

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1076號

01
02
03 原 告 藍英峰
04 訴訟代理人 黃敬唐律師
05 複代理人 黃絲榆律師
06 被 告 林財王

07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 訴訟代理人 林鴻銘
11 被 告 林香蘭
12 林美慧

13 兼
14 訴訟代理人 林源皓

15 上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國114年2月7日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地上如附圖
19 新北市中和地政事務所土地複丈成果圖標示154(1)增建部分
20 (面積21.8平方公尺)、154(2)建物主體部分(面積0.89平
21 方公尺)、154(3)冷氣機部分(面積0.38平方公尺)、154
22 (4)冷氣機部分(面積0.48平方公尺)、154(5)冷氣機部分
23 (面積0.31平方公尺)之地上物拆除，並將該占用部分返還
24 予原告及全體共有人。

25 二、訴訟費用由被告負擔。

26 三、本判決第一項於被告以新臺幣1,232,800元為被告供擔保
27 後，得假執行。但被告如以新臺幣3,698,300元為原告預供
28 擔保，得免為假執行。

29 事實及理由

30 一、原告主張：

31 (一)坐落於新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)

01 係屬原告及其他土地共有人6人所共有。被告於系爭土地毗
02 鄰之同段153地號土地上建有門牌號碼為「新北市○○區○
03 ○路00號」（即同段1341建號）之地上建物（下稱系爭建
04 物）。被告未經原告之同意，擅自於系爭建物外推增建於原
05 告共有之系爭土地，經新北市中和地政事務所實施現場測
06 量，占用部分如新北市中和地政事務所土地複丈成果圖所示
07 之154(1)即增建部分（面積21.8平方公尺）、154(2)即主體
08 部分（面積0.89平方公尺）、154(3)至(5)即冷氣機部分
09 （面積1.17平方公尺），共23.86平方公尺。被告無權占用
10 系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條提
11 起本件訴訟。

12 (二)並聲明：1.被告林財王、林香蘭、林美慧、林源皓應將坐落
13 於新北市○○區○○段000地號土地上如附圖新北市中和地
14 政事務所土地複丈成果圖標示編號154(1)增建部分（面積
15 21.80平方公尺）、154(2)建物主體部分（面積0.89平方
16 公尺）、154(3)冷氣機（面積0.38平方公尺）、154(4)
17 冷氣機（面積0.48平方公尺）、154(5)冷氣機（面積0.31
18 平方公尺）等地上物拆除，並將該占用部分返還予原告及全
19 體共有人。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)系爭建物係由被告父親於民國67年間購屋取得，嗣由被告繼
22 承而取得所有權，自被告取得所有至今外觀仍維持建設公司
23 交屋時之原狀，至今均無故意擅自推增於原告之系爭土地
24 上，且一開始建物測量結果顯示系爭建物本身並無占用到鄰
25 地，但經過本次測量後卻變成有占用，同樣是新北市中和地
26 政事務所所提出之報告，前後矛盾尚有可議。

27 (二)原告依其應有部分換算後持份面積僅為總面積約3%，應可
28 以價購或租用方式處理。再系爭土地乃供公眾通行逾46年之
29 既成道路，因時效完成而存在公用地役關係，原告就系爭土
30 地所有權之行使應受限制，不得違反供公眾通行之目的，況
31 系爭建物佔用如土地複丈成果圖所示，且位在路邊排水溝內

01 側，原告無從為使用收益，也無礙道路通行，不影響公共安
02 全，遑論原告就屬既成道路之系爭土地依土地稅減免規則第
03 7條第1項第1款毋庸繳納地價稅之規定，未因系爭建物占用
04 系爭土地受有損害，再者，主體部分因牽扯到樑柱及結構
05 牆，以安全考量因素應考量以不拆除方式處理，依民法第79
06 6條之1前段規定可免為全部或一部之除去或變更，衡量公共
07 利益與當事人利益等因素，應認原告請求拆除系爭地上物屬
08 權利濫用。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告
09 拆除系爭建物並騰空返還系爭土地予含原告在內之全體共有
10 人，應無理由。

