

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第559號

原告 陳敬仁

訴訟代理人 許博堯律師

被告 藍連吉

訴訟代理人 李月花

被告 王美月

陳輝容

上一人

訴訟代理人 劉素卿

被告 陳國炎

陳姿鑾

上一人

訴訟代理人 紀鎬銘

前列藍連吉、王美月、陳輝容、陳國炎、陳姿鑾共同

訴訟代理人 王德凱律師

受告知訴訟

人 秋霖機械股份有限公司

法定代理人 王秋林

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年8月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告藍連吉應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如臺
中市大里地政事務所鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖所
示編號A部分建物（面積12.47平方公尺）拆除，並將土地交還
原告。

被告王美月應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如臺
中市大里地政事務所鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖所
示編號B部分建物（面積22.97平方公尺）拆除，並將土地交還
原告。

01 被告陳輝容應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如臺
02 中市大里地政事務所鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖所
03 示編號C部分建物（面積24.83平方公尺）拆除，並將土地交還
04 原告。

05 被告陳國炎應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如臺
06 中市大里地政事務所鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖所
07 示編號D分建物（面積17.67平方公尺）拆除，並將土地交還原
08 告。

09 被告陳姿鑾應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如臺
10 中市大里地政事務所鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖所
11 示編號E部分建物（面積79.27平方公尺）拆除，並將土地交還
12 原告。

13 訴訟費用由被告藍連吉負擔7.9%、被告王美月負擔14.6%、被告
14 陳輝容負擔15.8%、被告陳國炎負擔11.3%、被告陳姿鑾負擔50.
15 4%。

16 本判決於原告以新臺幣2,242,862元供擔保後，得假執行。但被
17 告藍連吉、王美月、陳輝容、陳國炎、陳姿鑾依序以新臺幣533,
18 716元、新臺幣983,116元、新臺幣1,062,724元、新臺幣756,276
19 元、新臺幣3,392,756元為原告預供擔保後，均得免為假執行。

20 事實及理由

21 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
22 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。
23 本件原告起訴時原請求：「一、被告藍連吉應將座落臺中市
24 ○○區○○段000地號土地上，如占有位置示意圖所示A部
25 分建物（面積約為12.46平方公尺，實際座落位置及面積以
26 地政機關測量為準）拆除，並將土地交還原告。二、被告王
27 美月應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上，如占有
28 位置示意圖所示B部分建物（面積約為22.96平方公尺，實
29 際座落位置及面積以地政機關測量為準）拆除，並將土地交
30 還原告。三、被告陳輝容應將座落臺中市○○區○○段000
31 地號土地上，如占有位置示意圖所示C部分建物（面積約為

24.83平方公尺，實際座落位置及面積以地政機關測量為準）拆除，並將土地交還原告。四、被告陳國炎應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上，如占有位置示意圖所示D部分建物（面積約為17.66平方公尺，實際座落位置及面積以地政機關測量為準）拆除，並將土地交還原告。五、被告陳姿鑾應將座落臺中市○○區○○段000地號土地上，如占有位置示意圖所示E部分建物（面積約為79.23平方公尺，實際座落位置及面積以地政機關測量為準）拆除，並將土地交還原告）。嗣原告依據臺中市○里地○○○○○○○○○○0000000000里○○○○000000號、鑑測日期109年12月15日土地複丈成果圖（即本判決附圖，以下稱附圖）之結果，於110年3月19日更正訴之聲明如後述（見本院卷第235-239頁），係屬更正事實上之陳述，核與前開民事訴訟法規定相符，應予准許。

