臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度簡上字第33號

上　訴　人　張心君

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉威宏律師

被上訴人　　黃美華

　　台灣威廷科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　王添安

被上訴人　　歐權科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王添安

共　　同

訴訟代理人　韓國銓律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國115年2月26日本院苗栗簡易庭114年度苗簡字第373號第一審判決提起上訴，本院於115年9月9日辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於：⑴上訴人應將苗栗縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖即苗栗縣苗栗地政事務所民國114年9月25日發給土地複丈成果圖所示編號A2(地下層)面積0.31平方公尺、編號B2(地下層)面積6.66平方公尺及編號C2(地上層)面積10.83平方公尺等地上物移除騰空後，將占用之土地返還予被上訴人黃美華。⑵上訴人應將苗栗縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖所示編號C4(地上層)面積0.03平方公尺之地上物移除騰空後，將占用之土地返還被上訴人台灣威廷科技有限公司、歐權科技股份有限公司。及前開2項之假執行，暨訴訟費用部分，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在原審之訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用(關於上訴人部分)由被上訴人黃美華負擔94%、被上訴人台灣威廷科技有限公司、歐權科技股份有限公

司連帶負擔6%。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張略以：

（一）坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號(以下段別省略)土地為被上訴人黃美華單獨所有；369地號土地(與365地號土地合稱系爭土地)為被上訴人台灣威廷科技有限公司(下稱威廷公司)、歐權科技股份有限公司(下稱歐權公司)所共有，應有部分比例分別為9/10、1/10；上訴人則為366地號土地之所有權人，365、369、366地號土地相互毗鄰。366地號土地上有未辦理保存登記之門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路000號建物(鋼樑、鐵皮、石綿瓦造，下稱系爭建物)，系爭建物前經本院111年度苗簡字第693號及112年度簡上字第60號民事確定判決(下稱前案判決)認定上訴人為系爭建物之事實上處分權人。

（二）系爭建物除坐落在366地號外，亦有部分占用系爭土地，如苗栗縣苗栗地政事務所(下稱苗栗地政)收件日期文號114年9月23日苗數值字第58100號土地複丈成果圖(下稱附圖)所示，編號A2、B2、C2、C4等位置及面積(即越界部分)。爰依民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人將越界部分地上物移除騰空，將被占用之系爭土地返還予被上訴人等人。

（三）上訴人雖以被上訴人應先拆除房屋越界之部分等語置辯。然苗栗縣○○鄉○○段000○號建物(門牌號碼亦為苗栗縣○○鄉○○村○○路000號，為被上訴人威廷公司及歐權公司所共有，下稱被上訴人2人房屋），經前案判決認定與系爭建物分屬不同建物，何有建物結構上下相連導致無法拆除之可能性。再依上訴人提出之現場照片所示，單從被上訴人2人房屋仍有橫樑跨於系爭建物直立式支撐柱上，即可認被上訴人2人房屋不會因拆除系爭建物而受影響。另被上訴人2人房屋有無越界實與系爭建物有無越界無關，上訴人所指被上訴人2人房屋有所越界之情事並未

經過測量，實難認上訴人之抗辯有據。且兩造間無對待給付關係，自難為對待給付判決。

（四）上訴人於前案既稱訴外人張家俊(已歿，下稱張家俊)，於80年間將366地號土地上之舊有建物(含地下層)均拆除，在其上另興建系爭建物等語，則80年間以前並不存在系爭建物。又被上訴人威廷公司及歐權公司於前案提起訴訟前不久，始知系爭建物有越界情事，但因被上訴人等認為系爭建物應屬於被上訴人2人房屋之一部分，故並非不即提出異議。實則，上訴人於108年12月9日辦理366、368地號等土地鑑界時(嗣後366、368地號合併為一筆)，才發現界址部分有所爭議。系爭建物係將121建號建物一部分拆除，再利用殘存之地基、樑柱興建，未依法令申請建築許可，又越界占用他人土地，顯係故意為之，何來過失可能。再上訴人出租系爭建物予訴外人湯宇晟(下稱湯宇晟)獲取租金，並侵占系爭土地迄今30餘年之久，使被上訴人等之權利受損，卻不甘返還所占有之系爭土地，難認有免為拆除之正當理由。是本件並無民法第796條、第796條之1之適用。

