

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度簡上字第22號

上訴人 賴建元

訴訟代理人 陳穩如律師

被上訴人 劉玉女

訴訟代理人 周慧貞律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國112年11月13日本院羅東簡易庭112年度羅簡字第207號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月13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、被上訴人起訴主張：

(一)被上訴人為坐落宜蘭縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，而上訴人經法院拍賣取得門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋），惟系爭房屋之一部即如宜蘭縣羅東地政事務所民國112年5月22日羅測土字第152100號複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、C部分雨遮、鐵皮屋及編號B部分水泥地上物（下合稱系爭地上物，分則逕稱編號）無權占用系爭土地面積合計212.47m²（下稱系爭占用範圍），顯有害於被上訴人所有權之圓滿行使，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將占用之系爭土地返還予被上訴人等語。

(二)又系爭地上物構造分別為雨遮、鐵皮屋及水泥地上物，故本件拆除部分乃依附於主建物，至多為附屬建物，俱與系爭房屋之主建物結構無涉，拆除應不致影響主建物之安全，且系爭地上物亦難認為「房屋」或與「房屋價值相當之其他建築物」，並無民法第796條第1項本文越界建築規定之適用或準

01 用；上訴人雖主張越界部分並非純鐵皮屋、雨遮，尚包含鋼
02 筋混凝土部分，惟其僅提出自行繪製圖說與不知何處拍攝之
03 照片，難認其主張為真實。上訴人復主張系爭土地原所有權
04 人應知悉越界而未提出異議，或至遲於102年間系爭房屋拍
05 賣時已知越界情事，然均未提出確切證明，且依系爭土地前
06 所有權人即證人藍青峯之證詞，亦可見其係於101年至103間
07 始因法院通知而知悉有越界建築之情形，而其並不知悉越界
08 建築者為何人，且其曾要求系爭房屋前使用人蘭陽南海宮住
09 持即訴外人何登和拆除越界之香客大樓，惟藍青峯因當時並
10 不知悉尚有系爭地上物越界，亦不確定是何人越界，故未要
11 求拆除，足見上訴人所謂原所有權人知悉越界時點亦非「建
12 築當時」，其主張依民法第796條第1項本文規定不得請求移
13 去或變更系爭地上物，應有誤會。況系爭房屋投標公告已載
14 明系爭土地非債務人所有，占用土地之權源不明，請投標人
15 注意等節，足見上訴人於拍賣取得系爭房屋前早已知悉系爭
16 地上物無權占用系爭占用範圍有遭拆除風險，卻仍執意投標
17 買入，自應負擔拆除義務。

18 (三)再者，系爭地上物存在至少已13年以上，倘依上訴人主張更
19 已逾30年，經折舊後系爭地上物已無任何價值，而系爭占用
20 範圍雖價值不高，然因系爭土地為農牧用地且為山坡保育
21 地，不可移作他用，倘其上存有系爭地上物而作建築使用，
22 即與使用目的不符，除被上訴人可能因此遭受主管機關裁罰
23 外，更造成被上訴人申請農用證明及處分系爭土地之困難，
24 是上訴人主張所受損害較被上訴人所受利益為高，顯無理
25 由。況系爭房屋業經主管機關認定高達2,000m²以上屬違章
26 建築，整體建物均應遭拆除。從而，本件請求拆除之系爭地
27 上物既非系爭房屋之主建物結構，並不致影響安全，且亦與
28 公益無涉，是上訴人主張依民法第796條之1第1項之規定得
29 免為全部之移去，並無理由。又被上訴人係為維護自身權益
30 始提出本件拆屋還地訴訟，並非以損害上訴人為主要目的，
31 自無權利濫用情事等語。從而，被上訴人自得依民法第767

