

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第484號

原告 彭雪明

訴訟代理人 黃盈舜律師

複代理人 徐筱婷律師

被告 黃菊汝

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 葉庭瑜律師

戴佳樺律師

黃有咸律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年6月15日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告起訴時，其訴之聲明原為：被告應將坐落原告所有新竹縣○○鄉○○段○○○○地號土地（下稱系爭505地號土地）上，如起訴狀附圖所示之牆壁及建物（其位置及面積依實際測量為準）拆除，而將其占用之土地返還予原告（見本院卷第11頁）。嗣於本院囑託新竹縣竹東地政事務所（下稱竹東地政事務所）測量並繪製複丈日期為民國111年1月28日之複丈成果圖即附圖後，原告於111年7月7日具狀就上開訴之聲明變更為：被告應將坐落原告所有系爭505地號土地

01 上，如附圖A所示之樓房（其面積為2.74平方公尺）拆除
02 後，將其占用之土地返還予原告（見本院卷第189頁）。核
03 原告上開所為，係屬補充及更正事實上之陳述，於法自無不
04 合，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 緣系爭505地號土地為原告所有，被告為相鄰土地即同段506
08 地號土地（下稱系爭506地號土地）及坐落其上同段141建號
09 建物（即門牌號碼新竹縣○○鄉○○村○○街00巷0弄0號，
10 下稱系爭建物）之所有人。系爭建物占用原告系爭505地號
11 土地如附圖所示編號A面積2.74平方公尺，且無法律上權
12 源。因原告系爭505地號土地之房屋已老舊，將翻新增建，
13 始知悉系爭建物有越界之情形而影響原告之翻新計劃，已妨
14 害原告就系爭505地號土地所有權之行使，原告自得依民法
15 第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭建物占用
16 系爭505地號土地之部分拆除，並返還占用之土地。又系爭5
17 06地號土地，雖係依本院84年度重訴字第138號、臺灣高等
18 法院91年度重上更(二)字第166號分割共有物民事確定判決
19 （下合稱系爭前案確定判決，二判決各分稱第138號、第166
20 號判決）之分割而來，然依系爭前案確定判決所載，原告當
21 時所分得之土地（即該第166號判決所附複丈成果圖之D），
22 與被告之前手即訴外人林羅光妹當時所分得之土地（即該第
23 166號判決所附複丈成果圖之F），均無相鄰、相接之情形，
24 因此縱然系爭建物於土地分割之時即有越界之情，非為原告
25 可得而知，即無民法第796條越界建築規定之適用。況且，
26 系爭505、506地號土地現場已存在之界標點及地界樁，均係
27 竹東地政事務所會同林羅光妹測量後所設置，被告向林羅光
28 妹買受系爭建物，即可查知上開界標點及地界樁，自應繼受
29 此權利狀態。又拆除系爭建物占用系爭505地號土地之牆壁
30 部分，並不會影響該建物之結構安全，故本件亦無民法第79
31 6條之1規定之適用等語。並聲明：如上述變更聲明所載。

01 二、被告之答辯：

02 緣坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段000地號土地，原為訴
03 外人林羅光妹與其他共有人所共有，林羅光妹應有部分原為
04 384分之8（換算後面積約為57.4平方公尺），系爭建物原為
05 訴外人林羅光妹所有，於80年間，上開279地號土地（面積2
06 755平方公尺）之共有人提起分割共有物之訴，於訴訟過程
07 中，林羅光妹為了補足系爭建物所占用之土地面積，乃自原
08 告父親即訴外人彭煥球轉讓其應有部分960分之6，林羅光妹
09 之應有部分變更為960分之26（換算後面積約為74.61平方公
10 尺），經第166號判決事件之承審法官，考量系爭建物當時
11 現況、其坐落之位置及避免拆除包括系爭建物等現有鋼筋水
12 泥構造房屋，並審酌分割後土地之對外聯絡通路、應有部分
13 比例及分割後地形之完整性等因素，經第166號判決，以系
14 爭建物之外牆外緣線為界，將該等土地範圍（即第166號判
15 決附圖1所示編號F，面積75平方公尺）之土地，分歸予林羅
16 光妹所有，並經分割登記為新竹縣○○鄉○○段○○○段00
17 000地號土地，再經重測後編定為系爭506地號土地，可見判
18 決分割當時，就重測前該279-2地號土地範圍之劃定，係以
19 系爭建物之坐落處為分割線之劃定基礎，應不會存在系爭建
20 物有逾越地界之情形。其後，被告於110年3月2日以買賣為
21 原因，登記取得系爭506地號土地及系爭建物之所有權，目
22 前測量結果雖認系爭建物有越界占用系爭505地號土地，應
23 係因土地重測之誤差所致，系爭建物實無占用系爭505地號
24 土地。況縱認系爭建物有占用系爭505地號土地，然原告亦
25 為該166號判決事件之當事人，其對於該事件之訴訟過程及
26 判決分割之結果均有所瞭解，原告應自該案判決確定之日時
27 起，即已知悉系爭建物存有逾越地界之情形，則原告明知系
28 爭建物已越界，却未異議，依民法第796條第1項前段規定，
29 原告嗣後亦不得請求被告移去或變更系爭建物。再者，系爭
30 建物占用系爭505地號土地之部分，乃該建物之牆壁，為支
31 撐系爭建物本體之重要結構，若強令被告拆除，會影響系爭

