

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度簡上字第132號

上訴人 台灣大協恒宜股份有限公司

法定代理人 趙祝舜

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

被上訴人 韓文澤

訴訟代理人 王鳳儀律師

複代理人 吳孟益律師

上列當事人間排除侵害等事件，上訴人對於民國109年9月15日本
院新竹簡易庭109年度竹簡字第354號第一審判決提起上訴，本院
於112年7月19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

壹、程序事項

上訴人原上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄，上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回（簡上卷第25頁）。嗣減縮上訴聲明，僅就原判決所命拆除如附圖一所示編號A1、A2、A3建物陽臺，將前開土地騰空返還被上訴人部分聲明不服（簡上卷第335-337頁），應認係撤回部分上訴，依民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第459條第1項前段，核無不合，應予准許。故本件除編號A1、A2、A3部分外，其餘部分業已確定。上訴人對於原審判決，僅就附圖一所示編號A1、A2、A3部分不服，提起上訴，其餘部分均未上訴而告確定，先予敘明。

貳、實體事項

一、上訴人主張之上訴事實及法律依據，除與原審相同茲予引用外，另補稱：

- 01 (一)、對於原判決，除聲明不服部分外，上訴人願依原判決履行。
02 之所以迄今未履行是因為上訴人土地地勢較高、被上訴人土
03 地地勢較低，須借用低處之被上訴人土地施工較安全，被上
04 訴人原本同意出借土地施工但嗣後不同意。
- 05 (二)、被上訴人為坐落新竹市○○段00000○○00000地號土地（下稱
06 系爭土地）之所有權人，上訴人所有之建築物（門牌號碼新
07 竹市○○區○○街000號，地上三層RC構造，下稱系爭建
08 物）不慎越界建築無權占用系爭土地如附圖一所示編號A1部
09 分（面積1.38平方公尺）、A2部分（面積0.05平方公尺）、
10 A3部分（面積0.76平方公尺）下方有系爭建物之地基（即基
11 腳）存在，柱下若無基腳則建築物本身有安全顧慮，業經新
12 竹市建築師公會以透地雷達掃描方式進行鑑定確認，倘予拆
13 除A1、A2、A3部分，將造成系爭建物有崩塌危險，且現階段
14 無法評估補強所需費用金額，有鑑定報告書可參。
- 15 (三)、民法第796條之1第1項規定「土地所有人建築房屋逾越地
16 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及
17 當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人
18 故意逾越地界者，不適用之。」上訴人占用之A1、A2、A3部
19 分面積合計僅2.19平方公尺，非經專業測量無從得知，可見
20 上訴人並非僅為擴大自身使用範圍而故意越界建築，又依公
21 告現值每平方公尺新臺幣（下同）3,700元計算，合計價值
22 僅8,103元，對被上訴人損害不大，反之，拆除地基除破壞
23 系爭建物結構外，衍生之修復、補強費用必然可觀，對上訴
24 人損害甚大，況且A1、A2、A3部分旁邊就是被上訴人所有之
25 系爭土地，被上訴人根本沒有空間可以補強。經衡量兩造利
26 益及公共利益，本件應有民法第796條之1第1項前段之適
27 用。
- 28 (四)、系爭建物係於67年4月興建，有補領使用執照（簡上卷第4
29 9、279-281、293-295、309頁）。且A1、A2、A3部分並非鋼
30 鐵造，屬於67年4月起課之範圍，顯然不是80年7月起課之3
31 樓或者83年7月起課之4樓，故非被上訴人所指原建房屋整體

01 之外加建之建物。

02 (五)、再者，上訴人多次提議以高於市價之價格向被上訴人購買系
03 爭土地占用部分、或換地、或承租，並負擔各方案之費用支
04 出，然為被上訴人所拒絕（簡上卷第175、189頁），執意拆
05 除A1、A2、A3部分，有以損害上訴人為主要目的之嫌。

06 (六)、上訴聲明：

07 1.原判決關於命上訴人應將坐落新竹市○○段00000地號如附
08 圖一所示編號A1部分面積1.38平方公尺之建物陽臺拆除，將
09 前開土地騰空返還被上訴人部分廢棄。

10 2.原判決關於命上訴人應將坐落新竹市○○段00000地號如附
11 圖一所示編號A2部分面積0.05平方公尺、編號A3部分面積0.
12 76平方公尺之建物陽臺拆除，將前開土地騰空返還被上訴人
13 部分廢棄。