二、原告主張：

(一)緣原告為臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有人，被告藍連吉、王美月、陳輝容、陳國炎、陳姿鑾5人所有同段188、187、186、193、369建號5筆建物在民國68年間向地政機關辦理建物保存登記，經地政機關勘測後所核發之建物平面圖，該5筆建物並未使用本件原告所有系爭土地，與建物登記謄本建物座落地號亦未包含原告所有系爭土地之記載相符。另由建物登記謄本之記載，建物之主要建材為鋼筋混凝土造建物，而該5筆建物佔用原告所有系爭土地部分均為簡易之鐵皮屋頂雨遮或房屋，明顯為建物所有人在日後所自行搭建之簡易違章建築，故被告藍連吉等5人所有之地上物並無合法之權源，係無權占有系爭土地。依附圖所示，編號A位置之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號合法建物增建部分占用系爭土地部分），事實上處分權人為被告藍連吉所有及使用；編號B位置之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號合法建物增建部分占用系爭土地部分），事實上處分權人為被告王美月所

有及使用；編號C位置之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號合法建物增建部分占用系爭土地部分），事實上處分權人為被告陳輝容所有及使用；編號D位置之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號合法建物增建部分占用系爭土地部分），事實上處分權人為被告陳國炎所有及使用；編號E位置之建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號合法建物之增建部分占用系爭土地部分），事實上處分權人為被告陳姿鑾所有及使用；是原告乃依民法第767條第1項之規定，請求被告藍連吉等5人拆除系爭土地之地上物，並將土地交還予原告。

(二)對被告辯稱基於買賣關係占有使用系爭土地，並提出68年10月1日訴外人王周悅英（即被告王美月土地之前手）、劉俊福2人所簽訂之不動產買賣契約書，對此原告茲陳述意見如下：

1.上開買賣契約書第1條約定「乙方願將自己所有土地，座落於台中縣○○鄉○○段000000號內編號C種參號土地出賣於甲方是實（土地面積以地政機關分割實際面積為準）」等語，由前述約定可知，王周悅英買賣土地所有權係以地政機關分割實際面積為準；另由原證五王美月所有187建號建物登記謄本之記載可知，該建物係坐落在同段885地號，並非本件系爭土地，已足證系爭土地並非上開買賣契約出賣人應移轉土地所有權之範圍。

2.另上開買賣契約第2條雖約定「本件買賣價金經雙方議定為新台幣（下同）32萬元正（包括路地及公共設施在內）」等語，經查，系爭913地號土地之使用分區係編定為「道路用地」，原土地所有人劉俊福並未將系爭土地之所有權移轉予本件被告或其土地前手，足證系爭土地所有權並非上開買賣契約之範圍，此外，系爭土地除遭本件被告等5人佔有之部份外，其餘土地均作道路通行使用，由此以觀，上開契約第2條之約定係指買受人就道路有通行使用之權利，並非指買受人可將道路用地據為己有，實不容被告混淆。

01 3.按「買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三
02 人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權
03 移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人
04 仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得
05 以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人」（最高法院83
06 年台上字第3243號及95年台上字第394號裁判要旨參照）。
07 退一步言之，縱被告或其土地前手，曾向原土地所有人劉俊
08 福買受系爭土地之所有權，此亦屬「二重買賣」之問題，後
09 土地買受人之原告仍得依民法第767條之物上請求權請求被
10 告等人返還系爭土地，故被告本項抗辯並無實益，至為明
11 顯。

12 (三)被告辯稱系爭土地遭伊等佔用之位置係中友建設股份有限公
13 司（下稱中友建設公司）同意住戶無償繼續使用此等非屬私
14 設巷道之土地云云，且應解釋為借至房屋不堪使用時為止等
15 語，被告藍連吉等5人既主張前述積極有利之事實，參照民
16 事訴訟法第277條之規定，即應就前述積極有利之事實負舉
17 證責任。另被告等5人於109年11月12日答辯狀主張，就使用
18 系爭土地之權源係主張基於買賣關係，如今又改稱使用系爭
19 土地之權源為「借地建屋」之法律關係，被告前後之主張互
20 為矛盾。再者，被告稱圓弧形之迴車空間即非屬私設巷道之
21 土地云云，按私設通路為單向出口，且長度超過三十五公尺
22 者，應設置汽車迴車道；迴車道視為該通路之一部份，其設
23 置標準依規定：一、迴車道可採用圓形、方形或丁形，建築
24 技術規則建築設計施工編第3-1條第1項第1款定有明文，由
25 此以觀，迴車道本即屬私設通路之一部份。

