

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第759號

原告 呂曜東  
訴訟代理人 謝天仁律師  
複代理人 陳建至律師  
被告 劉國榮  
0000000000000000  
訴訟代理人 江肇欽律師  
複代理人 王禹傑律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落系爭土地如附圖即新北市板橋地政事務所於112年1月12日複丈之111年板土複字第229200號土地複丈成果圖暫編地號864、面積63平方公尺之地上物、及暫編地號864(2)、面積30平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決所命給付於原告以新臺幣伍佰參拾萬壹仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰玖拾萬參仟元或等值之合作金庫商業銀行股份有限公司可轉讓定期存單，為原告供擔保得免假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、又民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即為涉外民事事件，應依涉外民法法定法域之管轄及法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號判決要旨參照）。次按民事事件，涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適用法。涉外民事法律適用法未規定者，適用與民事法律關係最重要牽連關係地法律，香港澳門關係條例第38條定有明文，

是應屬涉外民事法律適用法之特別法。次按關於物權依物之所在地法，涉外民事法律適用法（下稱涉民法）第38條第1項亦有明文。本件被告為香港籍人士（見本院卷(一)第39頁），依前開規定，自應類推適用我國民事訴訟法管轄規定定之。本件原告以其為土地所有權人請求被告將無權占用之坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。該土地位於新北市板橋區，依民事訴訟法第10條第1項規定，本院自有管轄權。復因本件原告之請求係物權行為，揆諸前開規定應適用物之所在地法即我國法為準據法，合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，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，為民事訴訟法第256條所明定。原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000號土地上，如附圖（見本院板橋簡易庭111年度板司調字第39號卷，第17頁）所示界址第1點向內延伸70公分、界址第2點向內延伸196公分、界址第3點向內延伸43公分範圍內之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國（下同）112年4月13日以民事更正訴之聲明暨準備(四)狀變更聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如新北市板橋地政事務所於112年1月12日複丈之111年板土複字第229200號土地複丈成果圖暫編地號864、面積63平方公尺之地上物、及暫編地號864(2)、面積30平方公尺之土地（下合稱系爭土地）上之地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將土地騰空返還原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。經查原告係依本院現場履勘及新北市板橋地政事務所測量之結果，特定聲明第一項所指地上物占用位置、面積，應屬不變更訴訟標的之事實上陳述補充，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告於92年6月3日買受系爭土地，為系爭土地之所有權人。

01 因發現系爭土地遭被告越界無權占用，於92年11月21日、11  
02 0年10月29日及110年11月24日分別函催被告應拆除系爭地上  
03 物並將系爭土地騰空返還予原告。然被告逕以系爭建物為合  
04 法建物為由，拒絕處理。惟系爭建物後有擴建故意越界建築  
05 系爭地上物之事實，無正當占有使用權源，系爭地上物占用  
06 面積共計為93平方公尺，已侵害原告之土地所有權，爰依民  
07 法第767條之規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將坐落  
08 系爭土地如新北市板橋地政事務所於112年1月12日複丈之11  
09 1年板土複字第229200號土地複丈成果圖暫編地號864、面積  
10 63平方公尺之地上物、及暫編地號864(2)、面積30平方公尺  
11 之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。(二)原告願供擔保，  
12 請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭建物坐落於新北市○○區○○段000地號土  
14 地上，並於46年10月19日建築完成，被告係於64年10月11日  
15 買受系爭建物及其坐落基地，並於同年12月30日完成所有權  
16 登記。嗣於71年10月21日前開土地經地政機關進行重測，而  
17 使系爭建物發生越界建築情形。是系爭建物越界建築非因被  
18 告等之故意或重大過失所致，且因重測結果一定會通知系爭  
19 土地之前所有權人即71年間重測當時之鄰地所有人，可知系  
20 爭土地之前所有權人於71年間已知悉系爭建物有越界之事  
21 實，卻無對被告提出任何異議或主張，依照民法第796條規  
22 定，系爭土地之前所有權人即不得主張拆除或變更越界部  
23 分，原告既買受系爭土地，自應承受此一失權效果。況且原  
24 告自92年起，最遲至95年間已明確知悉系爭建物有越界建築  
25 至系爭土地之情事，卻從未即時提出異議，是依上開規定，  
26 原告自不得再請求被告拆屋還地。又系爭建物若拆除越界部  
27 分，日後恐影響系爭建物結構安全而造成全部建物之頹傾、  
28 倒塌，不僅使系爭建物經濟價值全部減損而無法再利用，甚  
29 而生建物倒塌之風險，對公共利益危害甚鉅，是依民法第79  
30 6條之1規定，被告應免為拆除系爭建物越界部分即返還土  
31 地，始為公平合理等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)

01 如受不利之判決，願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定  
02 期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
06 者，得請求防止之。民法第767條定有明文。又當事人主張  
07 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第  
08 277條前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地  
09 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權  
10 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  
11 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  
12 明之。最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第11  
13 20號判決意旨參照。經查：

