臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第590號

01
02
03 原 告 呂學禎
04 訴訟代理人 張智程律師
05 王櫻錚律師
06 被 告 李欽城
07 訴訟代理人 曹詩羽律師
08 被 告 歐陽立瀚
09 榮德裕

10 上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年1月7日辯論終
11 結，判決如下：

12 主 文

13 被告歐陽立瀚應將坐落新竹市○○段0地號土地，如附圖所示編
14 號a部分(面積0.75平方公尺)、b部分(面積9.82平方公尺)、c部
15 分(面積4.9平方公尺)、d部分(面積15.17平方公尺)之地上物拆
16 除，並將土地騰空後返還原告。

17 被告榮德裕應將坐落新竹市○○段0地號土地如附圖所示編號a-1
18 部分(面積0.37平方公尺)、b-1部分(面積8.31平方公尺)、d-1部
19 分(面積14.96平方公尺)之地上物拆除，並將土地騰空後返還原
20 告。

21 原告其餘之訴駁回。

22 訴訟費用由被告歐陽立瀚負擔百分之36，被告榮德裕負擔百分之
23 27，餘由原告負擔。

24 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告歐陽立瀚如以新臺幣10萬
25 7240元為原告預供擔保，被告榮德裕如以新臺幣8萬2740元為原
26 告預供擔保，得免為假執行。

27 原告其餘假執行之聲請駁回。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
31 受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充

01 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民
02 事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本
03 件原告起訴時，原聲明：(一)被告應各自將坐落新竹市○○段
04 0地號土地上，如起訴狀附圖一所示黃色部分之地上物拆
05 除，並將土地返還予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。
06 嗣新竹市○○段0地號土地已於112年12月22日與同地段2地
07 號土地合併，並經本院囑請地政人員現場實施測量，原告乃
08 依測量結果，具狀更正聲明為：(一)被告歐陽立瀚應將坐落新
09 竹市○○段0地號土地(下稱系爭土地)如附圖所示編號a部分
10 (面積0.75平方公尺)、b部分(面積9.82平方公尺)、c部分
11 (面積4.9平方公尺)、d部分(面積15.17平方公尺)之地上物
12 拆除，並將土地騰空後返還原告。(二)被告榮德裕應將坐落系
13 爭土地如附圖所示編號a-1部分(面積0.37平方公尺)、b-1部
14 分(面積8.31平方公尺)、d-1部分(面積14.96平方公尺)之地
15 上物拆除，並將土地騰空後返還原告。(三)被告李欽城應將坐
16 落系爭土地如附圖所示編號e部分(面積31.79平方公尺)之地
17 上物拆除，並將土地騰空後返還原告。(四)願供擔保，請准宣
18 告假執行。經核原告就聲明(一)、(二)、(三)部分之變更，屬因土
19 地合併及測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為
20 之補充及更正事實上陳述，揆諸首揭規定，均無不合，應予
21 准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告起訴主張：

24 (一)緣原告所有系爭土地，與被告等3人各別所有之坐落同段145
25 地號(李欽城)、134地號(歐陽立瀚)及同地段5地號(榮德裕
26 與訴外人周陳素珍共有)土地相鄰。經查，被告歐陽立瀚興
27 建之圍牆、水泥地、雨遮及車庫越界占有使用系爭土地如附
28 圖所示編號a、b、c、d部分土地；被告榮德裕興建圍牆、水
29 泥地及車庫越界占有使用系爭土地如附圖所示編號a-1、b-
30 1、d-1部分土地；被告李欽城興建建物越界占有使用系爭土
31 地如附圖所示編號e部分土地。而被告等3人並非系爭土地所

01 有權人，其與原告間亦無任何契約或其他法律關係存在，顯
02 屬無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條第1項前段、
03 中段之規定請求被告等將無權占用系爭土地之上開地上物拆
04 除，並將系爭土地返還予原告。

05 (二)而上開車庫等為主建築物之外推附屬設施，自無拆除後影響
06 整體結構或拆除所費不貲之問題，拆除亦對於被告等3人所
07 生損害不高，且無任何公共利益而得予不拆除，是以並無民
08 法第796之1條之適用。

