

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1206號

原告 宸和都市更新股份有限公司

法定代理人 陳世杰

訴訟代理人 劉緒倫律師

劉力維律師

被告 楊武隆

楊佳霖

楊明杰

楊武鴻

上四人共同

訴訟代理人 張漢榮律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年6月20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A3（面積八點八九平方公尺）、B（面積○點六四平方公尺）、C（面積○點六二平方公尺）、D（面積○點六五平方公尺）、E（面積一點七三平方公尺）、F（面積○點三四平方公尺）、G（面積○點三六平方公尺）、H（面積一點二平方公尺）部分之建物及如附圖所示A1、A2中第二層樓以上之建物拆除，並將該部分土地返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。次按不變更訴訟標  
02 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更  
03 或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有  
04 明文。原告起訴時聲明第1項為：被告應將坐落新北市○○  
05 區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附圖所示  
06 部分之建物拆除，並將該部分土地返還原告。嗣依本院囑託  
07 測量之結果，陳明建物占有土地之範圍與面積(見本院卷第2  
08 88頁)，復就如附圖所示A1、A2之拆除範圍變更為該部分建  
09 物第二層樓以上(即A1、A2中間屋簷以上，見本院卷第192至  
10 198頁)部位(見本院卷第297頁)，而為如貳、一、(一)之聲  
11 明。核其陳明建物占有土地範圍與面積，係補充事實上之陳  
12 述，非屬訴之變更。其變更請求拆除範圍係減縮應受判決事  
13 項之聲明，依首揭規定，應准許之。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：伊為系爭土地及同地段216地號土地所有權人，  
16 已取得新北市政府工務局核發以前揭2筆土地為建築地點之  
17 民國113年3月20日北工建字第1121411853號建造執照(下稱  
18 系爭建照)以興建住宅，惟被告楊武隆、楊佳霖、楊明杰、  
19 楊武鴻(下單指其一逕稱其名，合稱被告)共有位在相鄰之21  
20 2地號土地上門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋即新北  
21 市○○區○○段00○號、244建號建物(下合稱系爭建  
22 物)，無權占有系爭土地如附圖所示A1、A2建物第二層樓以  
23 上，及A3(面積8.89平方公尺)、B(面積0.64平方公尺)、C  
24 (面積0.62平方公尺)、D(面積0.65平方公尺)、E(面積1.73  
25 平方公尺)、F(面積0.34平方公尺)、G(面積0.36平方公  
26 尺)、H(面積1.2平方公尺)(下就占有部分合稱系爭占有建  
27 物)，伊因此遭新北市政府工務局要求提出違章建物自行拆  
28 除切結書，切結拆除系爭占有建物後始得動工興建，致伊受  
29 有土地租金及遲延取得銷售住宅價款之損害，爰依民法第76  
30 7條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭占有建物，並  
31 返還占有之土地，及依同法第184條第1項前段規定，一部請

01 求被告自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭占有建物返還土  
02 地時止，按年給付新臺幣（下同）219萬元，並聲明：(一)被  
03 告應拆除系爭占有建物，並將該部分土地返還原告。(二)被告  
04 應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭占有建物返還土地時  
05 止，按年給付原告219萬元。