14 1.兩造不爭執系爭建物所在之867號土地與系爭土地相鄰，而  
15 系爭地上物占用系爭土地如附圖所示暫編地號864、面積63  
16 平方公尺之地上物、及暫編地號864(2)、面積30平方公尺乙  
17 節，業經本院於112年1月12日勘驗屬實，有勘驗筆錄、照片  
18 可佐，並有附圖即新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖可  
19 憑，原告此部分主張即堪信真實。

20 2.被告辯稱原告本件請求有違反誠信原則之權利濫用之情，且  
21 主張民法第796條、第796條之1 乙節，查：

22 (1)按當事人主張有利於己之事實，就該事實負有舉證責任，民  
23 事訴訟法第277條定有明文，在訴訟上主張建築越界之標的  
24 係鄰地及鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應負舉證  
25 責任，最高法院45年台上字第931號判決意旨參照。經查：  
26 原告否認知道被告越界建築，而依原告提出系爭建物第一次  
27 建物登記時之竣工圖總面積為943.56平方公尺，附屬建物為  
28 12.86平方公尺，且為磚造一層樓建築，而坐落於系爭土地  
29 上之地上物現狀並非一層樓建築之事實，有原告提出之現場  
30 照片在卷可稽（見本院卷二第203至209頁），為被告所不爭  
31 執，僅辯稱係系爭建物老舊進行修補云云，惟系爭地上物確

實非系爭建物原來建築後登記之面積，足見係逐漸向外擴建所致。原告於92年6月3日買受系爭土地後，據92年10月31日改制前台北縣板橋地政事務所複丈成果圖，於同年11月21日通知被告應拆除占用系爭土地之地上物，有土地複丈成果圖、催告函附卷可稽（見本院卷二第65至67頁），佐以新北市板橋地政事務所檢送本院之系爭土地地籍調查表資料（見本院卷二第229至232頁）其上亦無地上物占用情形之記載，是原告所稱對越界建築不知情，尚無違常情，況被告就原告知其越界此有利於己之事實未舉證證明，是其辯稱依民法第796條原告不得請求拆除，即乏依據，洵無足採。

(2)本件並無民法第796條之1之適用。

①按98年1月23日增訂民法第796條之1，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。又上開規定得溯及適用（民法物權篇施行法第8條之3規定參照）。其立法理由係為對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平。惟條文既規定「斟酌公共利益及當事人利益」，即得參酌權利禁止濫用之規定，審視權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院96年度台上字第1526號判決可資參照）。

01 ②查系爭建物坐落之基地應為867地號，且應為1層樓磚造建  
02 物，有建物登記簿謄本在卷可稽（見本院卷一第65頁），且  
03 觀之建物面積係逐漸向外擴建增加，難認非故意侵占相鄰之  
04 系爭土地。被告辯以僅係系爭建物老舊修補云云，自不足  
05 採。則兼顧兩造之權益。被告之系爭建物乃故意逾越地界建  
06 築，自不適用民法第796條之1規定，始為公平。

07 ③系爭建物已非原取得建造執照之建物，已如前述，目前已老  
08 舊，本身之安全性顯已不符現代法規，況被告因拆除所生不  
09 利益僅為需花費相當時間及金錢加以修整拆除，以現今建築  
10 技術而言，尚不致因該部分經拆除後，而使建物整體均無法  
11 使用，相較之下，本院認權衡公共利益及兩造利益之結果，  
12 尚難認原告行使所有物返還請求權所得利益極少，而被告損  
13 失甚大之情形，故被告援引民法第796條之1第1項及第148  
14 條第1項規定，請求免予拆除系爭占用部分建物，並無可  
15 採。至本件既無民法第796條第1項、第796條之1第1項規定  
16 之適用，則被告辯以依同條第2項規定，於兩造無法協議以  
17 相當之價額購買越界部分之土地，即無所據，併此敘明。

18 3.基上，本件並無權利濫用之情。拆除被告占用系爭土地之地  
19 上物，並無原告受益極少，被告及國家社會所受損害甚大之  
20 情，已如上述，且原告以被告無權占用而請求拆屋還地，乃  
21 合法行使其權利。況若未能訴請被告拆屋還地，勢必導致其  
22 日後可使用土地面積減縮，損害原告之土地使用權能，是原  
23 告請求被告拆除越界部分之建物，應屬權利之正當行使，尚  
24 難認係權利濫用。

25 四、綜上所述，被告就其占用上開系爭土地一節，復未舉證證明  
26 其有何占有使用之正當權源，原告主張被告占用上開系爭土  
27 地，係屬無權占有，應可採信。是原告請求被告拆除如附圖  
28 所示之暫編地號864、面積63平方公尺之地上物、及暫編地  
29 號864(2)、面積30平方公尺部分之地上物，並將土地返還原  
30 告，為有理由，應予准許。

31 五、本件兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行、免假執行，核

01 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，經審酌與判決結  
03 果尚不生影響，均不另論述，併予敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日  
06 民事第一庭 法 官 朱慧真

07 以上正本係照原本作成

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日  
11 書記官 劉芷寧