26 (四)被告5人主張民法第796條越界建築之抗辯，按民法第796條
27 所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整
28 體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之
29 經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建
30 房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，
31 即無該條規定之適用。最高法院分別著有67年台上字第800

號判例意旨、82年台上字第1867號、86年台上字第651號裁判要旨及台灣花蓮地方法院97年簡上字第35號裁判要旨可資參照。由前述見解可知，原告請求被告藍連吉等5人拆除房屋之位置，均為該5人合法房屋整體之外所加建之違章建築，本即無民法第796條規定之適用，至為明顯。

(五)訴之聲明：

- 1.被告藍連吉應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A部分建物（面積12.47平方公尺）拆除，並將土地交還原告。
- 2.被告王美月應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號B部分建物（面積22.97平方公尺）拆除，並將土地交還原告。
- 3.被告陳輝容應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號C部分建物（面積24.83平方公尺）拆除，並將土地交還原告。
- 4.被告陳國炎應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號D分建物（面積17.67平方公尺）拆除，並將土地交還原告。
- 5.被告陳姿鑾應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號E部分建物（面積79.27平方公尺）拆除，並將土地交還原告。
- 6.對於第一至五項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告藍連吉、王美月、陳輝容、陳國炎、陳姿鑾則以：

- (一)被告王美月取得系爭土地為王周悅英等於68年間向原出賣人劉俊福購買建築用地臺中縣○○鄉○○段000000地號作為建築使用，於不動產買賣契約書內第二條載明「本件買賣價金經雙方議定為32萬元正。（包括道路用地及公共設施在內）」，所稱道路用地即為系爭之土地。建設公司並於買賣完成後將被告所購得之房屋、房屋座落土地移轉登記給被告等，並將系爭土地交付被告等使用管理至今已逾40餘年。是原出賣人將系爭土地於被告購屋完成後，事實上已同時分別交付被告等佔有管領使用，被告等公開佔有使用至今已逾40餘年並無爭執，當初買賣時已經包含系爭土地之所有權並無疑義，惟原出賣人劉俊福應將系爭土地移轉登記於被告而未辦理，系爭土地事實上既已為被告等所有，即不應再將土地移轉於他人。是以，原告109年5月間買賣取得係爭土地登記

名義而請求被告等拆屋還地應無理由。

(二)原告係於109年5月18日以買賣為登記原因向訴外人劉家綺買受取得系爭土地之所有權，查系爭土地為61年烏日都市計畫中計畫道路之一部分，當時該計畫道路於該處後端為「無尾巷」，故原規劃有圓弧型之迴車空間，然於建商即訴外人中友建設公司等，於67年間在此地區規畫新建住宅時，其於系爭913地號土地規劃之私設巷道並非無尾巷，於私設巷道外之土地，均為購買路旁建物之住戶興建地上物，並同意住戶得無償繼續使用此等非屬私設巷道之土地，故於原告取得系爭土地之所有權前，被告所有之地上建物已依目前現況使用數十年之久。

(三)茲就被告之建物使用系爭913地號土地之情形分述如下：

1.被告藍連吉所有之系爭臺中市○○區○○段000○號建物，坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，係於68年5月5日辦理建物第一次登記，辦理登記時之門牌號原為「臺中市○○區○○路000巷00號」，嗣經門牌整編為「臺中市○○區○○路000巷00號」。依臺中市政府都市發展局檢送之67建都營使字第2635號使用執照相關資料，及使用執照申請人名冊，該建物之編號為「C2」，該建物原由訴外人中友建設公司於67年間申請建造執照，嗣再以訴外人謝洪來之名義於68年間申請使用執照。於系爭188建號建物取得使用執照後，訴外人中友建設公司嗣即於該建物前方興建圍牆、大門、雨遮等地上建物，被告藍連吉於78年間買賣取得該等建物之所有權使用迄今。