09 (三)被告雖稱願意購買系爭土地占用部分等語，但依民法第796
10 條之規定，係土地所有權人得請求占用人購買其占用部分面
11 積，至於占用人請求土地所有權人出賣土地，並無該條之適
12 用。查原告於112年7月發現有建物越界之情，並於適當時間
13 提起本件訴訟，無知悉卻不異議之情事。且原告否認被告占
14 用土地之建物部分有拆除影響建築結構風險或無補強結構之
15 可能，被告應證明之。再者，系爭土地為農牧用地，以被告
16 所提出之購買方案，勢必要分割土地，然被告所提分割面積
17 過小，依農業發展條例第16條之規定尚無法分割，故被告所
18 提購買系爭土地之方案，無法進行。

19 (四)被告李欽城原合法保存登記建物並未逾界，而其後於同地段
20 145地號土地上加蓋建物，興建時並未合法取得建造執照或
21 使用執照，僅聽信原土地所有權人一面之詞，而未再自行測
22 量土地，致擅自入侵原告土地，顯屬故意行為。加之拆除加
23 蓋違章部分並不影響原合法建物之結構，且其加蓋部分已是
24 違法存在，法律無保護此違法狀態之正當性。被告李欽城占
25 用部分經測量後，竟達30平方公尺之多，顯不符合一般社會
26 常情，其縱未有故意，亦有重大疏失，被告甘冒風險承擔此
27 不利益，法律無保護之必要，依民法第796條之1但書之規
28 定，雖屬建築物越界，仍應拆除。

29 (五)並聲明：1.被告歐陽立瀚應將坐落系爭土地如附圖所示編號
30 a部分(面積0.75平方公尺)、b部分(面積9.82平方公尺)、c
31 部分(面積4.9平方公尺)、d部分(面積15.17平方公尺)之地

01 上物拆除，並將土地騰空後返還原告。2.被告榮德裕應將坐
02 落系爭土地如附圖所示編號a-1部分(面積0.37平方公尺)、b
03 -1部分(面積8.31平方公尺)、d-1部分(面積14.96平方公尺)
04 之地上物拆除，並將土地騰空後返還原告。3.被告李欽城應
05 將坐落系爭土地如附圖所示編號e部分(面積31.79平方公尺)
06 之地上物拆除，並將土地騰空後返還原告。4.願供擔保，請
07 准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告李欽城稱：

- 10 1.被告李欽城於民國69年2月13日向建商購買「花園新城街
11 3巷9號」建物，建物坐落地號為同地段144地號土地；嗣
12 於70年3月5日向建商購買鄰地即同地段145地號土地建築
13 房屋(下稱系爭建物)，建商告知排水溝地上部分都可使
14 用，故將係建物沿排水溝邊界建築。雖未申請建築執照，
15 但未逾越排水溝範圍建築，並無明知越界而建屋之故意；
16 112年8月間，原告告知系爭建物有越界之虞，被告李欽城
17 爰向地政機關聲請鑑界，確認系爭建物逾越同地段145地
18 號土地占用系爭土地，被告李欽城遂向新竹市東區調解委
19 員會聲請調解，欲以市價向原告價購越界部分之土地，惟
20 原告提出之金額超出市價數倍，故調解不成立。
- 21 2.被告李欽城所有系爭建物非故意越界，越界部分為建物牆
22 壁、通往樓上之樓梯等，如拆除將會對系爭建物之結構安
23 全產生嚴重影響。而依據系爭土地附近使用地類別同為農
24 牧用地之同地段156地號土地112年3月29日實價登錄資
25 料，1坪交易單價為新臺幣(下同)9620元，越界部分為31.
26 79平方公尺，被告李欽城願以9萬2511元向原告購買越界
27 部分之土地。
- 28 3.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)被告應以9萬2511元之價
29 格，向原告購買被告建築房屋越界系爭土地部分，並應於
30 原告將上開土地所有權移轉登記與被告之同時給付價金。
31 (3)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 (二)被告歐陽立瀚稱：