（五）張家俊自訴外人陳茶妹(下稱陳茶妹)購買苗栗縣○○鄉○○路000號建物(稅籍編號00000000000)，張家俊予以拆除並改建，故系爭建物並非張家俊自陳茶妹所購買之房屋，自無民法第425條之1之適用或類推適用。被上訴人等行使所有權人之權利，並非以損害他人為目的。以現今建築技術，並不會因些許範圍之樑柱及圍牆拆除而使建物倒塌。且系爭建物並非合法建物，亦無繳納房屋稅紀錄，無從判斷其價值，其價值難與系爭土地之價值相比。

（六）並聲明：⑴上訴人應將365地號土地上如附圖所示，編號A2(地下層)面積0.31平方公尺、編號B2(地下層)面積6.66平方公尺、編號C2(地上層)面積10.83平方公尺等地上物移除騰空後，將占用之土地返還被上訴人黃美華。⑵上訴人應將369地號土地上如附圖所示，編號C4(地上層)面積

0.03平方公尺之地上物移除騰空後，將占用之土地返還予被上訴人威廷公司、歐權公司。

二、上訴人於原審答辯略以：

（一）系爭建物早於50年間即已存在，張家俊於80年間改建系爭建物，被上訴人等分別自80年間、98年間取得系爭土地所有權，是被上訴人等知情系爭建物有越界迄今，分別已逾30餘年、10餘年。系爭土地於80年間即曾鑑界，且被上訴人威廷公司、歐權公司之法定代理人王添安(下稱王添安)有出席簽名、鑑界時已有標示使用狀況是房屋，可知被上訴人黃美華於80年間時已知悉系爭建物有越界情形，是依民法第796條第1項規定，被上訴人等不得請求拆除。

（二）系爭建物自50年間起興建，屋齡已達64年，占用系爭土地面積僅有17.8平方公尺，且被上訴人2人房屋2樓挑高處有搭建在系爭建物上，倘拆除系爭建物，恐有損害系爭建物及被上訴人2人房屋之虞。且被上訴人2人所有之房屋(廠房)面積有842.25平方公尺(依系爭土地面積計算)，已足供被上訴人使用並營運，而系爭建物僅占用17.8平方公尺之土地，又位於轉角，地勢並非平整，拆除系爭建物並無法增進系爭土地之利用價值，斟酌公共利益及當事人利益，認為拆除成本遠高於返還利益，依民法第796條之1規定，可免予拆除。

（三）門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路000號建物(稅籍編號00000000000)及365、366、369地號土地原均為陳茶妹所有。366地號土地係張家俊於80年6月27日以買賣原因自陳茶妹取得所有權，再於84年2月15日贈與上訴人，而系爭土地則分別出售予被上訴人等。是陳茶妹以其土地及房屋分別出售予不同之人，上訴人依民法第425條之1規定，對於系爭土地有租賃關係存在，並非無權占用。張家俊改建的部分是系爭建物1樓，系爭建物地下層的牆壁是原有的地上物，故仍有民法第425條之1規定之適用。

（四）被上訴人等請求拆除系爭建物之梁柱、牆垣，系爭建物有

倒塌之虞 且倘拆除系爭建物越界部分，有可能造成被上訴人2人房屋倒塌。而系爭建物須拆除之部分，有地勢高低差，與被上訴人2人所有之房屋也無法連貫使用。就拆除之風險及成本，與返還利益相比，顯不相當，有違比例原則。被上訴人黃美華自80年時即購買365地號土地，被上訴人威廷公司及歐權公司於98年購買369地號土地，至今分別已逾30餘年及10餘年，且均無任何異議，被上訴人所有之工廠營運也已多年，並不因系爭土地被占用部分而有影響，顯然被上訴人等行使所有權係以損害他人為主要目的，依民法第148條第1項規定，應屬權利濫用。