2.被告王美月所有之系爭臺中市○○區○○段000○號建物，坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，係於68年5月5日辦理建物第一次登記，辦理登記時之門牌號原為「臺中市○○區○○路000巷00號」，嗣經門牌整編為「臺中市烏日區五光路930巷31虎」。依臺中市政府都市發展局檢送之67建都營字第2635號使用執照相關資料，及使用執照申請人名冊，該建物之編號為「C3」，該建物原由訴外人中友建設公

01 司於67年間申請建造執照，嗣再以訴外人王周悅英之名義於
02 68年間申請使用執照。於系爭187建號建物取得使用執照
03 後，訴外人中友建設公司嗣即於該建物前方興建圍牆、大
04 門、雨遮等地上建物，被告王美月於78年間買賣取得該等建
05 物之所有權使用迄今。

06 3.被告陳輝容所有之系爭臺中市○○區○○段000○號建物，
07 坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，於68年5月5日辦
08 理建物第一次登記，辦理登記時之門牌號原為「臺中市○○
09 區○○路000巷00號」，嗣經門牌整編為臺中市○○區○○
10 路000巷00號」。依臺中市政府都市發展局檢送之67建都營
11 使字第2635號使用執照相關資料，及被告使用執照申請人名
12 冊，該建物之編號為「C5」，該建物原由訴外人中友建設公
13 司於67年間申請建造執照，嗣再以訴外人何信潢之名義於68
14 年間申請使用執照。於系爭186建號建物取得使用執照後，
15 訴外人中友建設公司嗣即於該建物前方興建、大門、雨遮等
16 地上建物，被告陳輝容於76年間買賣取得該等建物之所有權
17 使用迄今。

18 4.被告陳國炎所有之系爭臺中市○○區○○段000○號建物，
19 坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，於68年5月7日辦
20 理建物第一次登記，辦理登記時之門牌號原為「臺中市○○
21 區○○路000巷00號」，嗣經門牌整編為「臺中市○○區○
22 ○路000巷00號」。依臺中市政府都市發展局檢送之67建都
23 營使字第2635號使用執照相關資料，及使用執照申請人名
24 冊，該建物之編號為「C6」，該建物原由訴外人中友建設公
25 司於67年間申請建造執照，嗣再以訴外人吳宗成等人之名義
26 於68年間申請使用執照。於系爭193建號建物取得使用執照
27 後，訴外人中友建設公司嗣即於該建物前方興建圍牆、大
28 門、雨遮等地上建物，被告陳國炎於78年間買賣取得該等建
29 物之所有權使用迄今。

30 5.被告陳姿鑾所有之系爭臺中市○○區○○段000○號建物，
31 坐落於臺中市○○區○○段000地號土地，於68年10月4日辦

理建物第一次登記，門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷00號。查被告陳姿鑾於68年間除向建商買受系爭369建號建物及系爭973地號土地外，當時一併買受系爭973地號土地旁之臺中市○○區○○段000地號土地（重測前為烏日段286-144地號），並委由建商在974地號土地興建一未辦保存登記之鐵皮建物，嗣後被告陳姿鑾自68年間起使用系爭369建號建物，並將前揭鐵皮建物出租予他人使用迄今（按：已辦理保存登記之「臺中市○○區○○路000巷00號」房屋坐落於同段973地號土地上，然該鐵皮建物上並無獨立門牌號，故亦使用此門牌號）。

