

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

115年度員簡字第157號

原告 張清學
訴訟代理人 張家豪律師
被告 蕭坤財

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖編號A、B、B-1所示之地上物拆除，並將所占用之土地返還予原告與其他共有人全體。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣6萬8,320元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造均為彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱670土地）之共有人之一，然被告卻以其所有如附圖編號A、B、B-1所示之地上物（下稱A、B、B-1地上物，並合稱系爭地上物）無權占有使用670土地之面積0.92平方公尺、8.18平方公尺、2.10平方公尺（下稱系爭土地），已妨害原告與670土地之其他共有人於系爭土地之所有權行使，故原告依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地給全體共有人等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告抗辯：

- （一）系爭地上物均為被告之父親蕭銅於約民國67年間出資興建，於蕭銅過世後，即由被告單獨繼承，然興建系爭地上物時，因670土地之界標被破壞，故並不清楚系爭地上物有占用系爭土地之情形，且系爭地上物存續至今已有60多年，原告及其他共有人與前手應早已知悉系爭地上物有越界建築情形，卻均未提出異議，則依民法第796條第1項前

01 段之規定，原告自不得請求拆除系爭地上物。

02 (二) 被告同為670土地之共有人，應有部分為3分之1，故被告
03 就670土地亦具有使用權限，自不得以一般無權占有土地
04 之情況等同視之，且將該應有部分換算後，被告就670土
05 地之應有持分面積為28.67平方公尺，顯大於所占用之系
06 爭土地面積，並無侵害或逾越應有持分面積；再者，670
07 土地乃是作為毗鄰土地上三合院通行至彰化縣永靖鄉浮圳
08 路319巷之私設通道，而於近60年來，被告所占用之系爭
09 土地並未影響該通路之人車往來通行，原告卻仍起訴欲拆
10 除越界範圍微小之系爭地上物，而造成被告現有居住之重
11 大損害，足見兩造間之利益已明顯失衡，且原告是屬權利
12 濫用。從而，被告依民法第796條之1第1項前段之規定，
13 請求免為拆除系爭地上物。

14 (三) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准
15 宣告免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一) 原告主張其為670土地之共有人，而被告現以其所有之系
18 爭地上物占有使用670土地中之系爭土地等事實，有土地
19 登記謄本在卷可稽（見本院卷第27至29頁），復經本院囑
20 託彰化縣員林地政事務所派員勘測屬實，並分別製有本院
21 勘驗筆錄及附圖（見本院卷第55至64、67頁），且被告已
22 陳稱：系爭地上物是蕭銅所出資興建，蕭銅死亡後，經遺
23 產分割協議，系爭地上物就由其單獨繼承，現屬其所有等
24 語（見本院卷第55、119頁），故堪認上開事實為真實。

25 (二) 原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，
26 請求被告拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地，有
27 無理由？

28 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
29 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，且各共有人對
30 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回
31 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第

01 767條第1項前段、中段、第821條定有明文。又以無權占
02 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
03 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
04 對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其
05 取得占有是有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
06 上字第1120號判決意旨參照）。原告為670土地之共有人
07 一節，業經本院認定如上，則揆諸前揭說明，自應由被告
08 就其所有之系爭地上物有占有使用670土地合法權源之事
09 實負舉證責任。

10 2、被告雖以前詞置辯（見本院卷第87至95頁），惟查：

- 11 (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，
12 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
13 變更其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人
14 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
15 免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越地
16 界者，不適用之，98年1月23日修正公布、99年7月23日施
17 行之民法第796條第1項前段、第796條之1第1項定有明
18 文。又民法第796條、第796條之1第1項規定，依民法物權
19 編施行法第8條之3之規定，於民法物權編修正施行前土地
20 所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其
21 房屋時，亦適用之。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提
22 出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院83年度
23 台上字第605號判決意旨參照）。另鄰地所有人知越界情
24 事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係
25 依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其
26 事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最
27 高法院72年度台上字第4734號判決意旨參照）。又民法第
28 796條之1之立法理由已載明：對於不符第796條規定者，
29 鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難
30 免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示公允，
31 宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號

