

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度原簡上字第6號

上訴人 藍定國
湯志強
湯志忠
遊清山

兼上列四人

訴訟代理人 湯志偉

被上訴人 洪成財

訴訟代理人 楊水柱律師(法扶律師)

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國111年12月19日本院潮州簡易庭111年度潮原簡字第34號第一審判決提起上訴，本院於112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：坐落屏東縣○○鄉○里段0000地號土地(下稱系爭土地)，乃伊因拍賣而取得，現為伊所有，經伊申請鑑定界址，發現上訴人所公同共有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋(未辦保存登記，下稱系爭房屋)，無合法權源，占用系爭土地如附圖所示編號0000(1)部分面積15平方公尺，依民法第767條第1項規定，伊得請求上訴人拆除如附圖所示編號0000(1)部分面積15平方公尺上之地上物，並返還土地等語。並聲明：上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號0000(1)部分面積15平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還被上訴人。

二、上訴人於原審則以：系爭房屋原為其等之被繼承人藍鄭元興所興建，興建之初不知有逾越地界一事，並非故意越界建

01 築，系爭房屋現由上訴人藍定國夫妻居住使用。又系爭房屋
02 逾越地界占用系爭土地之面積甚小(15平方公尺)，僅占系爭
03 土地面積7%，且逾越地界部分又為系爭房屋之主要牆面，倘
04 予拆除，勢必破壞其完整性，以致傾斜倒塌而無法再繼續居
05 住使用，損及其整體之經濟價值，衡酌公共利益及兩造間之
06 利益，應免為全部或一部之移去。此外，其等亦願依土地法
07 第94條之規定，按土地價額年息百分之8計算以給付使用系
08 爭土地之償金，或以新台幣5萬元之價格，購買越界部分之
09 土地等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

10 三、原審判決：(一)上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號0000(1)
11 部分面積15平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還
12 被上訴人；(二)本判決得假執行。上訴人聲明不服提起上訴，
13 上訴意旨除如前所述外，於本院補充略以：系爭房屋為藍鄭
14 元興於民國70年間所興建，房屋之結構，樑柱部分乃鋼筋混
15 凝土造，四面牆壁為加強磚造，屋頂則係水泥平台，面積30
16 平方公尺，其後上訴人藍定國於105年間在屋後增建鐵皮房
17 屋作為儲藏室，於屋前增建鐵皮棚架，並在系爭房屋之北邊
18 搭建鐵皮屋作為廚房，系爭房屋僅有一間房間及一間客廳，
19 目前由上訴人藍定國及其妻顏金蘭居住使用。系爭房屋之結
20 構尚屬完整堅固，且現由上訴人藍定國夫婦居住使用，倘拆
21 除一部分，不僅花費甚鉅，亦將造成上訴人藍定國夫婦無房
22 屋可居住，衡量被上訴人收回土地所獲得之利益，及對其等
23 所造成之損害，應認本件有民法第796條之1規定之適用，被
24 上訴人不得請求其等拆屋還地等語，並聲明：(一)原判決廢
25 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人之答辯意旨除
26 如前述外，另補充以：系爭房屋屋齡已超過40年，伊取得系
27 爭土地之目的，係為興建房屋，且已準備興建，衡量雙方之
28 利害關係，本件應無適用民法第796條之1規定之餘地等語，
29 資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執事項：

31 系爭土地為被上訴人所有，系爭房屋則為上訴人之被繼承人

01 藍鄭元興於70年間所興建，且系爭房屋占用系爭土地如附圖
02 所示編號0000(1)部分面積15平方公尺。

03 五、本件之爭點為：被上訴人請求拆除如附圖所示編號0000(1)部
04 分土地上之地上物，是否權利濫用？本件是否應適用民法第
05 796條之1規定，免為移去或變更上開地上物？茲分別論述如
06 下：