(四)次按系爭土地地籍異動索引，系爭土地於67年7月18日至90年7月11日間之所有權人為訴外人劉憬學，另依臺中市政府都市發展局67建都營使字第2635號使用執照相關資料，其中臺中○○○○○○○○○○門牌證明書亦可證，系爭土地之原所有權人「劉憬學」為當年興建房屋建商成員之一。如前所述，訴外人中友建設公司等建商於67年間在規畫新建住宅時，並未將系爭土地全部規劃為私設巷道，並將私設巷道外之土地為購買路旁建物之住戶興建地上物，同意住戶得無償使用此等非屬私設巷道之土地。系爭土地之前手劉憬學未定借用期限出借系爭913地號土地中如附圖所示A、B、C、D、E部分土地予本件被告，要讓被告與其各自買受之系爭188、187、186、193、973建號建物得以合併使用。又依此借地建屋之目的，自應解釋為借至房屋不堪使用時方能謂使用完畢，則原告於此等土地借用關係終止前，訴請被告等拆屋還地，於法顯有未合。

(五)系爭913地號土地中如上開複丈成果圖所示A、B、C、D、E部分土地旁之建物（即系爭188、187、186、193、973建號建物），均於68年間即已建築完成，當時系爭913地號土地之所有權人劉憬學顯無可能不知悉此等建物有越界建築之情事，然其多來未曾提出異議，故縱認其與此等建物所有權人間是否有無償使用土地之合意仍有疑義，參照民法第796條

規定意旨，原告對被告請求拆屋還地，亦非適法。退步言，縱認本件並無前揭民法第796條規定之適用，除土地所有人出於故意不予保護外，法院本諸整體經濟及社會利益之考量，於鄰地所有人請求拆除或變更越界之建築時，自得免除土地所有人拆除及變更之義務（參照民法第796條之1規定及其立法理由）。查原告取得系爭913地號土地之所有權前，被告等人所有之地上建物已依目前現況使用數十年之久，而系爭913地號土地複丈成果圖所示A、B、C、D、E部分以外土地之現況為公眾通行所必需之私設巷道，原告訴請被告等人拆除地上建物所獲利益有限，但卻可能造成被告等人因此受有重大不利益，故參酌前揭民法第796之1條之立法意旨，尚難認原告之主張均屬妥適。

(六)答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

(一)本件原告主張伊為系爭土地之所有人，被告藍連吉、王美月、陳輝容、陳國炎、陳姿鑾等5人所有之同段188、187、186、193、369建號等5筆建物，在68年間向地政機關辦理建物保存登記，然日後於上開建物外搭建違章建築，越界占用如附圖編號A、B、C、D、E所示面積之系爭土地之事實，業據提出佔有位置示意圖、土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、建物登記第一類謄本、系爭土地現況照片圖（見本院卷第13-49頁）為證，復經本院於109年12月15日會同兩造前往現場履勘並囑託臺中市大里地政事務所測量人員進行測量，此有本院勘驗筆錄、履勘現場照片、臺中市○○里地○○○○000○○○○里地○○○○0000000000號函檢送之附圖在卷可稽（見本院卷第189-193頁、第207-219頁、第223-225頁），且被告藍連吉、王美月、陳榮輝、陳國炎等自認其建物取得使用執照後，方另行在前方興建圍牆、大門、雨遮等地上建物，故原告主張占用部分均不在建物原本使用執照範圍內（見本院卷第304頁）。另被告陳姿鑾所占用系爭土地

01 之未辦保存登記之鐵皮屋，因無門牌號碼，故使用被告陳姿
02 鑾369建號建物之門牌號碼，對於該鐵皮屋占用系爭土地之
03 事實，被告陳姿鑾亦不爭執（見本院卷第304-305頁），是
04 原告前開主張，自堪信為真實。

05 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
07 者得請求防止之；民法第767條第1項定有明文。次按當事人
08 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
09 法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
10 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
11 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
12 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
13 明之（最高法院85年台上字第1120號判決意旨參照）。而系
14 爭土地為原告所有，而被告藍連吉、王美月、陳榮輝、陳國
15 炎、陳姿鑾所有如附圖編號A、B、C、D、E所示面積之地上
16 物，有越界占用系爭土地之事實，既如前述，則被告藍連吉
17 等5人自應就占有系爭土地有合法權源乙節負舉證之責。經
18 查：

