

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1054號

原告 王晨星

訴訟代理人 陳昭安

被告 周芯

上列當事人間請求返還土地事件，經本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附圖一所示A、B 部分面積合計3.76平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣194,266元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣582,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應將坐落新北市○○○○段000地號土地如起訴狀附圖所示之地上物（面積4平方公尺）拆除，將土地返還原告。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於112年11月3日提出民事變更訴之聲明狀變更訴之聲明第一項為：被告應將新北市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示A暫編地號557(1)面積3.27平方公尺所示之外牆拆除及附圖一所示B暫編地號557(2)面積0.49平方公尺之屋簷拆除，並將該部分土地返還予原告（見本院卷第127頁），原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，且均係主張因被告占用系爭

01 土地而為請求，揆諸前開法律規定，核無不合，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：被告為坐落新北市○○區○○段000地號土地
04 （下稱系爭土地），相鄰之新北市○○區○○段0000○號建
05 物之所有權人（下稱系爭建物），系爭土地上如附圖一A所
06 示暫編地號557(1)外牆（面積3.27平方公尺）、B暫編地號55
07 7(2)屋簷（面積0.49平方公尺）等地上物，被告為事實上處
08 分權，被告未經同意以上開地上物占用系爭土地，顯屬無權
09 占有。原告自得請求被告拆除系爭土地上之地上物，將系爭
10 土地返還原告。為此，爰依民法第76條規定請求被告拆除地
11 上地物等語。並聲明：(一).被告應將坐落系爭土地如附圖一A
12 所示暫編地號557(1)外牆地上物部分（面積3.27平方公
13 尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷地上物部分（面積0.49平方
14 公尺）拆除，將土地返還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執
15 行。

16 二、被告則以：伊於91年購買系爭建物時就是現在房子外觀的樣
17 子，使用20幾年來不知道有占用557地號土地，後來去查才
18 知道有557地號土地是道路用地，是跟前手買的，也不知道
19 是誰蓋的，占用系爭土地並非惡意，無力拆屋，盡最大誠意
20 願以內政部111年10月19日時價登錄價格加計利息5%及獲利
21 率10%共計15%購買（試算購買總價為17.3萬元）。因為我們
22 的大樓需要有樓梯上去，建商要蓋公用樓梯跟平台，如附圖
23 伊所示部分一定要給我們使用，不然我們沒有辦法往上走，
24 系爭土地借給我們這棟大樓使用，原地主是知道，借我們使
25 用沒有說何時要還他，應該要借到我們的使用目的消滅，有
26 不定期使用借貸關係存在等語，並聲明：原告之訴及其假執
27 行之聲請均駁回。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
30 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
31 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85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。本件原告主張：原告為系爭土地所有權人。被告為附圖一A所示暫編地號557(1)外牆地上物部分（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷地上物部分（面積0.49平方公尺）事實上處分權人等情，有現場照片及複丈成果圖即附圖一在卷可稽（見本院卷第23頁、第133頁），且為被告所不爭執，而可信屬實。是依前開裁判意旨，自應由被告就占有系爭土地之合法權源負舉證之責，原告無須舉證證明其為無權占有。

(二)被告辯以91年間購買系爭建物時格局即是現在之情形，占用情形已超過20年以上，是系爭土地原地主借予建商蓋公用樓梯跟平台，如附圖所示A、B部分如果沒有借給被告使用，被告即無法進入其買受之房屋，系爭土地地主是知道有不定期租賃關係存在，而且是不定期的，借用沒有說何時要還，要直到我們的使用目的消滅等語。惟按單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用。又按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決要旨參照）。次按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。經查：依新北市政府75永使字第2173號（75永建字第039號）使用執照及建造執照全卷資料，如附圖一所示之A、B部分，於建商興建系爭建物興時，查無何經系爭土地所有權人出具使用同意書同意使用之情形，且依卷附之相關建築藍晒圖所示，被告所有之

01 系爭建物坐落之基地亦非系爭土地乙節，有新北市政府112
02 年8月21日新北府工施字第1121617214號函送本院之新北市政府75永使字第2173號（75永建字第039號）使用執照及建造執照全卷資料可稽，此外，被告復未舉證證明建商或被告前手與系爭土地所有權人有使用借貸契約之合意，難認原系爭土地所有權人有與建商或被告間有不定期租賃關係。被告泛稱就系爭土地存有不定期使用借貸關係，且原告之前手同意被告等使用系爭土地，亦應存有使用借貸云云，此為原告所否認，被告並未就此舉證以實其說，自不足採。

09
10 (三)被告復抗辯占用系爭土地並非惡意，伊無力拆除如附圖一A
11 所示暫編地號557(1)外牆地上物部分（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷地上物部分（面積0.49平方公尺），盡最大誠意願以內政部111年10月19日時價登錄價格加計利息5%及獲利率10%共計15%購買（試算購買總價為1
12 7.3萬元）等語，惟為被告否認。

16 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，民法第796條之1第1項定有明文。揆其立法意旨略以：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號裁判意旨（民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。），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，爰增訂第1項。

2.經查：附圖一A所示暫編地號557(1)外牆（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷（面積0.49平方公尺）係被告所有之系爭建物向外擴建至逾越鄰地地界，未經申請建築執照，即所謂違章建築，有前述新北市政府112年8月21日新北府工施字第1121617214號函送本院之新北市政府75永使字第2173號（75永建字第039號）使用執照及建造執照全卷資料可稽，而依建築法第86條第1、2款規定，對於違反同法第25條之擅自建造者及擅自使用者處以罰鍰，必要時得強制拆除。本見原告訴請拆除標的即如附圖一A所示暫編地號557(1)外牆地上物部分（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷地上物部分（面積0.49平方公尺），大致為系爭建物向外擴建之外牆屋簷，拆除範圍當不至於破壞系爭建物之主結構，而衡諸現今拆除建物之工法及技術，亦可於拆除前依建築技術予以固定支撐及拆除後進行修補，拆除後不致影響主建物之結構，尚難認拆除違建部分對於其餘建物主結構安全性有重大影響，衡諸一般社會經驗法則，該占用部分拆除後，對建物價值減損有限，應無礙原建物使用之整體性。是縱認被告非故意逾越地界建築，亦難認無重大過失，實無保護之必要，且原告合法行使系爭土地權利，拆除後欲捐予新北市政府換取容積講理使用（見本院卷第157頁）對公共利益價值，應較被告對系爭違章建物經濟價值為高，是被告請求依民法第796條之1第1項本文規定免為拆除系爭建物，自無理由，應予駁回。

(四)按所有權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，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件被告並無正當權源得繼續占用附圖一A所示暫編地號557(1)外牆（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷（面積0.49平方公尺），自應返還原告。

01 四、綜上所述，本件並無民法第796條之1第1項前段規定適用餘
02 地。故而原告本於民法第767條第1項前段、中段規定提起本
03 訴，請求被告將其無權占用系爭土地附圖一A所示暫編地號5
04 57(1)外牆（面積3.27平方公尺）、B所示暫編地號557(2)屋簷
05 （面積0.49平方公尺）之地上物拆除，將占用土地返還原
06 告，為有理由，應予准許。

07 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均
08 無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

09 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經本院斟酌結果，與本件判
10 決結果無涉，爰不逐一論列說明。

11 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

15 民事第一庭 法 官 朱慧真

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

20 書記官 劉芷寧