

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第786號

原告 富宇建設股份有限公司

法定代理人 張世欣

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 江彥儀律師

胡玉龍

被告 陳淑英

林韓同

陳美玲

傅棟鏞

共同

訴訟代理人 賴俊維律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳淑英應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積6.75平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋簷(面積6.33平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷(面積1.57平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告林韓同、陳美玲應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積1.34平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋簷(面積1.61平方公尺)、冷氣室外機(面積0.43平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷(面積1.48平方公尺)、雨遮(面積0.56平方公尺)、冷氣室外機(面積0.37平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表

01 (4樓) 所示之鐵皮建物屋簷 (面積1.24平方公尺) 拆除，
02 並將該部分土地返還原告。

03 三、被告傅棟鏞應將坐落新竹市○○段○○○地號土地上，如附
04 件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積1.46平方
05 公尺)、冷氣室外機(面積0.17平方公尺)，如附件鑑定圖
06 (二)面積分析表(2樓)所示之屋簷(面積1.72平方公尺)、
07 雨遮(甲之面積1.33平方公尺，乙之面積0.86平方公尺，丙
08 之面積0.82平方公尺)、冷氣室外機(面積0.11平方公尺)
09 拆除，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷(面
10 積0.43平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告。

11 四、原告其餘之訴駁回。

12 五、訴訟費用由被告陳淑英負擔百分之五十三，由被告林韓同、
13 陳美玲負擔百分之十四，由被告傅棟鏞負擔百分之三十三。

14 六、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬捌仟元為被告陳淑英
15 供擔保後，得假執行。但被告陳淑英以新臺幣陸拾伍萬貳仟
16 捌佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

17 七、本判決第二項於原告以新臺幣陸萬壹仟元為被告林韓同、陳
18 美玲供擔保後，得假執行。但被告林韓同、陳美玲以新臺幣
19 拾捌萬零伍拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 八、本判決第三項於原告以新臺幣拾參萬陸仟元為被告傅棟鏞供
21 擔保後，得假執行。但被告傅棟鏞以新臺幣肆拾萬伍仟參佰
22 陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

23 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 一、原告主張：坐落新竹市○○段000地號土地(下稱系爭土
26 地)為原告所有。被告陳淑英為同段869地號土地及其上同
27 段357建號建物(門牌號碼新竹市○○街000號房屋，下稱系
28 爭111號房屋)所有人；被告林韓同、陳美玲為同段870地號
29 土地及其上同段358建號建物(門牌號碼新竹市○○街000號
30 房屋，下稱系爭109號房屋)共有人，應有部分各1/2；被告
31 傅棟鏞為同段871地號土地及其上同段359建號建物(門牌號

01 碼新竹市○○街000號房屋，下稱系爭107號房屋；系爭11
02 1、109、107號房屋下合稱系爭房屋）所有人。被告分別於
03 系爭房屋後方設置水溝，及系爭房屋之屋簷、冷氣室外機、
04 雨遮、鐵皮建物屋簷，各有如內政部國土測繪中心民國114
05 年2月7日測籍字第1141555192號函所附鑑定圖即附件鑑定圖
06 （下稱附件鑑定圖）所示之部分無權占用系爭土地，爰依民
07 法第767條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：

08 (一)被告陳淑英應將系爭土地上，如附件鑑定圖(一)面積分析表
09 (1樓)所示之水溝(面積1.12平方公尺)、屋簷(面積6.7
10 5平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋
11 簷(面積6.33平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3
12 樓)所示之屋簷(面積1.57平方公尺)拆除，並將該部分土
13 地返還原告。

14 (二)被告林韓同、陳美玲應將系爭土地上，如附件鑑定圖(一)面積
15 分析表(1樓)所示之水溝(面積1平方公尺)、屋簷(面積
16 1.34平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示
17 之屋簷(面積1.61平方公尺)、冷氣室外機(面積0.43平方
18 公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷
19 (面積1.48平方公尺)、雨遮(面積0.56平方公尺)、冷氣
20 室外機(面積0.37平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表
21 (4樓)所示之鐵皮建物屋簷(面積1.24平方公尺)拆除，
22 並將該部分土地返還原告。

23 (三)被告傅棟鏞應將系爭土地上，如附件鑑定圖(一)面積分析表
24 (1樓)所示之水溝(面積0.99平方公尺)、屋簷(面積1.4
25 6平方公尺)、冷氣室外機(面積0.17平方公尺)，如附件
26 鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋簷(面積1.72平方公
27 尺)、雨遮(甲之面積1.33平方公尺，乙之面積0.86平方公
28 尺，丙之面積0.82平方公尺)、冷氣室外機(面積0.11平方
29 公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷
30 (面積0.43平方公尺)拆除，並將該部分土地返還原告。

