物返還請求權之結果，所獲得實際利益遠小於被上訴人或整體經濟利益因此所受之損失，依民法第796條之1第1項本文規定，本院認為被上訴人越界占用系爭土地之系爭地上物應免

其移去為適當。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求拆除系爭地上物，為無理由，應予駁回。原審為上訴人部分敗訴之判決，於法核無違誤，上訴人仍執前詞指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日

民事庭　審判長法　官　伍偉華

法　官　黃千瑀

法　官　蔡仁昭

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　高雪琴