

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第999號

原告 大醇食品股份有限公司

法定代理人 甲○○○

訴訟代理人 蔡炳楠律師

黃敏綺律師

被告 乙○○

訴訟代理人 曾郁榮律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於中華民國111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如鑑定書所附鑑定圖編號A1所示水泥圍牆及圍牆內空地（面積77.41平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

二、被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地上，如鑑定書所附鑑定圖編號B1所示鐵皮圍牆（面積0.82平方公尺）、編號B2所示鐵皮屋及鐵皮圍牆（面積5.70平方公尺）、編號B3所示鐵皮圍牆（面積2.46平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

三、訴訟費用新臺幣參萬陸仟伍佰捌拾元由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣貳拾玖萬零捌佰零伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾柒萬貳仟肆佰壹拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落新北市○○區○○段000○○00000地號土地權利範圍全部（下稱系爭694、696-2土地）為原告所有；相鄰之同段697地號土地權利範圍全部（下稱系爭697土地）為被告所有。詎被告於民國108年3月28日申請新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政）至系爭697土地進行複丈後，重新建築其所有

01 坐落系爭697土地及同段698地號土地上之新北市○○區○○
02 段000○號即門牌號碼新北市○○區○○路000號建物（下稱
03 系爭建物），如鑑定書所附鑑定圖（下稱鑑定圖）編號A1所
04 示水泥圍牆及圍牆內空地（面積77.41平方公尺）竟越界無
05 權占用系爭694土地；編號B1所示鐵皮圍牆（面積0.82平方
06 公尺）、編號B2所示鐵皮屋及鐵皮圍牆（面積5.70平方公
07 尺）、編號B3所示鐵皮圍牆（面積2.46平方公尺）亦越界無
08 權占用系爭696-2土地，原告於109年2月6日申請淡水地政至
09 系爭694、696-2土地進行複丈後，始知上情，並向被告提出
10 異議，被告均置之不理。則原告依民法第767條第1項規定，
11 自得請求被告拆除上開地上物，並將占用之土地騰空返還予
12 原告，為此提起本訴等語。

13 二、並聲明：

14 (一)被告應將系爭694土地上，如鑑定圖編號A1所示水泥圍牆及
15 圍牆內空地（面積77.41平方公尺）拆除，並將上開土地騰
16 空返還予原告。

17 (二)被告應將系爭696-2土地上，如鑑定圖編號B1所示鐵皮圍牆
18 （面積0.82平方公尺）、編號B2所示鐵皮屋及鐵皮圍牆（面
19 積5.70平方公尺）、編號B3所示鐵皮圍牆（面積2.46平方公
20 尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

21 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 貳、被告則以：

23 一、系爭建物係於69年12月22日取得使用執照，嗣於71年4月21
24 日、75年10月4日合法增建取得使用執照，建管機關或地政
25 機關均未發現系爭建物有逾越地界之情事，足認被告建築鑑
26 定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆及鐵皮屋，非因故意或重
27 大過失逾越地界，且此部分係鐵皮屋及其牆面本體，原告已
28 知被告越界而不即時提出異議，依民法第796條第1項規定，
29 原告不得請求被告拆除上開地上物。再者，上開地上物占用
30 系爭696-2土地面積甚小，影響原告權利甚微，然拆除對被
31 告之損害甚鉅，依民法第796條之1第1項規定，被告免為拆

01 除上開地上物。

02 二、又被告於108年3月5日向淡水地政申請複丈系爭697土地，淡
03 水地政依地籍測量實施規則第211條第1、3項規定，已於108
04 年3月28日複丈期日通知原告到場，原告既對於被告興建鑑
05 定圖編號A1所示水泥圍牆時並未表示反對，待被告花費金錢
06 興建完成後，原告始主張被告越界建築該水泥圍牆，請求被
07 告拆除，其行使權利顯係以損害被告為目的，依民法第148
08 條第1項規定，原告不得提起此部分訴訟，故其請求被告拆
09 除該水泥圍牆，自無理由等語，資為抗辯。

