

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第689號

原告 瑩吉建設有限公司

法定代理人 陳勇吉

訴訟代理人 黃安旗律師

被告 沈光哲

沈光倫

上2人共同

訴訟代理人 柯漢威律師

嚴庚辰律師

嚴奇均律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。前項裁定，得為抗告。第1項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。民事訴訟法第254條第1至4項分別定有明文。查原告起訴時以其為臺南市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）所

有權人，主張被告所有未辦保存登記之門牌號碼臺南市○○
區○○00○0號房屋（下稱系爭房屋）無權占用系爭土地，
請求拆屋還地，嗣原告於民國112年8月9日以買賣為原因將
系爭土地所有權移轉登記予訴外人張育誌，並經原告為訴訟
之告知，有土地登記第一類謄本及原告所提出之張育誌證明
書在卷可稽，基於當事人恆定原則，上開原告所有權移轉之
行為，於訴訟並無影響，原告仍具當事人地位，不因訴訟標
的之移轉，致其喪失訴訟之權能。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
262條第1項、第2項定有明文。本件原告起訴時，原以沈老
梗、沈光哲、沈光倫為系爭房屋稅籍登記之納稅義務人，而
將上開3人一併列為被告，嗣經被告沈光哲、沈光倫訴訟代
理人於113年7月15日本院言詞辯論期日當庭自認系爭房屋之
事實上處分權人為被告沈光哲、沈光倫，原告乃撤回對沈老
梗之起訴，被告並同意原告撤回對沈老梗之起訴，揆諸前揭
規定，自無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，相鄰之同段265地號土地
（下稱265地號土地）為被告所共有，而265地號土地上所興
建之系爭房屋事實上處分權人為被告2人，而經內政部國土
測繪中心（下簡稱國土測繪中心）測量結果系爭房屋如附件
鑑定圖編號D-E-F-D連接實線所圍區域所示、面積0.03平方
公尺占用到系爭土地，為此依民法第767條第1項規定，請
求被告拆除上開地上物，將占用之土地返還原告等語。並聲
明：被告應將坐落264之3地號土地上如附件鑑定圖編號D-E-
F-D連接實線所圍區域所示、面積0.03平方公尺之地上物拆
除，並將上開土地返還原告。

二、被告則答辯以：

（一）系爭房屋係被告祖父所建造，之後移轉給被告父親即訴外人

01 沈老梗，沈老梗再移轉給被告由被告2人取得系爭房屋之事
02 實上處分權，系爭房屋興建完成已數十年，而原告陳稱其於
03 系爭土地興建房屋前即有委請臺南市鹽水地政事務所於106
04 年9月18日測量，測量後發現系爭房屋有占用系爭土地情
05 事，則其當時即已知悉系爭房屋有越界之情形，卻於112年4
06 月17日始寄發存證信函要求拆除，已相隔近6年，依一般社
07 會觀念，難認係於相當時間內提出異議，依民法第796條規
08 定，不得請求拆除。

09 (二)系爭房屋已興建完成數十年，而系爭土地不僅長期未使用，
10 更未見有何要實際使用之具體計畫，且系爭房屋僅越界占用
11 系爭土地0.03平方公尺，該越界範圍並非增建浴室鐵皮屋部
12 分，而係房屋主體，如予以拆除極可能造成崩塌，且依系爭
13 土地公告現值計算，該部分僅有291元，利益甚小，民法第7
14 96條之1規定，原告亦不得請求被告除去該越界範圍。

15 (三)並聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (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；
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
19 段及中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
20 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
21 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
22 舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明
23 之。查原告於起訴時為系爭土地之所有權人，而被告為相鄰
24 同段265地號土地及其上所興建系爭房屋之所有權人等情，
25 有土地登記謄本在卷可稽，且為被告所不爭執，自可認定為
26 事實。又系爭房屋為坐北朝南之2層樓加強磚造房屋，房屋
27 東側旁有增建浴室及鐵皮屋，系爭房屋現供被告一家人居住
28 使用，經臺南市鹽水地政事務所測量結果並未占用到系爭土
29 地，經國土測繪中心測量結果，房屋二樓牆壁及其屋簷外緣
30 如附圖黃色（即D-E-F-D連接實線所圍）部分有占用系爭土
31 地、面積為0.03平方公尺等情，已據本院至現場勘驗及囑託