（五）上訴人承認早期房屋建築時有誤差，造成房屋越界，並願意有條件拆除系爭建物越界部分。但現況為系爭建物之地下室與地上層越界至被上訴人所有系爭土地上；但被上訴人2人房屋二樓挑高處亦越界搭建於系爭建物上，彼此相互越界且有部分建物結構重疊，上訴人若直接拆除系爭建物地下室與地上層，將導致被上訴人2人房屋2樓挑高處失去支撐，屆時將衍生公安事件與損害賠償。故請被上訴人先拆除被上訴人2人房屋越界之部分，將領空歸還上訴人後，上訴人即配合拆除系爭建物越界部分。

（六）並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：⑴原判決不利上訴人部分廢棄。⑵上開廢棄部分，被上訴人在原審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、上訴後兩造之主張：

（一）上訴人除引用原審之陳述外，並補稱略以：

１、原審判決認89年間鑑界365地號等4筆土地，並未包含系爭建物，無法證明被上訴人知悉系爭建物有越界情形，顯與事實違誤。縱該次鑑界係鑑界被上訴人土地，而非上訴人土地，然兩造土地相鄰，鑑界時也會測量兩造土地之交界處，且由原審卷第244頁複丈成果圖觀之，可知已有測量兩造相鄰土地之交界處，且民法第796條凡自鑑界紀錄中

可得知被上訴人有知悉，而未即時異議，即得構成。上訴人之系爭建物於80年前即已存在，張家俊於80年間改建時，僅係就牆面裝潢，原建物之樑柱並未變動。依苗栗地政115年5月26日苗地二字第1150003089號函所載，測量人員於土地複丈鑑界時，皆會依據測量儀器放樣之結果，明確告知申請人及關係人各界址點於現場之實際具體位置等語。顯見王添安於89年間鑑界時，就知悉當時測量點位之具體位置，而當時上訴人之建物已經存在，被上訴人於89年間聲請鑑界時便已知悉有越界建物存在。

２、系爭建物屋齡已達64年，占用系爭土地面積僅17.8平方公尺，且與被上訴人房屋緊密結合，被上訴人2人房屋蓋在系爭建物之上，如予拆除，即會造成系爭建物結構之問題，並造成兩造建物坍塌之可能。

３、張家俊於80年間僅改建系爭建物，原審判決認係重建系爭建物，而不具同一性，恐嫌速斷。且被上訴人分別購買系爭土地已逾10年及30年，其等從未異議，使用其上工廠也有多年，並不因上訴人之占用而受影響，被上訴人等本件請求，應視為以損害他人為主要目的，屬權利濫用。

（二）被上訴人除引用原審之陳述外，並補稱略以：

１、張家俊原有之121建號建物，業經另案判決於82年間改建後已滅失，是於80年間鑑界時系爭建物並不存在，被上訴人等自無從知悉有越界建築之情形。王添安申請鑑界時，應為89年間，複丈原因則為合併鑑界，且該圖並無任何標註，自無可能於斯時已知悉有越界建築之可能。

２、系爭建物是在82年間建造，非係50年間建造，更屬未保存登記建物，且出租湯宇晟營業多年，並未涉及公益，上訴人徒以拆除成本遠高於返還利益，或有坍塌疑慮，欲予苟存，對公共利益及個人利益並無益處。況拆除後並不影響被上訴人2人房屋之結構安全，因2建物結構均屬獨立，並不相連，單獨移去系爭建物並無困難。

