臺灣南投地方法院民事簡易判決

114年度埔原簡字第13號

原　　告　周水峯

訴訟代理人　林俞妙律師

被　　告　阮金粉

訴訟代理人　雅蔀恩.伊勇律師

被　　告　周聖杰

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9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告周聖杰應將坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地上，如南投縣埔里地政事務所民國114年2月8日埔土測字第30200號土地複丈成果圖所示編號A，面積22平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告周聖杰負擔百分之81，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告周聖杰以新臺幣3,960元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告於民國108年8月23日因買賣取得所有權，系爭土地與被告共有之同段465地號土地（下稱465地號土地）相毗鄰，被告所有坐落465地號土地上之門牌號碼南投縣○○鄉○○○○0巷0號建物（下稱2號建物）無權占用系爭土地如南投縣埔里地政事務所114年2月8日埔土測字第30200號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A，面積22平方公尺之建物（下稱系爭建物）、編號B，面積5平方公尺之擋土牆（下稱系爭擋土牆），故依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將坐落系爭土地上之系爭建物、擋土牆拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

二、被告則以：

㈠系爭土地為原住民保留地，原告之前手或前前手即訴外人沈秀琴、沈秀月於88年間分別以地上權期間屆滿、耕作權期間屆滿取得系爭土地所有權，2號建物為被告阮金粉公公即訴外人周欽泉所興建，且至少自71年間即起課稅籍、於35年間編有門牌，沈秀琴、沈秀月取得系爭土地即不符合原住民保留地開發管理辦法「實際自用」、「自用一定期間」得設定耕作權及地上權及後續得取得土地所有權規定等要件。

㈡由本院100年度司執字第12132號強制執行事件中查封筆錄、鑑價報告之照片，可知系爭土地上建物為和氣巷4號，且2號建物即興建鄰近和氣巷4號處，2號建物縱有占用系爭土地亦僅屬越界，原告世居於鄰地，且可由土地之公示登記制度與地籍資料得知系爭土地使用或越界情形，於未確認查明之情況下買受系爭土地，原告或原告前手取得土地時即應繼受越界建屋使用系爭土地之容忍義務。

㈢就原告之前手、前前手未符原住民保留地開發管理辦法所定「實際自用」、「自用一定期間」等要件仍取得系爭土地之權利，有違民法第148條第2項規定之誠信原則，原告係繼受此不法狀態。又原告買受系爭土地及其前手實際交付占有之範圍並不包括2號建物之基地範圍，原告及其前手或前前手並未實際使用其請求返還之土地範圍，且系爭擋土牆非被告阮金粉所建，如恣意挖除或移除系爭建物、擋土牆，勢必將影響巷道之連續地基及防災。原告於108年間買受取得系爭土地之時，即已明確可察現場地貌及使用情形，顯然知悉土地非前手所使用，而原告係欲將系爭土地闢築為停車場，卻要被告阮金粉拆除將近一半房屋，顯然輕重失衡，而有權利濫用之情形等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第386-387頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠系爭建物之門牌號碼為南投縣○○鄉○○○○0巷0號。

㈡系爭建物之事實上處分權或所有權目前由被告周聖杰單獨所

有。

㈢被告均非系爭擋土牆之事實上處分權人或所有權人。

㈣系爭土地為原住民保留地，訴外人高月嬌、沈秀琴、沈秀月分別於86年4月10日、86年1月6日、87年6月2日因繼承、地上權期間屆滿、耕作權期間屆滿取得系爭土地應有部分，訴外人南明俊於95年5月5日因分割繼承取得高月嬌系爭土地應有部分，訴外人余秀花101年2月3日因拍賣取得沈秀月系爭土地應有部分，沈秀眉於101年7月19日因買賣取得沈秀琴、南明俊系爭土地應有部分，原告分別於101年8月21日因贈與取得沈秀眉系爭土地應有部分、於108年8月23日因買賣取得余秀花系爭土地應有部分，系爭土地現登記為原告所有。

㈤2號建物（整編前為門牌號碼南投縣○○鄉○○巷0號）於47年5月28日由周欽泉接任為戶長，嗣周欽泉死亡，於67年2月12日由周江阿妹繼任戶長，於75年5月25日變更由周秋賢接任戶長，嗣周秋賢死亡，於84年1月19日由被告阮金粉繼任戶長迄今。

㈥2號建物（包含系爭建物）係周欽泉於35年間興建完成。

㈦2號建物自71年1月起課稅籍，最初納稅義務人為周秋賢，並於87年由被告阮金粉繼承取得，被告阮金粉於114年5月贈與移轉予被告周聖杰迄今。

㈧465地號土地為原住民保留地，周秋賢、周江阿妹於76年10月5日因地上權期間屆滿取得465地號土地應有部分，被告阮金粉於87年4月23日因分割繼承取得周秋賢465地號土地應有部分，周碧治、周秀英、周秀美、周秀珠、被告阮金粉、周聖杰、周念慈、周聖亞、周詩韻於102年1月2日因分割繼承取得周江阿妹465地號土地應有部分，被告周聖杰於102年3月25日因贈與取得周碧治、周秀英、周秀美、周秀珠、周念慈、周聖亞、周詩韻465地號土地應有部分，465地號土地現為被告所共有。

