

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第27號

原告 曾張淑婉  
訴訟代理人 林泓帆律師  
被告 統聯國際企業有限公司

法定代理人 魏柏修

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院柳營簡易庭於民國114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖所示斜線部分(面積165.38平方公尺)地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣146,700元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴原聲明：「被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上，占用面積約10平方公尺(面積以實測為準)之門牌號碼臺南市○○區○○路000○0號未辦保存登記建物(下稱系爭建物)拆除並回復原狀後，將該土地返還予原告。」經地政機關現場勘測後，原告於民國114年6月17日具狀聲明：「被告應將坐落系爭土地上，占用面積約165.38平方公尺之系爭建物拆除並回復原狀後，將該土地返還予原告。」核原告更正系爭建物之拆除面積，僅屬更正其事實上陳述，與前開規定，並無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：

被告為系爭建物之所有權人，然系爭建物無權占用原告之系

01 爭土地，侵害原告身為系爭土地所有權人之合法權利，爰依  
02 民法第767條第1項中段及前段請求被告將系爭建物拆除後，  
03 返還系爭土地予原告等語。並聲明：如主文第1項所示。

04 三、被告則以：

05 被告向訴外人陳村里買受系爭建物後，僅於系爭建物2樓懸  
06 空下之1樓增設牆壁，並未增加占用系爭土地之面積，而陳  
07 村里前與原告簽訂和解契約(下稱系爭和解契約)，被告買受  
08 系爭建物後，亦繼受系爭和解契約，每月繼續給付原告2,32  
09 5元達2年之久，原告權益並未受損，而原告此期間均無異議  
10 持續收受被告給付之款項，卻在發現被告耗資修整系爭建物  
11 後提起本訴請求拆除系爭建物，為權利濫用，且原告(被告  
12 民事答辯二狀誤載為被告)之系爭土地為法定空地，即便拆  
13 除系爭建物，該地日後仍無法建築使用，原告甚至喪失依系  
14 爭和解契約之收益，原告拆除系爭建物後所得利益甚低，行  
15 使權利明顯係以損害被告為主要目的。並聲明：原告之訴及  
16 假執行聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣  
17 告免為假執行。

18 四、得心證之理由：

19 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
20 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中  
21 段、前段分別定有明文。查對於原告為系爭土地所有權人，  
22 系爭建物現占用系爭土地，而被告為系爭建物之所有權人等  
23 情，有系爭土地土地登記謄本、臺南市鹽水地政事務所114  
24 年6月4日所測字第1140101809號函及檢附之土地複丈成果圖  
25 等件在卷，且為兩造所不爭執，堪信為真實，而被告雖抗辯  
26 有按月給付原告2,325元，然系爭和解契約係約定陳村里於  
27 拆除系爭建物返還系爭土地予原告前，應按月給付原告2,32  
28 5元，可見該款項之約定非用以換取系爭建物得繼續坐落系  
29 爭土地，自難認系爭和解契約有租賃系爭土地之意，況基於  
30 債之相對性，被告亦不得以系爭和解契約對抗原告。此外，  
31 被告亦自陳未與原告簽訂租賃契約，難認系爭建物有何占有

01 系爭土地之權源，是被告之系爭建物既無權占用原告系爭土  
02 地，原告依前揭規定請求被告拆除系爭建物後返還系爭土  
03 地，要屬有據。

04 (二)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
05 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14  
06 8條固有明文。然該條所稱權利之行使，是否以損害他人為  
07 主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人  
08 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘  
09 其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受  
10 之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人  
11 行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要  
12 目的，即不在該條所定範圍之內。查原告為系爭土地所有權  
13 人，而被告以系爭建物占有系爭土地並無正當權源，已如前  
14 述，則原告本於其對系爭土地之所有權，請求被告拆除系爭  
15 建物，自係正當行使權利，而被告固抗辯縱使拆除系爭建  
16 物，惟系爭土地礙於法規亦無從建築，且原告將因此喪失請  
17 求每月2,325元之收益，惟尚不得僅憑原告將因此蒙受不  
18 利，即斷言原告此舉係以損害被告為目，是被告抗辯原告起  
19 訴為權利濫用，即難憑採。

20 五、從而，原告依民法第767條第1項中段、前段請求被告拆除系  
21 爭建物，並返還系爭土地，為有理由，應予准許。又本件係  
22 屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗訴之判  
23 決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執  
24 行，被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核均無不  
25 合，爰酌定如主文第3項所示之相當擔保金額，准許之。

26 六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明  
27 文。本件為被告敗訴之判決，訴訟費用即應由被告負擔，爰  
28 判決如主文第2項所示。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
30 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論  
31 列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
02 第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決  
03 如主文。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日  
05 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭  
06 法 官 陳協奇

07 以上正本係照原本作成。

08 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表  
09 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
10 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日  
13 書記官 洪季杏