３、系爭建物既已改建，已非原來之建物，自無民法第425條

之1所規定之情事，上訴人以此置辯，並無可採。又被上訴人等係合法行使權利，自無權利濫用之事。

4、苗栗地政115年5月26日苗地二字第1150003108號函及所附調查表顯示，被上訴人黃美華於98年2月9日有到場指界，但現場並未施設或既有鋼釘、水泥樁及塑膠樁為界，且經界物名稱欄勾選待協助指界、備註欄記載：「另定期參照舊地籍圖及其他可靠資料協助指界」，土地使用狀況標註為鐵皮廠房，並將該調查表寄送苗栗縣○○市○○路000號(中華電信公司)，而非被上訴人黃美華之應收受地址，致未為收受。是該次測量，地政人員並未當場告知界點為何，且更需要再行參照其他可靠資料協助指界，此係因98年間全面辦理地籍圖重測所致，故無從推論被上訴人黃美華於斯時已知悉系爭建物占用系爭土地。

五、兩造不爭執與爭執事項：

（一）不爭執事項：

1、365地號土地為被上訴人黃美華單獨所有；369地號土地為被上訴人威廷公司、歐權公司所共有，應有部分比例分別為9/10、1/10；上訴人則為366地號土地之所有權人，365、369、366地號土地相互毗鄰。

2、門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路000號建物(稅籍編號00000000000)，以及365、366、369地號土地原均為陳茶妹所有。365地號(重測前為頭屋段238-155地號)土地係被上訴人黃美華於80年8月14日，以買賣原因自陳茶妹取得所有權；369地號(重測前為頭屋段238-64地號)土地係黃德欽，於81年9月30日以買賣原因自陳茶妹取得所有權後，輾轉轉讓予被上訴人威廷公司及歐權公司。366地號(重測前為頭屋段287-15、238-157地號)土地係張家俊於80年6月27日，以買賣原因自陳茶妹取得所有權，再於84年2月15日贈與上訴人。門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路000號建物(稅籍編號00000000000)，係由陳茶妹出售予張家俊，張家俊再贈與予上訴人。

３、坐落366地號土地上之系爭建物，經前案判決認定上訴人為系爭建物(即前案判決所稱366建物)之事實上處分權人。上訴人並將系爭建物出租予湯宇晟即日成車業行，租期至116年7月31日。

４、系爭建物占用365、369地號土地，如附圖所示編號A2、B2、C2、C4等位置及面積。

（二）爭執事項：

１、上訴人抗辯依民法第796條第1項規定，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

２、上訴人抗辯依民法第796條之1第1項規定，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

３、上訴人抗辯依民法第425條之1規定適用或類推適用，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

４、上訴人抗辯依民法第148條規定，被上訴人有權利濫用而不得拆除系爭建物，有無理由？

５、被上訴人等主張依民法第767條第1項前段、中段規定請求判決如被上訴人在原審訴之聲明第1項、第2項所示，有無理由？

六、得心證之理由：

（一）被上訴人主張系爭土地分別為其等所有，與上訴人所有之366地號土地相互毗鄰，上訴人係系爭建物之事實上處分權人，且占用系爭土地如附圖所示編號A2、B2、C2、C4等位置及面積，上訴人並將系爭建物出租予湯宇晟，有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、前案判決、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書暨贈與所有權移轉契約書、租賃契約等件在卷可稽(見原審卷第23至53、168至174、188頁），且有附圖在卷可證(見原審卷第216頁)。並為上訴人所不爭執，且經本院調取前案卷宗核閱無誤，堪信被上訴人前開主張為真實。

（二）上訴人抗辯依民法第796條第1項規定，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

１、按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房屋，民法第796條第1項本文定有明文。再按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用(最高法院72年度台上字第4734號判決意旨參照)。又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年台上字第931號判例意旨參照)。再民法物權編施行法第8條之3規定，民法第796條規定於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。是上訴人應就被上訴人知悉系爭建物越界而不即提出異議，負舉證之責。

