

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第333號

原告 陳勉如  
潘正吉

共同

訴訟代理人 易定芳律師

複代理人 張錦春

被告 許木益

訴訟代理人 許麗紅律師

複代理人 邱瓊儀律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有門牌號碼新北市○○區○○○○號建物及水泥鋪面占用新北市○○區○○段○○○○地號土地部分（即如附圖之編號B及編號C所示部分）拆除，並將該部分土地返還予原告陳勉如。

被告應將其所有門牌號碼為新北市○○區○○○○號建物及水泥鋪面占用新北市○○區○○段○○○○地號土地部分（即如附圖之編號A及編號D所示部分）拆除，並將該部分土地返還予原告潘正吉及其全體共有人。

訴訟費用新臺幣捌仟參佰柒拾元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣陸拾貳萬柒仟參佰陸拾捌元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾參萬伍仟零壹拾陸元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；而不變更訴訟標

01 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更  
02 或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別  
03 定有明文。又前開規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟  
04 法定有明文；經查，原告起訴時訴之聲明為：「1. 被告應將  
05 門牌號碼為新北市○○區○○00號（下稱系爭建物）占用新  
06 北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1076號土地）部  
07 分，拆除並返還予原告陳勉如；2. 被告應將系爭建物占用新  
08 北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1077號土地）部  
09 分，拆除並返還予原告潘正吉及其全體共有人；3. 原告願供  
10 擔保請准宣告假執行」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲  
11 明為：「1. 被告應將系爭建物及水泥鋪面占用系爭1076號土  
12 地部分，即如附圖之新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖  
13 （下稱系爭成果圖）編號B及編號C所示部分，拆除並返還予  
14 原告陳勉如；2. 被告應將系爭建物占用系爭1077號土地部  
15 分，即如附圖之系爭成果圖編號A及編號D所示部分，拆除並  
16 返還予原告潘正吉及其全體共有人；3. 原告願供擔保請准宣  
17 告假執行」，是原告關於請求拆除水泥鋪面部分，核屬擴張  
18 訴之聲明外，其餘變更部分，核屬更正事實上之陳述，依照  
19 民事訴訟法第256條之規定，應非訴之變更或追加，至於擴  
20 張聲明部分，依前揭規定，應予准許。

21 二、再按不合於簡易訴訟程序之訴訟，法院適用簡易程序，當事  
22 人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意，民  
23 事訴訟法第427條第4項定有明文。查本件原告更正後之訴訟  
24 標的金額已逾50萬元，原應適用通常程序，然兩造均不抗辯  
25 而為本案之言詞辯論，視為已合意適用簡易訴訟程序，故依  
26 前揭規定，本件仍依簡易訴訟程序審理，併予敘明。

27 三、原告起訴主張：

28 系爭建物及水泥鋪面為被告所有，而系爭建物及水泥鋪面依  
29 系爭成果圖所示，其中編號B及編號C部分占用原告陳勉如所  
30 有之系爭1076號土地，其中編號A及編號D部分占用原告潘正  
31 吉與訴外人高敏賢所共有之系爭1077號土地，而系爭成果圖

01 所示之編號A、B、C、D部分（以下合稱系爭地上物）均為被  
02 告所建及使用，被告擁有事實上處分權；然兩造間並無任何  
03 分管協議存在，被告所建之系爭地上物實為無權占有系爭10  
04 76號土地、系爭1077號土地，侵害原告之所有權完整，爰依  
05 民法第767條、第821條等法律關係提起本件訴訟，並聲明：  
06 1. 被告應將系爭建物及水泥鋪面占用系爭1076號土地部分，  
07 即如附圖之系爭成果圖編號B及編號C所示部分，拆除並返還  
08 予原告陳勉如；2. 被告應將系爭建物占用系爭1077號土地部  
09 分，即如附圖之系爭成果圖編號A及編號D所示部分，拆除並  
10 返還予原告潘正吉及其全體共有人；3. 原告願供擔保請准宣  
11 告假執行。

#### 12 四、被告則以：

13 （一）系爭建物原為訴外人許允棟所有，後由被告繼承系爭建物  
14 之事實上處分權，而於系爭建物建築之時，所在之基地尚  
15 未分割，嗣後因該基地分割，方有系爭1076號土地及系爭  
16 1077號土地，原告之後才成為前揭土地之所有權人；後又  
17 因民國108年10月間新北市淡水地政事務所實施地籍圖重  
18 測，地界發生偏移，系爭地上物方占有系爭1076號土地及  
19 系爭1077號土地。