01 條第1項之規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭占
02 用範圍返還予被上訴人。

03 二、上訴人則以：

04 (一)上訴人係經由本院民事執行處拍賣而取得系爭房屋，拍賣公
05 告上已註明系爭房屋部分坐落在系爭土地上，且占用系爭土
06 地之權源不明，故上訴人無法提出系爭地上物占用系爭土地
07 如系爭占用範圍之法律上正當權源，惟如附圖所示編號A、
08 B、C部分之系爭地上物並非大範圍越界建築於系爭土地上，
09 由此可知上訴人並無故意或重大過失越界之情形，況依系爭
10 土地原所有權人藍青峯於錄音檔中所為陳述，應足明確得悉
11 藍青峯於蘭陽南海宮興建系爭房屋時即知有越界情形而未提
12 出異議，且系爭土地係藍青峯繼承其父即訴外人藍萬基而
13 來，而藍萬基在蘭陽南海宮興建後始另行分割出系爭土地，
14 則其於辦理分割時，自會經過測量畫線以確定經界之程序，
15 故藍萬基當時亦應即知悉有越界情事，然其等均未表示異
16 議，依民法第796條第1項本文之規定，自不得再請求上訴人
17 拆除。至藍青峯雖於本院證述其於101至103年間收受法院公
18 文始知有越界等語，惟法院公文並未指明越界範圍，而依上
19 開藍青峯於錄音檔所陳述之內容，其明確知悉越界範圍約一
20 步半之距離，核與實際測量情形相符，顯然其並非從法院公
21 文處得悉，故藍青峯應早已知悉系爭房屋有越界情事，且其
22 應係認為無須表示異議，始未曾有任何向法院反應或向建物
23 權利人反應之情，是本件自合於民法第796條第1項本文之情
24 形。

25 (二)縱認本件不合於民法第796條第1項本文之情形，惟上訴人係
26 於103年4月2日因拍賣而取得系爭房屋，因蘭陽南海宮長年
27 無權占用，上訴人直至113年5月間聲請再點交，始取得系爭
28 房屋之占有使用權限。而由宜蘭縣羅東地政事務所測繪之附
29 圖可見，系爭占用範圍面積合計 212.47m^2 （計算式： 61.15
30 $\text{m}^2 + 7.17\text{m}^2 + 144.15\text{m}^2 = 212.47\text{m}^2$ ），又系爭土地公告現值
31 為新臺幣（下同） $590\text{元}/\text{m}^2$ ，是依系爭土地公告現值計算，

01 系爭房屋占用範圍之價值僅125,357元。然如附圖所示編號A
02 部分為雨遮，面積61.15m²，相當於18.5坪，以每坪最低造
03 價5,000元計，須9.2萬餘元，另如附圖所示編號C部分為雨
04 遮及鐵皮屋，面積144.15m²，相當於43.6坪，以每坪最低造
05 價5,000元計，須21.8萬餘元，是不計如附圖所示編號B部分
06 水泥地上物，系爭地上物造價即約計31萬元，已高於系爭占
07 用範圍之價值，且被上訴人對於系爭占用範圍可利用之經濟
08 效益甚微，遠低於上訴人須拆除之費用及系爭地上物依附於
09 蘭陽南海宮主建物做為祭祀、避雨等之使用價值，況越界部
10 分，亦非純鐵皮屋頂、雨遮，尚有鋼筋混凝土之部分，是如
11 上訴人須拆除因之所受損害及費用，與被上訴人所獲利益之
12 差距將更加擴大，若再加計本件訴訟中拆除之勞費等等，上
13 訴人因之所受損害明顯高於被上訴人之利益甚多。復且，被
14 上訴人於買受系爭土地前即與上訴人間有多起訴訟，前經其
15 配偶即訴外人林寶村訴請上訴人拆屋還地訴訟未果後，始另
16 覓代書接洽購入系爭土地，其購入之目的，顯然意在興訟、
17 損害上訴人，有權利濫用之虞，依民法第796條之1及民法第
18 148條第1項規定，應駁回被上訴人之訴等語資為抗辯。

19 三、原審判決上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A部分雨遮
20 （面積61.15m²）、編號B部分水泥地上物（面積7.17m²）、
21 編號C部分雨遮及鐵皮屋（面積144.15m²）之系爭地上物拆
22 除，並將系爭占用範圍返還予被上訴人。上訴人不服提起上
23 訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審
24 之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造協議不爭執事項（見本院卷第88頁，並依判決格式增刪
26 修改文句）：

27 (一)被上訴人為系爭土地之所有權人。

28 (二)門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號之系爭房屋（未辦保
29 存登記建物），原始納稅義務人為劉期來，於88年7月7日申
30 報買賣移轉予何登和、張順吉、陳貞珍、林錫金、練燦河等
31 5人，92年7月15日申報買賣移轉予蘭陽南海宮，103年4月25