建物結構之安全性，恐致系爭建物倒塌，造成系爭建物社會經濟價值嚴重減損，且其占用系爭505地號土地面積僅2.74平方公尺，占用之面積甚微，若將其拆除，原告並不因此取得更大利益，對於原告之翻新增建計畫應無相當之助益，反而造成被告重大之損害，依民法第796條之1之規定，原告不得請求被告拆除越界之建物。且前開分割共有物事件判決後已歷時多年，該案當事人對於分割方案皆已產生相當之信賴，原告卻於系爭建物因地籍圖重測之誤差，致有面積2.74平方公尺之細微誤差逾越地界情況下，執意提起本件拆屋還地訴訟，亦已違反誠實信用原則，並有民法第148條權利濫用之情，其請求不應准許等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)、系爭505地號土地為原告所有，系爭506地號土地及其上之系爭建物，原為林羅光妹所有，被告於110年3月2日以買賣為原因，登記取得系爭506地號土地及系爭建物之所有權，此有上開地號土地土地謄本、建物謄本在卷為憑（見本院卷第19頁、第231-233頁）。
- (二)、系爭505、506地號土地，原均係重測前○○○段279地號土地之一部分，嗣該筆土地之共有人提起分割共有物訴訟，經系爭前案確定判決判定分割方案，將第166號判決附圖一所示編號F部分、面積75平方公尺之土地分歸予林羅光妹所有，嗣該部分土地經辦理分割登記為○○○段279-2地號土地，重測後變更為系爭506地號土地，而系爭505地號土地，重測前為○○○段279-5地號土地。

四、兩造之爭點及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、系爭建物是否有占用系爭505地號，如附圖所示編號A部分、面積2.74平方公尺之土地？(二)、如系爭建物確有占用系爭505地號，如附圖所示編號A部分、面積2.74平方公尺之土地，則是否有民法第796條越界建築及第796條之1規定之適用，致原告不

得要求被告拆屋還地？爰予分別論述如下。

(一)、系爭建物是否有占用系爭505地號，如附圖所示編號A部分、面積2.74平方公尺之土地？

1、原告主張系爭建物如附圖所示編號A面積2.74平方公尺部分，有占用到系爭土地之情，有原告所提系爭建物現場照片為證（見本院卷第23-25頁），並經本院會同兩造及竹東地政事務所之測量人員至現場履勘測量明確，有本院111年1月28日所作之勘驗筆錄、現場照片，及竹東地政事務所檢送之土地複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷第137-153頁），原告上開之主張，已非無憑。

2、被告雖辯稱：第166號判決於分割○○○段279地號土地時，係以系爭建物之牆壁外緣為界，而分割出同小段278-2地號土地即系爭506地號土地，故系爭建物不會有逾越系爭506地號土地界線而占到系爭505地號土地之情形，目前之測量結果，應係因土地重測之誤差所致，並舉被證2第166號判決事件之囑託分割方案之測量函文影本為證（見本院卷第235-237頁），然為原告所否認。查，經本院依職權調取系爭前案確定判決事件全案卷宗，觀諸該166號判決事件之法官，於函文囑請內政部土地測量局，就分割之○○○段279地號土地繪製分割方案圖，於說明欄第二點鑑測事項第(三)項係記載：「…就本院所附分割方案繪製時，請注意須以不拆除現有人居住之房屋（即…十號…九號鋼筋水泥造房【按即本件系爭建物】…）為原則，另就各當事人分得面積，以與其應有部分面積相符為準。另就如九號、五號之房屋，因其前臨有道路亦在系爭土地範圍內，於繪製方案時請一併入該分割之區塊內計入土地面積（即如九號房屋所占面積於現況圖為六十九平方公尺，前臨道路如係四公尺，並請於分割方案中之該區塊面積併入道路面積）。再就九號房屋，因所有人林羅光妹持分為七十五平方公尺，如該九號房屋面積加計前臨道路面積不足或超過七十五平方公尺，請就九號房屋與十號房屋相臨之水溝面積為調整，再有不足或仍有超過十（應為