- 02 1.被告歐陽立瀚於68年11月15日向建商購買「花園新城街5
03 巷9號」建物，建物坐落地號為同地段133地號土地；嗣於
04 70年5月25日向建商購買鄰地即同地段134地號土地建屋，
05 建商告知相鄰排水溝地上部分都可使用，於是在其上搭建
06 車庫(下稱d車庫)供停車使用；112年8月間，原告告知d
07 車庫有越界之虞，鑑界後確認d車庫占用系爭土地，被告
08 歐陽立瀚遂向新竹市東區調解委員會聲申請調解，欲以市
09 價向原告價購越界部分之土地，惟原告提出之金額超出市
10 價數倍，故調解不成立。
- 11 2.依據系爭土地附近使用地類別同為農牧用地之同地段156
12 地號112年3月29日實價登錄，1坪交易單價9620元，被告
13 歐陽立瀚願以該金額向原告購買越界部分之土地。
- 14 3.被告歐陽立瀚無故意逾越地界之意圖，且逾越地界之部分
15 面積小，對系爭土地影響甚微，同時考量40餘年來d車庫
16 圍牆兼具陡坡擋土牆功能，多次阻擋颱風、豪雨所造成之
17 泥石流、土石流，確實達到保護社區住戶安全之功效。
- 18 4.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，
19 請准宣告免為假執行。

20 (三)被告榮德裕稱：

- 21 1.被告榮德裕多年前即為花園新城街5巷12號住戶。搭建車
22 庫(下稱d-1車庫)。興建時有鑑界，並通知當時系爭土地
23 地主協助指界d-1車庫有否越界，李姓地主並無異議。車
24 庫興建完成後李姓地主指界仍無異議。89年間土地重測，
25 李姓地主參與鑑界亦無任何異議。d-1車庫歷經40餘年未
26 曾改變、加建。李姓地主於112年2月前後將系爭土地賣給
27 原告。土地長期物換星移，多次地震等地形變化，依現今
28 測量技術，竟發現車庫的對角線左半部佔用系爭土地邊
29 緣。被告榮德裕於112年10月12日與原告調解，然原告竟
30 開價高達每坪8萬元。
- 31 2.系爭土地為陡峭山坡地形，每遇颱風均造成土石滑落，且

01 系爭土地完全緊鄰花園新城社區，被告榮德裕的d-1車庫
02 水泥牆及被告歐陽立瀚的擋土牆結合緊密，長期以來阻絕
03 系爭土地上方滑下的大量土石、倒塌樹木，從而保障花園
04 新城社區住戶的安全。

05 3.此外，d-1車庫圍牆及被告歐陽立瀚的圍牆與一般平地圍
06 牆不同，d-1車庫圍牆後方已經被鄰地的土石流完全包
07 覆，而土石流正上方為大型樹木數棵，為新竹縣、市與寶
08 山鄉交界的唯一巨木群。拆除車庫圍牆將立即形成垂直陡
09 峭的斷面，造成大樹立即崩塌、土石流滑落風險，危及社
10 區住戶安全。

11 4.d-1車庫及圍牆從未增改建，且占用部分少，對系爭土地
12 影響甚微，也因為年代久遠且維護社區安全，依據系爭土
13 地附近使用地類別同為農牧用地之同地段156地號土地112
14 年3月29日實價登錄，1坪交易單價9620元，被告榮德裕願
15 以該金額向原告購買越界部分之土地。

16 5.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，
17 請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 原告主張其為系爭土地之所有權人，被告3人分別興建上開
20 地上物、系爭建物等，而占有使用系爭土地如附圖所示各編
21 號部分土地之事實，有空拍示意圖、土地登記第一類謄本、
22 現場照片、地籍異動索引在卷可按(見本院卷第17-25、162-
23 166頁)，復據本院定期到場履勘及囑託新竹市地政事務所至
24 現場測繪，有本院勘驗筆錄及新竹市地政事務所113年10月1
25 8日新地測字第1130009148號函檢送之土地複丈成果圖附卷
26 可稽(見本院卷第97-100頁、第136-138頁)，被告等對於上
27 開地上物及系爭建物有占用系爭土地乙節亦未爭執，然分別
28 以前詞置辯，是本件本院所應審究者為：(一)原告是否得請求
29 被告歐陽立瀚拆除如附圖編號a、b、c、d所示部分之地上
30 物？(二)原告是否得請求被告榮德裕拆除如附圖編號a-1、b-
31 1、d-1所示部分之地上物？(三)原告是否得請求被告李欽城拆

01 除如附圖編號e所示部分之地上物？經查：

02 (一)原告得請求被告歐陽立瀚拆除如附圖編號a、b、c、d所示部
03 分之地上物，得請求被告榮德裕拆除如附圖編號a-1、b-1、
04 d-1所示部分之地上物：