㈨系爭建物、擋土牆占用系爭土地。

四、得心證之理由：

㈠原告為系爭土地之合法所有權人：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。如直接前手為真正權利人，於第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷(最高法院113年度台上字第2298號、102年度台上字第1577號民事判決可參)。我國民法就不動產物權採登記要件主義，除法律另有規定外，不動產物權之有無，悉依土地或建物登記簿登載之狀態為準，且依土地法所為之登記有絕對效力(土地法第43條規定參照)，如無登記無效或得撤銷之原因，任何人並不得為塗銷其登記之請求。

2.系爭土地為原住民保留地，所有權歷次移轉過程如兩造不爭執事項㈣，系爭土地既登記於原告名下，依上說明，即推定原告適法有系爭土地所有權，此項登記之推定力，除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。被告既非原告直接前手，而原住民保留地所有權無償取得之核准行為具有行政處分之性質，縱認原告前手於取得所有權時，客觀上確有未實際自用達法定期間之情形，其法律效果乃原核准處分可能構成違法之授益行政處分，而應由有權主管機關依法撤銷，並非當然使該行政處分自始無效。原告既為系爭土地現登記之所有權人，已推定適法有此權利，自得本於所有權人地位，向被告主張民法第767條第1項之物上請求權。被告上開所辯，即屬無據。

㈡系爭建物無權占有系爭土地：

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。建物或地上物之拆除，為事實上之處分

行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號、97年度台上字第1107號、92年度台上字第312號判決意旨參照）。

2.原告為系爭土地所有人，被告周聖杰為系爭建物之事實上處分權人或所有權人，系爭建物占用系爭土地等情，為兩造所不爭執。依上開說明，原告主張被告無權占有系爭土地，被告自應就其占有系爭土地有正當權源一事舉證。被告雖辯稱2號建物於35年間編有門牌、至少自71年間即起課稅籍等語，並提出門牌證明書、台灣電力公司南投區營業處函、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書、航照圖為證（本院卷第129-143頁）。惟上開證據僅為2號建物門牌、電力申設憑據、房屋稅籍證明，均不足以證明被告有合法使用系爭土地之權源。且被告亦未提出證據證明本次測量有何不準確或測量方式有何錯誤之情形，自難為其有利之認定，足認被告周聖杰所有之系爭建物係無權占有系爭土地。

3.系爭建物現在之所有人或事實上處分權人為被告周聖杰單獨一人，被告阮金粉已非有權拆除系爭建物之人。又兩造不爭執被告二人均非附圖編號B所示擋土牆之所有人或事實上處分權人，卷內亦無證據足認被告二人有拆除該擋土牆之權限。因此，原告請求被告阮金粉拆除系爭建物，及請求被告二人拆除系爭擋土牆並返還該部分土地，均無理由。

㈢系爭建物無民法第796條、第796條之1之適用情形：

1.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。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，98年1月23日修正公布、98年7月23日施行之民法第796條第1項本文、第796條之1第1項分別定有明文。修正之民法第796條及第796條之1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，民法物權編施行法第8條之3亦有明文。系爭建物係周欽泉於35年間興建，雖早於上開規定修正施行，倘符合越界建築之要件，仍有修正後規定之適用；其是否符合要件，應依下述事實認定。

2.民法第796條、第796條之1所稱土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有權利用土地之人，在其所有或有權利用之土地上建屋，而僅房屋一部分逾越地界，占用鄰地而言；倘建屋時對房屋原坐落之土地並無所有權或其他合法利用權，即屬無權占有，不生越界建築規定之適用問題（最高法院86年度台上字第2103號、107年度台上字第644號判決意旨參照）。又民法第796條第1項以建屋人非因故意或重大過失逾越地界為要件；同法第796條之1第1項則規定，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，惟建屋人故意逾越地界者，不適用之。兩條規定之要件及法律效果不同，應分別判斷。至建屋人是否因重大過失逾越地界，得參酌建物占用鄰地面積之多寡、占用面積占整棟建物之比例及建屋時確認基地範圍之情形等客觀事實，綜合認定。

3.民法第796條所稱土地所有人建築房屋逾越地界，係以建屋人原在其所有或有權利用之土地上建屋，僅房屋一部分逾越當時土地界址為前提。系爭建物於35年間由周欽泉興建；惟系爭土地及相鄰465地號土地之地籍正圖於50年11月始製成，並於57年9月始完成總登記。卷內並無建屋當時之舊圖、界標或其他足認現今系爭土地與465地號土地間已有界址之資料，難認周欽泉於35年建屋時，係將房屋一部分建築逾越當時已存在之兩地界址。尚不得僅因嗣後依現今地籍圖