２、上訴人係以系爭建物是80年間由張家俊所改建，被上訴人黃美華係於80年間取得365地號土地所有權；被上訴人威廷公司、歐權公司係於98年間取得369地號土地所有權，系爭土地曾於80年間鑑界，王添安有出席簽名、鑑界時已有標示使用狀況是房屋，且依苗栗地政115年5月26日苗地二字第1150003089號函所載，測量人員於土地複丈鑑界時，皆會依據測量儀器放樣之結果，明確告知申請人及關係人各界址點於現場之實際具體位置。顯見王添安於89年間鑑界時，就知悉當時測量點位之具體位置，而當時上訴人之系爭建物已經存在，而於89年間聲請鑑界時便已知悉有越界建物存在等語置辯。惟查：

⑴王添安有出席簽名者，係89年11月間365地號(重測前頭屋段238-155地號)土地，與其他4筆土地合併之土地複丈，有土地複丈地號表、土地複丈圖及面積計算表等在卷可憑(見原審卷第226、244頁)。而上訴人主張鑑界時已有標示使用狀況是房屋者，係369地號(重測前頭屋段238-64地號)土地於80年6月辦理分割，及366地號(重測前頭屋段28

7-15地號)土地與重測前頭屋段238-65地號土地(非本案土地)於87年10月間辦理鑑界，有土地複丈地號表、土地複丈圖及面積計算表、土地複丈地籍調查表在卷可稽(見原審卷第226、248至254頁)，均非就系爭建物辦理鑑界。無法證明被上訴人於上開80年、87年、89年間辦理分割、鑑界或合併時，即知悉系爭建物有越界情形。

⑵況所謂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，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對(最高法院81年度台上字第938號判決意旨參照)。而上訴人前開主張及所舉證據，均不足以證明被上訴人等於系爭土地被越界建築當時明知而不即時反對，甚且被上訴人威廷公司、歐權公司於另案判決，係主張系爭建物為其等所有，更足以證明被上訴人等均不知系爭建物為越界建築。縱認被上訴人等於89年間苗栗地政到場測量時，知悉系爭建物有占用到系爭土地，惟系爭建物上訴人係主張在80年間重建，亦與鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對不符。

3、綜上，上訴人主張依民法第796條第1項規定，被上訴人不得拆除系爭建物，並無理由。

（三）上訴人抗辯依民法第796條之1第1項規定，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

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，民法第796條之1第1項前段定有明文。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。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。然此乃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號判決意旨參照)。是上訴人主張依民法第796條之1規定，被上訴人不得拆除占用之系爭建物，自應考量其無權占用土地之面積大小、位置、是否牽涉公共利益，以及雙方因房屋拆除可獲得之利益與損害等因素，而為綜合判斷。

2、查上訴人占用系爭土地之系爭建物，係供作出租予湯宇晟作為營業使用，其地下室占用部分，如附圖東側已用鐵皮將占用部分圍起，故無法看到編號B2東側部分，而北側A2、B2部分，應係沿地籍線尚未圍起，A2部分外緣屬磚造牆壁。1樓部分東側及北側編號C2部分，為鐵架石綿瓦牆，內部以木板隔間做為辦公室之用。從系爭建物土地下之建物外部，係被上訴人2人之廠房相接鄰，外觀可看出地下部分為磚造牆，上方為鐵架石綿造牆。又上訴人以波浪瓦鐵皮圍起來之地下室部分，由外觀可看出原是以磚造砌成之牆面，目前尚存在而未拆除，業經本院受命法官會同兩造到場履勘明確，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽(見本院卷第139至150、153頁)。是上訴人之系爭建物占用系爭土地之部分，係屬地下部分為磚造牆，地上部分為鐵架石綿瓦牆及地上層水泥地板(有關地上層水泥地板為兩造所不爭執，見本院卷第158頁)，且為系爭建物之兩面牆壁及角落支撐樑柱結構。若予拆除，恐將影響上訴人所有系爭建物整體結構安全，且使上訴人承受耗資拆除部分建物，並花費修繕費用之重大不利益，有損物盡其用之公共利益。

