

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1318號

原告 英屬維京群島商漢旗股份有限公司

法定代理人 賴乙寬

訴訟代理人 易定芳律師

複代理人 易平

被告 爵士影像事業有限公司

法定代理人 張海文

訴訟代理人 王培安律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分面積6.96平方公尺之屋頂突出物、編號B部分面積0.63平方公尺之排水管線拆除。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告所有門牌號碼新北市○○區○○街0號建物（下稱系爭建物）屋頂設有如附圖編號A所示之突出物（下稱系爭屋頂突出物），且於牆壁上擅自設置如附圖編號B所示之排水管線（下稱系爭排水管線），均已侵

01 入系爭土地上方，爰依民法第767條規定，請求被告拆除
02 系爭屋頂突出物及系爭排水管線。

03 (二) 聲明：如主文第1項所示；並聲明願供擔保，請准宣告假
04 執行。

05 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其歷次到庭所為陳述及
06 提出書狀答辯意旨略以：

07 (一) 系爭建物於民國62年即興建完成，當時並無越界之情形，
08 恐因現今土地定位、測量技術及使用儀器較為精良，致有
09 地界變動所生之結果，而原告係於104年買受系爭土地，
10 曾於106年間地籍重測，原告與其前手所有權人均長年知
11 悉系爭建物越界未曾提出異議，依民法第796條第1項規
12 定，不得請求移去或變更系爭建物。

13 (二) 系爭屋頂突出物並非地上附著物，系爭排水管線係為將水
14 流導入非原告所有之土地範圍，實際上均未影響原告使用
15 系爭土地，且系爭屋頂突出物為建物鋼筋尾端交錯捆綁之
16 處，倘若拆除將影響建物結構安全，導致被告需將頂樓平
17 台全部更新重鋪，並於新建低窪處放置內管才能順利排放
18 頂樓積水，受有花費拆除及修繕費用之不利益，是原告請
19 求被告拆除越界部分，自己所得利益極小，被告及社會所
20 受損失甚大，依民法第796條之1第1項、第148條規定，原
21 告不得請求被告拆除系爭屋頂突出物及系爭排水管線。

22 (三) 聲明：

23 1. 駁回原告之訴。

24 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一) 原告主張其為系爭土地所有權人，被告所有系爭建物設有
27 系爭屋頂突出物，且於牆壁上設置系爭排水管線，分別越
28 界侵入系爭土地上方如附圖編號A所示面積6.96平方公
29 尺、編號B所示面積0.63平方公尺等情，業據原告提出系
30 爭土地登記謄本、系爭建物登記謄本、現場照片為證（見
31 本院卷第18、20、22、56頁），並經本院依職權囑託新北

01 市汐止地政事務所派員會同兩造測量後，作成複丈成果圖
02 附卷可稽（見本院卷第102、104頁），上開測量結果及設
03 置使用情形且為兩造所不爭執（見本院卷第69、150、156
04 至157頁），堪信原告前開部分之主張均為真實。

05 （二）被告抗辯依民法第796條第1項規定，原告不得請求移去或
06 變更系爭建物部分：

07 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，
08 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
09 變更其房屋；民法第796條第1項前段固有明文。惟按當事
10 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事
11 訴訟法第277 條前段亦有明文；另按民法第796條所定鄰
12 地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，
13 有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經
14 濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建
15 房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整
16 體，即無該條規定之適用。牆垣非房屋構成部分，如有越
17 界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無
18 民法第796條之適用。圍牆既確有越界情事，縱令占地無
19 幾，亦無容忍之義務，即非不得請求拆除。民法第796條
20 所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分
21 之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條
22 之適用。土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如
23 知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築
24 物，固為民法第796條所明定。惟主張鄰地所有人知其越
25 界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法
26 院67年台上字第800號、62年台上字第1112號、59年台上
27 字第1799號、86年度台上字第651號判決意旨分別可資參
28 照）。

29 2. 經查：被告雖辯稱原告於104年買受系爭土地，與其前手
30 所有權人均長年知悉系爭建物越界未曾提出異議云云，然
31 為原告所否認（見本院卷第146頁），未據被告就此舉證

以實其說，尚難遽信其此部分所辯係屬真實；又縱使系爭土地曾於106年間進行地籍重測，亦不能據以論斷原告有在系爭屋頂突出物及系爭排水管線設置當時知其越界而不即時提出異議之情事；況且系爭屋頂突出物及系爭排水管線，均非系爭建物之房屋整體構成部分，縱予拆除，亦難認為有何損及系爭建物經濟價值之情形，揆諸前揭法條規定及說明，自無民法第796條第1項規定之適用，是被告上開所辯，尚非可採。

（三）被告辯稱依民法第796條之1第1項、第148條規定，原告不得請求被告拆除部分：

1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。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。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第148條、第796條之1第1項固分別定有明文。惟按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。又按民法第796條之1第1項之立法意旨，在於對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人

就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院71年台上字第737號、107年度台上字第1801號判決意旨分別可資參照）。

2. 被告雖辯稱：系爭屋頂突出物及系爭排水管線均未影響原告使用系爭土地，且系爭屋頂突出物為建物鋼筋尾端交錯捆綁之處，倘若拆除將影響建物結構安全，導致被告需將頂樓平台全部更新重鋪，並於新建低窪處放置內管才能順利排放頂樓積水，是原告請求被告拆除越界部分，自己所得利益極小，被告及社會所受損失甚大云云，惟查：系爭屋頂突出物及系爭排水管線雖未直接附著占用系爭土地，且越界之面積不大，然確已越界至系爭土地之上方，而侵害原告就系爭土地之所有權，原告基於所有權人之地位，本得行使其固有之法定權利，以維護所有權之圓滿，並無因越界面積甚微、或未直接附著土地，即負有加以忍受之義務，被告亦不能因此就越界之土地取得占用之正當權源。至被告所稱拆除系爭屋頂突出物將影響建物結構安全乙節，未見被告提出任何證據方法以實其說，已屬空言，難以憑採；又被告縱使因原告之請求，而需支出相當之拆除或修繕費用，亦屬被告侵害他人所有權而應自行承擔之經濟上損失，不能因此即認為原告行使權利有何違反公共利益或以損害他人為主要目的之情事，況系爭屋頂突出物及系爭排水管線均非系爭建物之房屋主體，難認原告請求被告加以拆除有何對社會經濟及當事人之利益造成重大損害之情形可言，揆諸前揭法條規定及說明，並無民法第796條之1第1項、第148條規定之適用，被告上開所辯，亦無可採。

（四）按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第773條前段、第767條第1項分別定有明文。系爭屋頂突出物、

01 系爭排水管線既無合法使用之正當權源，越界至系爭土地
02 之上方，則原告本於所有權人之地位，請求被告拆除系爭
03 屋頂突出物、系爭排水管線，為有理由，應予准許。

04 四、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，
05 經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

06 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
07 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
08 附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 7 月 7 日

11 民事第二庭法 官 邱光吾

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 7 日

17 書記官 唐千雅