

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第183號

原告 遠雄人壽保險事業股份有限公司

法定代理人 孟嘉仁

訴訟代理人 王俊翔律師

被告 游榮收

訴訟代理人 黃瑋如律師

陳建良律師

複代理人 黃品寧律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示地號831(1)、831(2)、831(3)部分(面積共計91.43平方公尺)之地上物拆除，暨將同段813地號土地上如附圖二所示地號813(1)部分(面積0.87平方公尺)之地上物拆除，並將上開土地占用部分騰空返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣(下同)77萬2,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以231萬6,730元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第256條定有明文。查原告提起本件訴訟，原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地上，面積250.9平方公尺之地上物(實際面積及位置以現場勘驗測量後為準)拆除，並將上開土地占用部分騰空返還予原告。嗣經本院囑託地政機關測量後，原告更正聲明為：被告應將坐落於新北市○○區○○

01 段000地號土地（下稱系爭831號土地）上如新北市板橋地政
02 事務所民國113年7月16日土地複丈成果圖（即本判決附圖
03 一）所示地號831(1)、831(2)、831(3)部分(面積共計91.43平
04 方公尺)之地上物拆除，暨將同段813地號土地（下稱系爭81
05 3號土地）上如新北市板橋地政事務所同年12月10日土地複
06 丈成果圖（即本判決附圖二）所示地號813(1)部分（面積共
07 計0.87平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地占用部分騰
08 空返還予原告（見本院卷二第239至240頁）。核原告上開所
09 為，係於測量後特定拆除範圍，核屬補充事實上陳述，而非
10 訴之變更或追加，揆諸前揭規定，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：被告有事實上處分權之門牌號碼新北市○○區○
13 ○路00巷00號、20-1號、20-3號建物（以下分別稱系爭20號
14 建物、系爭20-1號建物、系爭20-3號建物，合稱系爭建物）
15 於興建時係全部建築在他人土地上，迄今仍有如附圖一、二
16 所示部分無權占有原告所有之系爭831、813號土地（以下合
17 稱系爭土地），然兩造就系爭土地並無任何使用上之約定，
18 且被告亦無民法有關推定租賃及越界建築等規定之適用，故
19 被告無合法使用權源，應將坐落於系爭土地上之部分拆除，
20 爰依民法第767條第1項前段、中段規定，提起本件訴訟，並
21 聲明：(一)如主文第1項所示；(二)原告願供擔保，請准宣告假
22 執行。

23 二、被告則以：

24 (一)訴外人寶山建設股份有限公司（下稱寶山建設公司）更名前
25 為海山煤礦股份有限公司（下稱海山煤礦公司），於70年間
26 興建系爭建物作為員工宿舍使用，坐落於系爭土地及新北市
27 ○○區○○段00000○000○000地號土地上（以下分別稱系
28 爭124-1號土地、系爭126號土地、系爭127號土地），被告
29 父親為海山煤礦公司員工，嗣海山煤礦公司將系爭建物交由
30 被告父親使用並設立門牌號碼，被告及家人自80年9月11日
31 舉家遷入使用至今已長達34年之久，系爭建物現屬被告事實

01 上處分權並繳交房屋稅。

02 (二)海山煤礦公司興建系爭建物時，系爭土地所有權人為中華民國
03 國，後由財政部國有財產局管理時，未曾對被告請求拆屋還
04 地，被告遷入系爭建物後，係以行使地上權之意思，善意、
05 和平、公然、繼續占有系爭土地。縱原告於95年間向寶山建
06 設公司購買系爭813號土地；105年間向財政部國有財產署購
07 買系爭831號土地，然因財政部國有財產署未依國有非公用
08 不動產讓售作業程序第3點前段規定，通知被告申請承購，
09 違背國有財產法及其施行細則、上開讓售作業程序、民法誠
10 信原則，故該系爭土地之買賣行為，不影響被告以行使地上
11 權之意思，善意、和平、公然、繼續占有系爭土地之事實，
12 原告稱被告無權占有，即屬無據。

13 (三)系爭建物與系爭813號土地原同屬寶山建設公司所有，寶山
14 建設公司嗣將系爭建物事實上處分權讓與被告之父親，再由
15 被告繼承取得，並於95年間將系爭813號土地出售予原告，
16 依民法第425條之1第1項規定，系爭20-3號建物占用部分，
17 目前仍結構完好，得以遮風避雨、供人正常生活起居，顯然
18 可供正常使用，應足認定系爭20-3號建物仍屬在得使用之期
19 限內，仍具有相當之經濟價值，即應推定兩造間就系爭813
20 號土地之租賃關係仍存在。

