臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第306號

原　　告　周靜琴

訴訟代理人　黃炳飛律師

被　　告　張羽圻

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國115年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示暫編地號52⑴、52⑵面積39.35平方公尺之第一層、第二層建物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他共有人全體。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴時聲明為：被告應將坐落新北市○○區○○段00地號（重測前大湖段圳子頭坑小段121-2地號土地上如附圖（指起訴狀附圖，見本院114年度板補字第1237號卷，下稱板補卷，第17頁）A部分面積約40平方公尺（實際占用面積以實測為準）之未保存建物（門牌為新北勢鶯歌區中湖街138號）拆除，將土地返還原告及其共有人。（見板補卷第9頁），嗣變更聲明第一項為：被告張羽圻應將新北市○○區○○段00地號土地如附圖所示52⑴、52⑵面積39.35平方公尺土地（下稱系爭土地）上未保存登記建物（下稱系爭建物）拆除，將系爭土地返還原告及其共有人，核原告所為之聲明更正，僅係地政機關經本院囑託測量完成後，更正事實上之有關請求被告拆除返還之位置、面積，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：新北市○○區○○段00地號土地為原告與訴外人許富村共有，被告所有系爭建物無權占用系爭土地，原告前訴請被告配偶賴進謚拆屋返地，經本院111年度簡上字第325號民事判決認系爭建物為被告所有，駁回原告對賴進謚拆屋返地之請求。為此，爰依民法第767條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭土地上系爭建物拆除，將系爭土地返還原告及其共有人。

二、被告則以：被告之前手買地自建房屋，101年贈與被告，原告因繼承取得系爭土地對越界建築占用系爭土地未提出異議，經過20幾年再提出訴訟有違反誠信原則、權力濫用之情事。系爭房子已興建50幾年，占用系爭土地部分為廚房鋼樑部分，拆除系爭建物會影響隔壁牆壁牆面整個安全結構，甚至會垮掉。被告願意用合理價位價購買系爭土地等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造就以下事項並未爭執：㈠原告為系爭土地共有人。㈡被告為系爭建物事實上處分權人。且有原告提出之土地登記第一類謄本、地籍圖、新北市樹林地事務所110年3月24日複丈成果圖、建物平面圖等件影本，及本院勘驗筆錄、新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處函送本院之系爭房屋稅籍證明書、房屋平面圖附卷可參（見本院卷第45置49頁；第77至79頁、第81至83頁），堪信屬實。

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告拆除系爭建物返還系爭土地予原告及其共有人，為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又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號民事判決意旨參照）。又須符合民法第796條規定之越界建築者，鄰地所有人請求移去或變更時，始有適用民法第796條之1規定之餘地。

2.本件被告辯稱：其因贈與為系爭建物事實上處分權人，原告因繼承取得系爭土地，就其占用情形從未異議，逾20幾年不行使權利，再為行使有違誠信原則云云。惟查所有權人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益處分其所有物，並排除他人之干涉，此為民法第765條所明定，則所有權人之權利是否行使、何時行使，原則上任由所有權人自行決之。原告以其所有權（共有權利）遭受被告侵害為由，請求排除侵害，此乃權利之正當行使，並無違反誠信原則，被告亦未主張並證明有何特別情事，足以使其正當信任原告不欲行使權利，是被告辯以原告長期不行使權利，至今始行使權利違反誠信原則之適用，尚非可採。

3.被告又辯以原告有權利濫用之情形云云，惟按民法第148條固規定，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。系爭土地為山坡地保育區農牧用地，有原告提出之土地登記第一類謄本附卷可稽（見板補卷第13頁），系爭建物坐落於系爭土地上，對於系爭土地之利用有不利益，原告請求拆除，難謂係以損害他人為主要目的。又系爭建物，為二層之未保存登記建物，縱予拆除，對被告或社會經濟並無何重大不利之處。是以原告請求拆除系爭土地上之系爭建物，並無自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大情形，自不得視為以損害他人為主要目的，並無權利濫用，被告上開所辯，亦無可採。

4.被告復辯以原告早知越界之事實，而不提出異議，不得主張拆屋還地云云，惟此為原告所否認。惟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其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。民法第796條第1項定有明文。且按98年1月23日修正之民法第796條、第796條之1第1項規定，於修正前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其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3亦有明文。然主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判決意旨參照）。而所謂知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之（最高法院83年度台上字第605號判決意旨參照）。再按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最高法院72年度台上字第4734號判決意旨參照）。經查，被告雖辯以其前手買地自建系爭建約40坪房屋，已興建50幾年，惟未舉證證明，系爭建物建築當下，原告知其越界而不即提出異議，自難認原告有民法第796條第1項之越界建築當時已知悉，而不即提出異議之情事，被告上開所辯，自難遽予採信。

5.被告復辯以系爭建物為廚房鋼樑部分，拆除會影響隔壁牆面整個安全結構，甚至垮掉云云，然查：系爭建物僅為被告所有門牌號碼新北市○○區○○街000號建物之廚房部分，為被告所自陳（見本院卷第51頁），以現今建築技術，藉由補強或防護措施應即足以維護原建物結構安全，此外，被告復未舉證以實其說，被告此部分抗辯，難認可採。

6.基上，被告占用系爭土地，惟未能證明其有占用系爭土地之合法權源，自屬無權占用系爭土地，且在系爭土地上之系爭建物已妨害原告行使共有權利，則原告基於系爭土地共有人之地位，請求被告拆除系爭土地上系爭建物，將所占用土地返還原告及其他全體共有人，揆諸前開法律規定，即屬有

據。

㈡被告請求以合理價格購買，為無理由：

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其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」、「前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」；「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。」、「前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。」民法第796條、第796條之1定有明文。而民法第796條之1其立法意旨，在於鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利及侵權行為之）償金請求權。是以民法第796條之1準用同法第796條第2項規定，得請求價購遭越界土地之權利人為「鄰地所有人」即原告，而非為越界行為之土地所有人即被告。被告抗辯要以合理價格購買系爭土地云云，洵非有據，不應准許。

五、綜上所述，原告依第767條第1項前段及第821條之規定，請求被告應將系爭土地上系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　朱慧真

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　　115　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　盧佩蓁