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
06 任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告以無權占有為
07 原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，
08 即應就其占有權源之存在負舉證責任(最高法院98年度台
09 上字第863號判決意旨可資參照)，如不能證明，則應認物
10 之所有權人之請求為有理由。而所謂正當權源，係指依法
11 律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用
12 之義務而言。本件原告主張被告歐陽立瀚興建圍牆、水泥
13 地、雨遮及d車庫而越界占用系爭土地如附圖所示編號a、
14 b、c、d部分土地；被告榮德裕興建圍牆、水泥地及d-1車
15 庫而越界占用系爭土地如附圖所示編號a-1、b-1、d-1部
16 分土地等節，業經本院勘驗及囑託新竹市地政事務所測量
17 屬實，有上開本院勘驗筆錄及土地複丈成果圖附卷可稽，
18 而被告歐陽立瀚及榮德裕亦未指明該測量結果有何不可採
19 信之具體理由，故原告上開主張，堪予採認。

20 2.上開圍牆、水泥地、雨遮、d車庫及d-1車庫占有系爭土地
21 等節，既經認定如前，依上說明，被告歐陽立瀚、榮德裕
22 自應舉證證明其等占有系爭土地有正當權源。然被告歐陽
23 立瀚、榮德裕並未提出證據足證其等係有權占有系爭土
24 地，是原告主張被告歐陽立瀚、榮德裕無權占有系爭土地
25 乙節，亦堪採認。

26 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
27 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
28 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。承
29 前，原告為系爭土地之所有人，被告歐陽立瀚、榮德裕所
30 有之上開地上物無權占有系爭土地如附圖所示編號a、b、
31 c、d、a-1、b-1、d-1部分，則原告依民法第767條第1項

01 規定，請求被告歐陽立瀚應將坐落系爭土地如附圖所示編
02 號a、b、c、d部分之地上物建物拆除，並將土地返還予原
03 告；及請求被告榮德裕應將坐落系爭土地如附圖所示編號
04 a-1、b-1、d-1部分之地上物建物拆除，並將土地返還予
05 原告，均有理由，應予准許。

06 4.又按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
07 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移
08 去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損
09 害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有
10 人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零
11 地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院
12 以判決定之。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人
13 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
14 免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地
15 界者，不適用之。前條第一項但書及第二項規定，於前項
16 情形準用之。前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他
17 建築物準用之，民法第796條、第796條之1、第796條之2
18 固有明文，且依民法物權編施行法第8條之3、第8條之4規
19 定，於民法物權編修正施行前越界建築之情形亦有適用。
20 惟該條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構
21 成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂
22 有該條之適用(最高法院59年度台上字第1799號判決意旨
23 參照)，同法第796條之1亦應為相同之解釋。至同法第796
24 條之2所謂「具有與房屋價值相當之其他建築物」，觀諸
25 上開796條之2之立法理由載明：「……以具有與房屋價值
26 相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等是，始得準
27 用前二條之規定……」等語，應認非屬房屋構成部分之牆
28 垣，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，均無民法
29 第796條或第796條之1規定適用之餘地(最高法院100年度
30 台上字第1329號判決意旨可參)。

31 5.被告歐陽立瀚、榮德裕雖均辯稱非故意越界建築，且逾越

01 部分面積小，建築多年來亦有保護社區安全之功效等語。
02 然縱使其等非故意越界建築，但既未就建築上開地上物時
03 之鄰地所有人，有何知地上物越界建築而不即提出異議之
04 情事舉證以實其說，自無從執上詞抗辯原告不得請求其等
05 拆除上開地上物。又原告請求被告歐陽立瀚、榮德裕拆除
06 之地上物，為雨遮及獨立之車庫及圍牆等，並未涉及被告
07 歐陽立瀚、榮德裕個人住宅主建物，應無礙主建物之整體
08 安全結構，況被告歐陽立瀚、榮德裕占用系爭土地之地上
09 物係供自身使用，難認有公益之存在，原告為系爭土地之
10 所有權人，為自己所有權完整之利益而行使物上請求權，
11 縱請求拆屋還地將對被告歐陽立瀚、榮德裕產生一定之損
12 害，然既非以損害他人為主要目的，對被告歐陽立瀚、榮
13 德裕之損害亦未達甚大而有失衡之情形，自非民法第796
14 條之1所規定之情形，故被告歐陽立瀚、榮德裕上開所
15 辯，應無足取。