20 （二）又系爭建物於建築之時，與坐落基地之其他共有人係有分  
21 管協議存在，嗣後雖因共有物分割，而有系爭1076號土地  
22 及系爭1077號土地，然其之所有權人亦應承繼分管協議，  
23 受分管協議之拘束，且原告購入系爭1076號土地及系爭10  
24 77號土地時，明知系爭建物存在，亦無提出異議，因此原  
25 告應受該分管協議之拘束，被告並非無權占有。

26 （三）縱認被告有無權占有之情事，然系爭建物並非故意越界建  
27 築，又原告請求拆除系爭地上物與原告所得取回部分相  
28 較，對系爭建物之傷害較為巨大，應得適用民法第796條  
29 之1規定，免為拆除。

30 （四）聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供  
31 擔保請准免為假執行。

01 五、本院得心證之理由：

02 原告主張被告所有並使用之系爭地上物無權占用系爭1076號  
03 土地、系爭1077號土地，故被告應拆除系爭地上物並返還前  
04 開土地遭占用部分，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

05 (一) 原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除  
06 系爭地上物占用系爭1076號土地、系爭1077號土地部分，  
07 並返還該土地予原告及全體共有人，有無理由？

08 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
09 之，民法第767條第1項前段定有明文；又按以無權占有為  
10 原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實  
11 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其  
12 土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得  
13 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上  
14 字第2511號判決意旨參照）。查原告主張被告所有並使用  
15 之系爭地上物有占用系爭1076號土地、系爭1077號土地之  
16 情事，業據提出與其所述相符之地籍圖騰本、土地登記第  
17 一類騰本、土地登記第二類騰本、現場照片等件為證（見  
18 本院113年度士簡字第333號卷【下稱本院卷】第17至27  
19 頁），且經本院會同兩造於113年5月27日上午10時至現場  
20 履勘及囑託新北市淡水地政事務所派員測量，製有勘驗筆  
21 錄、系爭成果圖在卷可稽（見本院卷第115至119、137  
22 頁），復被告亦不爭執系爭地上物有占有系爭1076號土  
23 地、系爭1077號土地之情，自堪認原告此部分之主張屬  
24 實，益證被告為系爭地上物之事實上處分權人，被告就系  
25 爭地上物有拆除之權能。

26 2. 本件被告抗辯系爭地上物非無權占有系爭1076號土地及系  
27 爭1077號土地，自應由被告負舉證責任。經查：

28 (1) 被告雖辯稱本件係因108年10月間新北市淡水地政事務所  
29 對系爭1076號土地及系爭1077號土地辦理地籍圖重測，重  
30 測後造成地界偏移，致使系爭地上物有占用系爭1076號土  
31 地及系爭1076號土地等語。然查，經本院函詢新北市淡水

01 地政事務所本件是否因地籍圖重測而致地界偏移，該所回  
02 覆略以：「地籍圖重測係重測單位依據土地所有權人指界  
03 再據以施測並製作成果，且經本所確認其地籍圖重測測量  
04 結果亦與上開地籍調查表及補正表所載土地經界相符，且  
05 經調閱歷年複丈紀錄，旨揭地號土地於地籍圖重測前亦未  
06 曾申請鑑界，自無有地界動之情事」等語，有該所113年6  
07 月6日新北淡地測字第1136098170號函在卷可參（見本院  
08 卷第129頁），由此可知，系爭1076號土地及系爭1077號  
09 土地之土地經界線，並未因地籍圖重測而有所偏移。是  
10 以，應認被告此部分之所辯，無足憑採。

11 (2)被告雖又辯稱系爭建物於建築之時，與基地之其他共有人  
12 係有分管協議存在，後雖因共有物分割，而有系爭1076號  
13 土地及系爭1077號土地，然原告購入系爭1076號土地及系  
14 爭1077號土地時，明知系爭建物存在，亦無提出異議，自  
15 應受分管協議拘束等語，然查：

16 ①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
17 任，民事訴訟法第277條定有明文。又共有物分管契約係  
18 共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條  
19 第1項規定，應由共有人依協議訂定之（98年1月23日修正  
20 前需全體同意；修正後採多數決）。次按所謂默示之意思  
21 表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其  
22 效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社  
23 會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表  
24 示。又「知悉」並不等同於「同意」，某人知悉某項事實  
25 而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該  
26 人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當  
27 之，縱房屋已建築多年，倘未能積極證明土地所有人同意  
28 建築，不能因建築多年即認為土地所有人已同意使用（最  
29 高法院29年上字第762號判決、95年度台上字第2952號判  
30 決、69年度台上字第462號判決意旨參照）。