06 二、被告答辯：伊等因繼承取得之系爭建物領有地政機關核發之  
07 權狀，系爭建物興建時非故意占有系爭土地，且系爭占有建  
08 物占有土地面積甚微，自系爭建物興建時起迄今占有已逾75  
09 年，倘拆除如附圖所示A1、A2建物第二層樓以上及A3部分  
10 (下合稱A部分建物)，有害系爭建物牆面支撐，對伊等影響  
11 甚鉅，原告可獲得之利益則甚微，依民法第796條第1項前  
12 段、第796條之1第1項前段規定，原告不得請求拆除A部分建  
13 物，伊等就其餘拆除部分則無意見。又原告未說明損害賠償  
14 請求之理由與依據，無從請求伊等賠償，並聲明：原告之訴  
15 駁回。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告主張其為系爭土地及同地段216地號土地所有權人，已  
18 取得新北市政府工務局核發之系爭建照，惟被告分別共有之  
19 系爭占有建物無權占有系爭土地，其因此遭新北市政府工務  
20 局要求提出違章建物自行拆除切結書，切結拆除系爭占有建  
21 物後始得動工興建等情，業據提出土地登記謄本、新北市政  
22 府工務局建造執照副本通知書、建物登記謄本、違章建物自  
23 行拆除切結書為證(見本院卷第18至30、36、114至120頁)，  
24 並有被告提出之系爭建物照片可佐(見本院卷第192至198  
25 頁)，且經本院會同新北市汐止地政事務所測量人員到場履  
26 勘、測量屬實，有本院勘驗筆錄及新北市汐止地政事務所函  
27 文暨所附如附圖之複丈成果圖為憑(見本院卷第140至148、  
28 270至278頁)，被告對上情未為爭執，堪信為真實。

29 (二)原告得請求被告拆除系爭占有建物，並將該部分土地返還：

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段、中段分別定有明文。被告對原告為系爭土地所有權人及  
02 其等分別共有之系爭占有建物無權占有系爭土地未為爭執，  
03 原告請求被告拆除系爭占有建物，並返還該部分土地，即屬  
04 有據。

05 2.被告就原告請求拆除A部分建物雖以上開情詞置辯（見本院  
06 卷第125、209頁）。惟：

07 (1)被告辯稱依民法第796條第1項前段規定原告不得請求拆除A  
08 部分建物，尚非可採：

09 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，鄰  
10 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  
11 其房屋，民法第796條第1項前段定有明文，上開規定依民法  
12 物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編修正前土地  
13 所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房  
14 屋時，亦適用之。又逾越地界建築房屋之土地所有人，因損  
15 及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重  
16 大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其  
17 越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更  
18 其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有  
19 人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，  
20 知其越界而不即提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實  
21 負證明之行為責任，且其證明須先使法院確信待證事實為真  
22 實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最  
23 高法院111年度台上字第2533號判決參照）。另鄰地所有人  
24 知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定  
25 之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時  
26 不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無民法第796  
27 條規定之適用（最高法院72年度台上字第4734號判決參  
28 照）。

29 ②被告雖引用民法第796條規定為辯（見本院卷第209頁），惟原  
30 告係於108年8月15日以買賣為原因取得系爭土地（見本院卷  
31 第18頁），被告分別共有之系爭建物於38年11月1日、59年8

01 月17日為第一次登記之層次均僅一層（見本院卷第114、118  
02 頁），其等自承如附圖所示A1、A2建物第二層樓以上部分係  
03 嗣後增建（見本院卷第209頁），依上開說明，被告應就系  
04 爭土地所有權人知悉A部分建物興建時越界占有系爭土地之  
05 事實負舉證之責，而原告拆除系爭土地上原有建物時，知悉  
06 A部分建物越界建築乙節，與系爭土地所有權人知悉越界建  
07 築與否，尚屬二事，且縱原告於A部分建物建築完成後始知  
08 悉越界建築，亦無民法第796條第1項規定之適用，被告復未  
09 舉證證明系爭土地所有權人知悉A部分建物興建時越界占有  
10 系爭土地之事實，其此部分所辯，委無足取。

11 (2)被告辯稱依民法第796條之1第1項前段規定，得免為拆除A部  
12 分建物，亦不足採：

13 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  
14 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
15 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文，上開  
16 規定依民法物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編  
17 修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
18 或變更其房屋時，亦適用之。又民法第796條之1規定，係於  
19 不合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或  
20 變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造  
21 成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為  
22 裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利  
23 益及社會整體經濟、公共利益（最高法院113年度台上字第1  
24 180號判決參照）。

