

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1990號

原告 潘樹榮

訴訟代理人 郭佳瑋律師

傅煒程律師

簡剛彥律師

被告 景岳

洪秀萱

林雅雪

古盛宣

共同

訴訟代理人 匡伯騰律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告景岳應將坐落坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示1樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）地上物拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人。

二、被告洪秀萱應將坐落坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示2樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.26平方公尺）、327(3)部分（面積0.68平方公尺）、327(4)部分（面積0.08平方公尺）地上物拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人。

三、被告林雅雪應將坐落坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示3樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.81平方公尺）、327(3)部分（面積0.64平方公尺）、327(4)部分（面積0.27平方公尺）地上物拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人。

01 四、被告古盛宣應將坐落坐落新北市○○區○○段000地號土地
02 上如附圖所示4樓建物與頂樓暫編地號327(1)部分（面積7.3
03 3平方公尺）、327(2)部分（面積1.71平方公尺）、327(3)部
04 分（面積1.14平方公尺）部分地上物拆除，將占用土地返
05 還原告及其餘全體共有人。

06 五、訴訟費用由被告景岳負擔17/100、被告洪秀萱負擔24/100、
07 被告林雅雪負擔30/100、餘由被告古盛宣負擔。

08 六、本判決第一項於原告以新臺幣40萬元為被告景岳供擔保後，
09 得假執行。倘被告景岳以新臺幣115萬8140元為原告預供擔
10 保，得免為假執行。

11 七、本判決第二項於原告以新臺幣50萬元為被告洪秀萱供擔保
12 後，得假執行。倘被告洪秀萱以新臺幣147萬7300元為原告
13 預供擔保，得免為假執行。

14 八、本判決第三項於原告以新臺幣53萬元為被告林雅雪供擔保
15 後，得假執行。倘被告林雅雪以新臺幣158萬7900元為原告
16 預供擔保，得免為假執行。

17 九、本判決第四項於原告以新臺幣54萬元為被告古盛宣供擔保
18 後，得假執行。倘被告古盛宣以新臺幣160萬8440元為原告
19 預供擔保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 一、原告主張：

22 (一)原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
23 地）共有人之一（應有部分3/14），被告景岳所有同段446
24 建號門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號1樓建物（下
25 稱25號1樓建物）、被告洪秀萱所有同段447建號門牌號碼新
26 北市○○區○○街00巷0號2樓建物（下稱7號2樓建物）、被
27 告林雅雪所有同段448建號門牌號碼新北市○○區○○街00
28 巷0號3樓建物（下稱7號3樓建物）、被告古盛宣所有同段44
29 9建號門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號4樓建物及頂樓
30 增建（下稱7號4樓及頂樓建物）各無權占用系爭土地如附圖
31 所示1樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）；附

圖所示2樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.26平方公尺）、327(3)部分（面積0.68平方公尺）、327(4)部分（面積0.08平方公尺）；附圖所示3樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.81平方公尺）、327(3)部分（面積0.64平方公尺）、327(4)部分（面積0.27平方公尺）；附圖所示4樓及頂樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.71平方公尺）、327(3)部分（面積1.14平方公尺）。爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定提起本訴，請求被告拆除其等無權占用系爭土地之地上物，將占用土地騰空返還原告及其餘全體共有人。

(二)併為聲明：除供擔保金額外，如主文所示。

二、被告抗辯：

(一)對於原告為系爭土地共有人；被告景岳、洪秀萱、林雅雪、古盛宣各為25號1樓建物、7號2樓建物、7號3樓建物、7號4樓及頂樓建物所有權人；及25號1樓建物、7號2樓建物、7號3樓建物、7號4樓及頂樓建物各占用系爭土地如附圖所示1樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）；附圖所示2樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.26平方公尺）、327(3)部分（面積0.68平方公尺）、327(4)部分（面積0.08平方公尺）；附圖所示3樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.81平方公尺）、327(3)部分（面積0.64平方公尺）、327(4)部分（面積0.27平方公尺）；附圖所示4樓及頂樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.71平方公尺）、327(3)部分（面積1.14平方公尺）等情，被告不爭執。然本件被告等人於增建前開越界部分建物時，並未認識有越界之狀況，誤認增建部分仍在其等所有土地範圍內，而於越界時臨地所有人亦未就此部分表示爭執，且被告林雅雪是於000年0月間才購入7號3樓建物，自無由知悉越界情事。又越界部分建物如予拆除，恐連同現承重樑柱部分