01 日申報拍賣移轉予上訴人。上訴人為系爭房屋現在唯一之事
02 實上處分權人。□

03 (三)系爭房屋一部占用系爭土地如附圖所示編號A部分（面積61.
04 15m²，雨遮）、編號B部分（面積7.17m²，水泥地上物、水
05 池）、編號C部分（面積144.15m²，雨遮、鐵皮屋）之系爭
06 占用範圍。

07 五、兩造爭執要旨（見本院卷第88頁，並依判決格式增刪修改文
08 句）及本院論斷：

09 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
10 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」，民法第767條
11 第1項前段、中段定有明文。次按，「以無權占有為原因，
12 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
13 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
14 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源
15 之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。
16 」（最高法院92年度台上字第312號民事裁判意旨參
17 照）。經查，被上訴人主張系爭地上物之事實上處分權人為
18 上訴人，而系爭地上物無權占用系爭土地如系爭占用範圍，
19 上訴人固不爭執其為系爭地上物之唯一事實上處分權人，惟
20 以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：(一)上訴人主張依民法第
21 796條第1項本文規定，被上訴人不得請求移去或變更系爭地
22 上物，有無理由？(二)上訴人主張依民法第796條之1規定，得
23 免為系爭地上物全部或一部之移去或變更，有無理由？被上
24 訴人是否以損害他人為主要目的？茲論述如下：

25 (一)上訴人主張依民法第796條第1項本文規定，被上訴人不得請
26 求移去或變更系爭地上物，並無理由：

27 1.按98年7月23日修正施行前之民法第796條第1項本文規定：

28 「土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界
29 而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物。」，次按
30 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
31 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

01 房屋；前2條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準
02 用之，修正後之民法第796條第1項本文、第796條之2分別定
03 有明文。又「修正之民法第796條及第796條之1規定，於民
04 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
05 有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。」，民法物權編
06 施行法第8條之3復有明文。觀諸民法第796條之立法理由：
07 「土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如
08 知其越界，應即提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異
09 議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地
10 所有人未免損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有
11 意為難，而於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許」等
12 語，足見所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人
13 如知其越界，而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築
14 物者，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時
15 反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台
16 上字第938號民事裁判意旨參照），是鄰地所有人於越界建
17 築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條
18 之適用。另「民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係
19 為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆
20 除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所
21 建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，
22 原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。」（最高
23 法院67年度台上字第800號民事裁判意旨參照）；「所謂越
24 界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、
25 豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。」
26 （最高法院59年台上字第1799號民事裁判意旨參照）。且
27 「主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事
28 實負舉證之責任。」（最高法院45年台上字第931號民事裁
29 判意旨參照）。

30 2.經查，上訴人主張系爭土地之原所有權人知悉系爭房屋越界
31 而未於相當時間提出異議，且系爭地上物係於81年間搭建完

01 成，而系爭房屋則係於103年間經上訴人拍賣取得，而拍賣
02 公告既載明系爭房屋坐落基地包含系爭土地，則系爭土地之
03 原所有權人至遲應於系爭房屋拍賣期間，已可得知悉系爭房
04 屋有越界占用系爭土地之情事等語，固據其提出拍賣公告、
05 空照圖、藍青峯與訴外人即上訴人之母陳淑芳間之對話錄音
06 檔暨譯文、簡訊截圖等件為佐（見原審卷第149至151頁；本
07 院卷第37至53頁、第145至151頁、第189至199頁）。惟查，
08 系爭房屋之主建物係於77年11月所興建，為加強磚造建物，
09 歷經22年後始於99年7月至100年9月間增建鋼筋混凝土造及
10 鋼鐵造建物，此亦有系爭房屋房屋稅籍證明書在卷足憑（原
11 審卷第39頁），而系爭房屋如附圖所示編號A、C部分雨遮、
12 鐵皮屋之地上物係於99年間興建鋼鐵造建物時所增建，亦為
13 兩造於原審所不爭執（見原審卷第168頁），上訴人雖於本
14 院改主張系爭地上物應均為81年間搭建完成，並提出空照圖
15 為佐（見本院卷第37至49頁），欲撤銷自認（見本院卷第23
16 3頁），惟參酌上訴人提出之空照圖及本院調閱之航照圖
17 （見本院卷第207頁），於91年間顯無如附圖所示編號A部分
18 之雨遮存在，上訴人對此亦表示沒有意見等語（見本院卷第
19 234頁），且上訴人撤銷自認復未經被上訴人同意（見本院
20 卷第233頁），足見其稱如附圖所示編號A部分雨遮係於81年
21 間搭建，並無可採。