21 (四)系爭建物存在多年仍未拆除，且採礦行業屬於高度管制之特
22 許行業，政府勢必對於各礦區之狀況更加嚴謹和慎重地管
23 控，殊難想像政府對於系爭建物建於國有地上毫不知情，政
24 府應知有越界建築情事，且若有向寶山建設公司對於越界之
25 事提出異議，寶山建設公司自會遷徙或改建系爭建物，然系
26 爭建物持續存續至今未被拆除，顯見系爭建物占用系爭831
27 號土地、系爭126號土地之所有權人即當時之臺灣省明知越
28 界建築卻不為反對。原告買受系爭831號土地時即知有系爭
29 建物，應認原告同意負與前手相同容忍之義務，不容以土地
30 所有權人更易，逕使合法興建之房屋不具正當權源，又占用
31 系爭831號土地部分為系爭建物之正面，倘拆除必有礙系爭

01 建物之整體，並損及經濟價值，本件自有民法第796條第1項
02 本文規定之適用，不得請求移去系爭建物。

03 (五)倘認為本件無民法第796條第1項本文之適用，系爭建物占用
04 系爭831號土地之外側部分，為其唯一對外道路，即使依原
05 告要求拆除占用部分，系爭建物仍須仰賴原占用部分之道路
06 通行，若禁止被告通行，將使系爭建物無法對外聯繫，經濟
07 價值及居住功能盡失；若仍允許通行，則其對系爭831號土
08 地的使用與未拆除前無異，並無實益。系爭建物占用部分之
09 外側道路為既成道路，已形成公用地役關係，縱拆除占用部
10 分，因既成道路切割之影響，原告仍難以完整使用系爭土
11 地。系爭建物占用系爭831號土地部分側，為系爭20-1號3層
12 樓水泥磚造混凝土房屋之正面，如依原告要求拆除占用部
13 分，勢將影響整體結構承重與基礎，恐致倒塌或難以修復之
14 危險，不僅危及居住者生命財產，亦致系爭建物之經濟價值
15 劇烈貶損，需耗成本甚鉅。又依保險法第138條第3項規定，
16 原告僅得經營保險相關業務，不得從事開發或建築事業，縱
17 拆除系爭建物，原告亦無法開發利用。另依臺灣臺北地方法
18 院106年度金重訴字第25號判決，可知該地開發具高度風
19 險，縱依原告要求拆除系爭建物，系爭831號土地因地質與
20 環境限制，經濟價值極為有限，開發對於環境與住民危害甚
21 鉅，應免為全部移除。再原告開發案基地面積達99,598平方
22 公尺，本件占用部分僅91.43平方公尺，且原告主張系爭土
23 地將與北側土地共同依都市計畫開發，即使不將占用部分納
24 入，對原告之損失亦屬輕微，反之對被告影響重大。是以，
25 依民法第796條之1第1項及民法第148條之規定，得免為系爭
26 建物全部之拆除。

27 (六)綜上所述，原告之請求顯無理由，應予駁回，並聲明：原告
28 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第242至244頁、第307至308
30 頁）：

31 (一)系爭建物係於70年間興建，現在事實上處分權人為被告。

01 (二)系爭建物坐落於系爭124-1號土地、系爭126號土地、系爭81
02 3號土地、系爭831號土地等4筆土地。系爭建物占有系爭831
03 號土地範圍及面積如本判決附圖一所示（見本院卷一第81
04 頁）；系爭20-3號建物占有系爭813號土地範圍及面積如本
05 判決附圖二所示（見本院卷二第165頁）。

06 (三)系爭813號土地（91年間地籍圖重測前為大安寮段大安寮小
07 段682地號土地）係於47年3月4日以「依照移轉民營實施分
08 售辦法標售」為原因登記所有權人為海山煤礦公司，該公司
09 於82年間更名為寶山建設公司後，於95年12月4日以「買
10 賣」為原因移轉登記前開土地所有權予原告，該土地之現登
11 記所有權人仍為原告，並為使用分區係「乙種工業區」之都
12 市計畫土地。

