

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2405號

原告 煒豐精密工業有限公司

法定代理人 黃志文

訴訟代理人 陳逸華律師

被告 豐帝五金有限公司

法定代理人 葉宜臻

訴訟代理人 李富祥律師

上列當事人間請求返還所有權等事件，經本院於民國114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000000地號土地上如附圖二所示之空地AB（面積為6.36平方公尺）、空地BC（面積為21.3平方公尺），及圍牆AB（面積為3.33平方公尺）、圍牆BC（面積為5.51平方公尺）拆除，並將該部分土地返還原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔55%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別定有明文。經查，原告起訴時，原聲明請求：「被告應將原告所有坐落新北市○○區○○段000000地號土地上如附圖所示紅色部分（面積為63.15平方公尺，以地政機關測量成果圖為準）之地上物拆除，將該部分土地返還原告。嗣原告於民國114年2月3日具狀（本院卷第133頁），並於本院114年3月5日言詞辯

01 論期日變更為後述原告主張聲明欄所示之聲明。經核原告所  
02 為第一項聲明係依地政事務所測量結果更正請求拆除地上物  
03 之面積，屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追  
04 加，經核於法尚無不符，均應准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原告於111年8月23日購入新北市○○區○○段00  
07 0000地號之土地（下稱系爭土地），並於112年3月9日完成  
08 所有權登記，原告為系爭土地之所有權人，系爭土地與被告  
09 所有之新北市○○區○○段0000號（重測前為林口區菁埔段  
10 粉寮水尾小段248-39地號土地，下稱系爭1208地號土地）、  
11 新北市林口區工二段1號之土地（下稱系爭工二段1號土地）  
12 相鄰，被告於系爭1208地號土地及系爭工二段1號土地上興  
13 建地上3層、地下1層之廠房（建號為新北市○○區○○段00  
14 00號至1560號，下稱系爭廠房）。原告購入系爭土地後，於1  
15 12年2月委請訴外人群測工程有限公司就系爭土地進行測  
16 量，發現系爭土地遭被告以水泥圍牆及空地越界占用（下合  
17 稱系爭地上物，分則稱系爭圍牆、系爭空地），面積如附圖  
18 一所示，被告無權占有系爭土地妨害原告之所有權，爰依民  
19 法第767條第1項前段、中段請求被告拆除地上物並返還所占  
20 用之系爭土地予原告。並聲明：被告應將原告所有坐落系爭  
21 土地上如附圖一所示，代號1181-1(1)面積為16.23平方公尺  
22 之圍牆、1181-1(2)面積為49.08平方公尺之圍牆與1181-1地  
23 號土地界線之空地範圍拆除，並將該部分土地返還原告。

24 二、被告則以：系爭廠房係委請建築師設計規畫監造，縱有越界  
25 建築之情形被告亦無故意或重大過失。原告請求拆除附圖二  
26 A-B段所示之圍牆及空地範圍，原告若取回此部分土地後，  
27 原告勢必僅能重新興建圍牆，並無實益。另系爭鑑定報告鑑  
28 定B-C點連線段拆除還地，建物旁路口僅剩2.71M，地下車道  
29 入口剩淨寬3.46M，則不符小車道淨寬須大於3.5M規定，若  
30 原告拆除附圖二BC段之圍牆及空地，將使系爭廠房之車道違  
31 反建築技術規則建築設計施工篇第61條規定而不符合法令。

01 附圖二CD段，若全部還地，則為地下室主結構位置，若拆除  
02 恐有結構安全及合法性，請求本院依民法第796條之1、同條  
03 之2，及同法第148條第1項等規定，免為移去或變更占用系  
04 爭地上物等語，資為答辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、原告為系爭土地之所有權人，系爭土地與系爭1208地號土  
06 地、系爭工二段1號土地相鄰。被告於系爭1208地號土地及  
07 工二段1號土地上興建系爭廠房，系爭地上物為被告所設置  
08 並占用系爭土地（範圍及面積如附圖一所示），此有系爭土  
09 地、系爭1208地號土地、系爭工二段1號土地，及系爭廠房  
10 之土地、建物登記第二類謄本及新北市新莊區地政事務所  
11 （下稱新莊地政事務所）113年11月28日土地複丈成果圖在  
12 卷可稽（本院卷第19至34頁、附圖一），且為兩造所不爭  
13 執，均堪信為真。惟原告上開主張，為被告所否認，並以前  
14 詞置辯，是本件所應審究者為：（一）系爭地上物是否為系爭廠  
15 房之一部分？（二）被告抗辯依民法第796條之1、796條之2，及  
16 第148條第1項等規定，免為移去或變更占用系爭地上物有無  
17 理由？茲論述如下：

