

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第413號

原告 何文琰
訴訟代理人 楊鵬遠律師
被告 陳宥全

陳昭福

陳昭錄

陳映汝

陳美汝

共同
訴訟代理人 林輝明律師
被告 謝明正

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，於中華民國113年11月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄、陳映汝應將坐落臺南市○○區○○段00000地號，如附圖所示編號D、面積0.75平方公尺；編號E、面積9.40平方公尺之地上物拆除淨空，並將土地返還原告及共有人全體。
- 二、被告謝明正應將①坐落臺南市○○區○○段00000地號，如附圖所示編號A、面積0.02平方公尺；②坐落臺南市○○區○○段00000地號，如附圖所示編號B、面積0.15平方公尺；③坐落臺南市○○區○○段000地號，如附圖所示編號C、面積3.00平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告及共有人全體。

01 三、訴訟費用由被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄、陳映汝
02 共同負擔百分之七十六；餘由被告謝明正負擔。

03 四、本判決第一項及第二項均得假執行。但被告陳宥全、陳美
04 汝、陳昭福、陳昭錄、陳映汝以新臺幣參拾伍萬元預供擔
05 保；被告謝明正以新臺幣壹拾壹萬元預供擔保，各得免為假
06 執行。

07 事實及理由

08 一、原告起訴主張：

09 (一)緣台南市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地為
10 原告何文琰（應有部分三分一）及訴外人中華民國等四人所
11 共有；同段445地號則為原告（應有部分二分一）及訴外人
12 中華民國所共有，此有土地所有權狀及土地登記第一類謄本
13 影本可稽。然被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄及陳映
14 汝等所共有之台南市○○區○○里○○街000號建物(下稱12
15 6號房屋)增建之部分及水泥台階等地上物，已佔用上開北灣
16 段第444-3地號土地；被告謝明正所有之台南市○○區○○
17 里○○街000號(下稱130號房屋)建物增建之圍牆、鋁鐵窗、
18 雨遮及鐵架等地上物則佔用北灣段第444-1、444-2及445地
19 號三筆土地。而依台南市政府工務局來函檢附126號房屋申
20 請建築執照及使用執照之相關資料，僅訴外人陳四文出具三
21 筆土地之使用同意書，三筆土地重測後為北灣段404、403、
22 402號土地，足見，126號房屋於興建時，並未取得北灣段44
23 4-3地號地主所出具之同意書，被告不能證明取得占有具有
24 正當權源，應認126號房屋及130號房屋就原告所共有之上開
25 四筆土地並無合法權源，卻無權佔用上開土地如附圖所示，
26 已侵害原告本於所有權管領使用上開四筆土地之權利及他人
27 對系爭道路用地之通行權，爰按民法第767條第1項前段、中
28 段及同法第821條，請求被告等分別將附圖所示A、B、C、
29 D、E部分拆除淨空，回復原狀，並將基地返還予原告及共有
30 人全體等語。

31 (二)被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄及陳映汝共有之126

01 號房屋，無權占用北灣段444-3地號土地為複丈成果圖D、E
02 部分，並無民法第796條之1條及民法第148條適用之餘地，
03 該部分地上物應予拆除。理由如下：

04 1.參酌民法第796條之1第1項立法理由及最高法院67年度台上
05 字第80號民事判決意旨，土地所有人所建房屋整體之外，越
06 界加建房屋（即增建部分），鄰地所有人請求拆除之情形，
07 亦應解為並無民法第796條之1之適用餘地。被告於民國113
08 年10月17日提出之答辯(二)狀記載「…足認越界之增建部分於
09 被告等人取得系爭126號建物前即已存在．．．更何況，系
10 爭複丈成果圖編號D、E部分自外觀看來顯然係沿原建物邊緣
11 直線增建…尚難認定其於增建時即有逾越地界之故意。」等
12 語，已自認複丈成果圖編號D、E部分為「增建」。又原告起
13 訴所檢附「台南縣永康地政事務所建物測量成果圖」，及卷
14 內「台南市政府工務局來函檢附系爭建物當初申請建築執照
15 及使用執照之相關資料」，126號房屋本體原本僅座落台南
16 市○○段○○○○○○地號土地（即重測後北灣段第402地號土
17 地）東北方一隅，而目前126號房屋現況已超出北灣段402地
18 號土地，佔用北灣段444-3號土地部分，更見複丈成果圖編
19 號D、E部分屬於126號房屋本體以外，另外增建部分。拆除
20 該部分並無礙於126號房屋之整體，自無民法第796條之1適
21 用之餘地，被告等自應依法予拆除並返還原告及共有人全
22 體。

23 2.雖被告辯稱：…D部分包括水泥柱，必會破壞建築結構無法
24 支撐．．．」，有損失重大之情節，本件有民法第796條之
25 1、第148條之適用云云。然依民事訴訟法第277條前段，被
26 告對於上開事實，應負舉證之責。然其所述損失重大之情
27 節，並無客觀證據支持。且建物越界占用土地之情狀，為審
28 判實務所常見，以現行施工技術，事先進行支撐，即能於不
29 影響系爭建物結構及安全下進行拆除。及被告辯稱「原告所
30 得利益極少，卻損害被告甚大」云云，亦屬無據。