22 3.再者，無論系爭地上物究係於81或99年間增建，觀諸卷附地
23 籍異動索引及土地建物異動清冊可知（見本院卷第245至253
24 頁），坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭10
25 31土地）之原所有權人為藍萬基，其於92年10月7日先分割
26 增加宜蘭縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭1031-1
27 土地），復於94年2月2日以贈與為原因，將系爭1031土地移
28 轉登記予藍青峯，藍青峯則又於99年2月2日再分割增加系爭
29 土地，其後再因配偶贈與及買賣為登記原因，輾轉由被上訴
30 人取得所有權，而據藍青峯於本院具結證稱略以：系爭土地
31 曾是伊所有，伊是自父親藍萬基取得，伊以前並不清楚藍萬

01 基所有之土地位於何處，伊係於101、102年間因法院寄發通
02 知，始知悉雨遮有跨越至系爭土地上，在此之前伊並不知悉
03 有越界，越界之人為何人，伊也不清楚，也不知道要找何人
04 處理，伊想說僅有雨棚占用，大概寬度1.5步距離，長度部
05 分不清楚，伊是第三人，因為法院有通知才知悉，然伊並不
06 清楚到底何人搭建雨遮，又怕告錯人變誣告，所以一直放著
07 沒有積極處理，現在系爭房屋是何人所有，伊也不清楚，伊
08 只記得之前蘭陽南海宮有搭建簡易鐵皮之香客大樓，伊有告
09 訴當時的廟公何登和，對方也就在伊通知後拆除，確切時間
10 伊不記得，也不確定是寄存證信函或是口頭告知，伊當時並
11 不知道雨遮亦有跨越到系爭土地，是迄至101、102年間法院
12 寄通知給伊，因為有測量圖，伊才知悉另有占用，但占用範
13 圍是何種結構伊並不清楚，亦不知是何人跨越等語（見本院
14 卷第265至268頁），堪認系爭地上物於增建時，藍青峯並不
15 知悉有越界之情。又上訴人就系爭地上物於增建當時，系爭
16 土地之原始所有權人藍萬基有何明知而不即時反對之情事，
17 僅泛稱略以：藍萬基曾辦理系爭土地分割，應知悉有越界乙
18 節，然此為上訴人單方揣測之詞，並未舉證證明之，且縱如
19 上訴人所稱藍萬基於92年間分割出系爭土地時有辦理鑑界，
20 或藍青峯於102年間因法院之拍賣公告而知悉越界建築情事
21 乙節屬實，亦均屬於建築完竣後始知其情事，仍無本條之適
22 用。況如附圖所示編號B部分水泥地上物僅為廟宇之水泥雕
23 像，顯非房屋或與房屋價值相當之其他建築物，依上說明，
24 並無民法第796條第1項之適用。從而，上訴人既未能提出證
25 據證明系爭土地所有權人於系爭地上物建築時已知其越界而
26 不即提出異議之事實，自不得依民法第796條第1項本文規
27 定，主張被上訴人不得請求拆除越界占用部分。

28 4.至上訴人復主張依其母親陳淑芳與藍青峯間之對話錄音檔內
29 容，藍青峯曾表示：「蘭陽南海宮在蓋的時候沒有這一條
30 線」、「我爸爸說這是福地，所以給它分割，我現在帶你看
31 看，你就看到了，平平平！」、「我知道南海宮後面的遮雨