18 （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。  
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
20 中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占  
21 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  
22 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  
23 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。  
24 被告就所有系爭地上物有何占有系爭土地之正當及合法權  
25 源，均未舉證證明，則依上開說明，自屬無權占有。

26 （二）系爭地上物是否為系爭廠房之一部分？

27 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，鄰  
28 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  
29 其房屋，民法第796條第1項本文可資參照。又牆垣非房屋構  
30 成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提  
31 出異議，要無民法第796條之適用（最高法院59年台上字第1

01 799號、62年度台上字第1112民事裁判意旨參照)。原告訴  
02 請拆除之系爭圍牆非屬系爭廠房之一部，依上開說明，並無  
03 民法第796條、796條之1之適用。又圍牆與水泥空地均非建  
04 築物亦無同法796條之2之適用。

05 2.系爭空地則包含系爭廠房之車道及地下1樓空間，此有系爭  
06 廠房之建物登記謄本及新北市工務局使用執造、系爭廠房建  
07 築物建築圖及結構圖、新北市土木技師安全鑑定現況照片、  
08 被告提出車道入口坡面(含土地界標)照片、本院114年7月  
09 4日勘驗筆錄在卷可憑(本院卷第27至34頁、第67頁、第182  
10 頁、第185至188頁、第291至293頁)，復經本院囑託新莊地  
11 政事務所於114年7月4日就占用範圍再次進行測量並提出土  
12 地複丈成果圖如附圖二，測量系爭廠房地下1層使用系爭土  
13 地之範圍為11.16平方公尺，而測量CD、DE段空地之面積分  
14 別為21.29及0.13平方公尺，另CD、DE段圍牆之面積分別為  
15 4.87及2.52平方公尺。另地政人員表示因隔坡面車道水泥  
16 層，並無儀器可以精準測量車道上下方之相對位置，故本院  
17 勘驗現場時經兩造同意，由地政人員以使用執照所附竣工圖  
18 依比例轉繪相對位置及占用面積，此測量之結果應屬可採，  
19 則系爭廠房地下1層如附圖二下方斜線部分確有占用系爭土  
20 地，所屬之位置亦為附圖二CD、DE段所測得圍牆及空地占用  
21 系爭土地之範圍內，應屬可認。則系爭廠房地下一層及車道  
22 既為系爭廠房之一部分而有占用系爭土地，則此部分自屬民  
23 法第796條、796條之1所載之「建築房屋」範圍。

24 (三)被告抗辯依民法第796條之1、796條之2，及第148條第1項等  
25 規定，免為移去或變更占用系爭地上物有無理由？

26 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，鄰  
27 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  
28 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
29 金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或  
30 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一  
31 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用

01 之。前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準用之。前二  
02 條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。民法  
03 第796條、第796條之1、第796條之2定有明文。次按權利之  
04 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使  
05 權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有  
06 明文。然權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權  
07 利人因行使權利可得之利益，與他人及國家社會因其行使權  
08 利所受之損失，比較衡量定之，倘其行使權利所得之利益極  
09 少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損  
10 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  
11 釋（最高法院71年台上字第737號民事判決意旨參照）。

- 12 2. 依被告所提出之社團法人新北市土木技師公會提出之鑑定報  
13 告（下稱系爭鑑定報告，本院卷第160至167頁），鑑定結  
14 果：「A-B點連線為占用之圍牆，如拆除還地，影響甚小是  
15 為可行。而B-C點連線段拆除還地，建物旁路口僅剩2.71M  
16 （詳附件四編號7-8）地下車道入口剩淨寬3.46M（詳附件四  
17 編號9-10），則不符小車道淨寬須大於3.5M規定。另C-D點  
18 （同附圖二之CD段）連線，若全部還地，則為地下室主結構  
19 位置（詳附件四編號11-12，系爭鑑定報告原列編號11-14應  
20 為誤載），若拆除地樑外牆及1F樑，恐造成建物倒塌或傾  
21 斜，恐有結構安全之虞，不建議拆除」等語（本院卷第166  
22 頁）。而系爭鑑定報告所列之A、B、C、D鑑界點，業經本院  
23 114年7月4日現場履勘囑託地政人員一併測量是否為位於兩  
24 造相鄰土地之界線上，亦經新莊地政事務所提出附圖二測量  
25 成果圖測量相符一致，而原告對系爭鑑定報告形式上真正亦  
26 未爭執，經本院審酌後，認系爭鑑定報告可為本案參考之證  
27 據資料。
- 28 3. 經查，附圖二AB所示之圍牆及空地範圍，並非系爭廠房之一  
29 部，非屬房屋本體已如前述，則被告上開無權占有部分自應  
30 拆除返還原告，被告雖抗辯原告取回此部分土地後，因位於  
31 兩造土地界址，原告勢必僅能重新興建圍牆，並無實益等