13 (四)系爭831號土地（91年間地籍圖重測前為大安寮段大安寮小
14 段682-4地號土地）係於61年5月4日以「接管」為原因登記
15 所有權人為臺灣省（管理者為新北市政府改制前之臺北縣政
16 府），嗣於88年8月23日以「接管」為原因登記所有權人為
17 中華民國（管理者為財政部國有財產局，現改制為財政部國
18 有財產署），之後再由中華民國於105年11月15日以「買
19 賣」為原因移轉該土地所有權予原告，該土地之現登記所有
20 權人仍為原告，並為使用分區係「乙種工業區」之都市計畫
21 土地。

22 (五)系爭124-1號土地（99年間分割自同段124地號土地，而該12
23 4地號土地於95年間地籍圖重測前為大安寮段大安寮小段682
24 -9地號土地），係於72年6月14日以「分割轉載」為原因登
25 記所有權人為海山煤礦公司（使用分區為「山坡地保育
26 區」、使用地類別為「礦業用地」），該公司於82年間更名
27 為寶山建設公司後，於99年10月21日以「買賣」為原因移轉
28 登記該土地所有權予被告。

29 (六)系爭126號土地（95年間地籍圖重測前為大安寮段大安寮小
30 段682-11地號土地），原為大安寮段大安寮小段682-4地號
31 土地之部分土地，係於72年6月14日以「分割轉載」為原因

01 登記所有權人為臺灣省（管理者為新北市政府改制前之台北
02 縣政府）並分割為前述682-11地號土地，該土地嗣於88年8
03 月11日以「接管」為原因登記所有權人為中華民國（管理者
04 為財政部國有財產局，現改制為財政部國有財產署），並經
05 被告於110年6月間向國有財產署申請承購，中華民國因而於
06 同年11月16日以「買賣」為原因移轉系爭126地號土地之所
07 有權予被告（「使用分區或編定」為「非都市：山坡地保育
08 區」、「非都市編定：農牧用地」），該土地之登記所有權
09 人現為被告。

10 (七)系爭127號土地（95年間地籍圖重測前為大安寮段大安寮小
11 段682-12地號土地），係於72年6月14日以「分割轉載」為
12 原因登記所有權人為海山煤礦公司，而該公司於82年間更名
13 為寶山建設公司後，於99年10月21日以「買賣」為原因移轉
14 登記該土地所有權予被告，該土地之登記所有權人現仍為被
15 告，使用分區為「山坡地保育區」，而使用地類別為「林業
16 用地」。

17 四、本院得心證之理由：

18 原告主張其為系爭土地之所有權人，被告為系爭建物之事實
19 上處分權人，系爭建物無權占用系爭土地，爰依民法第767
20 條第1項前段、中段規定請求拆屋還地，為被告否認，並以
21 前詞置辯，是本件爭點為：本件被告是否得依民法770條、
22 第772條、第425條之1第1項、第796條第1項、第796之1條第
23 1項、第148條等規定，主張其有占用系爭土地之合法權源，
24 並請求法院駁回原告拆屋還地之請求？茲分述如下：

25 (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。
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之，民法第767條定有明文。次按以無權占
28 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
29 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
30 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
31 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第11

01 20號判決意旨參照)。被告對於系爭建物占有系爭土地如附
02 圖一、二所示之事實並不爭執，揆諸前揭說明，自應由被告
03 就其具有占用系爭土地合法權源之事實，負舉證責任。

04 (二)就被告之主張分論如下：

05 1.被告無從依民法第772條、770條規定，主張其時效取得系爭
06 土地之地上權：

07 (1)按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他
08 工作物為目的而使用其土地之權。以所有之意思，20年間和
09 平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為
10 所有人。以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人
11 未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求
12 登記為所有人。前5條之規定，於所有權以外財產權之取
13 得，準用之。於已登記之不動產，亦同。民法第832條、第7
14 69條、第770條、第772條分別定有明文。是主張時效取得地
15 上權者，首須以行使地上權之意思而占有，始克為之。且無
16 權占有他人土地建築房屋，抑係在他人土地上有建築物，是
17 使用其土地，究為地上權，抑為所有權，應觀察地上權與所
18 有權在法律上種種不同點解釋當事人之意思，予以判定，不
19 得僅以在他人土地上有建築物之一端，遂認為地上權；是若
20 依占有所發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有
21 變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能
22 開始進行，此項意思依民法第944條第1項之規定既不在推定
23 之列，故須由占有人負證明之責。又按占有人在他人土地
24 上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意
25 思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土
26 地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用……等
27 等，原因多端，尚難僅以占有人在他人土地上有建築物之客
28 觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有（最高
29 法院100年度台再字第6號民事判決意旨參照）。又因時效取
30 得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登
31 記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係

