

臺灣南投地方法院民事判決

112年度簡上字第55號

上訴人 宥田土地開發有限公司

法定代理人 孫宥田

訴訟代理人 張右人律師

複代理人 張豐守律師

郭鴻圖

被上訴人 趙進通

訴訟代理人 趙慶宗

賴嘉斌律師

上列上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國112年5月5日本院埔里簡易庭111年度埔簡字第54號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應將坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地上，如附圖所示區塊乙，面積4.04平方公尺建物滴水部分之地上物拆除，並將前開占用土地交還與上訴人及其他共有人全體。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔39%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為南投縣○里鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人（現已信託登記予臺中商業銀行股份有限公司），被上訴人為同段806地號土地（下稱806土地）之所有人。被上訴人未經同意，建築門牌號碼：南投縣○里鎮○○路000號之房屋（下稱系爭房屋）逾越地界，無權占用如附圖即內政部國土測繪中心鑑測日期民國114年1月

01 10日鑑定圖所示區塊甲，面積6.36平方公尺；區塊乙，面積
02 4.04平方公尺之部分土地。被上訴人自陳系爭房屋係沿著地
03 界建屋，是建屋時無人知曉有越界建築之情，則系爭土地之
04 鄰地所有人既不知悉，本件即應無修正前民法第796條規定
05 之適用。又系爭土地目前作為道路提供公眾通行，編為南投
06 縣埔里鎮梅林八街185巷，被上訴人在其所有同段808地號土
07 地設置方形水泥塊二座，先前除造成公眾車輛通行時經常發
08 生事故外，亦使巷弄入口處寬度不足3公尺，有礙消防車輛
09 通行，現雖已調整位置，但巷弄仍然狹小，仍有公共安全疑
10 慮，倘被上訴人返還無權占用之土地，將使該巷弄道路寬度
11 增加，有助公共利益及維護公共安全。爰依民法第767條第1
12 項前段規定，提起本件訴訟，並聲明：被上訴人應將系爭土
13 地上如附圖所示區塊甲、乙範圍內之地上物拆除，並將占用
14 土地返還與上訴人及其他全體共有人。

15 二、被上訴人則以：

16 (一)被上訴人之父親趙世交於55、56年間沿著鑑界出資興建系爭
17 房屋，為系爭房屋之原始起造人，之後從未有增建或改建之
18 行為，趙世交於興建系爭房屋時亦必然不會指示承攬人故意
19 越界使用系爭土地，是被上訴人對於系爭房屋越界至系爭土
20 地一事應無故意。

21 (二)又系爭房屋如附圖所示區塊甲部分，為系爭房屋之地基，應
22 有民法第796條之1第1項之適用，地基長度極長，如強行拆
23 除，勢必造成系爭房屋整體結構承载力、耐震能力之損害，
24 甚至倒塌，被上訴人更需另外支出高額金錢與勞力予以補
25 強，是如強行拆除附圖所示區塊甲部分，系爭房屋經濟價值
26 將減損甚大，被上訴人將遭受莫大損害，而上訴人所獲得之
27 財產上利益實屬甚微，且經濟效用非鉅，及系爭土地現況為
28 道路，上訴人未予以查明土地現況即予購買、提起本件訴訟
29 請求拆除附圖所示區塊甲部分，顯有權利濫用之虞。至附圖
30 所示區塊乙部分，被上訴人願意拆除等語。並聲明：上訴人
31 之訴駁回。

01 三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認本件適用修正前民法
02 第796條規定，就系爭房屋，上訴人不得請求移去或變更該
03 部分之建築物，而判決駁回上訴人之訴。上訴人不服提起上
04 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應
05 將系爭土地上如附圖所示區塊甲、乙部分，面積各6.36、4.
06 04平方公尺之地上物拆除，並將土地交還與上訴人及其他共
07 有人全體。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)上訴人於109年7月14日經買賣取得系爭土地應有部分4分之
10 1；系爭土地於111年6月23日信託登記予臺中商業銀行股份
11 有限公司。被上訴人於68年8月11日經買賣取得806土地及同
12 段808地號土地所有權迄今。