01 語，然原告訴請拆除AB段系爭地上物返還被占用之系爭土  
02 地，並無違反任何公共利益，且被告亦僅作為圍牆空地使  
03 用，拆除返還原告後亦無損於被告，原告之目的係為取回所  
04 有之土地，而其就系爭土地整體規劃之利用，非以損害被告  
05 為主要目的，且其可得之利益亦非輕微，堪認未有權利濫  
06 用，被告上開所辯並無理由。

07 4.被告應將附圖二BC段所占有系爭土地之空地及圍牆拆除並返  
08 回所占用系爭土地與原告：

09 被告於附圖二BC段所占有系爭土地之空地及圍牆並非系爭廠  
10 房之一部，非屬房屋本體，則被告上開無權占有部分自應拆  
11 除返還原告。被告雖抗辯系爭鑑定報告稱「B-C點連線段拆  
12 除還地，建物旁路口僅剩2.71M（詳附件四編號7-8）地下車  
13 道入口剩淨寬3.46M（詳附件四編號9-10），則不符小車道  
14 淨寬須大於3.5M規定」，有違建築技術規則建築設計施工篇  
15 第61條規定等語。然經本院於114年7月4日現場履勘，現場  
16 測量建物旁路口至界址線距離為2.76M，而一般車輛規格寬  
17 度汽車全寬不得超過2.5公尺，道路交通安全規則第38條、  
18 一(二)1.訂有明文，且一般車輛寬度大多2公尺左右，2.76公  
19 尺寬度已足供汽車通行，並無妨礙汽車進入系爭廠房地下室  
20 空間。又系爭鑑定報告量測地下車道入口僅剩淨寬3.46M，  
21 與車道淨寬須3.5M僅差4公分些微之距離，此部分恐因量測  
22 之角度容有誤差值存在，縱存有4公分之差距，實際車輛進  
23 出之動線亦不因此受到影響，因認被告所受到之損害甚小，  
24 而原告依BC段測量受被告無權占用之空地面積為21.3平方公  
25 尺、圍牆5.51平方公尺，總計26.81平方公尺，其可得之利  
26 益並非輕微，且原告之目的係為取回所有之土地而其就系爭  
27 土地整體規劃之利用，並非以損害被告為主要目的，非為權  
28 利濫用，被告上開所辯並無理由。又附圖二BC段中車道入口  
29 處至C點部分，雖屬車道之一部分，然此部分未經鑑定技師  
30 認定有結構上之安全疑慮，拆除後亦無礙被告車輛之通行，  
31 因認無民法第796之1之適用。

01 5.附圖二所示CD、DE段所占有系爭土地空地及圍牆免為拆除、  
02 移去：

03 (1)原告固主張其僅為訴請拆除附圖二所示CD、DE段所占有系爭  
04 土地空地及圍牆，並未訴請拆除系爭廠房地下1樓所占用系  
05 爭土地之部分，然土地所有權行使之權能及於土地之上下，  
06 民法第773條明文可參，則系爭廠房地下1層如附圖二下方斜  
07 線部分確有占用系爭土地（占用面積11.16平方公尺），所  
08 屬之位置亦可能為附圖二CD段所測得圍牆及空地占用系爭土  
09 地之範圍內，已如前述。原告欲拆除之範圍除圍牆外，尚包  
10 含占用系爭土地之CD段車道入口斜坡部分，而車道坡道下方  
11 確實存有系爭廠房地下1層之範圍，CD段下方存有地下室主  
12 結構之橫樑，亦有前開新北市土木技師安全現況照片、被告  
13 提出114年7月4日現場履勘照片為憑（本院卷第182頁、第30  
14 1至312頁），並經到場之技師表示：「系爭車道正下方即為  
15 本院卷第187頁竣工圖所示之範圍，上方為車道板並以樑、  
16 鋼筋混泥土搭建，地下車道的樑靠近地面車道的圍牆，  
17 ……，但C-D點之範圍下方即包括樑的位置。拆除的話地面  
18 車道會塌陷」等語，有本院114年7月4日現場勘驗筆錄可佐  
19 （本院卷第291至295頁）。另依上開車道照片顯示，CD段車  
20 道旁之垂直牆面即為圍牆，可認圍牆係直接砌於車道依附之  
21 牆面而興建，車道下方之樑是否直接位於圍牆下方，雖無從  
22 以測量之方式得知，然依現場履勘之技師稱：「地下車道的  
23 樑靠近地面車道的圍牆」（同上勘驗筆錄），本院審酌鑑定  
24 技師為新北市土木技師公會安排為本案鑑定之人員，並非被  
25 告自行選定，應具獨立客觀性，堪認土木技師於履勘現場所  
26 述拆除CD段圍牆及空地有造成地面車道會塌陷，有結構安全  
27 疑慮等語應屬可採。（附圖二DE段僅為圍牆厚度且與CD段圍  
28 牆相鄰，空地部分亦僅為0.13平方公尺，均為CD段之延伸，  
29 同理拆除後亦恐有安全之虞，對原告亦無實益）。

