

01 臺灣高雄地方法院民事判決

02 112年度訴字第540號

03 原告 陳世杰

04 盧雀娥

05 共同

06 訴訟代理人 洪國欽律師

07 被告 華王股份有限公司

08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 法定代理人 張簡華偉

11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年7月22日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 **主文**

16 被告應將坐落於高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖編
17 號282（4）範圍內之附表所示地上物拆除，並將該部分土地（面
18 積二十四點零五平方公尺）騰空交還原告。

19 訴訟費用由被告負擔。

20 本判決所命給付，於原告以新臺幣壹拾參萬貳仟元為被告供擔保
21 後，得假執行，但被告如以新臺幣參拾玖萬陸仟捌佰貳拾伍元為
22 原告預供擔保，得免為假執行。

23 **事實及理由**

24 一、本件被告之法定代理人於訴訟繫屬中已由黃清桂變更為張簡
25 華偉，有高雄市政府函文乙紙附卷可稽〔見本院112年度訴
26 字第540號卷（下稱訴字卷）第257頁〕，是新任法定代理人
27 張簡華偉聲明承受訴訟（見訴字卷第255頁），核與民事訴
28 訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予
29 准許。

30 二、原告主張：原告為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱
31 系爭土地）之所有權人。被告所有如附表所示之地上物（以

下合稱系爭地上物），各有部分越界占用系爭土地，占用系爭土地範圍、面積如附表及附圖編號282(4)所示，占用系爭土地面積為24.05平方公尺。被告為系爭地上物之所有權人，其無權占有系爭土地，為此依民法第767條第1項中段、前段，提起本訴，請求被告拆屋還地，並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上物拆除，並將占用之土地（面積24.05平方公尺）騰空交還原告。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：不爭執系爭地上物有部分越界占用系爭土地，占用面積如原告之主張。不清楚當初越界建築之緣由，目前並無法律上理由、證據可主張無權占有，惟系爭地上物現出租作為外勞宿舍，又占用之面積實際上並未造成原告損害，反而原告請求拆除對周遭環境影響甚鉅，請法院斟酌上情，依民法第796條之1規定判決免為拆除等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭土地之所有權人。

(二)被告為系爭地上物之所有權人，系爭地上物有部分越界占用系爭土地，占用系爭土地範圍如附圖編號282(4)所示，占用系爭土地面積為24.05平方公尺。

(三)附表編號4、5之未保存登記建物，係由被告出資增建，有設置逃生梯在屋外可上下對外通行，屋內與有保存登記之1至3樓是共用同一樓梯、同一出入大門。

五、兩造爭執事項：

(一)被告占有系爭土地有無正當權源？

(二)原告依民法第767條第1項中段、前段，請求被告拆除越界占用之上地上物，有無理由？被告抗辯得依民法第796條之1免為拆除，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)查原告為系爭土地所有權人，被告所有之系爭地上物有部分越界占用系爭土地，占用系爭土地範圍如附圖編號282(4)所

示，占用系爭土地面積為24.05平方公尺等情，業經本院會同兩造及地政人員至現場履勘屬實，製有勘驗筆錄、複丈成果圖、勘驗照片附卷可稽（見訴字卷第133-136、151-161、171頁），並有系爭土地、附表編號1至3所示建物之登記謄本、高雄市政府地政局大寮地政事務所民國113年7月10日高市地寮測字第11370510800號函及附圖一、二在卷可證〔見本院112年度鳳簡字第31號卷（下稱鳳簡卷）第25-27、35-39、303-306頁〕，復為兩造所不爭執（見訴字卷第290頁），此部分事實已堪認定。

(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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段定有明文。被告所有之系爭地上物，各有部分越界占用系爭土地，業如前述，又被告已自承占用系爭土地並無正當權源（見訴字卷第319頁），是原告主張被告無權占有系爭土地，以系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段，請求被告拆除系爭土地如附圖編號282(4)部分其上之系爭地上物，並騰空返還占用之土地予原告，自屬有據。

(三)復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更時，除土地所有人故意逾越地界外，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條之1第1項定有明文。被告固以：系爭地上物現出租作為外勞宿舍，占用之面積實際上未造成原告損害，反而原告請求拆除對周遭環境影響甚鉅為由，請求法院斟酌依民法第796條之1規定，判決被告免為拆除云云，惟系爭地上物既出租作為外勞宿舍，可見原告請求被告移除系爭地上物占用系爭土地部分，尚無涉公共利益；又被告對於拆除將對周遭環境影響甚鉅一節，並未提出任何證據以實其說，更表示無證據提出（見訴字卷292、319頁）；再者，系爭土地於起訴時即111年之公告現值為每平方公尺1萬6500元，有系爭土地登記謄本可徵（見鳳簡卷第25、27頁），以被告占用之土地面積

達24.05平方公尺而言，被占用之土地價值即達39萬6825元，顯難謂被占用之土地價值甚微，或原告未因土地遭占用而受損害，被告更未舉證證明系爭地上物越界部分之價值高於占用土地之價值，或拆除系爭地上物越界部分將致被告重大損失，本院衡酌公共利益及兩造權益，認尚無依民法第796條之1第1項規定，免除被告移去占用之地上物之必要，故被告此一抗辯要非可取。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段，請求被告將系爭地上物坐落於系爭土地之部分拆除，並將占用之該部分土地（面積24.05平方公尺）騰空交還原告，為有理由，應予准許。

八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定本判決第一項於原告以13萬2000元為被告供擔保後，得為假執行，並依職權宣告被告如以39萬6825元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 113 年 8 月 1 日
民事第一庭 法官 陳筱雯

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 113 年 8 月 1 日
書記官 何秀玲

附表

編號	地上物門牌號碼	地上物建號	所有權人	占用系爭土地範圍	占用系爭土地面積
1	高雄市○○區○○里00鄰○	高雄市○○區○○段000○號	被告	訴字卷第215頁複丈成果圖	24.05 平方公尺

	○街0號(1樓)			(即本判決附圖) 編號282 (4)部分	
2	高雄市○○區 ○○里00鄰○ ○街0號2樓	高雄市○○區 ○○段000○ 號	被告		
3	高雄市○○區 ○○里00鄰○ ○街0號3樓	高雄市○○區 ○○段000○ 號	被告		
4	高雄市○○區 ○○里00鄰○ ○街0號4樓	無(未保存登記)	被告		
5	高雄市○○區 ○○里00鄰○ ○街0號5樓	無(未保存登記)	被告		