

臺灣南投地方法院民事簡易判決

111年度埔簡字第54號

原告 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

被告 趙進通

訴訟代理人 趙慶宗

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項、第256條分別定有明文，依民事訴訟法第436第2項準用之。查原告起訴時訴之聲明為：被告應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示編號A部分面積0.999平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，並將土地交還予原告；願供擔保請准假執行。嗣最終變更聲明為：被告應將系爭土地上，如南投縣埔里地政事務所複丈日期民國111年2月11日土地複丈成果圖所示編號A部分面積10.92平方公尺之地上物拆除，並將土地交還予原告及其他共有人全體。核其請求乃不變更訴訟標的，僅更正其聲明，揆諸前揭說明，其所為訴之聲明之更正合法，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭土地共有人，被告為南投縣○○鎮○○段000地號土地之所有人。被告未經原告同意，竟以地上物無權占用如上開土地複丈成果圖所示編號A部分，原告屢次請被告拆除，均置之不理，爰依民法第767條第1項前段規

01 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭土地上如上
02 開土地複丈成果圖所示編號A部分面積10.92平方公尺之地上
03 物拆除，並將土地交還予原告及其他共有人全體。

04 三、被告則以：被告否認原告主張之事實，我們居住在那邊40、
05 50年了，房屋蓋了50、60年，921地震也沒有受影響拆掉，
06 之前是沿著鑑界蓋房子的，後來不知道為何會占到他人土
07 地，建物是磚造屋，如果拆除的話會對建物結構影響，之前
08 居住完全沒有人向我們請求說有占有他人之土地等語資為抗
09 辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 四、法院之判斷：

11 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，主張其為系爭土地之共有
12 人，業據其提出土地謄本、現場照片、航照圖為證，又被告
13 所有之磚造建物占用系爭土地，占用面積10.92平方公尺，
14 經本院囑託南投縣埔里地政事務所指派測量員於111年2月11
15 日會同本院及兩造勘驗現場，確認原告主張系爭土地遭被告
16 占用部分為如上開土地複丈成果圖所示編號A部分屬實，有
17 本院勘驗筆錄、現場照片及上開土地複丈成果圖在卷可憑，
18 堪信原告上開主張為真實。

19 (二)按民法第796條規定業於98年7月23日修正施行，民法物權編
20 並於同時增訂施行第796條之1規定。又依民法物權編施行法
21 第8條之3規定，修正之民法第796條及第796條之1規定，於
22 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
23 所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。則依民法物權
24 編施行法第8條之3規定之解釋暨法律不溯及既往之原則，修
25 正後之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正
26 施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人並無請求
27 移去或變更其房屋時，不應適用。本件被告於68年8月11日
28 以登記原因為買賣，取得南投縣○○鎮○○段000地號土
29 地，系爭磚造建物自陳已興建50至60年，是本件係於民法第
30 796條修正施行前，被告興建系爭磚造建物時逾越地界，鄰
31 地即系爭土地所有人並未即時提出異議請求移去或變更系爭

建物，故不適用修正後之民法第796條及第796條之1規定，而應適用修正前之民法第796條規定。次按土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為修正前民法第796條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在（參照最高法院70年度台上字第858號、85年度台上字第119號判決要旨）。

(三)經查：被告所有系爭建物占有系爭土地即如上開土地複丈成果圖所示編號A部分，為兩造所不爭執，而原告於109年7月14日以登記原因為買賣，購買系爭土地應有部分1/4，有土地建物查詢資料在卷可稽。依一般經驗法則，原告為買賣時必須查看土地現狀或測量地界所在，自應知悉系爭土地遭被告所有之系爭磚造建物無權占用系爭土地，惟未見原告當時提出異議。又上開土地複丈成果圖所示編號A部分，係磚造外牆面，可見現場照片，該占用部分係呈狹長形狀，如予拆除，應等同將整面牆拆除，依經驗法則，自會影響系爭磚造建物之樑柱及結構安全，被告勢必須花費鉅資做支撐，否則建物將會傾倒，對於被告而言，產生極大之損害，並損及全部建築物之經濟價值；復衡酌編號A部分建築時逾越疆界，占用系爭土地，當時系爭土地所有人並未即時提出異議，且本件未經其他共有人爭執被告無權占用系爭土地，依上開最高法院判決要旨，修正前民法第796條前段規定所產生之權利義務關係，對於嗣後受讓系爭土地之原告仍應繼續存在。準此，本件應適用修正前民法第796條前段規定，就編號A部分逾越疆界即占用系爭土地部分，原告不得請求移去或變更該部分之建築物。至於系爭土地因遭被告占用編號A部分，亦應依民法第796條第2項之規定，由系爭土地全體共有人與被告協商，由被告以相當之價額購買越界部分土地。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭土地上如上開土地複丈成果圖所示編號A部分，面積10.

01 92平方公尺之地上物拆除，並將土地交還予原告及其他共有
02 人全體，為無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與
04 本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
07 埔里簡易庭 法 官 許慧珍

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
13 書記官 藍建文