25 ②被告辯稱拆除A部分建物有害系爭建物牆面支撐，對其等影  
26 響甚鉅等情，未舉證以明，已難採信。又原告拆除系爭土地  
27 上原有建物時，雖未一併拆除如附圖所示A1、A2建物第一層  
28 樓部分，然此為原告自身權利行使，難以據為拆除A部分建  
29 物有害系爭建物牆面支撐之認定。另被告分別共有之A部分  
30 建物係供己用，是否拆除該建物與公共利益無涉。再原告主  
31 張A部分建物為違章建築，被告未為爭執（見本院卷第208至2

01 09頁)，而A部分建物占有系爭土地面積為10.58平方公尺，  
02 約系爭土地總面積比例5%，以公告土地現值核算價值高達13  
03 4萬3,660元(計算式：10.58平方公尺×12萬7,000元=134萬  
04 3,660元)，並有礙系爭土地完整利用及影響原告依系爭建照  
05 之新建工程，可認將屬違章建築之A部分建物拆除，對被告  
06 影響非鉅，反之原告所受不利益甚為重大。

07 ③爰斟酌原告請求拆除A部分建物對公共利益與當事人利益之  
08 影響，兩相權衡，就公共利益與社會整體經濟觀之，確保原  
09 告完整使用系爭土地之利益，顯大於被告所有A部分建物免  
10 於被拆除之利益，故被告辯稱依民法第796條之1第1項前段  
11 規定應免為拆除A部分建物，難認可採。

12 (3)從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告  
13 拆除系爭占有建物及返還占有土地，為有理由。

14 (三)原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭占有建物  
15 返還土地時止，按年給付原告219萬元，並無理由：

16 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
17 任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為之成立，  
18 須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具  
19 備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能  
20 成立。故因侵權行為損害賠償請求權之人，應就侵權行為之  
21 成立要件負舉證責任。另民事訴訟如係由原告主張權利者，  
22 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主  
23 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其  
24 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

25 2.原告主張其已取得系爭建照，卻因系爭土地遭無權占有，致  
26 需拆除系爭占有建物始得開工興建住宅，因此受有延遲取得  
27 銷售住宅款項或土地租金之損害，為被告否認，並以前詞置  
28 辯，依上開說明，應由原告就有利於己之主張負舉證責任。

29 3.原告就其主張因系爭占有建物無權占有系爭土地，致無法依  
30 所取得之系爭建照開工，固提出「違章建物自行拆除切結  
31 書」為證，然依該切結書所載：「…有關相鄰土地汐止區新

01 峰段212、227地號鄰房占用之違章建築物，應於本建造執照  
02 核准後開工前自行拆除，該建物確無設定任何他項權利及抵  
03 押，如因拆除而發生任何產權糾紛或損害鄰房，妨礙他人權  
04 益，本人願負一切法律責任…」等語（見本院卷第36頁），  
05 僅足為原告曾向新北市政府工務局表明願於建造執照核准後  
06 開工前自行拆除鄰房占有土地之違章建築物，及承擔相關法  
07 律責任之證明，無從為原告未拆除系爭占有建物即不得開工  
08 之認定，其復未舉證證明系爭建照所示建案之興建樓地板面  
09 積、建築成本、銷售金額、興建時程與計畫，且其計算之獲  
10 利金額，包含系爭土地與同地段216地號土地全部所有權人  
11 之獲利（見本院卷第290頁），其據以主張系爭占有建物導  
12 致其延遲取得銷售金額或系爭土地與同地段216地號土地之  
13 租金，受有每年219萬元之損害，委無足採。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
15 被告拆除系爭占有建物，並將該部分土地返還原告，為有理  
16 由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院  
18 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，無詳予論究之  
19 必要，併此敘明。

20 六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
21 訟法第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

23 民事第一庭 法官 林昌義

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日

28 書記官 周苡彤