14 3.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
15 回。

16 4.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

17 二、被上訴人主張之事實及法律依據，除與原審相同茲予引用
18 外，另補稱：

19 (一)、否認本件有民法第796條之1第1項本文之適用。

20 1.A1、A2、A3部分是測量滴水線，應是指系爭建物2樓陽台，
21 應與地基無關。否認A1、A2、A3部分下方有具有基腳之地基
22 存在。況拆除系爭建物無權占用系爭土地部分，僅涉及兩造
23 私益，與公共利益無關。

24 2.新竹市建築師公會鑑定報告書不足以作為認定拆除A1、A2、
25 A3部分有危害結構安全之依據。即使有影響，依現今之建築
26 技術，是否僅因拆除A1、A2、A3部分面積僅2.19平方公尺就
27 會影響建物整體結構安全？且無其他支撐或補強方法？

28 3.系爭建物為違章建築，且為二次興建之違建，經濟價值低，
29 上訴人僅為擴大自身居住使用範圍，卻造成被上訴人完整之
30 系爭土地被割裂成不規則形狀，A1、A2、A3部分呈現三角
31 形，土地無法充分利用之面積非僅2.19平方公尺，而是高達

數十平方公尺，此損人利己之行為不符合公共利益。

(二)、倘經認定A1、A2、A3部分下方有地基存在，且被上訴人因拆除A1、A2、A3部分所獲利益小於上訴人所受損害，然上訴人有民法第796條之1第1項但書「故意逾越地界」情事，因上訴人興建系爭建物之初，未依當時建築法規請領建照，即在未量測界址情形下擅自興建，顯係知悉系爭建物有越界建築之情事，否則何以不能提出土地權利證明文件、工程圖樣以申請建造執照？

(三)、依最高法院67年度台上字第800號判例意旨「民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。」依系爭建物之稅籍證明書及藍晒圖（簡上卷第49、311-317頁），系爭建物於課稅時（67年4月）一樓面積為177.10平方公尺；而建物藍晒圖所記載之一樓面積卻變更為202.69平方公尺；至於二樓部分，則是由195.70平方公尺減為130.86平方公尺；另三樓部分則是由98.3平方公尺減為52.65平方公尺（註：被上訴人只計算鋼筋混凝土造者）。系爭建物一樓既有增建事實存在（面積有增加）；二樓面積雖為減少，然系爭建物既有二次增、減建之情事存在，則上訴人在第二次施工應可知悉系爭建物並非合法之建物，揆諸上開實務見解，上訴人自不得主張有民法第796條之1第1項規定之適用。

(四)、上訴人於96年間或更早之前，即已知悉系爭建物越界，故於96年3月14日簽署協議書（簡上卷第247頁），承諾若被上訴人提出歸還土地之要求，上訴人須立即無條件歸還，然屢經索還而置之不理。復於106年1月19日以公證方式簽署協議書（原審卷第21-23頁），載明使用期限3年，屆期須主動自行雇工拆除現存之地上物，然屆期仍拒不拆除、返還土地，顯有違私法自治及民法第148條誠信原則。並答辯聲明：上訴

01 駁回，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 三、本院之判斷：

03 (一)、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內
04 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律
05 上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第45
06 4條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依同
07 法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。經
08 查，兩造在本院審理時之攻擊或防禦方法均與在原審提出者
09 相同，依上開法條規定，自得引用第一審判決關於事實之記
10 載。而本院對此部分攻擊或防禦方法之意見及法律上之意
11 見，亦與第一審判決理由相同，爰亦引用第一審判決關於理
12 由之記載。以下僅就兩造在第二審提出之新攻擊或防禦方法
13 加以判斷。

14 (二)、上訴人主張A1、A2、A3部分下方有系爭建物之地基存在，若
15 予拆除將造成系爭建物有崩塌危險，且衍生之修復、補強費
16 用可觀，故應有民法第796條之1第1項本文之適用。又上訴
17 人提議多種解決方式均遭被上訴人拒絕，其有以損害上訴人
18 為主要目的之嫌等語。經查：

19 1.按「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
20 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
21 部之移去或變更。」民法第796條之1第1項前段定有明文，
22 此乃賦予法院裁量權，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙
23 方當事人之權益。本件爭執純屬兩造私益，與公共利益無
24 關，先予敘明。

