

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第464號

原告 李美華

訴訟代理人 林榮銓

被告 翔正室內裝修實業有限公司

法定代理人 邱文煌

參加人 王惠萱

訴訟代理人 趙家崢

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地如附圖（即苗栗縣通霄地政事務所民國114年12月4日土地複丈成果圖）所示編號A(面積6.12平方公尺)鐵窗、編號B(面積9.23平方公尺)陽台拆除，並將前開占用土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔；參加費用由參加人負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣32萬7582元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告所有之苗栗縣○○鎮○○○段0○號、門牌號碼同鎮石鎮里錦山7之1號建物（下稱系爭建物），無權占用原告所有同鎮石頭坑段（下均為同地段故均予省略）148地號土地，即如附圖（即苗栗縣通霄地政事務所【下稱通霄地政】民國114年12月4日土地複丈成果圖，下稱附圖）所示編號A(面積6.12平方公尺)鐵窗、編號B(面積9.23平方公尺)

陽台部分，故依民法第767條第1項前段及中段規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、參加人則以：系爭建物為81年由第一任屋主即當時145及148地號土地所有人建造完成，並取得合法建物權狀。原告於85年9月25日與第一任屋主購得148地號土地，通霄地政於91年間鑑界完成。其合理認為原告於91年即知越界建築情事，卻未提出異議，直至第二任屋主即被告時始提本件訴訟，顯不合情理。又系爭建物占用148地號土地面積微小，原告濫用其權利。其並主張民法第796條及第148條規定。其係經本院拍定取得系爭建物，拍賣文書說主建物沒有增建也沒有占地問題，屬善意無過失。其向鄰居調查及申請建物竣工圖，鄰居說此建物於80幾年蓋好且有陽台。況且原告陳述其容許同村人即第一任屋主占用148地號土地，具使用借貸關係，系爭建物非無權占用148地號土地等語。

五、本院之判斷：

(一)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項前段及中段定有明文。以無權占有為原因，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實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度台上字第1552號判決參照)。原告主張148地號土地屬其所有，被告並以系爭建物占用之，即如附圖所示編號A(面積6.12平方公尺)鐵窗、編號B(面積9.23平方公尺)陽台等情，業經本院勘驗屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片暨附圖為憑(卷第83至97頁、第128頁)，且為被告所不爭而視同自認，自堪信屬實。

(二)次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅

01 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相
02 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓
03 人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
04 係。其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1
05 已有規定。原告於本院最終言詞辯論期日稱：「（本件原告
06 土地和鄰地於78年之前為同一人所有，本件有房屋土地同屬
07 一人所有，嗣後分屬不同人所有之推定租賃關係情形嗎？）
08 有。（後改稱）我不知道。（上面問題是指房屋和土地本屬
09 同一人所有，但嗣後該人把房屋和土地分給不同人使用，是
10 這樣嗎？）是，我當時時候答應鄰屋的所有人土地要給他使
11 用。（鄰屋建造完成時的基地，就是侵占的土地，是原告所
12 有還是該建物所有人所有？）該建物所有人所有。（為何原
13 告會說借給他使用？）該建物建造完成時，是對方所有土地
14 及建物，是因為嗣後對方把土地賣給我。」（卷第257至258
15 頁）原告自認本件有民法第425條之1法定租賃之情事。

16 (三)再按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
17 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自
18 認有所附加或限制者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定
19 之。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不
20 符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279定有明
21 文。經查，148地號土地係於85年間由張進元賣給原告；145
22 地號土地為系爭建物大部分坐落之基地、148地號土地之鄰
23 地，係於78年間與148地號土地同屬於張進元所有，嗣於同
24 年間贈與給張佳永，有通霄地政115年1月20日通地一字第11
25 50000296號函為憑（卷第188頁）。另系爭建物乃於81年4月
26 14日建築完成，有建物登記公務用謄本可憑（卷第124
27 頁），當時145地號土地及系爭建物，與148地號土地已經分
28 屬不同人所有，無民法第425條之1之情事。且觀諸原告之陳
29 述：「（本件原告土地和鄰地於78年之前為同一人所有，本
30 件有房屋土地同屬一人所有，嗣後分屬不同人所有之推定租
31 賃關係情形嗎？）有。（後改稱）我不知道。」（卷第257

頁)應評價其為撤銷自認，且依上開客觀證據得以推翻之，故應許其撤銷。

(四)參加人固論以系爭建物起造時，占用148地號土地之陽台及鐵窗已經存在。依使用執照核發時之通霄地政建物測量成果圖(卷第154頁)，一、二樓之面積均為98.86平方公尺，但是經本院現場勘驗之現狀，系爭建物之二樓陽台乃較一樓突出，鐵窗部分更是突出二樓壁面，有現場照片為證(卷第97頁)，與上述建物測量成果圖並不相符，難認占用148地號土地之鐵窗及陽台部分為原始起造者。

(五)原告雖又自認參加人所抗辯，原告將占用之土地使用借貸給系爭建物起造人之情事(卷第161至162頁)，但是使用借貸為債權契約而具相對性，該使用借貸契約僅對系爭建物之原始起造人生效而得援為抗辯依據，對於非借貸契約當事人之其他人並無效力，不足作為被告正當使用之法律權源。

(六)另按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，固為民法第796條第1項前段之所明定。惟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年度台上字第931號判決參照)。民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用(最高法院67年度台上字第800號判決參照)。參加人雖提出上述條文之抗辯，但觀諸現場照片(卷第97頁)，拆除範圍不及於一樓之地基支柱，拆除之不影響主建物之安全結構，更遑論陽台及鐵窗難認屬於起造部分，業述如上；此外，參加人未就原告如何知越界情事而而不即提出異議進行舉證，是參加人此抗辯尚不足採。

(七)復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第

148條定有明文。所謂誠信原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體個案妥善運用之方法。又當事人行使權利，本足使他人喪失利益。在自由經濟市場機制下，當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為主要之目的，因此造成他人或國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難認其為權利濫用或違反誠信原則（最高法院110年度台上字第1842號判決參照）。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，民法第796條之1第1項定有明文。揆其立法意旨，在於：對不符合第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。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院107年度台上字第1801號判決參照）。查本件原告基於148地號土地所有人之地位，為保障其所有物之完整利用，請求被告拆除鐵窗及陽台部分並返還所占用之土地，乃正當法律權利之行使，非專為損害被告而為，並無構成權利濫用之情事。

(八)基上，被告所有系爭建物占用原告所有148地號土地，且被告無法證明其具正當占有權源，故原告依民法第767條第1項

01 前段及中段規定，請求如主文第1項所示，為有理由而應准
02 許。

03 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
04 告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權
05 宣告假執行。另依職權酌定相當擔保金額，宣告被告得供擔
06 保以免為假執行。

07 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
08 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項本
10 文。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日
12 苗栗簡易庭 法 官 李昆儒

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日
17 書記官 陳靜芳