

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第101號

上訴人 潛鋁規劃行銷有限公司

法定代理人 紀宇牧

被上訴人 國立岡山高級中學

法定代理人 張國津

訴訟代理人 呂郁斌律師

上列當事人間請求拆除地上物事件，上訴人對於民國113年1月31日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第580號第一審判決提起上訴，本院於113年11月20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、上訴人主張：坐落高雄市岡山區○○段00000地號土地（面積83平方公尺，下稱系爭土地）為上訴人所有（應有部分全部），遭被上訴人之教室建物無權占用如附圖（即高雄市政府岡山地政事務所民國112年9月12日複丈成果圖）所示暫編地號733-1(1)、(2)之位置（各為34、17平方公尺，合計51平方公尺），已妨害上訴人就系爭土地之所有權。經上訴人催告拆除未果，依民法第767條第1項前、中段規定，請求被上訴人拆除占用位置之地上物（下稱系爭地上物）等語。並聲明：被上訴人應將系爭地上物拆除，將占用土地返還予上訴人；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人所指之教室「格知樓」已存在數十年，縱其中之系爭地上物不慎越界立於系爭土地之上，然格知樓主要作為教室空間、供學生上課使用，具有公共利益，依民法第796條之1第1項規定，得免為全部或一部之移去或變更。另上訴人係於110年10月14日經由財政部國有財產署

01 標售才取得系爭土地所有權，上訴人明知系爭土地現況為學
02 校用地，低價得標後即訴請拆除具公益目的之教室，私下協
03 商又以高價要求被上訴人價購，本件有民法第148條第1項所
04 定權利濫用情事等語，並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利
05 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項及本件爭點：

07 (一)兩造不爭執事項

- 08 1.系爭土地於66年4月22日分割自同段000地號土地，原屬訴外
09 人李明所有。
- 10 2.上訴人經由財政部國有財產署南區分署標售購得系爭土地
11 (屬逾期未辦繼承登記之土地)，於110年10月14日以買賣
12 為原因，移轉登記為所有權人(應有部分全部)。
- 13 3.兩造曾於111年2月8日就本件占用土地糾紛成立協商，結果
14 如協調會議紀錄所示(見審訴卷第87頁)。
- 15 4.被上訴人學校門牌為○○路00號。
- 16 5.本件經岡山地政事務所測量結果，被上訴人之系爭地上物有
17 占用系爭土地，位置如附圖所示。
- 18 6.«格知樓»現為學生上課使用。

19 (二)本件爭點

- 20 1.本件有無民法第796條之1第1項規定之適用？
- 21 2.上訴人有無民法第148條第1項權利濫用之情事？

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)本件有民法第796條之1第1項規定之適用。

- 24 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
25 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
26 段、中段固有明文。惟土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地
27 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
28 益，免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越
29 地界者，不適用之，98年1月23日增訂之民法第796條之1定
30 有明文，立法理由略以「對於不符合第796條規定者，鄰地
31 所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社

01 會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法
02 院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法
03 院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39
04 條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情
05 形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利
06 益，並兼顧雙方當事人之權益」。又依民法物權編施行法第
07 8條之3規定：「修正之民法第796條及第796條之1規定，於
08 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
09 所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之」。

10 2.依被上訴人之校史所載，名為「格知樓」之建築於69年2月
11 間即已完成（見訴卷第210頁）。而系爭地上物所屬之格知
12 樓建物，係於83年間申請增建而設，結構為3層樓之鋼筋混
13 凝土（RC）建物，建築地點為同段000、000、000-2、000-
14 2、000、000-1、000、000-2及000-1地號土地，使用分區為
15 學校用地；於84年11月間興建完成，總面積為420.84平方公
16 尺（各層均為140.28平方公尺），登記坐落於高雄市岡山區
17 ○○段000地號土地（所有權人為高雄市），各層均供作為
18 教室使用，並編為同段0000建號建物（下稱0000建物）等
19 情，有0000建物建築執照、使用執照申請書及登記謄本可查
20 （見審訴卷第123、124頁）。而0000建物之結構、用途目前
21 相同，亦即仍為3層樓之鋼筋混凝土（RC）建物，作為學生
22 之綜合教室使用；另系爭地上物中之倉庫（舊蒸飯室），於
23 0000建物興建完成時亦已存在等節，亦可經由原審112年9月
24 12日勘驗筆錄、現況照片與申請使用執照時所附之建物照片
25 比對而得（見訴卷第25至39頁，使用執照申請資料所附竣工
26 照片）。基上可知，被上訴人於69年間已有格知樓之建物供
27 教學空間之用，嗣於84年間增建0000建號建物，以擴增教學
28 空間，規劃坐落於同段000地號土地，在旁並設有倉庫（舊
29 蒸飯室）為附屬目的使用，系爭地上物自存在時起延續至今
30 始終用於教學，公益目的始終未變。