01 判例，由法院斟酌公共利益及當事人利益，例如參酌都市
02 計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比
03 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧
04 及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。故民法
05 第796條之1之規定，並非在變更越界建築之本質，所稱
06 「土地所有人建築房屋逾越地界」，其意義與民法第796
07 條第1項規定相同，均指土地所有人所建房屋之整體，有
08 一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟
09 價值者而言，倘土地所有人所建整體房屋之外，越界加建
10 房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整
11 體，即無上開規定之適用（最高法院67年台上字第800號
12 判決意旨參照）。

13 (2) 依本院勘驗筆錄所示（見本院卷第55、62頁），A地上物
14 僅為磚造鐵皮車棚之一部分，屬建物以外之地上物，如將
15 之予以拆除，顯然無損於建物的整體結構、價值及安全
16 性，則依前揭說明，並無依民法第796條第1項前段、第79
17 6條之1第1項前段之規定強令原告負有容忍被告以A地上物
18 使用670土地之義務。

19 (3) 依土地登記謄本所載（見本院卷第28、29頁），原告是於
20 96年5月29日始登記為670土地之共有人，而被告復未舉證
21 證明系爭地上物於約67年間興建時（見本院卷第117、118
22 頁），斯時670土地之全部共有人已知系爭地上物有越界
23 情事而不異議一事，而是僅空言臆測（見本院卷第91
24 頁），則自無從認有此事實之存在，因此，依前揭說明，
25 於67年間之670土地全體共有人與後手即原告即均不受民
26 法第796條第1項前段之限制。

27 (4) 被告已陳稱：系爭地上物是於約67年間興建完成等語（見
28 本院卷第117、118頁），距今已有48年之久，可見系爭地
29 上物之市價已屬低微，此從B、B-1地上物與其餘建物部分
30 之房屋稅課稅現值即可見一斑（見本院卷第47頁），且已
31 屬老舊之系爭地上物亦非無安全上之疑慮；又依本院66年

01 度訴字第821號民事判決所示（見本院卷第123至131
02 頁），670土地前已經本院判決為供作道路使用，並由斯
03 時全體共有人繼續維持共有，則基於供作道路使用之目
04 的，斯時以後之670土地任何全體共有人自不得在670土地
05 上興建任何地上物，否則將有害於670土地之通行，然身
06 為該判決當事人之蕭銅（見本院卷第123頁）卻於該判決
07 裁判後，仍在約67年間於670土地上興建系爭地上物（見
08 本院卷第117、118頁），顯是故意有害於670土地作為道
09 路使用之目的及其他共有人於670土地之利用，甚而妨害
10 消防車將來經由670土地通往至毗鄰土地進行即時救災，
11 而倘未拆除系爭地上物，卻僅是滿足被告1人之私人利益
12 而已，與公共利益毫無相關，故被告依民法第796條之1第
13 1項前段之規定，請求免除拆除系爭地上物之責任，難以
14 採取。

15 3、被告並未就其所有之系爭地上物有何占有系爭土地合法權
16 源之事實提出任何證據證明，可見被告所有之系爭地上物
17 並無占有使用系爭土地之法律上權源存在，自屬無權占
18 有，並已妨害原告於670土地所有權之行使，且依前所
19 述，亦無民法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段
20 規定之適用而得排除原告行使物上請求權，故原告依民法
21 第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告拆
22 除系爭地上物，並將所占用之系爭土地返還給全體共有
23 人，核屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條
25 之規定，請求被告將坐落670土地上之系爭地上物拆除，並
26 返還所占用之系爭土地予原告及670土地其他共有人全體，
27 為有理由，應予准許。

28 五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427
29 條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事
30 訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權
31 宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告

01 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

04 員林簡易庭 法 官 許嘉仁

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
07 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
08 納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

10 書記官 黃明慧

11 附圖：彰化縣員林地政事務所115年2月23日員土測字第028000號
12 土地複丈成果圖。