13 (二)被上訴人父親趙世交於55、56年間出資興建系爭房屋，被上
14 訴人於68年間向趙世交買受取得系爭房屋。

15 (三)系爭土地現況為柏油道路。

16 (四)系爭房屋坐落於系爭土地部分，如附圖所示區塊甲、面積6.
17 36平方公尺；區塊乙、面積4.04平方公尺。

18 五、本院之判斷：

19 (一)上訴人主張其為系爭土地之共有人，信託登記予臺中商業銀
20 行股份有限公司，被上訴人則為同段806、808地號土地之所
21 有權人及系爭房屋之所有權人，系爭房屋坐落於系爭土地部
22 分，如附圖所示區塊甲、面積6.36平方公尺；區塊乙、面積
23 4.04平方公尺等情，業據其提出地籍圖謄本、登記謄本、現
24 況照片為證(見原審卷第19頁、第23頁至第37頁、第79頁、
25 第83頁至第86頁)，且為被上訴人所不爭執，復經本院會同
26 內政部國土測繪中心測量人員到場履勘、測量屬實，有本院
27 勘驗筆錄、照片及內政部國土測繪中心函文暨附如附圖所示
28 之複丈成果圖為憑(見本院卷第175頁至第180頁至第183
29 頁、第193頁)，上開事實，堪信為真實。

30 (二)上訴人得請求被上訴人拆除系爭房屋如附圖所示區塊乙部分
31 地上物，並將該部分土地返還與共有人全體：

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
03 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
04 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。經查：被上訴
05 人對上訴人為系爭土地之共有人及其所有之系爭房屋如附圖
06 所示區塊乙部分無權占用系爭土地等情，未為爭執，並表示
07 同意上訴人拆除此部分地上物並返還土地之請求，是上訴人
08 此部分請求，即屬有據。

09 (三)被上訴人就上訴人請求拆除系爭房屋如附圖所示區塊甲部
10 分：

11 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
12 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
13 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文，上開
14 規定依民法物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編
15 修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
16 或變更其房屋時，亦適用之。又民法第796條之1規定，係於
17 不符合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或
18 變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造
19 成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為
20 裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利
21 益及社會整體經濟、公共利益（最高法院113年度台上字第1
22 180號判決參照）。

23 2.經查：系爭房屋占用系爭土地如附圖所示區塊甲部分之面積
24 為6.36平方公尺，為系爭房屋之地基，占系爭土地總面積7
25 0.57平方公尺之9%（計算式：6.36平方公尺/70.57平方公
26 尺=9%），其占用系爭土地之比例非高，以起訴時公告土
27 地現值核算價值為17萬2,992元（計算式：6.36平方公尺×2萬
28 7,200元=17萬2,992元），亦非甚鉅。又系爭房屋位於梅林八
29 街185巷與西安路1段交叉路口之東北側，為一層樓磚造建
30 物，其上覆蓋有鐵皮、帆布，系爭土地現況則為供公眾通行
31 之南投縣埔里鎮梅林八街185巷，此有系爭土地、房屋現況

01 照片可稽（見本院卷第186頁），且為兩造所不爭執。而系
02 爭房屋雖坐落於梅林八街185巷與西安路1段路口，其如附圖
03 所示區塊甲部分仍未超出梅林八街185巷之路面邊線，亦無
04 礙系爭土地現行使用狀況之利用，對於公眾通行顯無危害。
05 又系爭房屋約為55、56年所興建，屋齡達50、60年，甚為老
06 舊，其為磚砌牆面，並非鋼骨結構，而如附圖所示區塊甲部
07 分為系爭房屋之地基，倘若拆除，系爭房屋失其根基，且其
08 臨梅林八街185巷該側之牆面均需拆除，勢將呈現不穩定結
09 構之狀態，恐使系爭房屋整體結構產生安全疑慮。

10 3.準此，上訴人因拆除系爭房屋如附圖所示區塊甲部分之地上
11 物，取回占用土地所得受之利益，與被上訴人因拆除系爭房
12 屋可能損及結構安全及所需支出之拆除、修補費用等損害，
13 以及造成之社會經濟成本耗損相較，客觀上顯不相當。是上
14 訴人請求被上訴人拆除系爭房屋如附圖所示區塊甲部分之地
15 上物，可認有違公共利益及當事人利益，被上訴人抗辯依前
16 揭民法之規定，得免除其拆除義務，應屬有據。

17 六、綜上所述，上訴人本於共有人物上請求權依民法第767條第1
18 項前段規定，請求被上訴人拆除如附圖所示區塊乙部分之地
19 上物，並將其占用之土地返還與上訴人及其他共有人全體，
20 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准
21 許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
22 自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
23 判，為有理由，爰予以廢棄，並改判如主文第二項所示。至
24 於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不
25 合。上訴人仍執其詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
26 判，為無理由，此部分上訴應予駁回。

27 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
28 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
29 敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
31 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條規

01 定，判決如主文。
02 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
03 民事第二庭審判長法官 徐奇川
04 法官 蔡仲威
05 法官 李怡貞
06 以上正本係照原本作成。
07 本判決不得上訴。
08 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
09 書記官 王冠涵