10 三、並聲明：

11 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 參、兩造不爭執事項：（見本院卷第312至313頁，並依判決編輯
14 及被告抗辯修改部分文字）

15 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

16 二、系爭694、696-2土地為原告所有；系爭697土地為被告所
17 有。

18 三、被告於69年7月5日在系爭697、同段698地號土地上，興建系
19 爭建物，並於69年11月18日建築完成，嗣於71年7月12日增
20 建鋼架造1層2座2間，於71年8月8日建築完成，再於75年7月
21 1日增建RC造1層1座1廠，於75年8月30日建築完成，均取得
22 使用執照，登記為被告所有，詳如本院卷第67、149至157
23 頁。

24 四、被告於108年3月5日向淡水地政申請複丈系爭697土地，並於
25 108年3月28日進行複丈，內容詳如本院卷第41頁。

26 五、原告於109年1月3日向淡水地政申請複丈系爭694、696-2土
27 地，並於109年2月6日進行複丈，內容詳如本院卷第43頁。

28 六、訴外人即原告之員工張雅萍與被告於109年10月21日至110年
29 3月31日有如本院卷第177至181頁所示簡訊對話內容。

30 七、本院囑託內政部國土測繪中心鑑定，經該中心於111年3月14
31 日鑑測結果，如鑑定圖編號A1所示水泥圍牆及圍牆內空地占

01 用系爭694土地面積77.41平方公尺；編號B1所示鐵皮圍牆占
02 用系爭696-2土地面積0.82平方公尺；編號B2所示鐵皮屋及
03 鐵皮圍牆占用系爭696-2土地面積5.70平方公尺；編號B3所
04 示鐵皮圍牆占用系爭696-2土地面積2.46平方公尺。

05 八、被告於108年4月間建築如鑑定圖編號A1所示水泥圍牆。

06 肆、本院之判斷：（依本院卷第313頁所載兩造爭執事項進行論
07 述）

08 一、被告抗辯依民法第796條第1項規定，原告不得請求被告拆除
09 鑑定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆及鐵皮屋，為無理由，
10 論述如下：

11 (一)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
12 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
13 其房屋，民法第796條第1項前段固有明文。惟按民法第796
14 條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分
15 之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之
16 適用（最高法院59年台上字第1799號、62年台上字第1112
17 號判決意旨參照）。又按民法第796條所定鄰地所有人之忍
18 受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆
19 界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土
20 地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人
21 請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用
22 （最高法院67年台上字第800號判決意旨參照）。

23 (二)經查：

24 1.鑑定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆係屬系爭建物之附屬建
25 物，並非系爭建物主要構成部分，依前揭規定及判決意旨，
26 無民法第796條第1項規定之適用。

27 2.至於鑑定圖編號B2所示鐵皮屋亦非系爭建物本體，係屬被告
28 嗣後增建之建物，所越界部分大多為屋頂處所設置之鐵皮排
29 水溝，縱鐵皮屋本體略有越界，亦僅須內縮鐵皮屋至系爭69
30 7土地即可，此業經本院於111年3月14日會同兩造至現場勘
31 驗明確，製有勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷第257、2

67至269頁）。則上開鐵皮屋之拆除，無礙於被告所建系爭建物之整體，未損及系爭建物之經濟價值，依前揭判決意旨，自無民法第796條第1項規定之適用。

3.綜上所述，鑑定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆及鐵皮屋，無民法第796條第1項規定之適用，被告據此主張原告不得請求拆除上開地上物，為無理由。

二、被告抗辯依民法第796條之1第1項規定，原告不得請求被告拆除鑑定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆及鐵皮屋，為無理由，論述如下：

(一)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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段固有明定。

(二)查鑑定圖編號B1、B2、B3所示鐵皮圍牆及鐵皮屋共計占用系爭696-2土地面積8.98平方公尺，致原告無法有效利用上開占用土地，影響系爭696-2土地之整理經濟價值；而上開鐵皮圍牆及鐵皮屋均非屬系爭建物之主體結構，拆除並未影響系爭建物之結構安全或經濟價值，於公共利益亦無影響，故被告依民法第796條之1規定，抗辯原告不得拆除上開地上物，為無理由。

