

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第56號

原告 轉角實業有限公司

法定代理人 柳啓琳

被告 陳茂雄

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年5月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將占用高雄市○○區○○段000地號土地如附圖所示CDE之
地上物拆除，並將前揭占用土地返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款規
定甚明，此一規定於簡易訴訟程序亦有準用，為同法第436
條第2項所明定亦有明文。本件原告起訴時，原聲明：被告
應將如「原證三」所示被告所有門牌高雄市○○區○○街00
○○0號建物（下稱系爭建物）越界部分之冷氣、鐵窗、排水
管、電線、電信線、煙囪、雨遮及一樓樑柱拆除，應將拆除
部分之坐落高雄市○○區○○段000地號土地返還原告（本
院卷第9頁）。嗣於審理中變更聲明為：被告應將如附圖所
示被告所有系爭建物越界部分之編號A部分一樓騎樓前之樑
柱（面積0.03公尺）、編號B部分之牆壁（面積1.97平方公
尺）、編號C部分之煙囪（面積0.03平方公尺）、編號D部分
之3樓及4樓雨遮（面積0.98平方公尺）、編號E部分之2樓與
3樓間之橫向排水管拆除，將拆除部分之坐落高雄市○○區

○○段000地號土地（下稱168地號土地）返還原告（本院卷第187頁）。審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，請求拆除範圍之變更亦屬減縮應受判決事項之聲明，故其所為訴之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

二、原告主張：被告為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱170地號土地）及其上同段155建號即系爭建物之所有權人，因系爭建物之1樓騎樓前樑柱（如附圖A部分所示）、附連1樓半高之牆面（如附圖B部分所示）、附連之煙囪（如附圖C部分所示）、3樓及4樓雨遮（如附圖D部分所示）、附連之排水管（如附圖E部分所示）等部分越界占用原告所有之168地號土地，被告應將占用土地遷讓返還原告。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段提起本訴等語。並聲明：如變更後訴之聲明。

三、被告答辯：有占用到原告所有之168地號土地部分，被告一定會拆除返還原告，但附圖A部分，之前丈量說沒有侵佔，這次丈量卻說有，是否有公差？又附圖所示B部分，是168地號土地上之前屋主拆除房屋後剩下的牆面，附圖C部分，也是前屋主燒豆腐使用而架設的煙囪，都非被告所有，被告無權拆除等語。

四、本院判斷：

（一）經查，170地號土地及其上之系爭建物為被告所有，與原告所有之168地號土地相鄰，系爭建物1樓騎樓前樑柱、附連1樓半高之牆面、附連之煙囪、3樓及4樓雨遮、附連之排水管占用168地號土地位置及面積如附圖ABCDE所示等情，有上開土地、建物登記謄本在卷可參（本院卷第65-67頁、第191頁），並經本院會同高雄市鹽埕地政事務所人員至現場勘驗，並囑託該地政事務所測繪上開建物占用系爭土地之位置及面積，此有勘驗筆錄、現場照片及高雄市前鎮地政事務所109年10月12日高市地政測字第10970866100號函所附複丈成果圖附可憑（本院卷第157-159頁、第193-203頁、第211-213頁），堪信為真實。

01 (二)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
02 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
03 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。
04 民法第796 條之1 第1 項定有明文。本件之立法理由為：
05 「對於不符合第796 條規定者，鄰地所有人得請求移去或變
06 更逾越地界之房屋，有時難免對社會經濟及當事人之利益造
07 成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法
08 院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人
09 之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與
10 鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移
11 去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之
12 權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始
13 為公平，爰增訂第1 項。」。是民法第796 條之1 之目的，
14 實質上即在使土地所有權人於行使物上請求權時，應符合民
15 法第148條第1 項所定權利濫用禁止之內涵。

16 (三)經查，系爭建物3、4樓遮雨及2、3樓間之排水管占用168地
17 號土地上如附圖編號D（面積約0.98平方公尺之範圍）、E部
18 分，業經被告自承是無權占用，且其占用部分並非房屋不可
19 分立之部分，僅係遮雨及排水管，應無民法第796 條之1 免
20 為移去之適用，是原告請求被告應將越界占用168地號土地
21 如附圖所示D、E部分拆除，並將土地返還原告，為有理由。