31 (四)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭房屋均為68年間建造完成，斯時系爭房屋與
02 坐落之系爭土地均為同一人（下稱原地主）所有，且當年之
03 土地測量技術及精準度，與現今技術應有不小差異，縱被告
04 所有之屋簷、冷氣室外機、雨遮、鐵皮建物屋簷有越界占用
05 系爭土地之情形，比例微小，亦非出於故意或過失。系爭房
06 屋後方之水溝為原地主所設置，並非被告所有。另原告主張
07 被告應拆除之部分所能獲得之利益甚為微小，被告所有之系
08 爭房屋卻因此面臨相當程度之損壞，甚至造成排水問題，依
09 民法第796條、第796條之1規定，應免除被告拆除責任等
10 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、原告主張其為系爭土地所有人；被告陳淑英為系爭111號房
13 屋所有人；被告林韓同、陳美玲為系爭109號房屋共有人，
14 應有部分各1/2；被告傅棟鏞為系爭107號房屋所有人等情，
15 有土地建物查詢資料在卷可考（本院卷第73至82頁），且為
16 被告所不爭執，堪信為真實。

17 四、得心證之理由：

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
20 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又按以無
21 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
22 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
23 對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取
24 得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字
25 第1101號判決意旨參照）。經查：

26 1. 如附件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積6.75
27 平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋
28 簷(面積6.33平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3
29 樓)所示之屋簷(面積1.57平方公尺)，占用系爭土地，且
30 均為被告陳淑英所有。

31 2. 如附件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積1.34

01 平方公尺)，如附件鑑定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋
02 簷(面積1.61平方公尺)、冷氣室外機(面積0.43平方公
03 尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷(面
04 積1.48平方公尺)、雨遮(面積0.56平方公尺)、冷氣室外
05 機(面積0.37平方公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(4
06 樓)所示之鐵皮建物屋簷(面積1.24平方公尺)，占用系爭
07 土地，且均為被告林韓同、陳美玲共有。

08 3. 如附件鑑定圖(一)面積分析表(1樓)所示之屋簷(面積1.46
09 平方公尺)、冷氣室外機(面積0.17平方公尺)，如附件鑑
10 定圖(二)面積分析表(2樓)所示之屋簷(面積1.72平方公
11 尺)、雨遮(甲之面積1.33平方公尺，乙之面積0.86平方公
12 尺，丙之面積0.82平方公尺)、冷氣室外機(面積0.11平方
13 公尺)，如附件鑑定圖(三)面積分析表(3樓)所示之屋簷
14 (面積0.43平方公尺)，占用系爭土地，且均為被告傅棟鏞
15 所有。

16 4. 上開各情，有土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、土地及建
17 物登記第一類謄本、現場照片附卷可稽(本院卷第25至47
18 頁)，並經本院會同地政人員至現場履勘測量，製有勘驗筆
19 錄及內政部國土測繪中心114年2月7日測籍字第1141555192
20 號函所附鑑定書、鑑定圖(一)、(二)、(三)附卷可參(本院卷第12
21 5至141頁)，確堪認定。

22 5. 被告各以上開屋簷、冷氣室外機、雨遮、鐵皮建物屋簷占用
23 系爭土地，未能舉證證明有合法占用之正當權源，原告依民
24 法第767條第1項規定請求被告分別拆除上開地上物，並將該
25 部分土地返還原告，即屬有據。

26 (二)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
27 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
28 其房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
29 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
30 或一部之移去或變更。民法第796條第1項前段、第796條之1
31 第1項前段分別定有明文。又按民法第796條所定鄰地所有人

01 之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾
02 越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設，
03 倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所
04 有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之
05 適用（最高法院82年度台上字第1867號判決意旨參照）。查
06 被告上開占用系爭土地部分之屋簷、冷氣室外機、雨遮、鐵
07 皮建物屋簷，僅係系爭房屋主體結構之外附加延伸之部分，
08 拆除該部分無礙系爭房屋之整體使用及安全結構，經衡酌公
09 共利益及兩造權益，核無民法第796條第1項前段、第796條
10 之1第1項前段規定之適用。被告此部分抗辯，即無可採。

11 (三)至原告另主張被告應將如附件鑑定圖所示之水溝拆除云云，
12 然前揭水溝之設置係為便利排水，非經毀損或變更其物之性
13 質，無法與土地分離，且無獨立之經濟價值，應認已附合為
14 土地之重要成分，屬土地所有人所有。則系爭土地上之前揭
15 水溝既為系爭土地所有人即原告所有，而非被告所有，原告
16 請求被告拆除前揭水溝，自屬無據。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，分別請求被告拆
18 除如主文第1項至第3項所示之屋簷、冷氣室外機、雨遮、鐵
19 皮建物屋簷並返還該部分土地，為有理由，應予准許；逾此
20 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
22 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
23 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併
24 予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
26 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
27 明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
29 書。本院審酌原告敗訴部分甚微，酌定由被告依比例負擔全
30 部訴訟費用。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

民事第一庭 法官 楊子龍

01
02
03
04
05
06

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 114 年 6 月 13 日

書記官 洪郁筑