三、被告抗辯依民法第148條第1項規定，原告不得請求被告拆除鑑定圖編號A1所示水泥圍牆，並請求返還逾越面積77.41平方公尺，為無理由，論述如下：

(一)按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判決意旨參照）。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響他人之利益時，亦難認係權利濫用。

(二)經查：

01 1.被告於108年3月28日申請淡水地政至系爭697土地進行複
02 丈，並由淡水地政發給被告土地複丈成果圖（見本院卷第41
03 頁），縱原告於複丈時在場，惟被告係於108年4月間始建築
04 鑑定圖編號A1所示水泥圍牆，原告於施工時並未在場，難以
05 察覺被告有越界建築之情事。且原告發現異狀後，即於109
06 年2月6日申請淡水地政至系爭694、696-2土地進行複丈，並
07 於109年10月21日至110年3月31日陸續以簡訊與被告聯繫鑑
08 定界址等事宜，此有原告提出之複丈成果圖及現場照片、簡
09 訊對話內容在卷可稽（見本院卷第42至49、177至181頁），
10 足見原告於被告興建當時並不知悉已越界建築，無從表示反
11 對。因此，自難僅以被告建築上開水泥圍牆前曾經前揭複
12 丈，即認被告可免除嗣後無權占有所應負拆除地上物返還土
13 地之責。

14 2.又系爭694土地為原告所有，被告未經原告同意占用系爭694
15 土地如鑑定圖編號A1所示土地面積達77.41平方公尺，造成
16 原告無法完整使用系爭694土地，則原告為維護系爭694土地
17 所有權之完整性，而請求被告拆除上開水泥圍牆，並將占用
18 土地騰空返還予原告，乃所有權權能之正當行使，原告主觀
19 上並非以損害被告為主要目的，依上開判決意旨及說明，原
20 告權利之行使雖使被告必須拆除新建之水泥圍牆，影響其利
21 益，亦難認原告係權利濫用。故被告仍以前詞抗辯原告未於
22 興建當時表示反對，嗣後訴請被告拆除上開水泥圍牆並返還
23 土地，顯係權利濫用云云，自不足採。

24 四、原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除鑑定圖編號A
25 1、B1、B2、B3所示地上物，並騰空返還土地，為有理由，
26 論述如下：

27 (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。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段及中段定有明文。

30 (二)查被告所有鑑定圖編號A1所示水泥圍牆及圍牆內空地、編號
31 B1所示鐵皮圍牆、編號B2所示鐵皮屋及鐵皮圍牆、編號B3所

示鐵皮圍牆，分別無權占有原告所有系爭694土地面積77.41平方公尺、系爭696-2土地面積共計8.98平方公尺，顯已妨害原告對於系爭694、696-2土地所有權之圓滿行使，故原告依前揭規定，請求被告拆除上開地上物，並將上開占用土地騰空返還予原告，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求：(一)被告應將系爭694土地上，如鑑定圖編號A1所示水泥圍牆及圍牆內空地（面積77.41平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。(二)被告應將系爭696-2土地上，如鑑定圖編號B1所示鐵皮圍牆（面積0.82平方公尺）、編號B2所示鐵皮屋及鐵皮圍牆（面積5.70平方公尺）、編號B3所示鐵皮圍牆（面積2.46平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

伍、本件判決兩造分別聲明願供擔保，請准宣告假執行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

柒、本件訴訟費用額確定如附表所示新臺幣36,580元，依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之被告負擔。

捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
民事第二庭 法 官 蘇錦秀

附表：訴訟費用計算書

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	第一審裁判費	9,580元	原告預納
2	內政部國土測繪中心測量費用	27,000元	被告預納
訴訟費用合計		36,580元	

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日之不變期間內，向本院提

01 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。
02 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
03 書記官 詹欣樺