31 ②被告雖主張有分管協議存在，但被告亦自承該分管協議並

01 無書面（見本院卷第159頁），則該分管協議是否存在，  
02 已屬有疑；再者，證人潘文於本院言詞辯論程序時證稱：  
03 系爭建物係被告父親所蓋，不過系爭建物坐落的地號我不  
04 知道，蓋之前有跟坐落土地之共有人協調好，不過怎麼蓋  
05 跟怎麼協調我也不清楚，也不知道當時坐落土地之所有權  
06 人後續有沒有變，及原告是否知悉前開協調內容等語（見  
07 本院卷第196至199頁）；證人潘煌於本院言詞辯論程序時  
08 則證稱：系爭建物係被告父親所蓋，不過系爭建物坐落的  
09 地號我不知道，但應該係蓋在被告父親的地上，沒有蓋到  
10 其他人的，但事實上究竟有無蓋到其他人的地上並不清楚  
11 等語（見本院卷第201至202頁），則依據上開證人所述，  
12 就系爭建物所坐落之土地範圍具體為何，及所提及曾有協  
13 調知詳細內容及方案，均未能清楚說明，且其等均非親自  
14 參與協調之人，具為事後聽聞轉述得知，則是否遽此可認  
15 系爭建物與系爭1076號土地、系爭1077號土地之前所有人  
16 間確有分管協議存在，實屬有疑，因此被告此部分之抗  
17 辯，舉證不足，自難為對被告有利之認定。

18 ③又被告雖辯稱原告購入系爭1076號土地及系爭1077號土地  
19 時，明知系爭建物存在，亦無提出異議，自應受分管協議  
20 拘束等語，然原告縱未於購入之初未行使權利，或係未經  
21 測量未知有無權占有情事、甚或基於權利之消極不行使，  
22 然權利之不行使原因多端，單純不行使權利，尚不足以證  
23 明原告此舉即屬默示分管協議之存在，原告當不受該分管  
24 協議之拘束，故被告此部分之抗辯亦無理由。

25 3. 綜此，原告主張被告無權占有使用系爭1076號土地及系爭  
26 1077號土地，依民法第767條第1項、第821條規定，請求  
27 被告拆除系爭地上物，將所占用土地返還原告及全體共有  
28 人，即屬有據。

29 （二）再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
30 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部  
31 或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明

01 文。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民  
02 法98年物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，  
03 鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。揆其立  
04 法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請  
05 求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人  
06 之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體  
07 經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或  
08 變更。然此乃基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受  
09 之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限  
10 制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係  
11 法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要  
12 求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂  
13 土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院  
14 107年度台上字第1801號判決參照）。是本件被告得否依  
15 民法第796條之1規定，主張免為全部或一部之移去或變  
16 更，自應考量其無權占用土地之面積大小、位置、是否牽  
17 涉公共利益，以及雙方因房屋拆除可獲得之利益與損害等  
18 因素，而為綜合判斷。查被告並未提出相關證據，證明若  
19 拆除系爭地上物，對系爭建物結構安全之影響程度如何，  
20 是否將導致系爭建物不堪使用抑或傾倒，均無從知悉，又  
21 系爭建物是否不能以先補強建物結構再行拆除之方式，保  
22 留系爭建物未越界部分，亦非無疑義；再者，依系爭成果  
23 圖所示，系爭地上物所占用系爭1076號土地及系爭1077號  
24 土地之面積非小，此舉將使原告無從正常使用前開土地，  
25 有損原告對前開土地所有權之完整，對原告造成之損害難  
26 謂非大，如仍免為移去或變更，難謂公平。從而，本院斟  
27 酌公共利益，及兩造因如系爭地上物拆除可獲得之利益與  
28 損害，認被告主張民法第796條之1規定，抗辯免為拆除系  
29 爭地上物，洵不足採。

30 (三) 從而，原告依上開法律關係，請求被告應將無權占有之系  
31 爭地上物拆除後，返還占用之系爭1076號土地予原告陳勉

01 如，及返還占用之系爭1077號土地予原告潘正吉及其全體  
02 共有人，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至2項所  
03 示。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
05 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論  
06 駁。

07 七、本件係就民事訴訟法第427條第4項適用簡易程序所為被告敗  
08 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職  
09 權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁，並依同法第39  
10 2條第2項規定，依被告聲請，宣告被告就如主文第4至5項所  
11 示之金額各預供擔保後，得免為假執行。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。  
13 依職權確定訴訟費用額為8,370元（第一審裁判費），應由  
14 被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率  
15 百分之5計算之利息。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
17 士林簡易庭 法 官 葛名翔

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
20 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
21 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
23 書記官 詹禾翊

24 附圖：新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