01 地政機關及國土測繪中心測量明確，且有勘驗筆錄、現場照
02 片及國土測繪中心鑑定書及鑑定圖在卷可參，復為被告所不
03 爭，自堪信為真實。

04 (二)被告抗辯系爭房屋有民法第796條第1項之適用，並無可採：

05 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
06 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
07 其房屋，98年1月23日修正、同年7月23日施行之現行民法第
08 796條第1項本文定有明文。依民法物權編施行法第8條之3規
09 定，該規定於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾
10 越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。
11 而觀諸民法第796條立法理由：「土地所有人建築房屋，遇
12 有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出異議，
13 阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築完成後，始請
14 求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過鉅，姑無
15 論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而於社會經濟，亦
16 必大受影響，故為法所不許。」可知民法第796條第1項本文
17 所謂之「知其越界而不即提出異議」，係指鄰地所有人於土
18 地被越界「建築當時」明知而不即時反對，若於建築完竣後
19 始知其情事者，即無本條之適用。又主張鄰地所有人知其越
20 界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任。

21 2.被告抗辯系爭房屋已興建數十年與系爭房屋現況相符，應屬
22 事實，而原告係於106年間因買賣始登記為系爭土地所有權
23 人，此亦有原告提出之土地登記謄本在卷可憑，則系爭房屋
24 興建時，原告顯非鄰地所有人，自不可能在系爭房屋越界建
25 築之過程中提出異議，又被告對於系爭土地原所有人於系爭
26 房屋興建過程中事實上知悉越界建築而未即提出異議此情，
27 並未提出其他舉證證明，即與民法第796條第1項規定要件不
28 合，也毋庸討論原告是否應繼受前手此項忍受義務。從而，
29 被告抗辯原告陳稱於106年取得系爭土地所有權時有申請鑑
30 界而知悉越界，卻未提起異議，故依民法第796條第1項規
31 定，原告不得請求移去或變更系爭建物越界之部分云云，並

01 無理由。

02 (三)被告抗辯系爭房屋越界部分有民法第796條之1第1項之適
03 用，應屬有據：

04 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
05 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
06 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
07 此觀民法第796條之1第1項規定自明。揆其立法意旨，在於
08 對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越
09 地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損
10 害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事
11 人之利益，免為全部或一部之移去或變更。

12 2.查系爭房屋經地政機關測量結果並無占用到系爭土地，已如
13 前述，經原告聲請國土測繪中心測量結果，系爭房屋一樓牆
14 壁外緣並未越界，僅係二樓牆壁及其屋簷外緣有一小部分突
15 出於相鄰之系爭土地，突出面積僅為0.03平方公尺，此有鑑
16 定書、鑑定圖可憑，是系爭房屋主體實際並未占用到系爭土
17 地，僅係有使用到系爭土地上空範圍0.03平方公尺，而系爭
18 土地實際已有興建同段553建號即門牌號碼臺南市○○路000
19 巷00號四層樓建物完成，此亦有原告提出之建物登記謄本及
20 被告提出之現場照片可參，則其建物亦無法透過系爭房屋二
21 樓牆壁及屋簷之拆除而再擴大其範圍或增加建物之使用空
22 間，故拆除該0.03平方公尺之二樓牆壁及屋簷，形式上雖然
23 有達到回復原告就系爭土地之所有權權能，但是從實際用途
24 觀之，該權利行使之結果對原告應不具備實質上之使用利
25 益，再參酌二樓牆壁為系爭房屋之結構，如拆除二樓牆壁可
26 能會影響系爭房屋之結構安全，造成外牆剝落或是加速建物
27 腐蝕、老化，且拆除前述占用部分建物，勢必要以人工進
28 行，拆除面積又甚小，為了避免在敲除時損害系爭房屋或拆
29 除到不屬於應該拆除部分之牆壁、屋簷，進度將緩慢而耗費
30 人力、物力、時間，萬一不慎損及系爭房屋（包括拆除到不
31 應拆除之牆壁範圍），也容易產生另一件損害賠償紛爭，且

01 以系爭房屋與系爭土地現已興建之建物間之距離空間（見本
02 院卷第149頁照片）觀之，要架設安全、防護措施施工拆除
03 上開牆壁，實亦有相當之困難，顯須支出龐大費用，耗費社
04 會成本。

05 3.本院綜上考量，認拆除該0.03平方公尺之二樓牆壁及屋簷，
06 必須耗費相當之社會成本，不利於社會經濟，且於被告所受
07 之損害，明顯大於原告因拆除上開地上物所能取得之利益等
08 情，是被告抗辯本件應有民法第796條之1第1項規定之適
09 用，而得免除被告拆除上開地上物之義務，應為可採。

10 四、綜上所述，被告所有系爭房屋如附件所示黃色區域之二樓牆
11 壁及屋簷部分雖無權占用系爭土地，惟有民法第796條之1第
12 1項不得請求除去建物之適用，則原告依民法第767條第1項
13 中段，請求被告應將系爭土地上空如附件鑑定圖編號D-E-F-
14 D連接實線所圍區域、面積0.03平方公尺之地上物拆除，並
15 將上開土地返還原告，為無理由，應予駁回。

16 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
17 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必
18 要，併予敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

21 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

22 法 官 童來好

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
25 上訴理由（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

27 書記官 吳昕儒