臺灣新竹地方法院民事判決

112年度簡上字第140號

上訴人 黃玉雪

訴訟代理人 黃敬唐律師

被上訴人 賴文賢

羅守新

共 同

訴訟代理人 鄭仁壽律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年9月22日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第103號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審上訴費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)於原審起訴主張：被上訴人賴文賢(下逕稱姓名)為新竹縣○○鄉○○段000地號(以下土地段名均相同，後述省略各筆土地段名)土地所有人，被上訴人羅守新(下逕稱姓名)為877地號土地所有人，上訴人所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號建物(下逕稱系爭建物)竟占用876地號土地如原審附圖所示編號A2、面積30.82m²，以及877地號土地如原審附圖所示編號A3、面積17.47m²，經社團法人新竹市建築師公會民國112年6月8日竹市建師鑑字第111081號系爭建物鑑定報告書(下稱系爭鑑定意見)提到即令拆除附圖位置A2、A3部分，並不會影響結構安全、無須進行施工補強，故爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人拆屋還地，併依民法第179條規定，請求上訴人給付占用期間之相當於租金之不當得利等語，於原審聲明：(一)上訴人應將坐落876地號

01 土地上，如附圖所示編號A2、面積30.82m²之地上建物拆
02 除，並將占用部分土地騰空返還予賴文賢。(二)上訴人應將
03 坐落877地號土地上，如附圖所示編號A3、面積17.47m²之地上
04 建物拆除，並將占用部分土地騰空返還予羅守新。(三)上
05 訴人應給付賴文賢新臺幣(下同)4萬6,560元、羅守新3萬0,1
06 20元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
07 計算之利息。(四)上訴人應自110年1月1日起至返還876、87
08 7地號土地之日止，按月給付賴文賢766元、羅守新502元。
09 (五)願供擔保請准宣告假執行。

10 (二)上訴抗辯內容：本件經社團法人新竹市建築師公會鑑定後可
11 知拆除上述A2、A3部分，由於A1部分尚有一完整的梁柱系統
12 ~四支之結構柱及四之結構梁，雖本案為一單跨結構不利於
13 抵抗外來地震力，但與左、右鄰房共用共同壁，與左、右鄰
14 房結構柱相連接，結構系統尚稱完整，不會影響該戶安全。
15 本件被上訴人取回土地是本於所有權之排除侵害之合理行
16 使，且上訴人占用之面積也分別為30.82平方公尺、17.47平
17 方公尺，合計超過上訴人房屋佔地面積之百分之50以上，並
18 非輕微占用可堪比擬，故本件並無任何權利之濫用。爰答辯
19 聲明：(一)上訴駁回。(二)訴訟費用由上訴人負擔。

20 二、上訴人則以：

21 (一)於原審抗辯略以：伊於87年間經由法拍方式而購得系爭建
22 物，非故意越界建築，另就利益衡量部分，被上訴人未對其
23 他無權占有土地之人一併請求拆屋還地，縱使法院判命上訴
24 人拆除系爭建物占用範圍，賴文賢僅能取回9.3坪、羅守新
25 僅能取回5.3坪，無法重新申請建築執照建築使用，對被上
26 訴人2人利益甚微，且因為是整排位移，被上訴人2人各自所
27 有建物也同樣地占用他人土地，如被上訴人將房屋移回自己
28 土地上，仍有近4成比例占用鄰地，顯然無法挪移；反觀拆
29 除上訴人所有系爭建物，就附圖位置A2、A3部分，屬於房屋
30 室內樓梯、廁所及掛水系統，拆除後系爭建物將無法居住，
31 甚至對於系爭建物與左鄰右舍房屋結構安全造成重大影響，

01 因為原有設計是屬於連棟式共壁抗震，此已涉及到居住安全
02 之公共利益，至於系爭鑑定意見，實無法予以認同，故權衡
03 相較之下，亦應參考民法第796條之1規定，駁回被上訴人拆
04 屋還地之請求，又關於相當於租金不當得利部分，上訴人認
05 為應以申報地價年息3%計算，較為合理等語。