01 棚，你的遮雨棚都是用我的地。」、「老實說，我要這個是
02 要做什麼？我是在下面在用的，我帶你去看」；「啊這個人
03 家廟開始建的時候就這樣了」；「伊建好的時候就是這樣，
04 這排喔差不多走路一步都是我的地，那跟你這相同啦，我用
05 不到，他較高我較低，你較高我較低，我要怎麼用？對不
06 對？我要跟人討就沒意思。」、「這個雨遮全部用到我的地
07 啦！連這個廁所，整排都中。這些樹都是我種的耶，樹我種的
08 耶，種了十幾年，現在這麼大叢」等語，可見藍青峯應於蘭
09 陽南海宮興建時即知有越界之情形，而未為異議，故應有民
10 法第796條第1項本文規定之適用等語。惟查，依藍青峯於本
11 院具結證述之內容，已明確表示其係於101至103年間因系爭
12 房屋拍賣事件，法院寄發測量圖，其始知悉系爭房屋有越界
13 乙節，業如前述，且經本院當庭播放前揭錄音檔予藍青峯確
14 認後，其亦證述略以：宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地
15 （下稱系爭966土地）現為伊所有，在下方，但系爭1031-1
16 土地地勢比較高，所以那條路伊用不到，伊當時意思係指系
17 爭966土地用不到，伊所有之系爭966土地自己就有路可以對
18 外通行，而系爭土地並沒有鄰路，所以有人要買伊就賣，伊
19 跟陳淑芳說如果其也要買，伊也會賣；101、102年間法院寄
20 通知給伊，因為有測量圖，伊才知悉有占用，但占用範圍是
21 何種結構伊並不清楚，亦不知是何人跨建，伊是基督徒，不
22 喜歡去廟裡面，所以只有在父親往生後跟代書進去確認過1
23 次，後來因為在112年5月間伊要埋涵洞，跟陳淑芳聯繫才又
24 再去1次，對於蘭陽南海宮使用情況不瞭解，遮雨棚、鐵皮
25 香客大樓是否是同時蓋伊也不知道，伊是在101至103年間才
26 知道雨遮有跨越，在法院通知之前，鐵皮香客大樓是代書帶
27 伊去看伊父親留下來之土地，伊就發現蘭陽南海宮有占用，
28 伊去問何登和怎麼無權占用，其表示有搭建香客大樓之必
29 要，伊就跟其說看要不要把該處土地買下，其僅表示辦完喪
30 事後就會將香客大樓拆除；伊通知何登和拆除蘭陽南海宮香
31 客大樓時並不知道雨遮亦有跨越到系爭土地，看起來就是房

01 屋、遮雨棚，伊不知道有碰到伊的地；伊未鑑界的時候也不
02 清楚，陳淑芳跟伊問很多事情，有時候問下面系爭966土地
03 有，有時候問系爭土地，剛才錄音有很多話都沒有跑出來，伊
04 覺得伊當時跟陳淑芳說很多話，其僅提出對其有利部分；伊
05 有向賴太太（按即指陳淑芳）表示，伊跟要這塊地要幹嘛，
06 如果伊要那塊地，遊覽車經過就會掉下去；當時陳淑芳說，
07 雨遮不是其蓋的，是80幾年間存在，因為伊在心裡想80幾年
08 伊才40幾歲，那時有沒有蘭陽南海宮伊也不知道，也搞不清
09 楚有搭建什麼，所以伊就隨口回其說對，很早就蓋了，但實
10 際情形伊是在101至103 年間才知道雨遮有跨越到伊的系爭
11 土地，雨遮到底是不是在80幾年蓋的伊並不清楚，因為其問
12 題很多，伊就隨口說對以前的人蓋的，沒有要跟其爭論，伊
13 只告訴其法院於101至103年間有來信，雨遮處有占用系爭土
14 地等語（見本院卷第266至269頁）。本院衡以藍青峯與兩造
15 間並無利害關係，並已具結擔保證詞之真實性，應無必要甘
16 冒偽證罪責故意為不實證述，於作證過程中亦僅是針對其過
17 去所知事項而陳述，應無頗偏一方之理，其證詞之憑信性自
18 無疑義，是上訴人片面擷取藍青峯與陳淑芳間於訴訟外之對
19 話內容，主張藍青峯於系爭地上物增建時，其已明確知悉越
20 界云云，係屬無稽。

21 (二)上訴人主張依民法第796條之1第1項、第148條第1項之規
22 定，免除拆除系爭地上物，並無理由：

23 1.按「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
24 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
25 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
26 之。」；「前2條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築
27 物準用之。」，98年1月23日修正之現行民法第796條之1第1
28 項、第796條之2定有明文。又依民法物權編施行法第8條之3
29 規定，上開民法第796條之1規定於民法物權編修正施行前土
30 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
31 房屋時，亦適用之。次按，「權利之行使，不得違反公共利