測量，認定系爭建物有一部分坐落於系爭土地，即反推35年間之建屋行為已符合前開越界建築之要件。再者，465地號土地於57年9月15日總登記為中華民國所有，周欽泉於58年4月23日始登記設定地上權，權利存續期間自57年8月21日起至67年8月20日止，有465地號土地登記簿在卷可憑。被告未提出證據證明周欽泉於35年建屋時，對465地號土地已有所有權或其他合法利用權。由現有證據，亦難認其係在當時所有或有權利用之土地上建屋，而僅一部分逾越地界。被告主張原告應依民法第796條容忍系爭建物繼續存在，尚難憑採。

4.縱認35年間已有兩地界址，且周欽泉當時對465地號土地已有所有權或其他合法利用權，而得以越界建築規定判斷，然系爭建物占用系爭土地之面積達22平方公尺，依2號建物房屋稅籍證明書所載總面積67.2平方公尺計算，約占整棟房屋面積三分之一。其逾越範圍已達房屋相當大之部分，並非牆面、屋簷或房屋邊緣稍有逾界。建屋人對房屋建築位置及基地範圍應盡基本注意，竟使整棟房屋約三分之一坐落於鄰地，依此越界程度，應認係因重大過失逾越地界，不符合民法第796條第1項所定「非因故意或重大過失」之要件。故不論系爭土地之前所有權人是否知悉系爭建物存在而未提出異議，被告均不得依該條主張原告不得請求拆除。

5.至民法第796條之1第1項，並未以重大過失作為不得免予拆除之要件，仍應另行斟酌公共利益及當事人利益。系爭建物為居住使用，拆除占用部分固將影響被告周聖杰對房屋之使用，惟其占用系爭土地達22平方公尺，約為整棟房屋面積三分之一，已相當程度妨害原告對土地之使用收益。原告買受土地時縱得見房屋存在，亦不足據認原告同意被告繼續占用系爭土地。被告雖稱拆除系爭建物將影響房屋、巷道地基及防災，然本判決未命拆除附圖編號B所示擋土牆；被告亦未提出足認拆除附圖編號A所示建物部分將危及其餘建物或鄰房結構安全、影響巷道地基之具體證據。衡量系爭建物占用

範圍、原告土地使用所受妨害及被告所主張拆除後果，尚無足以使原告繼續承受該部分土地遭占用之公共利益或當事人利益，爰不依民法第796條之1第1項免為全部或一部之拆除。

㈣原告請求拆除系爭建物，並無權利濫用或違反誠信原則：

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；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。權利人行使權利，雖可能使他人受有不利益，仍應依權利行使之目的、雙方利益及具體情事，判斷是否以損害他人為主要目的或有違誠信原則。已登記不動產所有人於相當期間內未行使所有物返還及除去妨害請求權，亦難僅憑其長期未行使權利，即認其嗣後請求返還土地有違誠信；仍須有足使相對人正當信賴其已不欲行使權利之特殊情事。

2.系爭建物占用原告所有之系爭土地達22平方公尺。原告請求拆除占用部分並返還土地，目的在排除對其土地所有權之妨害，尚難認係以損害被告為主要目的。原告或其前手知悉房屋長期存在、原告買受土地時得見現場使用情形，均不足單獨認定原告已同意被告繼續占用，或使被告正當信賴原告將不行使所有物返還及除去妨害請求權。被告亦未舉證證明原告有何同意其使用土地，或其他與本件請求相矛盾之具體行為。至原告取得土地後欲作停車場使用，係其行使土地所有權之目的，不能據此認定其請求拆屋還地係權利濫用。被告此部分抗辯，亦無可採。

3.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告周聖杰拆除系爭土地上如附圖編號A所示、面積22平方公尺之建物，並將該部分土地騰空返還原告，為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求如主文第1項所示之內容，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告周聖杰敗訴之判決，依民

事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告周聖杰於預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。被告聲請傳喚系爭土地前所有權人余秀花、南明俊、沈秀眉，欲證明原告之前手知悉系爭建物越界而未提出異議等，惟本件不符合民法第796條第1項之其他要件，業如前述，縱該三名證人就此為有利於被告之證述，亦不影響判斷，故認無傳喚該三人之必要。又被告另聲請傳喚周秀珠、邱清文，泛稱欲證明系爭建物興建之情形、歷史脈絡及實際使用情形等，惟系爭建物係於35年間興建、長期供人居住使用、依現今地籍測量結果占用系爭土地如附圖編號A所示範圍等情，均為兩造所不爭執，其中興建時間及使用情形，並有門牌證明書、房屋稅籍證明書及歷年航照圖等資料在卷可憑；被告亦未具體指明該二名證人得證明建屋當時之界址或周欽泉之土地利用權源，是依其所陳待證事項，認尚無傳喚該二名證人之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

埔里簡易庭　法　官　任育民

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　廖鳳美