臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

112年度斗簡字第29號

原　　告　堃詮建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　許堃森

被　　告　許文山

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

一、原告主張：

㈠原告所有坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱547-1地號土地），毗鄰被告所有同段548地號土地，被告於數十年前興建之房屋無權占用部分547-1地號土地約計4.28平方公尺（下稱系爭土地），原告於民國110年11月16日拍定547-1地號土地後，經測量方知悉被告之房屋無權占用547-1地號土地，經原告屢向被告請求拆除部分建物並返還上開土地予原告，被告均置之不理，而547-1地號土地係祖上傳下之祖產，為保土地之完整性，原告無意出售系爭土地，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭土地上之建物，並將系爭土地返還原告等情。

㈡並聲明：被告應將系爭土地上建物拆除，並將系爭土地返還原告。

二、被告則以：被告所有現居住之未辦理保存登記3層建物係40餘年前興建，當時會同同段547地號土地所有權人鑑界過，均無異議，嗣經歷過許多所有權人，期間亦有向地政機關申請鑑界，原告明知被告之建築越界，當時不即提出異議，原來所有權人即原告之兄許逸堯所有之547-1地號土地遭拍賣後，再由原告取得，原告又以被告越界建築提出本件訴訟，

無啻權利濫用，且房屋應拆除部分雖在1樓後門出口、2樓陽台、3樓北側鐵皮屋部分，惟因占用土地面積很小，被告拆除僅須拆除一面牆，耗費過鉅，越界之土地願向原告購買，避免對被告產生巨大之損失等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告上開主張其為547-1地號土地之所有權人，被告所有之建物無權占用547-1地號土地，業據其提出土地謄本、地籍圖謄本等件附卷可稽。本院分別於111年10月14日、112年3月31日會同彰化縣二林地政事務所指派測量員及兩造勘驗547-1地號土地現場，確認原告主張系爭土地遭被告占用部分為如彰化縣北斗地政事務所（下稱北斗地政)111年10月11日北土測字第1620號（鑑測日期為111年10月14日)土地複丈成果圖（即附圖）編號B部分面積4.28平方公尺，此有本院勘驗筆錄在卷可憑，應堪信原告上開主張為真。

㈡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；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，民法第796條地1項、第796條之1第1項分別定有明文。次按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1項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付償金）及第2項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，此觀98年1月23日增訂之民法第796條之1規定自明。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，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（最高法院107年度台上字第1801號判決意旨足參）。

㈢經查：被告辯稱其40餘年前興建房屋亦經過土地鑑界，而依地政機關鑑界結果興建，被告方才動工並依地界興建等情。本院依職權調取547-1地號土地歷年異動索引，該土地歷年為許逸堯、原告、許堃森、鄭陳明麗、鄭英俊、蘇俊榮、蘇淑貞多位所有權人，而原告之法定代理人亦為許堃森，許堃森雖於110年12月1日以原告之名義拍定547-1地號土地，但原告與許堃森仍具有實質上之同一性，自不待言。本院又去函彰化縣北斗地政事務所，詢問歷年來申請北斗地政對547-1、548地號土地(毗鄰土地)鑑界之所有權人有何人？嗣經北斗地政於112年7月10日以北地二字第1120003903號函覆本院，內容載明：於92年間由許堃森、許逸堯申請鑑界過、最後一次於110年8月10日由蘇淑貞申請鑑界過，並附許堃森用印之複丈成果圖與面積計算圖，而被告所居住之房屋係40餘年前興建，為兩造所不爭執，既然由許堃森於92年間申請鑑界過，且有鑑界之複丈成果圖及面積計算表在卷可憑，自不容許堃森以原告經過110年間拍定547-1地號土地申請鑑界時（亦無申請紀錄），方知悉被告興建之房屋有如附圖所示編號B部分面積4.28平方公尺無權占用原告所有547-1地號土地，其主張原來不知悉被告越界建築乙事，係屬虛妄之詞，不足採信。

㈣又本院為求縝密，於112年3月31日再會同北斗地政測量人員

及兩造至系爭土地勘驗，並依附圖所示逐樓查看應拆除建物部分，原則上被告應拆除部分為1樓後門外水泥磚造墊高平台、二樓後陽台部分廁所、3樓北側鐵皮屋部分，均未至承重牆及主要樑柱結構，此有勘驗筆錄在卷可憑。而被告興建上開建物占用547-1地號土地4.28平方公尺，實屬面積不大，且僅占用該土地西南方一角而已，如適用民法第796條之1之規定，對於547-1地號土地之完整性不生影響；另雖然2樓後陽台及3樓北側鐵皮屋部分拆除不會影響房屋主結構，但如拆除1樓後方墊高之水泥磚造平台，有可能嚴重影響被告之排汙設施即化糞池，如被告拆除該水泥平台，再無建物後方土地做為化糞池使用，如將化糞池遷至他處重行建造，僅排汙管線就所費不貲，主管機關是否准移尚屬未定，對於被告權益不啻重大損害。故本件原告無論依民法第796條或796條之1請求被告拆除越界之建築，均屬無據。而被告應依民法第796條第2項向原告購買越界建築之4.28平方公尺之土地。

四、綜上所述，原告依民法第767條地1項規定，請求被告拆除如附圖所示編號B部分面積4.28平方公尺之建物，並將所占用土地返還原告，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，應由原告負擔。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　15　　日

北斗簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上為正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　112　　年　　8　　月　　15　　日

書記官　蔡政軒