「時」之誤），則請以最接近七十五平方公尺為原則繪測。」等語（見第166號判決事件卷宗二第108-109頁），是依上開函文之說明，可知該事件法院於囑託地政人員，測繪包括分割予被告前手林羅光妹土地等之分割界線時，固係指示以系爭建物所坐落之土地範圍為原則，惟其劃分予林羅光妹土地之範圍，仍須考量林羅光妹就279地號土地持分換算所得之面積、系爭建物前方道路之面積須納入等因素，而加以調整，則內政部土地測量局於測繪該279地號土地，其中分歸林羅光妹所取得土地之分割線時，是否完全係以系爭建物外牆外緣為界，已非無疑，且被告亦未能舉證內政部土地測量局人員於測繪上開法院囑託之分割方案時，其測量成果即分割界線，係全然與系爭建物之外牆外緣所在相一致，準此，堪認該166號判決就系爭505、506地號土地分割之地界線，未必即係以系爭建物外牆之外緣為其界線。此外，被告復未提出其他證據，以證明該166號判決就系爭506、505地號土地之分割線，係完全以系爭建物外牆之外緣為界，則被告主張系爭506地號土地，於裁判分割時其土地分割、劃定之範圍，係以系爭建物坐落之範圍為界，故系爭建物不會發生越界占用系爭505地號土地之情形云云，亦難以採認。至被告另辯稱：係因系爭505、506地號等土地於重測時有誤差，始致目前測量結果系爭建物有占用到系爭505地號土地，然此為原告所否認，而被告就此並未舉證證明，所述即不可採。從而，系爭建物有占用到系爭505地號，如附圖所示編號A面積2.74平方公尺土地之情，應堪以認定為真實。

(二)、如系爭建物確有占用系爭505地號，如附圖所示編號A部分、面積2.74平方公尺之土地，則是否有民法第796條越界建築及第796條之1規定之適用，致原告不得要求被告拆屋還地？

1、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，民法第796條第1項本文定有明文。又民法第796條規定，所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如

01 知其越界，而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築
02 物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反
03 對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上
04 字第938號判決意旨參照）；又按土地所有人建築房屋逾越
05 疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求
06 移去或變更其建築物，固為民法第796條所明定。惟主張鄰
07 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
08 責任（最高法院45年台上字第931號判例參照）。且鄰地所有
09 人是否知悉越界情事，非依客觀情事，而係以該鄰地所有人
10 個人之情事定之，亦即須鄰地所有人事實上知悉越界建築，
11 方足當之。

- 12 2、被告抗辯原告亦為第166號判決之當事人，倘若系爭建物確
13 有逾越地界，原告於94年間上開判決確定時，應已知悉系爭
14 建物存有逾越地界之情形，卻未即提出異議，已有民法第79
15 6條第1項規定之適用，惟為原告所否認。經查，系爭建物係
16 於66年7月1日建築完成，此有系爭建物之建物謄本在卷可參
17 （見本院卷第233頁），係於系爭505、506地號土地分割
18 前，基地地號為重測前之○○○段279地號土地時所建造完
19 成，嗣系爭建物因該279地號土地分割，消滅共有關係後始
20 無權占有系爭土地，申言之，系爭建物起造之時，系爭50
21 5、506地號土地間之現有地界並不存在，系爭建物無權占有
22 系爭505地號土地，係非因相鄰關係越界建築而占用鄰地，
23 自與民法第796條第1項規定不符，不生逾越相鄰土地地界之
24 問題，尚無該規定之適用。況依第166號判決分割方案所
25 示，當時分得該判決附圖一所示D部分、面積212平方公尺土
26 地之本件原告，其分得之上開土地位置，與本件被告前手林
27 羅光妹所分得該判決附圖一所示F部分、面積75平方公尺之
28 土地（即後來之系爭506地號土地）間，並非相鄰，衡情本
29 件原告當時應不會關心、了解及知悉系爭建物有占用到分割
30 後之系爭505地號土地，並加以表示異議，而被告就此亦未
31 能進一步舉證證明，揆諸前揭規定及說明，系爭建物越界占

01 用系爭505地號土地，應無民法第796條規定適用之餘地，是
02 被告上開之所辯尚難以憑採。

03 3、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
04 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
05 之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
06 98年7月23日修正施行之民法第796條之1第1項定有明文。查
07 系爭建物於系爭505、506地號土地分割前即279地號土地時
08 即已存在，該筆土地尚未經分割為數筆土地，是系爭建物於
09 建築時並無越界建築之情，業如前述，本無民法第796條之1
10 規定之適用。