30 (2)系爭廠房地下1層既為系爭廠房之一部分而有占用系爭土  
31 地，原告欲拆除附圖二CD、DE段空地並請求返還土地之範

01 圍，亦包含系爭廠房地下1層占用系爭土地之範圍，此部分  
02 如依原告所述系爭廠房地下1層並非為其請求拆除之範圍  
03 內，則此部分仍屬被告占有中，縱拆除CD、DE段地面空地亦  
04 無從命被告返回該部分之土地；且CD、DE段空地之面積分別  
05 為21.29及0.13平方公尺，CD、DE段圍牆之面積分別為4.87  
06 及2.52平方公尺，與原告系爭土地面積為1,635.1平方公尺  
07 相比甚為懸殊，所佔系爭土地比例約為1%，系爭土地目前為  
08 空地、雜草狀態，有系爭土地照片可參（本院卷第115  
09 頁），則原告取回CD、DE段上方車道空地占用系爭土地之利  
10 益，相較於命被告拆除返還CD、DE段段所占用之土地，恐有  
11 致車道塌陷之虞，及被告所有車輛無法進出系爭廠房地下1  
12 層等所受之損害，已足使系爭廠房地下1層，因車道塌陷無  
13 法進出而受有無法利用之重大損害。另CD、DE段之圍牆如前  
14 述雖非屬系爭廠房之一部分，惟因拆除此部分圍牆亦有致地  
15 面車道會塌陷之虞，審酌原告拆除CD、DE段圍牆所能回復之  
16 利益實屬有限，所造成被告之損害恐為巨大，則如將此等越  
17 界部分拆除，雖可保全原告對系爭土地之全部所有權，但其  
18 可利用之價值實為有限，是經衡酌原告所受利益與被告所受  
19 損害，於客觀上顯不相當，揆諸前揭說明，認原告之權利行  
20 使已構成權利濫用。從而，原告本於民法第767條規定，請  
21 求被告拆除附圖二所示CD、DE段所占有系爭土地空地（包含  
22 車道）及圍牆，在社會觀念上，已悖離所有權之目的，超出  
23 其機能範圍，原告此部分之請求即屬民法第148條權利濫用  
24 之行為，且符合民法796條之1第1項前段免為拆除之要件，  
25 經本院統合上開一切情狀，具體審認後，認附圖二所示CD、  
26 DE段所占有系爭土地空地及圍牆均免為拆除、移去。

27 (3)原告另主張被告興建系爭廠房所座落之土地僅有1797.66平  
28 方公尺，惟依使用執造所載之基地面積為1799.73平方公  
29 尺，被告故意逾越地界興建系爭廠房，且被告加大開挖係爭  
30 車道之地下室，有變更設計系爭廠房而故意越界無權占用系  
31 爭土地等語。然依新北市工務局核發之使用執照（本院卷第

01 67至68頁），系爭廠房所座落之土地包含系爭工二段1號土  
02 地、同段1-1地號土地、2-2號地號土地，及系爭1208地號土  
03 地（重測前為林口區菁埔段粉寮水尾小段248-39地號土  
04 地），合計為1799.73平方公尺，亦有被告提出土地明細表  
05 可參（本院卷第375至389頁），並無原告所述基地面積不足  
06 之情事。且系爭廠房地下1層面積為雖增加至1158.49平方公  
07 尺，並大於地面1、2層之基地面積，有原告提出之系爭廠房  
08 建築執造為憑（本院卷第341至352頁），然此亦經新北市工  
09 務局審核通過，並核發使用執造，難認被告有何違反建築法  
10 規而有故意逾越地界興建系爭廠房之情事，原告上開主張並  
11 無可採。

12 (四)綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被  
13 告應將坐落系爭土地上如附圖二所示之空地AB（面積為6.36  
14 平方公尺）、空地BC（面積為21.3平方公尺），及圍牆AB  
15 （面積為3.33平方公尺）、圍牆BC（面積為5.51平方公尺）  
16 拆除，並將該部分土地返還原告，洵屬有據。逾此範圍部分  
17 之請求即無理由，應予駁回。

18 四、本案事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法、所提之  
19 證據，經本院斟酌後與本件判決結果已不生影響，故不一一  
20 論列，附此敘明。

21 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

23 民事第二庭 法官 張智超

24 以上正本係照原本作成

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

28 書記官 劉冠志

29 附圖一：

30 新北市新莊區地政事務所113年11月28日土地複丈成果圖。

31 附圖二：

01 新北市新莊區地政事務所114年7月4日土地複丈成果圖。