3、又上訴人之系爭建物占用系爭土地之面積雖為10.86平方公尺(地上層C2為10.83平方公尺、C4為0.03平方公尺，合計10.86平方公尺，含蓋地下層合計6.97平方公尺部分，地上層C4僅占用369地號土地面積0.03平方公尺，其餘部分占用365地號土地)。然被上訴人2人房屋(即工廠)早已建造完成，現仍使用中，業據本院受命法官會同兩造到場勘驗無誤，且被上訴人2人房屋(即工廠)係鋼架波浪瓦造，其波浪瓦牆緊接在上訴人系爭建物之石綿瓦牆屋頂之上，但有以鋼架固定在鋼骨結構之上，未以上訴人之屋頂為支撐之支架，有上開勘驗筆錄及現場照片可稽(見本院卷第139至143、150至153頁)。是上訴人之系爭建物占用部分，並不影響被上訴人2人房屋(即工廠)之使用，被上訴人縱予收回，其亦無法為有效之利用，且上訴人占用365地號土地面積如附圖編號C2為10.83平方公尺、占用369地號土地面積如附圖編號C4為0.03平方公尺，而365地號土地每平方公尺公告現值為10,000元、369地號土地每平方公尺公告現值為5,931元，有土地登記第一類謄本在卷可稽(見原審卷第23、25頁)，是上訴人占用系爭土地面積之價額為108,478元(10.83×10,000+0.03×5,931=108,478，小數點以下四捨五入)。如欲拆除系爭建物占用系爭土地部分，因被上訴人2人之廠房在系爭建物之上，將增加拆除之困難度，並會增加拆除之費用，及補強系爭建物地下層兩面磚牆、地上層鐵架牆面及支撐樑柱結構、水泥地板支撐之困難度，致上訴人所需花費之修補費用將數倍於占用系爭土地公告現值之價額。本院審酌上情，認被上訴人請求上訴人拆除系爭建物如附圖編號所示A2、B2、C2、C4越界建築部分，並返還占用之系爭土地，自己所得利益不大，而上訴人及社會所受損失甚大，衡量公共利益及當事人利益後，應認有民法第796條之1第1項本文規定之適用。

4、綜上，上訴人抗辯依民法第796條之1第1項規定，被上訴

人不得拆除系爭建物，為有理由。

（四）上訴人抗辯依民法第425條之1規定適用或類推適用，被上訴人不得拆除系爭建物，有無理由？

１、按民法第425條之1規定：土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅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人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，其期限不受第449條第1項規定之限制，立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益。該條文所謂「土地及房屋同屬一人」應包括 「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內。又未辦保存登記之房屋，無法辦理所有權移轉登記，上開條文所謂「所有權讓與」，自應包括受讓建物事實上處分權之情形，以貫徹法律就優先購買權重在使基地及其上之房屋合歸一人所有，及實務對違章建築賦與事實上處分權之內涵(最高法院109年度台再字第18號判決意旨參照)。

２、所謂「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷，且兩造所受之程序保障非顯有差異時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言(最高法院105年度台上字第1077號判決、99年度台上字第781號、97年度台上字第2688號裁定意旨參照)。又爭點效之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。惟前後二訴之當事人不

同，如係因其中一訴為普通共同訴訟(主觀的訴之合併)之故，則在前後二訴相同之當事人間，仍可發生爭點效(最高法院101年度台上字第994號判決意旨參照)。查系爭建物之地上層、地下層均係張家俊拆除苗栗縣○○鄉○○路000號建物(稅籍編號00000000000)後予以改建，改建後之系爭建物(含地上層、地下層)均具構造及使用上之獨立性，應由原始建造之人即張家俊取得所有權，此為前案判決所認定，有該判決書在卷可按(見原審卷第46至52頁)。又前案判決之當事人為被上訴人威廷公司、歐權公司及上訴人與湯宇晟，而上訴人於本件抗辯，與另案判決認定系爭建物是否為重建之爭點相同，且另案判決亦無明顯違背法令之處，上訴人復未提出足以推翻上開判斷之新訴訟資料。依前揭說明，兩造就另案確定判決之重要爭點，應受爭點效之拘束，不得復為相反之主張，本件亦不得為相反之判斷。是系爭房屋係屬張家俊重建，而非陳茶妹出售予張家俊之原來建物。