11 4、惟依民法第796條之1規定之立法理由：「對於不符合第796
12 條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。
13 然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示
14 平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第80
15 0號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌
16 都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比
17 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及
18 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有
19 人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平」，民法第
20 796條之1規定之法律衡平關鍵及核心價值，在於若令土地所
21 有權人拆除，是否嚴重影響社會經濟價值判斷及造成權益之
22 重大損害，始得衡平考量無權占用者及鄰地所有權人正當權
23 利行使之利害輕重，併兼顧整體社會經濟之發展，而免予拆
24 除，惟若無權占用者之侵害可歸責性高，則仍應保障鄰地所
25 有權人正當權益之行使，以免造成過度保障無權占有者權益
26 之失衡現象。從而，縱使超過民法第796條之1第1項所規定
27 之文義解釋範圍外，如符合民法第796條之1第1項前述規範
28 目的及要件之相類似案例情形（亦即相同之事務應為相同之
29 處理），亦應得類推適用民法第796條之1第1項之規定，始
30 符公平原則。

31 5、被告辯稱本件依系爭建物占用系爭505地號土地之情形，亦

01 應有民法第796條之1規定之適用，為原告所否認。經查，被
02 告之系爭建物，係屬一有保存登記之加強磚造二層樓，並加
03 蓋第三層鐵皮屋之建物，現況仍可供使用，且有人居住使用
04 中等情，有系爭建物之建物登記謄本、照片及前述之勘驗測
05 量筆錄在卷可憑。又系爭建物確有越界占用系爭505地號，
06 如附圖所示A部分面積2.74平方公尺土地，已如前述，且被
07 告未能主張及舉證其有何占用該部分土地之合法權源，是被
08 告係屬無權占用上開之土地，固堪認定。惟查，依附圖所示
09 A即系爭建物占用系爭505地號土地之位置觀之，再參以經本
10 院向竹東地政事務所函查附圖所示A部分北側及東側之寬度
11 及長度，業經該所函覆稱：「經查建物西北方之端點a距506
12 地號北側地籍線約18公分；建物東北方之端點b距506地號北
13 側地籍線約15公分；端點a、b相距約5.84公尺；端點b距506
14 地號東側地籍線約16公分；建物東南方之端點c距506地號東
15 側地籍線約16公分；端點b、c相距約11.01公尺」等語，有
16 該所111年7月21日東地所測字第1110003707號函在卷為憑
17 （見本院卷第213頁），可見系爭建物占用系爭505地號土地
18 之部分，係該建物北側整面牆壁及東側整面牆壁，此亦為原
19 告所不爭執（見本院卷第291頁），以系爭建物其一、二層
20 為加強磚造之結構觀之，牆壁應係該建物之主要結構部分，
21 則倘將該建物北側及東側二面L型牆壁均全部予以拆除，顯
22 將嚴重影響系爭建物整體結構安全，將致系爭建物有倒塌之
23 危險，損及系爭建物之經濟價值，所造成被告之損害甚鉅。
24 縱使於拆除占用土地之上開牆壁前，先予施作支撐、補強工
25 程，可防止系爭建物於拆除上開牆壁時之倒塌，然核諸本件
26 之情形，亦堪認所需支出之補強、支撐工程費用應係所費不
27 貲。反觀因系爭建物占用系爭505地號土地之面積僅2.74平
28 方公尺，此部分相較於系爭505地號整筆土地之面積443.41
29 平方公尺（見本院卷第19頁），尚屬甚微，如拆除上開建物
30 並返還該部分土地予原告，原告就此部分之土地，尚無法作
31 何特別有效之使用，且以系爭505地號土地110年間之土地公

告現值每平方公尺11,500元計算（見本院卷第19頁），被占用之2.74平方公尺土地之公告現值僅為31,510元（即11,500元×2.74平方公尺＝31,510元），如不拆除該部分之建物，對原告之不利益及造成之損害亦屬非大。準此，堪認拆除占用系爭505地號土地之系爭建物部分，所造成被告之損害，已遠大於原告收回該部分土地之價值及利益，應屬對社會經濟利益有所不利甚明。且本件情形亦難認被告係有故意越界占用系爭505地號土地之情形。從而，經本院審酌兩造當事人利益及整體社會經濟利益，認為就系爭建物占用系爭505地號土地如附圖所示編號A、面積2.74平方公尺之部分，應類推適用民法第796條之1第1項規定即其之衡平法理，予以免除被告拆除該部分建物之義務，較為妥適。從而，被告抗辯系爭建物占用系爭505地號土地之部分，應免為拆除，尚屬有據。

(三)、綜上所述，被告之系爭建物，雖有無權占用系爭505地號如附圖所示編號A部分、面積2.74平方公尺之土地，惟本院審酌公共利益及當事人利益，認本件應類推適用民法第796條之1第1項本文之規定，免被告為該部分占用土地建物之拆除及移去。從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除上開部分之建物並返還土地予原告，為無理由，應予以判決駁回。

(四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經審酌後，認均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
民事第二庭 法 官 鄭政宗

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 112 年 7 月 19 日
書記官 黃志微