一併拆除，增建部分迄今已近30年，內部牆面及原樑柱已打通，現建物增建部分甚至本體部分之承重，業已移至增建部分之牆面及樑柱，如拆除之，即再行安裝鋼樑補強，恐亦難防止增建部分及建築本體坍塌傾斜。參酌被告越界占用系爭土地部分，原告目前並無法使用，且占用面積甚小，拆除將造成建物安全之危害，顯然大於占用面積之利益，依民法第796條之1前段規定，請求判決免為移去，被告也同意向原告及其餘全體共有人價購占用部分。

(二)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保，請免為假執行。

三、按以無權占有為原因，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85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。原告主張：原告為系爭土地共有人。被告景岳、洪秀萱、林雅雪、古盛宣各為25號1樓建物、7號2樓建物、7號3樓建物、7號4樓及頂樓建物所有權人。25號1樓建物、7號2樓建物、7號3樓建物、7號4樓及頂樓建物各占用系爭土地如附圖所示1樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）；附圖所示2樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.26平方公尺）、327(3)部分（面積0.68平方公尺）、327(4)部分（面積0.08平方公尺）；附圖所示3樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.81平方公尺）、327(3)部分（面積0.64平方公尺）、327(4)部分（面積0.27平方公尺）；附圖所示4樓及頂樓建物暫編地號327(1)部分（面積7.33平方公尺）、327(2)部分（面積1.71平方公尺）、327(3)部分（面積1.14平方公尺）等情，既有系爭土地、25號1樓建物、7號2樓建物、7號3樓建物及7號4樓建物登記簿謄本及複丈成果圖在卷可稽，且為被告所不爭執，而可信屬實。按諸前開判意旨，自應由被告就占有系爭土地之

01 合法權源負舉證之責，原告無須舉證證明其為無權占有。

02 四、被告抗辯：本件越界部分建物如予拆除，恐連同現承重樑柱
03 部分一併拆除，增建部分迄今已近30年，內部牆面及原樑柱
04 已打通，現建物增建部分甚至本體部分之承重，業已移至增
05 建部分之牆面及樑柱，如拆除之，即再行安裝鋼樑補強，恐
06 亦難防止增建部分及建築本體坍塌傾斜。參酌被告越界占用
07 系爭土地部分，原告目前並無法使用，且占用面積甚小，拆
08 除將造成建物安全之危害，顯然大於占用面積之利益，依民
09 法第796條之1前段規定，請求判決免為移去等語。原告則主
10 張：被告無權占用系爭土地行為已嚴重妨礙原告對於系爭土
11 地使用權能，原告並非以損害他人為目的提起本訴，原告不
12 同意將占用土地出售給被告，也否認將越界占用部分拆除
13 後，會影響主建物結構安全等語。

14 (一)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
15 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
16 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
17 民法第796條之1第1項定有明文。揆其立法意旨略以：對於
18 不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越
19 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
20 大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67
21 年台上字第800號裁判意旨（民法第796條所定鄰地所有人之
22 忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越
23 疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘
24 土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有
25 人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適
26 用。），由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都
27 市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比
28 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及
29 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有
30 人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第
31 1項。

01 (二)經查，本件被告所有25號1樓、7號2樓、7號3樓及7號4樓建
02 物乃為64年12月3日建築完成之已登記建物（參卷附建物登
03 記謄本），前開建物占用系爭土地之位置乃為屋後及頂樓增
04 建。對照複丈成果圖所示各層占用位置、面積及被告提出照
05 片（詳被證1）可悉，各層占用部分扣除屋頂或其他突出物
06 等，主要應在附圖所示327(1)部分，面積僅為7.33平方公
07 尺。衡諸一般社會經驗法則，該占用部分拆除後，對建物價
08 值減損有限，應無礙原建物使用之整體性。再由其占用位置
09 及面積形式上已足認與支撐25號1樓、7號2樓、7號3樓及7號
10 4樓建物主結構樑柱無關（即與原建物承重有關者，至多為
11 屋後牆面。）。衡以前開應拆除牆面於拆除前之承重功能，
12 按目前科技又可以於拆除前以其他工法先補強替代，而難認
13 拆除之結果，將危及原建物之整體結構安全。參酌系爭增建
14 位置應屬原建物預留防火空間向外擴建至逾越鄰地地界，其
15 存在有礙公共安全等情。經本院調查結果，認被告依民法第
16 796條之1第1項前段規定請求免為全部之移去，難認符合比
17 例原則，不應准許。

18 五、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
19 地。故而原告本於民法第767條第1項前段、中段、第821條
20 規定提起本訴，請求被告將其等無權占用系爭土地之地上物
21 拆除，將占用土地返還原告及其餘全體共有人，為有理由，
22 應予准許。

23 六、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
24 無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

25 七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經本院斟酌結果，與本件判
26 決結果無涉，爰不逐一論列說明。

27 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1
28 項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

01
02
03
04
05
06

民事第六庭 法 官 黃信滿

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

書記官 吳佳玲