01 有權占有（最高法院88年度台上字第1729號判決參照）。

02 (2)被告辯稱其時效取得系爭土地之地上權云云，無非係以系爭
03 建物係於70年間左右即已坐落系爭831號土地、系爭813號土
04 地、系爭124-1號土地及系爭126號土地上，迄今已有40多年
05 之久，且被告擁有系爭建物之事實上處分權並繳交房屋稅迄
06 今，並於99年間向財政部國有財產署購買系爭124-1號土
07 地、系爭126號土地等情，為其主要論據，然此為原告所否
08 認。又依被告所主張，系爭建物為海山煤礦公司所興建，並
09 移轉予其父親，再由其繼承取得事實上處分權，然寶山建設
10 公司（前身為海山煤礦公司）函復本院稱：該公司未曾興建
11 系爭20-3號建物等語，此有寶山建設公司114年9月26日寶建
12 業字第114035號函在卷可稽（見本院卷三第37頁），是系爭
13 建物起造人係何人，興建當時是否基於以行使地上權之意思
14 而占有系爭土地，即無可考。且被告雖稱其係繼承取得系爭
15 建物之事實上處分權，然依系爭20-1號建物之112年房屋稅
16 繳款書上記載，納稅義務人係「周麗玲」（見本院卷一第49
17 頁），並非被告父親「游昭常」（見板調卷第81頁），亦與
18 被告主張其係從父親繼承取得系爭建物之情形不符。

19 (3)是以，被告並未舉證系爭建物之原始所有人為何人，且興建
20 當時是以行使地上權之意思占有土地，此即與時效取得地上
21 權之要件不合；況且，依民法第772條準用第769條及第770
22 條之規定，占有人僅得請求登記為地上權人而已，並非有占
23 有事實即取得地上權，是被告既未依法登記為地上權人，即
24 無從本於未取得之地上權抗辯有權占有系爭土地。依上說
25 明，被告主張其依民法第772條、第770條之規定已時效取得
26 地上權，進而主張其為有權占有系爭土地，並無理由。

27 2.本件並不符合民法第425條之1第1項規定，兩造並無推定租
28 賃關係：

29 (1)土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房
30 屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之
31 人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與

01 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其
02 期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項
03 定有明文。

04 (2)查系爭813號土地於47年3月4日登記為海山煤礦公司所有，
05 事後海山煤礦公司更名為寶山建設公司，並於95年12月4日
06 以「買賣」為原因移轉登記所有權予原告；系爭831號土地
07 則於61年5月4日以「接管」為原因登記所有權人為臺灣省，
08 於88年8月23日以「接管」為原因登記所有權人為中華民
09 國，再於105年11月15日以「買賣」為原因移轉所有權予原
10 告，此情為兩造所不爭執。而寶山建設公司否認其有興建系
11 爭20-3號建物，系爭建物之起造人及原事實上處分權人均屬
12 不明，是依被告所提證據，無法證明系爭土地及系爭建物原
13 本同屬一人所有，且有僅將土地或僅將房屋所有權讓與他
14 人，或有將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，核
15 與民法第425條之1第1項規定之要件不符，縱認被告得承繼
16 系爭建物前事實上處分權人之權利，亦無從推定兩造有租賃
17 關係存在，是被告辯稱兩造有推定租賃關係，進而主張被告
18 為有權占有，既無證據，亦無理由。

19 3.本件並非越界建築，無民法第796條第1項及第796之1條第1
20 項規定之適用，亦無從類推適用：

21 (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
22 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
23 其房屋；土地所有人建築房屋，非故意逾越地界，鄰地所有
24 人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
25 免為全部或一部之移去或變更。民法第796條第1項本文、第
26 796條之1第1項本文分別定有明文。而所謂土地所有人建築
27 房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人
28 在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言；倘建
29 築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地權利之人，
30 應屬單純之無權占有，與越界建築之情形不符；且若所建之
31 房屋僅約一半在自己土地之上，或其房屋全部建築於他人之

01 土地，亦無同條之適用(最高法院108年度台上字第1931號、
02 107年度台上字第644號、103年度台上字第365號等判決意旨
03 參照)。

04 (2)經查，系爭建物之原始起造人不明，業經認定如前，而系爭
05 建物為70年間興建而成，為兩造所不爭執，是依該建物事實
06 上占有之客觀情形，可知系爭建物於興建之初，有將近一半
07 面積係坐落當時國有之系爭831號土地及系爭126地號土地，
08 此有財政部國有財產署北區分署本分署土地勘清查表及附圖
09 在卷可稽(見本院卷二第219至220頁)，而系爭建物顯非國
10 家所興建，是依前段說明，本件系爭建物非屬「土地所有人
11 建築房屋逾越地界」，應屬單純之無權占有，與越界建築之
12 情形不符，被告主張本件應適用民法第796條第1項本文、第
13 796條之1第1項本文規定，並無理由。