31 3.退而言之，複丈成果圖編號D、E部分為增建，此增建部分未

01 經申請變更執照，未經主管機關核准（由法院調取之台南市
02 政府工務局來函檢附系爭建物當初申請建築執照及使用執照
03 之相關資料觀之自明），已違反建築法第25條規，屬違章建
04 築，有損公共利益，自無保留必要。及126號房屋增建部分
05 佔用之北灣段第444-3地號土地為「道路用地」，有台南市
06 永康區公所都市計畫使用分區證明書可參。北灣段第444-3
07 地號本應作為不特定人、車通行使用。被告等或其前手基於
08 自己之私益考量，增建並無權佔用土地，妨礙公眾之通行，
09 妨礙都市計畫指定目的之使用，而有違反都市計畫法第51條
10 及第79條等規定之情形，就公益而言，126號房屋佔用北灣
11 段第444-3地號土地之現狀，違反上開建築法第25條規定、
12 都市計畫法第51條及第79條等規定，拆除複丈成果圖D、E部
13 分反而符合公益，參酌民法第796條之1立法理由，亦應以拆
14 除為適當。況縱認原告請求拆除有將系爭土地出售予他人辦
15 理容積移轉之私益成分，亦屬土地所有權人權利正當行使，
16 並非以損害被告之權利為主要目的，原告主張拆除，並無違
17 反誠信原則或權利濫用之可言，應無適用民法第796條之1及
18 民法第148條之餘地。。

19 4.退萬步言，被告無權佔用北灣段444-3號土地，所侵害為該
20 土地全體共有人之利益。北灣段444-3地號土地面積為10.24
21 平方公尺，而複丈成果圖編號D、E之面積為10.15平方公
22 尺，無權佔用比例高達北灣段444-3號土地總面積之99%，嚴
23 重影響土地價值及利用，是拆除越界部分雖使系爭建物使用
24 空間減少，但相較於系爭土地總面積99%遭占用後，原告及
25 其餘土地共有人長期對於占用部分無法行使所有權而受之長
26 久損害，後者所受損害顯然大於前者所受利益，自無免除被
27 告等拆除占用地地上物之必要。

28 (三)聲明：求為判決如主文第一項、第二項；並願供擔保，請准
29 宣告假執行。

30 二、被告答辯略以：

31 (一)被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄、陳映汝方面：

01 1.被告5人係因繼承父親陳正邁之遺產而共有126號房屋，父親
02 陳正邁則係以拍賣取得為原因而取得126號房屋，故126號房
03 屋不慎越界部分即複丈成果圖編號D、E部分，並非故意越
04 界。參照系爭複丈成果圖編號D、E之越界面積僅0.75平方公
05 尺、9.40平方公尺，原告及前手迄今從未使用該土地。且北
06 灣段444-3地號東側至西側為圓弧形、南側至北側細長、地
07 形不規則，係分割自同段444地號土地，而北灣段444地號現
08 況為柏油路、水泥路，長期供不特定多數人通行使用，對於
09 原告之所有權益影響有限。況北灣段444-3地號並非原告一
10 人單獨所有，係與財政部國有財產署、二名汪姓訴外人等四
11 人分別共有，原告之權利範圍僅有3分之1，且迄今未取得任
12 何分管契約而得單獨使用複丈成果圖編號D、E部分，因此，
13 本件被告所有之126號房屋縱有越界之情事，對於原告之所
14 有權益影響有限。

15 2.甚者，依本院現場勘驗照片及被證1之126號房屋照片可知，
16 複丈成果圖中編號D、E部分，若要拆除，當必需要破壞126
17 號房屋之主要建築結構及二樓露臺，有可能造成房屋向西側
18 傾倒之可能，勢將影響該三層樓鋼筋水泥建物之結構安全及
19 完整外觀，且須耗費鉅額之拆除及整建、回復費用，更甚
20 者，原告拆除越界部分後，仍無法單獨或使用北灣段444-3
21 地號土地，拆除越界部分顯然對於原告無任何之利益。衡量
22 原告及前手長期迄今均未使用北灣段444-3地號土地、被告5
23 人拆除及回復費用，顯然大於原告使用拆除部分土地之利
24 益，及原告拆除後仍無法使用北灣段444-3地號等情，斟酌
25 兩造損益及公共利益，依民法第796條之1第1項規定，免除
26 被告5人拆除複丈成果圖編號D、E部分。

27 3.聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣
28 告免為假執行。

29 (二)被告謝明正方面：我希望占用部分原告能夠賣給我，面積不
30 到1平方公尺。買的時候房子就已經建好了，當時買的時候
31 也沒有去鑑界或測量，我們房子也是在水溝裡面，且原告開