25 2.A1、A2、A3部分下方有系爭建物之地基存在，業經社團法人
26 新竹市建築師公會鑑定明確。觀諸鑑定報告之鑑定分析與結
27 論，認：依工作報告P6探測結果記載位於標的物柱位置附近
28 地面下約50公分處有一混凝土版存在，其厚度約為20公分，
29 於量測範圍之寬度約為30-70公分。鑑定建築師依現場量測
30 結果、新竹市地政事務所土地複丈成果圖及透地雷達掃描工
31 作報告等資料，綜合整理並繪製出壹層平面示意圖，由該平

面示意圖可研判越界範圍內（即A1、A2、A3土地位置）應有地基存在。一般建築物結構之應力傳遞方式係經由版、樑、柱及基礎（即地基）依序傳至大地，因此依結構理論研判若將地基拆除是會影響系爭建物之結構安全等語。

3.若將地基大範圍拆除固然影響系爭建物之結構安全，然本院審酌A1、A2、A3部分僅2.19平方公尺，相對於系爭建物房屋稅籍證明書顯示系爭建物於課稅時（起課年月67年4月）一樓乃鋼筋混凝土造面積177.10平方公尺加上加強磚造221.50平方公尺（以上合計398.60平方公尺）（簡上卷第49頁），2.19平方公尺相較於398.60平方公尺不過僅占比例0.0055，簡言之，A1、A2、A3部分只是極小部分之地基。再者，A1、A2、A3部分之位置乃一樓開放空間之陽台，非樑非柱，此觀照片即明（簡上卷第77頁、第123頁照片一捲尺左側），僅拆除此部分是否即如上訴人所言系爭建物有崩塌危險？尚屬有疑。

4.再者，A1、A2、A3部分所在之建物乃67年4月興建完成，迄今已長達45年，接近耐用年限之臨界點，系爭建物隨時隨處都可能需要補強甚至拆除改建，簡言之，系爭建物之殘餘價值並無特予保護之必要。設若上訴人為繼續保存系爭建物而能夠進行補強，則僅拆除2.19平方公尺之地基，以現今建築技術應無不能補強之理。至於補強費用，鑑定報告則表示現階段（未作地基試挖工作前）無法評估，故上訴人所謂補強費用必然可觀云云，尚乏實據。

5.上訴人早於96年之前，即已知悉系爭建物越界，故於96年3月14日簽署協議書（簡上卷第247頁），承諾若被上訴人提出歸還土地之要求，上訴人須立即無條件歸還，然經被上訴人索還未果。兩造復於106年1月19日以公證方式簽署協議書含附圖（原審卷第21-23、31頁），載明使用期限3年，屆期上訴人須主動自行雇工拆除現存之地上物，地上物之範圍包括A1、A2、A3部分在內，此觀公證協議書之附圖即明，然上訴人居期仍不拆除、不返還土地。被上訴人迫不得已起訴請

01 求，業經原審判決確定部分，上訴人迄今猶不履行，顯然自
02 96年起迄今一直罔顧被上訴人之善意，長達17年以來明知占
03 用被上訴人土地卻不積極處理，違背民法第148條誠信原則
04 在先，被上訴人自然無法再信任上訴人所提議之解決方式。

05 6.綜上，經本院斟酌上情及兩造利益後，認本件並無適用民法
06 第796條之1第1項前段以免除上訴人拆除A1、A2、A3部分建
07 物陽臺並將土地騰空返還予被上訴人之義務之必要。另者，
08 被上訴人依民法第767條規定請求上訴人拆除地上物、返還
09 土地乃合法權利之行使，並非以損害上訴人為主要目的之權
10 利濫用，附此敘明。

11 (三)、綜上，上訴人無權占用被上訴人所有系爭土地上如A1、A2、
12 A3部分，被上訴人依民法第767條規定請求上訴人將A1、A
13 2、A3部分拆除並將土地騰空返還予被上訴人，為有理由，
14 應予准許。原審判決認事用法並無違誤，應予維持。上訴意
15 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
17 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

18 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
19 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
21 民事第二庭 審判長法官 鄭政宗
22 法官 王佳惠
23 法官 陳麗芬

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
27 書記官 曾煜智