14 (3)按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性
15 質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通
16 念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規
17 定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等
18 原則將該法律規定，類推及於該未經法律規範之事項。又民
19 法第765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由
20 使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉」，係法律
21 賦與物權人自由行使其對物權利之規定，除須受法令限制
22 外，所有權人對於不法干涉其所有權行使之人，得依同法第
23 767條規定行使物上請求權，以排除侵害。而違章建築物係
24 指違反建築法令，不能取得建築執照，致無從辦理所有權登
25 記之建築物。是依法律行為而受讓未辦理保存登記房屋之
26 人，固取得該違章建築物之事實上處分權，然該事實上處分
27 權究非法律明文保護之物權，且基於公法與私法之法秩序一
28 致性要求，違反建築法令之違章建築物，縱因社會上交易之
29 現實狀況而可認有事實上處分權，然此權利是否得認與物權
30 法上所承認之所有權性質相類似，而可賦與完全相同之效
31 力，並類推適用民法第767條之規定，自待澄清(最高法院1

01 10年度台上字第3279號民事判決意旨參照)；又違章建築，
02 縱有相鄰關係，亦不應予以保護（最高法院88年度台上字第
03 3162號民事判決意旨參照）。依前揭實務見解之同一法理，
04 民法第796條第1項及第796之1條第1項規定係以「土地所有
05 人建築房屋」為要件，足見該等規定之鄰地所有人忍受義
06 務，係以土地所有人所建房屋為「合法」房屋為前提，且該
07 等規定係屬民法物權相鄰關係之範圍，故從立法意旨及法規
08 體系觀察，若允許未辦保存登記之違章建築得類推適用民法
09 第796條第1項及第796之1條第1項規定，無異賦與事實上處
10 分權與物權相同之效力，使合法之鄰地所有權人必須對違法
11 的權利容忍退讓，此非立法原意，亦為法所不許。

12 (4)經查，財政部國有財產署北區分署依原告於103年2月26日之
13 申請，在104年12月4日已針對系爭建物占有當時國有之系爭
14 831號土地及系爭126號土地進行履勘，確認違法占有之範
15 圍，而財政部國有財產署北區分署於斯時已知悉系爭建物違
16 法占用之情形，然卻並未向占用人提出異議並請求拆除地上
17 物，此有財政部國有財產署北區分署114年8月15日台財產北
18 管字第11400264780號函及所附履勘紀錄及照片在卷可稽

19 （見本院卷二第217至229頁），此情堪以認定；而原告係於
20 105年11月15日取得國有之系爭831號土地，被告則於110年1
21 1月16日取得國有之系爭126號土地，而系爭建物為未辦保存
22 登記之建物，均經認定如前，且為兩造所不爭執，亦堪信為
23 真實。是以，被告於110年11月16日取得系爭126號土地後，
24 該土地上之系爭建物已取得合法使用權源，且財政部國有財
25 產署北區分署於104年12月4日知悉系爭建物無權占有系爭83
26 1號土地後並未提出異議，然此並無從變更系爭建物原始起
27 造人不明，有將近一半部分建物自始並非土地所有人或其他
28 有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，且系爭建物全
29 部均為未辦保存登記之違章建築等事實，是依前段說明，本
30 件與民法第796條第1項本文、第796條之1第1項本文規範係
31 保障「合法建物」權利之情形不同，自無從比附援引並類推

01 適用。從而，被告辯稱本件應類推適用前揭規定，法院應依
02 該等規定審酌並駁回原告拆屋還地之請求，並無理由。

03 4.本件原告並無權利濫用之情形：

04 (1)民法第148條第1項規定：「權利之行使，不得違反公共利
05 益，或以損害他人為主要目的」，固揭櫫權利濫用禁止之原
06 則。然所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實
07 質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的
08 相背馳者而言。其判斷應採客觀標準，觀察一切具體情事，
09 尤應綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
10 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院
11 108年度台上字第1752號民事判決意旨參照）。