06 (二)上訴理由略以：若依原審囑託社團法人新竹市建築師公會之
07 鑑定報告所述拆除系爭建物，除影響系爭建物外結構安全，
08 對於該屋之使用機能客觀上堪認已造成完全之破壞，房屋根
09 本無法居住使用，與全棟拆除無異，對於上訴人而言，顯然
10 所受損害鉅大，不言可喻！如此一來，對於上訴人就系爭建
11 物(此棟房屋為有建築執照及使用執照之『合法建築物』)之
12 財產權益而言，顯然將造成鉅大之損失，且拆除房屋後無法
13 回復原狀，如貿然將系爭建物拆除，所造成之經濟價值之損
14 害，亦是遠大於被上訴人等2人可取回之利益，自不待言！
15 原審未審酌本件越界建築之整體情形，以及被上訴人等2人
16 取回之土地狀態及土地價值，遽認上訴人占用被上訴人等2
17 人之土地情形非輕，顯有違誤。且系爭建物如僅拆除A2、A3
18 部分，此部分與左右兩側建物係屬共同壁之「連棟式建
19 築」，所需之拆除工法及拆除費用勢必花費甚鉅，可能要花
20 費上千萬元。就拆除系爭建物之公共利益部分，原審顯然忽
21 視系爭建物為與其他相鄰房屋之連棟建築，因原始建商之過
22 失，每一戶皆有發生越界建築之情事，倘僅有上訴人之房屋
23 遭拆除，勢必引發相鄰房屋所有人相互主張請求拆屋還地之
24 「連鎖反應」，造成系爭建物周遭之所有權人之權益亦受影
25 響甚鉅，應參酌民法第796條之1規定及立法意旨，判准上訴
26 人之系爭建物免予拆除。本件被上訴人等2人僅對上訴人提
27 起本件拆屋還地之訴訟，並無法達成土地利用之目的，卻對
28 上訴人及公共利益皆有鉅大損害，堪認有以損害上訴人為目
29 的而為本件請求，應有權利濫用之情事，依民法第148條第1
30 項之規定應駁回被上訴人之請求。上訴人願依民法第796條
31 之1第2項規定，對於上訴人占用被上訴人等2人系爭土地部

01 分支付相當之償金，以茲補償被上訴人等2人所受之損害。
02 另為一次性終局解決兩造間就「房地不合一」所造成之爭
03 執，如被上訴人等2人願出售上訴人所占用系爭876、877地
04 號之土地部分，上訴人亦有意願以合理之價格向被上訴人等
05 二人購買等語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決不利於上訴
06 人部分廢棄。(二)前項廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及
07 其假執行聲請均駁回。(三)第一審廢棄部分及第二審之訴訟
08 費用均由被上訴人負擔。(四)如受不利之判決，請准供擔
09 保宣告免為假執行。

10 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決之判決，即判
11 命：(一)上訴人應將坐落於新竹縣○○鄉○○段000地號土
12 地上，如本判決附圖所示編號A2部分、面積30.82平方公尺
13 之地上建物拆除，並將占用部分土地騰空返還予賴文賢。
14 (二)上訴人應將坐落於新竹縣○○鄉○○段000地號土地
15 上，如本判決附圖所示編號A3部分、面積17.47平方公尺之
16 地上建物拆除，並將占用部分土地騰空返還予羅守新。(三)
17 上訴人應給付賴文賢5,301元及自111年1月19日起至清償日
18 止，按年息百分之5計算之利息，暨自110年12月25日起至騰
19 空返還新竹縣○○鄉○○段000地號土地之日止，按月給付
20 賴文賢88元。(四)上訴人應給付羅守新3,005元及自111年1
21 月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自110
22 年12月25日起至騰空返還新竹縣○○鄉○○段000地號土地
23 之日止，按月給付羅守新50元。(五)被上訴人其餘之訴駁
24 回。(六)訴訟費用(含土地勘查複丈費、鑑定費用)101,64
25 0元由上訴人負擔。(七)第一審判決第一項至第四項，得假
26 執行。但上訴人就：1、第一審判決第一項如以212,658元為
27 賴文賢供擔保後，得免為假執行。2、第一審判決第二項如
28 以120,543元為羅守新供擔保後，得免為假執行。3、第一審
29 判決第三項前段如以5,301元為賴文賢供擔保後，得免為假
30 執行。第一審判決第三項後段如依序以各該屆期之相同金
31 額，為賴文賢預供擔保後，得免為假執行。4、第一審判決