16 6. 至被告歐陽立瀚、榮德裕另主張願意向原告購買越界建築
17 部分之土地等語，惟民法第796條係規定鄰地所有人，於
18 明知越界建築而不即提出異議之情況下，可請求越界建築
19 之土地所有人以相當之價額購買越界部份之土地；雙方在
20 對於購買價額不能協議時，得請求法院判決之。上開規定
21 為鄰地所有人即原告得請求越界建築之所有權人即被告歐
22 陽立瀚、榮德裕之購買權，其請求權人應為原告而非被告
23 歐陽立瀚、榮德裕，併予敘明。

24 (二)原告不得請求被告李欽城拆除如附圖編號e所示部分之地上
25 物：

26 1. 被告李欽城主張原告請求拆除返還之系爭建物越界部分，
27 為系爭建物之牆壁、樓梯等語，業據提出拆除範圍照片可
28 證(見本院卷第216頁)，原告對此並未爭執。復經本院至
29 現場勘驗系爭建物，可見系爭建物為三層透天建物，原始
30 建物與後續增建部分各有獨立出入口，但內部相通，供住
31 家使用，有本院勘驗筆錄在卷可證(見本院卷第97頁)。堪

01 認系爭建物越界部分為主體建物之一部，係供被告李欽城
02 居住、生活使用，與日常生活息息相關，且依拆除之面積
03 及位置，對拆除所連結的外牆及內牆都有很大倒塌的風
04 險，勢必影響整體建築結構，對其等生活影響甚大，又該
05 處為住宅區，住宅間之巷弄狹窄，若建物傾倒也對公共安
06 全有潛在危險。

07 2.雖原告主張被告李欽城興建系爭建物時並未合法取得建造
08 執照或使用執照，僅聽信原土地所有權人一面之詞，而未
09 再自行測量土地，致擅自入侵原告土地，顯屬故意或至少
10 有重大過失等語。然被告李欽城主張於69年2月13日向建
11 商購買「花園新城街3巷9號」建物，建物坐落地號為同地
12 段144地號土地；嗣於70年3月5日向建商購買鄰地同地段1
13 45地號土地建築系爭建物，並由建商告知可使用之範圍，
14 才將系爭建物沿排水溝邊界建築等語；審酌被告李欽城於
15 建築系爭建物前，尚且購買坐落基地並向出賣人確認使用
16 範圍，應僅能認定被告李欽城興建系爭建物未依法申請建
17 築執照，但尚難認有故意越界建築之情事。

18 3.又原告主張系爭建物屬違建，法律無保護此違法狀態之正
19 當性等語。然違建是否拆除屬於建築管理事項，與本院審
20 酌如將附圖編號e所示系爭建物部分拆除，將影響被告李
21 欽城其他未越界之建物部分之結構安全、居住使用並需支
22 出相當之修繕費用所涉私權之利益衡量，尚屬二事，故原
23 告前述主張，應無足採。

24 4.本院斟酌上情，認原告請求被告李欽城移除越界部分如附
25 圖編號e所示面積31.79平方公尺，僅占系爭土地不到千分
26 之13，利益甚微。然系爭建物越界倘予拆除，顯對被告李
27 欽城及家人生活影響甚大，並將影響系爭建物結構安全，
28 甚至有傾倒之風險，對被告李欽城及家人居住安全及公共
29 安全造成潛在危險，有損物盡其用之公共利益。再者，原
30 告行使物上請求權訴請拆除系爭建物越界部分，並將土地
31 返還所得之利益極少，而被告李欽城所受之損失甚大，也

01 對公共利益造成潛在威脅。是被告李欽城抗辯其依民法第
02 796條之1第1項規定，得免除拆除系爭建物越界部分，應
03 屬可採。

04 四、綜上所述，被告歐陽立瀚所有如附圖編號a、b、c、d所示部
05 分之地上物，被告榮德裕所有如附圖編號a-1、b-1、d-1所
06 示部分之地上物無權占有原告所有系爭土地，原告依民法第
07 767條第1項前段規定，請求被告將上開占用部分之地上物拆
08 除，並將占用之土地返還予原告，為有理由，應予准許，逾
09 此部分之請求，為無理由，應予駁回。

10 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
11 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
12 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告等聲請宣告免為
13 假執行部分，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定
14 如主文第5項但書所示之相當擔保金額准許之。至原告敗訴
15 部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

20 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

25 書記官 楊霽