

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第315號

原告 陳代良（原名：陳代嶺）

訴訟代理人 陳崑麟

被告 廖偉岑

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示編號A部分面積0.83平方公尺之平房建物拆除，並將該部分土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示編號A部分面積0.83平方公尺之平房建物拆除，並將該部分土地返還原告。

(二)原告所有之系爭土地與同段769地號土地（下稱769地號土地）相鄰，而769地號土地上則坐落被告所有之同段340建號即門牌號碼臺南市○○區○○街000號建物（下稱系爭建物），系爭建物越界無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積0.83平方公尺（下稱系爭地上物），對原告之所有權行使造成損害，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物，並將土地返還原告。

01 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

02 (一)聲明：原告之訴駁回。

03 (二)被告經本院執行程序拍賣取得系爭建物時，系爭建物現況即
04 為如此，系爭建物自民國57年起即占用系爭土地迄今，占用
05 原因已不可考，本院民事執行處曾於111年12月21日發函通
06 知原告得對系爭建物行使優先承買權，可見原告早已知悉系
07 爭建物有占用系爭土地之情事，並放棄行使優先承買權，惟
08 於被告取得系爭建物後，始對被告主張拆屋還地，陷被告於
09 錯誤。系爭建物並非故意越界，鄰地所有人即原告長久以來
10 亦無意見，依民法第796條規定，原告應容忍系爭建物占用
11 系爭土地，不得請求拆除。又系爭建物之屋頂為木樁，僅靠
12 越界部分之C鋼支撐，如拆除系爭地上物會造成系爭建物之
13 屋頂坍塌而無法使用。被告就該越界占用部分，願意給付原
14 告租金。

15 三、本院得心證之理由：

16 (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。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段定有明文。查系爭土地係原告所有，而被告所有之系爭建
19 物，係於57年7月建築完成，占用系爭土地面積0.83平方公
20 尺等情，有系爭土地、系爭建物登記第一類謄本附卷可稽
21 (調解卷第13-15、31頁)，復經本院會同兩造及臺南市永
22 康地政事務所測量人員至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄、現
23 場照片及該所113年7月23日土地複丈成果圖(即附圖)在卷
24 可佐(本院卷第23-35、45頁)，堪予認定。是原告本於系
25 爭土地所有權人地位，請求被告拆除系爭地上物，返還占用
26 之土地，核屬有據。

27 (二)次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
28 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
29 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
30 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年
31 度台上字第1120號民事判決意旨參照)。原告主張被告無權

01 占有系爭土地，然為被告所否認，以前詞置辯，則依前開說
02 明，被告自應就其占有系爭土地有正當權源乙節負舉證責
03 任。

04 (三)被告就前揭抗辯，固提出臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證
05 明書、本院民事執行處111年12月21日南院武111司執坤字第
06 65963號函、系爭建物所有權狀及內部照片為憑（本院卷第6
07 3-71頁）。惟查：

08 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
09 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
10 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
11 金，民法第796條第1項定有明文。次按土地所有人建築房屋
12 逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得
13 請求移去或變更其建築物，固為民法第796條所明定。惟主
14 張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負
15 舉證責任。且此所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有
16 人所建房屋之整體有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及
17 全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人於所建房屋整體
18 之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於原
19 建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院86年度台上
20 字第651號民事判決意旨參照）。查被告提出上開本院民事
21 執行處函文，其上僅係記載通知原告得就系爭建物行使優先
22 承買權，並無法就此推論原告於系爭建物建築之時，即知悉
23 有越界占用系爭土地之事實。又被告抗辯倘拆除系爭地上
24 物，將造成系爭建物屋頂坍塌無法使用，惟單憑被告提出上
25 開照片而未送專業機構鑑定，難認有損及系爭建物之整體構
26 造，是被告抗辯應適用民法第796條之規定，尚非有據。

27 2.另被告係於本院111年度司執字第65963號清償消費款強制執
28 行事件，經合法拍賣程序，取得系爭建物之所有權，臺南市
29 永康地政事務所並據以核發系爭建物所有權狀乙情，有本院
30 112年7月30日南院武111司執坤字第65963號不動產權利移轉
31 證書、系爭建物登記第一類謄本、所有權狀在卷可佐（調解

01 卷第31頁、本院卷第41、71頁），並經本院依職權調閱上開
02 強制執行事件卷宗核閱無誤，堪認屬實。惟系爭建物之拍賣
03 公告、上開不動產權利移轉證書（本院卷第41、65-67
04 頁），其上既已記載系爭建物坐落在系爭土地上，縱被告係
05 合法取得系爭建物所有權，亦非表示可合法占用系爭土地，
06 附此敘明。

07 四、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人之地位，請求被告將
08 坐落系爭土地上之系爭地上物拆除，將占用之土地返還原
09 告，為有理由，應予准許。

10 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
11 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
12 權宣告假執行。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

22 書記官 吳佩芬