11 (三)並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之
12 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張被告所有之系爭建物有占用原告共有之系爭土地之
15 事實，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本、系爭建
16 物之建物登記及其坐落同段153地號土地之土地及建物登記
17 第一類謄本、系爭建物占用系爭土地照片為證，被告對於系
18 爭建物現況並不爭執，惟就原告請求爭執如前。

19 (二)經查，系爭建物係坐落新北市○○區○○段000地號土地上
20 之登記房屋，有建物登記第一類謄本附卷可稽（見調解卷第
21 89頁），且經本院囑託新北市中和地政事務所就系爭建物是
22 否占用系爭土地情形進行現場測量，確認系爭建物確有占用
23 系爭土地，包含增建部分占用21.8平方公尺、主體部分占用
24 0.89平方公尺、冷氣部分占用1.17平方公尺，有新北市中和
25 地政事務所113年11月27日新北中地測字第1136206021號函
26 所附土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷二第101頁），堪
27 以認定。被告固以測量情形與以往測量結果不一致等語資為
28 抗辯，惟並未提出客觀數據以資證明，尚難憑採。

29 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
31 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物

01 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
02 前段、中段及第821條分別定有明文。查原告為系爭土地共
03 有人之一，而被告為系爭建物所有權人，並以系爭建物占有
04 系爭土地，已如前述，則原告基於民法第767條第1項前段、
05 中段、第821條之規定，請求被告將系爭建物占有系爭土地
06 部分予以拆除，並返還予原告與全體共有人，自屬有據。

07 (四)次按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
08 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
09 部之移去或變更，民法第796條之1第1項本文定有明文。依
10 民法物權編施行法第8條之3規定，該項規定於98年民法物權
11 編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
12 去或變更其房屋時，亦適用之。查系爭建物主體部分占用系
13 爭土地0.89平方公尺，如前所述，故無論被告有無就系爭建
14 物外推增建，原建物本體部分已有越界建築情形。又被告雖
15 抗辯系爭建物有民法第796條之1規定之適用，然並未就此部
16 分有利於己之事實舉證以實其說，僅以原告所持有系爭土地
17 比例甚小為由認為原告所得利益微小、而被告所受損害甚
18 大，尚無實據。至原告所有系爭土地現況固然係作為道路使
19 用，惟此部分當無從作為被告占用系爭土地之正當事由，故
20 被告以原告所有系爭土地具有公用地役關係，拒絕拆除占用
21 部分之地上物，亦屬無由。

22 (五)再按民法第148條固規定行使權利，不得以損害他人為主要
23 目的。惟權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將
24 造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大
25 之變態結果時，始受限制。被告雖抗辯原告持有比例僅
26 3%，且系爭土地現存有公用地役關係，縱然取回亦僅作為
27 道路使用，原告請求拆除系爭建物乃屬權利濫用云云。然
28 查，原告訴請拆屋還地，乃基於土地所有人地位之正當權利
29 行使，其本於法律規定行使權利，難認係以損害被告為主要
30 目的，且系爭建物無權占有面積達23.86平方公尺，有損原
31 告共有土地之完整性，又原告所有系爭土地縱為道路用地，

01 亦非不得作為容積移轉使用，是衡量系爭建物遭拆除之不利
02 益及免為拆除致土地所受價值減損，原告訴請被告拆屋還
03 地，並無所得利益極少，而被告所受損失甚大之結果，是被
04 告前揭所辯，亦非可取。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條
06 之規定，請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

07 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
08 當之金額准許之。並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣
09 告被告得為原告預供擔保而免為假執行。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
11 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
14 民事第五庭 法官 陳怡親

15 以上正本係照原本作成

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 3 月 17 日
19 書記官 游舜傑