01 第四項前段如以3,005元為羅守新供擔保後，得免為假執
02 行。第一審判決第四項後段如依序以各該屆期之相同金額，
03 為羅守新預供擔保後，得免為假執行。(八)被上訴人其餘假
04 執行之聲請駁回。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)被上訴人2人主張876、877地號土地為其等所有，上訴人所
07 有系爭建物分別占用876、877地號土地原審附圖所示編號A
08 2、A3部分，面積各為30.82平方公尺、17.47平方公尺等
09 情，此有系爭土地第一類謄本、地籍圖謄本、現況照片（見
10 原審卷第23至33頁）、系爭建物第一類登記謄本（見原審卷
11 第35頁）為證，並經原審會同兩造前往現場履勘及囑託地政
12 機關測量人員測量確認屬實，亦有原審勘驗筆錄、現場履勘
13 照片（見原審卷第139至143頁）及新竹縣新湖地政事務所11
14 1年7月27日新湖地測字地0000000000號檢送本件之複丈成果
15 圖（即附圖，見原審卷第147頁）等在卷可稽，上訴人於本
16 院言詞辯論時就此部分事實亦不爭執，自堪信為真正。

17 (二)上訴人主張依民法第796條之1第1項、第148條規定，得免為
18 拆除系爭建物占用系爭土地之占用面積部分，惟查：

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變
20 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
21 之移去或變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
22 民法第796條之1第1項定有明文。就當事人利益而言，上訴
23 人基於繼受取得系爭建物，固非為故意或重大過失逾越地
24 界，然系爭建物占用系爭土地顯已妨害被上訴人對於土地所
25 有權之行使，被上訴人為維護自己土地所有權之完整性，而
26 為所有權能之正當行使，縱使因此影響上訴人現實全面使用
27 系爭建物之利益，此為無權占用他人土地者所應面對之當然
28 結果，且上訴人對於系爭建物占地其中有相當比例，係使用
29 他人土地增加自己利益，被上訴人土地遭占用之情況，實屬
30 非輕，上訴人拆除占用如原審附圖所示A2、A3部分後，非不
31 得以現今建築工法及技術加以修補，繼續維持可供經濟使用

01 之狀態，難認有被上訴人取得利益極少、上訴人所受損害甚
02 大之情形，此部分業經原審認定明確；至公共利益部分，原
03 審囑託社團法人新竹市建築師公會鑑定，系爭鑑定意見以：
04 附圖所示位置A1部分尚有一完整樑柱系統-四支結構柱及四
05 支結構樑，且與左、右鄰房共用共同壁、結構梁柱相連結，
06 結構系統尚稱完整，不會影響上訴人該戶結構安全，無須進
07 行施工補強等語，經本院送請上開單位進行補充鑑定，鑑定
08 意見仍認：系爭建物A2、A3部分拆除後，其拆除部分之左、
09 右兩側建物由於與系爭建物原有之共同牆壁、結構樑、結構
10 柱均存在，左、右兩側建築物構架是完整的，拆除A2、A3部
11 分並不會造成既有建物之結構安全疑慮(見本院卷第135
12 頁)，是本案亦無妨害公共利益之疑慮。則本案應無民法第7
13 96條之1第1項之適用，上訴人另以拆除費用甚鉅，可能花費
14 千萬元作為抗辯，然此部分並無任何事證足以支持，尚難採
15 信。

16 2、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
17 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
18 148條定有明文。又民法第148條第1項係規定行使權利，不
19 以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪
20 失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範
21 圍之內（最高法院45年台上字第105號、107年度台上字第21
22 85號判決意旨參照）。上訴人固以被上訴人2人僅對上訴人
23 提起本件拆屋還地之訴訟，且以占用面積而言，被上訴人即
24 便取回亦無法重新建築，而有權利濫用情事云云。然被上訴
25 人既取得土地之所有權，本即享有對於所有物使用收益處分
26 之權利，系爭建物占用被上訴人土地各達面積30.82m²、17.
27 47m²，被上訴人收回後並非全無可能併合其原有土地面積重
28 為建築，即便未重新建築房屋，亦可另為計劃使用於其他用
29 途或目的，此係本於被上訴人基於所有權人之地位對所有物
30 自由使用收益之權利，難認被上訴人係以損害他人為主要目
31 的而行使權利，被上訴人訴請上訴人拆除越界部分之建物，

01 既係本於法律規定所為之權利正當行使，難認抵觸民法第14
02 8條第1項規定，上訴人此部分辯解，亦不可採。

03 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項及第179條等規
04 定，請求上訴人應將系爭建物占用如附圖所示A2、A3部分拆
05 除，騰空返還羅守新、賴文賢，暨應給付被上訴人2人相當
06 於租金之不當得利及法定遲延利息，為有理由，應予准許。
07 原審就上開部分為被上訴人勝訴判決，並為假執行之宣告，
08 於法並無違誤，上訴人猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄
09 改判，為無理由，應駁回其上訴。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
11 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

14 民事第一庭 審判長法官 彭淑苑

15 法官 張詠晶

16 法官 高上茹

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

20 書記官 陳筱筑