22 (四)又原告於本院至現場勘驗時，主張系爭建物1樓樑柱（附圖A
23 部分）、屋側1道約1樓半高之增建之牆面（附圖B部分）及
24 煙囪（附圖C部分）均有越界情形，而經高雄市前鎮地政事
25 務所人員測量後，確認A部分占用168地號土地面積約0.03平
26 方公尺之範圍、B部分占用168地號土地面積約1.97平方公尺
27 之範圍、C部分占用168地號土地面積約0.03平方公尺之範
28 圍。而被告雖辯稱B、C部分係168地號土地上前屋主未拆除
29 之牆壁及煙囪，非其所有之物云云，惟按動產因附合而為不
30 動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法
31 第811條固有明文，而所謂已成為不動產之重要成分，係指

01 非經毀損或變更其物之性質，不能分離，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有人取得動產所有權，最高法院88年度台上字第1526號判決可資參照。本件上開B、C部分
02 已附合而為系爭建物重要成分，依民法第811條規定，由被告取得B、C部分動產所有權。再者，被告固未能就A、B部分
03 占有168地號土地提出占有之合法權源，然A部分為系爭建物騎樓主要樑柱之部分，占用到168地號土地部分寬度僅0.06
04 公尺，而B部分牆面緊緊結合系爭建物屋側牆壁，且占用168地號土地最寬突出處，僅0.27公尺，是上開2處之占用型態
05 僅係系爭建物樑柱邊緣、屋側邊緣略為侵入鄰地；而系爭建物於64年9月間建築完成，此有該建物登記謄本可參（本院卷第67頁），屋齡約有46年；於此46年期間，隨著科技進步，測量方法及建築工法精確度提升，於今對舊有建物進行
06 重測，因起造時因地界測量或建築工法有所誤差而導致逾越地界之事件並非罕見，是僅憑系爭建物樑柱A部分越界乙情，尚不足認定被告係因故意或重大過失逾越地界。此外，
07 A部分為系爭建物騎樓主要樑柱之一部，且系爭建物側牆面與B部分牆面亦緊貼，如欲拆除上述越界之樑柱之一部及牆面，勢必須將邊緣越界之所有牆面、樑柱全部打除重造，不
08 可能僅以自外部刨除部分牆面外緣、樑柱外緣之方式為之；此種工法，衡情所需之拆除、回復費用非低，且系爭建物屋齡已有46年，是否可堪拆除而不影響整體結構，亦有疑慮；
09 而原告縱取回遭越界占用之土地，除面積僅約0.03平方公尺、1.97平方公尺外，更僅為一夾在二建物牆面間、難以利用之狹長縫隙，對原告本身及整體社會經濟上之助益微乎其微，足見原告行使權利結果，實際利益極小，然將使被告受
10 有難以預期之損害，則所獲得利益與所受損害間，客觀上顯不相當。再者，原告縱不能請求被告拆除還地，但仍得適用民法第796 條第1 項但書及第2 項、第796 條之1 之規定，
11 請求被告支付償金或以相當之價格購買越界部分之土地。是本院依民法第796 條之1 規定意旨，於考量社會整體經濟利
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

01 益及雙方當事人之權益，認被告所有之系爭建物A、B部分雖
02 逾越地界而無權占有168地號土地，但得免為全部之移去。
03 至於C部分煙囪經附合而為系爭建物重要成分，然該煙囪僅
04 釘附於牆側，拆除時無需打掉整片占用牆面再行重造，亦無
05 影響系爭建物結構，對被告拆除需費尚非過鉅，則原告請求
06 被告應將如附圖所示C部分拆除，為有理由。

07 五、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段、中段規定，請
08 求如主文第一項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，即
09 屬無據，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
11 院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併予
12 敘明。

13 七、本件係屬民事訴訟法第427 條第1 項簡易訴訟事件，所為被
14 告部分敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定
15 ，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。

16 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
17 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
18 負擔其支出之訴訟費用；法院為終局裁判時，應依職權為訴
19 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
20 明文。爰審酌本件爭端之起因、兩造勝敗比例等情，定兩造
21 訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

22 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
23 事訴訟法第436 條第2 項、第79條、第389條第1 項第3
24 款，判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 8 日
26 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 8 日
31 書記官 蔡妮君