31 3.經測量結果，0000建物固有部分結構及倉庫（舊蒸飯室）即

01 系爭地上物位於系爭土地之上，占用面積合計51平方公尺，
02 確有妨礙上訴人之所有權能。惟審酌系爭地上物自84年興建
03 完成至今，均供作為國立高級中學之教學空間及學生事務之
04 公共利益而用，並非供私人用途；再者，系爭地上物占0000
05 建物一定之結構比例，且為0000建物西側之長形側邊（見空
06 拍照片，審訴卷第71頁），若將之拆除，顯將破壞建物結
07 構、空間之完整，當不可能徒留殘缺現況續供學生上課使
08 用，教學空間勢將減縮，管線、機電等亦須遷移與重新配
09 置，被上訴人受損程度甚廣且深。相較於此，上訴人係於11
10 0年10月14日始經由標售途徑，購買取得系爭土地所有權，
11 先前並非供上訴人所有，且系爭土地坐落位置於被上訴人整
12 體校區之內，相鄰東側之000地號土地為高雄市有，已如上
13 述，另西側之000地號土地為國有地，由經濟部水利署第六
14 河川局經管，南、北側之000-1及000-1地號土地亦為國有
15 地，皆由教育部國民及學前教育署經管（見登記謄本，訴卷
16 第103、107、113頁），堪認上訴人就系爭土地亦僅得就該
17 筆土地單獨使用，難與周圍鄰地合併規劃。基上，足可認定
18 保留系爭地上物之教學公共利益，較之上訴人無法使用遭占
19 用之51平方公尺所失個人利益，免除全部之移去較為適當。
20 因此，被上訴人抗辯應依民法第796條之1第1項本文規定免
21 予拆除系爭地上物，即有所本。

22 4.就被上訴人有無故意逾越地界乙節，查依前揭之建築執照、
23 使用執照及登記謄本所示，0000建物及倉庫（舊蒸飯室）乃
24 依據原有之格知樓接續而設，興建之時係以同段731、732、
25 000-2、000-2、000、000-1、000、000-2及000-1地號土地
26 為建築位置，規劃坐落於000地號土地，且明確排除於系爭
27 土地之外，亦有0000建物之新建工程位置圖、配置圖、現況
28 圖可佐。復經承辦設計之呂明憲建築師事務所於112年9月27
29 日明建工字第112092701號函覆表示不知為何有越界占用733
30 -1地號土地情形（見訴卷第165頁），堪認被上訴人於83至8
31 4年間委請建築師規劃興建時，建築師已有留意系爭土地為

01 私人所有而予以排除，並未故意越界占用，縱依現實結果，
02 系爭地上物經測量位於系爭土地並占用51平方公尺，仍難連
03 結逕認被上訴人有故意逾越地界之情事。

04 5.上訴人雖堅稱0000建物於興建程序必有建築工程施工勘驗
05 表，但建築及使用執照等相關資料，均查無該等文件，亦無
06 營造廠商及監造之建築師申請鑑界測量紀錄，由此可知營造
07 團隊未符合建築法規，發照單位亦有未盡監督之責等語，惟
08 依上訴人所指摘者，僅涉建築師有無妥適執行職務及核發執
09 照程序有無瑕疵問題，既非故意，亦與被上訴人是否故意逾
10 越地界之要件認定無直接關聯。況經本院分別函詢高雄市政
11 府工務局及岡山地政事務所，工務局函復並無建築工程施工
12 勘驗表（各層施工勘驗）（見該局113年7月23日高市工務建
13 字第11337309200號函，本院卷第95頁）；岡山地政事務所
14 亦函復同段732地號土地並無鑑界紀錄（見該所113年10月21
15 日高市地岡測字第11371024000號函，本院卷第135頁），並
16 無建築工程施工勘驗表及測量資料以供查核，亦無法據以認
17 定被上訴人有故意逾越地界之情事。

18 6.至於本件占用系爭土地之爭議雖另經立法委員於111年2月8
19 日召開協調會議，除教育部相關科組派員參與外，兩造亦有
20 派員出席，會議結論包含請被上訴人於111年3月31日前完成
21 該筆土地規劃後續處理方案報教育部及請教育部於111年12
22 月30日前排除占用土地並完成返還程序（見會議紀錄，審訴
23 卷第87頁），惟上開結論如何執行乙節屬行政權責範疇，核
24 與本件審認民法第796條之1第1項要件成立與否無涉，併此
25 敘明。另被上訴人於申請建築執照時，雖於83年8月間出具
26 建築物使用土地範圍切結書，承諾如後發現所建築範圍超出
27 土地範圍時，由具結人自行負責清理或拆除等語（見訴卷第
28 185頁），惟其性質本僅屬被上訴人於行政程序所為之單方
29 切結行為，況民法既已增訂第796條之1規定，以顧及社會整
30 體經濟及衡平當事人之利益，並依民法物權編施行法第8條
31 之3規定適用於修正施行前之事件，自應優先適用該規定，

01 不宜再以83年間切結之事強令被上訴人拆除系爭地上物。

02 (二)上訴人有無民法第148條第1項權利濫用之情事？

03 本件爭點無庸再行審酌。

04 五、綜上所述，系爭地上物雖有占用系爭土地如附圖暫編地號00
05 0-0(1)、(2)所示之51平方公尺，惟既有民法第796條之1第1
06 項本文所定情事，應認被上訴人可免拆除系爭地上物。從
07 而，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上
08 訴人拆除系爭地上物並返還占用土地，為無理由，應予駁
09 回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
10 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘、主張、陳述、所提之證據暨
12 攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影
13 響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

14 七、據上論結，本件被上訴人之訴為無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

16 民事第五庭

17 審判長法官 邱泰錄

18 法官 王 璇

19 法官 高瑞聰

20 以上正本證明與原本無異。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

23 書記官 沈怡瑩