01 的價購價格太高，我無法接受，如果價格合理，我也願意買
02 受。

03 三、得心證之理由：

04 (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。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
07 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
08 人全體之利益為之，此民法767條第1項及第821條定有明
09 文。

10 (二)本件原告主張其為北灣段444-1、444-2、444-3及445地號等
11 四筆土地共有人之一，權利範圍如土地登記謄本所載。被告
12 陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄及陳映汝等5人共有126號
13 房屋，被告謝明正則為130號房屋所有權人。茲經地政機關
14 測量，126號房屋及130號房屋均越界占用原告與他人共有之
15 上開四筆土地，越界占用位置及面積如附圖編號A、B、C、
16 D、E所示，被告等均係無權占用上開四筆土地乙節，業據提
17 出地籍圖謄本、土地所有權狀、土地登記第一類謄本、建物
18 登記第二類謄本、永康地政事務所測量成果圖及照片供參，
19 復經本院會同兩造及地政人員至現場履勘，並經本院製作之
20 勘驗筆錄(含拍攝之現場照片)在卷，及由地政機關派員測繪
21 後，於113年8月27日發函檢送複丈成果圖在卷可查。是被告
22 等雖分別辯稱因繼承或自前手買受，而共有126號房屋或取
23 得130號房屋，並非故意越界占用云云，均無礙126號房屋及
24 130號房屋，確已越界占用相鄰之北灣段444-1、444-2、444-
25 -3及445地號之事實。

26 (三)承上調查，被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭錄、陳映汝
27 共有之126號房屋，已越界占用北灣段444-3地號如附圖所示
28 編號D部分(面積0.75平方公尺)及E部分(面積9.40平方公
29 尺)。；被告謝明正所有之130號房屋，則越界占用同段444-
30 1地號如附圖所示編號A部分(面積0.02平方公尺)、同段444-
31 2地號如附圖所示編號B部分(面積0.15平方公尺)、同段445

01 地號如附圖所示編號C部分(面積3.00平方公尺)。被告等對
02 於占用越界土地，均未提出有何占用之合法權源，自屬無權
03 占用，則原告依據民法767條第1項及第821條規定，請求被
04 告等拆除越界占用部分之地上物，並將占用土地淨空返還原
05 告及共有人全體，於法相符，自屬有據。

06 (四)至被告陳宥全等5人就共有之126號房屋，以上開事由抗辯應
07 適用民法第796條之1之規定，免除拆除越界占用之建物云
08 云。然查，依臺南市政府工務局113年8月7日來函檢附126號
09 房屋申請建築執照及使用執照之相關資料，比對原告起訴時
10 提出之原證2測量成果圖，本案卷所附照片，及附圖之越界
11 占用部分，126號房屋現況，明顯與起造設計圖及完工照片
12 之外觀不符，應為取得使用執照後再行增建部分(俗稱違
13 建)。本院認126號房屋越界占用部分，非合法起造之建物，
14 且為房屋外圍之露台及屋簷，不涉建物主體之主要結構，以
15 現行施工技術，可先進行支撐，應能於不影響126號房屋之
16 結構及安全下進行拆除。況且，北灣段444-3地號面積為10.
17 24平方公尺，126號房屋越界占用該地號面積合計為10.15平
18 方公尺，幾已完全占用該地號，嚴重損及土地所有權人之權
19 能。及本件顯為私權糾紛，不涉及公益等一切情狀，認本件
20 並無適用民法第796條之1之規定，免除被告等拆除越界建物
21 之餘地，被告就此所辯無可採信。

22 (五)綜上所陳，原告為北灣段444-1、444-2、444-3及445地號等
23 四筆土地共有人之一，被告陳宥全、陳美汝、陳昭福、陳昭
24 錄、陳映汝5人共有之126號房屋，已越界占用北灣段444-3
25 地號(占用位置及面積如附圖編號D、E)；被告謝明正所有之
26 130號房屋則越界占用同段444-1、444-2及445地號三筆土地
27 (占用位置及面積如附圖編號A、B、C)，均屬無權占用。從
28 而，原告依據民法第767條第1項之物上請求權及同法第821
29 條之規定，請求被告等分別將越界占用部分拆除，並將土地
30 淨空返還原告及其他共有人全體，均為有理由，應予准許。

31 四、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。共同訴訟人，按其人

數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條、第85條第1項及第87條第1項定有明文。本件訴訟僅原告繳納第一審裁判費新台幣(下同)1,770元，及向地政機關繳納測量費用，然原告並未提出地政規費之收據，無從確定訴訟費用額，爰諭知訴訟費用由敗訴之被告負擔。又本件係適用簡易程序而為被告敗訴之判決，逕依職權宣告假執行，無庸諭知原告供擔保。暨依被告之聲請及依職權，分別諭知被等各自提供相當之擔保，均得免為假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第85條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
書記官 柯于婷