12 (2)被告以前詞為由【見本判決被告則以：(五)部分】，辯稱原告
13 本件請求為權利濫用云云，然查：

14 ①系爭建物既無權占用系爭土地，被告即負有拆除占用部分建
15 物並返還土地之義務，於履行義務之際，自應注意拆除之安
16 全，作好必要之防護及補強措施，而被告所稱影響結構安
17 全，卷內亦乏證據證明，且如何不妨害系爭房屋結構安全而
18 予拆除占用部分，核屬強制執行方法之問題，被告無從以此
19 為由，解免返還占用土地之義務。

20 ②所謂公用地役關係係指容許公眾通行使用，系爭建物前之道
21 路依現場照片所示（見板調卷第62至65頁），似僅供系爭建
22 物使用人所通行，尚難論供公眾通行使用，依卷內事證無從
23 認定已經形成公用地役關係；且縱認有公用地役關係存在，
24 土地所有權人仍保有其所有權能，對於無權占有其土地者，
25 仍得行使民法第767條之物上請求權（最高法院97年度台上
26 字第159號判決要旨參照），是原告自得依前揭規定請求拆
27 屋還地。

28 ③至於被告另辯稱拆屋還地後將影響系爭建物之通行，然系爭
29 建物之主要基地即系爭126號土地現所有權人為被告，相鄰
30 之系爭127號土地及系爭124-1號土地所有權人亦為被告，依
31 系爭建物於67年至79年間之空照圖（見本院卷第253頁、第2

01 75至283頁)，系爭建物南側以前尚有其他道路得以通行，
02 且該道路所通行之土地目前均為被告所有，現存道路僅是通
03 行至道路最近的路線，而非必要且唯一之路線，故被告辯稱
04 拆屋還地後，將使系爭建物無法對外聯繫，經濟價值及居住
05 功能盡失云云，並非事實。

06 ④依保險法第146條第1項第2款及第146條之2規定，保險資金
07 在符合法規的情形下，本得運用於不動產上，被告辯稱原告
08 為保險公司，開發系爭831號土地、系爭813號土地違反保險
09 法第138條第3項規定，自屬無稽。

10 ⑤另系爭831號土地面積為250.90平方公尺、系爭813號土地面
11 積則為7,702.82平方公尺，兩者相加為7,953.72平方公尺，
12 與被告辯稱原告開發案基地面積達99,598平方公尺相去甚
13 遠；況且系爭建物為70年間所建築，屋齡已逾40年，且依卷
14 內現存照片及稅籍資料（見板調卷第45頁、第62至67頁、本
15 院卷二第248至249頁、限閱卷），除系爭20-1號建物為鋼筋
16 混凝土外，系爭20號建物及系爭20-3號建物均為鐵皮屋頂之
17 簡陋木造磚石建築，且系爭建物地處偏遠，經濟價值有限，
18 又系爭建物共占有系爭土地面積共計92.3平方公尺（占有系
19 爭831號土地比例達36.44%），對於原告之侵害難論輕微。

20 ⑥另依被告之戶籍登記資料，被告於81年間原住臺北縣板橋
21 市，84年間則遷入土城市中正路，未曾將將住所設立於系爭
22 房屋住址（見板調卷第81頁）；況且，被告於另案偵查中自
23 承：系爭建物現在是出租給朋友住，我現在沒有住在那裡等
24 語（見本院卷二第294頁），故系爭房屋並非被告以之作為
25 生活日常起居作息所用，堪以認定。

26 ⑦綜上所述，本院審酌系爭建物占有系爭土地之面積非小、系
27 爭建物之屋況不佳，以及被告並無依賴系爭房屋生活，綜合
28 考量兩造之利益得失，以及本件訴訟乃私權糾紛，無涉公共
29 利益等情，認原告係為自身權益訴請被告拆屋還地，使無權
30 占用者不能繼續再無償使用土地，核屬正當行使所有權能，
31 並非以損害被告為目的，行使權利亦難認有濫用或違反誠實

01 信用情形。被告辯稱原告行使權利為權利濫用，並不足採。
02 五、綜上所述，被告有事實上處分權之系爭房屋，占有系爭土地
03 如附圖一、二所示，且被告並無舉證其有占有系爭土地之合
04 法權源，則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
05 被告拆屋還地如主文第1項所示，為有理由，應予准許。
06 六、本判決主文第1項部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執
07 行及免為假行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保
08 金額宣告之。
09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
10 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
11 列，附此敘明。
12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
14 民事第六庭 法官 陳宏璋

15 以上正本證明與原本無異。
16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
19 書記官 張韶安