07 (一)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
09 一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明
10 文。本件上訴人主張系爭房屋結構尚屬完整堅固，且現由
11 上訴人藍定國夫婦居住使用，倘拆除一部分，不僅花費甚
12 鉅，亦將造成上訴人藍定國夫婦無房屋可居住，依民法第
13 796條之1第1項規定，應免予拆除云云，惟為被上訴人所
14 否認。經查，系爭房屋於70年1月間辦理稅籍登記，乃外
15 觀老舊之一層磚造平房，樑柱部分為鋼筋混凝土造，四面
16 牆壁為加強磚造，屋頂係水泥平台，屋前搭建鐵皮棚架，
17 屋後則有鐵皮增建物等情，為上訴人所自陳(見本院卷第9
18 0頁)，並有房屋稅籍登記表、勘驗筆錄及現場照片在卷可
19 稽(見原審卷第47至48頁、第119頁、第125至127頁)。依
20 此，可知系爭房屋之屋齡已40餘年，而依行政院財政部訂
21 定之固定資產耐用年數表，加強磚造房屋之耐用年數為35
22 年，是系爭房屋已逾耐用年限，難認尚具有高經濟價值。
23 又被上訴人請求上訴人拆除部分，雖為系爭房屋主要牆面
24 所在位置，惟衡諸現行建築工程技術，系爭房屋於部分拆
25 除後，仍可以其他工法修補，回復系爭房屋供居住使用之
26 功能，並非甚為困難。上訴人主張倘拆除系爭房屋，上訴
27 人藍定國夫婦將無房屋可居住云云，尚無可採。此外，系
28 爭房屋乃未辦理保存登記之建物，本存有公共安全之疑
29 慮，如將越界部分拆除，亦難謂有損於公共利益，且拆除
30 如附圖所示編號0000(1)部分土地上之地上物後，被上訴人
31 即可永久回復使用該部分土地之權利，兩相權衡下，難謂

01 被上訴人所得之利益小於上訴人及國家社會所受之損失，
02 而有不宜拆除之情形。從而，上訴人主張依民法第796條
03 之1規定，本件應免為拆除越界建築部分，於法即屬無
04 據。

05 (二)按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要
06 目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非
07 以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高
08 法院45年台上字第105號判決意旨可資參照)。查藍鄭元興
09 所興建占用如附圖所示編號0000(1)部分土地之系爭房屋，
10 僅供上訴人及其家屬自用，與達成公共利益無關，且被上
11 訴人請求上訴人除去越界部分之地上物，雖損及上訴人對
12 於系爭房屋之權益，然系爭土地為乙種建築用地，面積22
13 0平方公尺，地形方整，上訴人無權占用其北側部分面積1
14 5平方公尺，約占整筆土地面積7%，減損系爭土地之使用
15 價值並不輕微，則被上訴人為維護其土地所有權之完整及
16 圓滿狀態，而請求上訴人拆屋還地，核屬所有權之正當行
17 使，且非以損害上訴人為其主要目的，難謂有權利濫用可
18 言。是上訴人此部分之主張，亦無可採。

19 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
20 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
21 權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。
22 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
23 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
24 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
25 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
26 院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。本件被上訴
27 人為系爭土地之所有權人，如附圖所示編號0000(1)部分土
28 地上之地上物則為上訴人因繼承而公同共有，具有事實上
29 處分權，為兩造所不爭執，上訴人辯稱依民法第148條及
30 第796條之1規定，被上訴人不得請求其等拆除地上物返還
31 土地云云，於法無據，已據前述。此外，上訴人復未能舉

證證明其等占有系爭土地如附圖所示編號0000(1)部分面積
15平方公尺，有何合法權源，則被上訴人請求上訴人將系
爭土地上如附圖所示編號0000(1)部分面積15平方公尺之地
上物除去，將土地返還被上訴人，於法即屬有據。

六、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上
訴人將系爭土地上如附圖所示編號0000(1)部分面積15平方公
尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還被上訴人，為有理由，
應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告
假執行，經核均無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
棄改判，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，依民事訴訟法第43
6條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，
判決如主文。

中	華	民	國	112	年	7	月	12	日
			民事第二庭			審判長法官		涂春生	
						法官		高世軒	
						法官		劉千瑜	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	112	年	7	月	12	日
						書記官		孫秀桃	