01 益，或以損害他人為主要目的。」，民法第148條亦有明
02 文。而「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權
03 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
04 利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
05 己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不
06 得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵
07 所必然之解釋。」（最高法院71年台上字第737號民事裁判
08 要旨參照）。「若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
09 而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
10 內。」（最高法院45年台上字第105號民事裁判意旨參
11 照）。

12 2.被上訴人雖又引民法第796條之1條規定，主張系爭地上物有
13 部分屬系爭房屋主建物牆面，於利益權衡之下，得免予移去
14 或拆除等語，惟觀諸卷附現場履勘照片，如附圖所示編號B
15 部分水泥地上物為水泥雕像及水池（見原審卷第80頁），與
16 系爭房屋主結構顯然無涉，而如附圖所示編號A、C部分雨
17 遮、鐵皮屋，其結構均非屬鋼筋混凝土造，亦難認有被上訴
18 人主張拆除後將影響系爭房屋主建物牆面之情事。再者，縱
19 為主建物之牆面，亦非不能先行完成補強支撐後再拆除無權
20 占用之部分，且非不得經現今建築工法及技術加以修補後，
21 繼續維持可供經濟使用之狀態，非謂一旦須拆除，系爭房屋
22 之主結構必然會遭受嚴重影響，或必生安全疑慮或將倒塌。
23 復且，經本院曉諭上訴人就其主張系爭地上物屬系爭房屋之
24 主要結構，拆除後將會導致系爭房屋倒塌，或致未拆除部分
25 受損無法使用，有何舉證（見本院卷第87頁），上訴人僅具
26 狀陳明略以：捨棄越界部分有包含系爭房屋主結構體之主
27 張，並無另行履勘或鑑定之必要等語（見本院卷第183
28 頁），且坦稱如附圖所示編號C部分之鐵皮屋係供作曬衣物
29 使用等語（見原審卷第168頁），並非供人居住使用，足見
30 該部分鐵皮屋並非屬重大經濟價值之建物，再鐵皮屋之拆除
31 甚為簡單，鐵皮屋內之鋼梁亦可輕易加蓋，並無困難，足見

01 系爭地上物價值不高，且屬私人所有，而觀諸上訴人於原審
02 提出之拍賣公告（見原審卷第149至151頁），亦可知上訴人
03 在拍賣取得系爭房屋之前，早已知悉系爭地上物有無權占用
04 系爭土地，恐有遭請求拆除之風險，況系爭房屋主結構均係
05 坐落於宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭965土
06 地），而宜蘭縣政府業以系爭房屋為擅自建造建物，違反建
07 築法第25條之規定，發函通知系爭965土地之所有權人林寶
08 村，如未按期補辦建照將依法拆除，此亦有上訴人自行提出
09 之違章建築補辦手續通知單在卷可按（見本院卷第61至63
10 頁），堪認系爭房屋本身即屬違章建築，若拆除系爭地上
11 物，對上訴人及社會之損失不大，且與社會整體經濟無涉，
12 亦無關公共利益，故本院斟酌上情，認本件並無民法第796
13 條之1規定之適用或準用，自不免為全部或一部之拆除或變
14 更，上訴人此部分主張，亦無足採。

15 3.又被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人並未就系爭地上
16 物占有系爭占用範圍提出法律上正當權源，則被上訴人本於
17 所有權之作用，請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭占用範
18 圍返還被上訴人，雖使上訴人喪失就系爭地上物之使用、收
19 益及處分之利益，然被上訴人收回遭占用之系爭土地，僅係
20 個人權利之行使，屬正當權利之行使，尚難認為專以損害上
21 訴人為目的，故上訴人主張本件被上訴人請求拆屋還地屬權
22 利濫用等語，自不足採。

23 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
24 拆除系爭地上物，並將系爭占用範圍返還予被上訴人，為有
25 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上
26 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

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

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

01 民事庭審判長法官 伍偉華
02 法官 高羽慧
03 法官 黃淑芳

04 以上正本係照原本作成。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

07 書記官 廖文瑜