3、綜上，系爭建物與系爭土地即非原均為陳茶妹所有，自無土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅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異之人之情事，而無民法第425條之1規定之適用或類推適用之情事。是上訴人主張依民法第425條之1規定或類推適用，被上訴人不得拆除系爭建物，並無理由。

（五）上訴人抗辯依民法第148條規定，被上訴人有權利濫用而不得拆除系爭建物，有無理由？

1、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，民法第148條第1項定有明文。又民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制(最高法院107年度台上字第2185號判決參照)。

2、上訴人未能證明其有合法使用占用系爭土地之權利，自屬妨害被上訴人等對於該部分土地之正常使用。上訴人雖以被上訴人請求拆除系爭建物越界部分，系爭建物有倒塌之虞一節，並未舉證證明，已無可採信。且其辯稱系爭建物須拆除之部分，有地勢高低差，與被上訴人建物無法連貫使用等情。然被上訴人等係訴請返還土地，以回復其等就系爭土地之完整所有權利，縱與被上訴人之建物無法連貫使用，亦不得因此認被上訴人等行使權利，係以損害他人為目的。

3、上訴人另以拆除系爭建物之風險及成本，與返還利益相比，顯不相當，有違比例原則，且被上訴人長期無異議，工廠並已營運多年，並不因系爭土地被占用部分而有影響等語置辯。然被上訴人取回其被占用之土地，係為維護土地所有權之完整，屬正當法律權利之行使，縱會拆除系爭建物，造成上訴人之不利益，而影響上訴人現實使用之利益，及拆除系爭建物之成本，亦無從認被上訴人係出於損害上訴人之權益為主要目的。再被上訴人威廷公司、歐權公司於前案係主張系爭建物為其等所有，訴請上訴人返還所占用之系爭建物，顯見並不知悉有越界建築之情事。是被上訴人雖長時間容忍系爭土地被占用，係因其等並不知悉被占用所致，上訴人自不得以前揭事由，主張被上訴人有權利濫用。

4、再被上訴人是系爭土地之所有權人，於法令限制範圍內，本得自由使用、收益該土地，其請求上訴人拆屋還地，係為維護土地所有權之完整，屬正當法律權利之行使，縱影響上訴人現實使用之利益，亦無從認被上訴人係出於損害上訴人之權益為主要目的，並無權利濫用之情事。

5、綜上，上訴人主張依民法第148條規定，被上訴人不得拆除系爭建物，並無理由。

（六）被上訴人等主張依民法第767條第1項前段、中段規定請求判決如被上訴人在原審訴之聲明第1至2項所示，有無理

由？

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、中段定有明文。又以無權占有為原因，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號判決意旨參照)。本件上訴人之系爭建物，雖有占用被上訴人系爭土地如附圖所示編號A2、B2、C2、C4之部分，然上訴人抗辯依民法第796條之1第1項規定得免為拆除，尚屬有據，已如上述。從而，被上訴人請求⑴上訴人應將365地號土地上如附圖所示編號A2(地下層)面積0.31平方公尺、編號B2(地下層)面積6.66平方公尺及編號C2(地上層)面積10.83平方公尺等地上物移除騰空後，將占用之土地返還予被上訴人黃美華。⑵上訴人應將369地號土地上如附圖所示編號C4(地上層)面積0.03平方公尺之地上物移除騰空後，將占用之土地返還被上訴人威廷公司、歐權公司，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　宋國鎮

法　官　張珈禎

法　官　陳秋錦

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　張智揚