19 1.被告抗辯：其等建物占用系爭土地部分均為買受房屋後建商
20 增建，買賣契約價金已包括道路用地及公共設施在內，所稱
21 道路用地即為系爭之土地。建商並於買賣完成後將被告所購
22 得之房屋、房屋坐落土地移轉登記給被告等，並將系爭土地
23 交付被告等使用管理至今已逾40餘年，當初買賣時已經包含
24 系爭土地之所有權，雖原出賣人劉俊福應將系爭土地移轉登
25 記於被告而未辦理，但系爭土地事實上已為被告等所有，原
26 告不得請求被告等拆屋還地。雖提出68年10月1日訴外人王
27 周悅英（即被告王美月土地之前手）、劉俊福2人所簽訂之
28 不動產買賣契約書為證（見本院卷第125-131頁），該不動
29 產買賣契約書內第1條約定「乙方願將自己所有土地，座落
30 於台中縣○○鄉○○段000000號內編號C種參號土地出賣於
31 甲方是實（土地面積以地政機關分割實際面積為準）」、第

01 2條約定「本件買賣價金經雙方議定為32萬元正。（包括道
02 路用地及公共設施在內）」，被告雖稱第2條所稱道路用地
03 即為系爭土地。然參照第1條約定，王周悅英買賣土地所有
04 權係以地政機關分割實際面積為準；另由前揭王美月所有18
05 7建號建物登記謄本之記載可知，該建物係坐落在同段885地
06 號，並非系爭土地，系爭土地是否上開買賣契約出賣人應移
07 轉土地所有權之範圍，顯有可疑。且系爭土地為都市土地，
08 且為道路用地，無法令禁止分割之情事，有臺中市○里地○
09 ○○○000○00○0○里地○○○0000000000號函附卷可按
10 （見本院卷第197頁），若系爭土地確實為上開買賣契約應
11 移轉之土地，則當時即應辦理分割並登記與王周悅英，何至
12 於至今仍登記在他人名下？縱然王周悅英沒有注意到，其餘
13 4位被告之前手也全部都沒有注意到並請求建商移轉登記？
14 依一般社會常情，土地買賣最重要的條件就是面積，價金都
15 是依照每坪或每平方公尺多少錢來計算，被告等人占用部分
16 少則12平方公尺，多則近80平方公尺，倘若確實在買賣契約
17 的範圍內，這麼大的面積顯然對價金影響很大，買受人怎可
18 能都不請求移轉登記？故被告抗辯其等占用土地為其等當初
19 買受之範圍，只是沒有辦理移轉登記部分，尚難採信。

20 2.被告抗辯：其等建物占用系爭土地部分均為買受房屋後建商
21 增建，當時土地所有權人「劉憬學」為當年興建房屋建商成
22 員之一，同意住戶得無償使用此等非屬私設巷道之土地，有
23 使用借貸關係。然被告僅提出系爭土地地籍異動索引，及臺
24 中市政府都市發展局67建都營使字第2635號使用執照相關資
25 料中有關臺中○○○○○○○○○○○○門牌證明書為據
26 （見本院卷第199-201頁、第271頁），雖得證明系爭土地之
27 原所有權人劉憬學為當年興建房屋建商成員之一，然系爭土
28 地為道路用地，依附圖可知，被告等至今出入仍須經過系爭
29 土地，則建商成員取得系爭土地讓買受人做為道路使用，雖
30 屬合理，但不代表就同意買受人可以占用道路用地建築。被
31 告雖抗辯增建部分都是68年間建商所蓋，但依當初被告等建

物取得使用執照時之勘測結果（見本院卷第243-251頁），被告等之建物不在系爭土地上，故占用部分都不是當初建商蓋好申請使用執照之範圍。且由現場照片觀之，在本件爭執建物旁之五光路198巷35號大門兩邊柱子是縱向貼深棕色磁磚，旁邊的矮牆是磨石子材質；被告藍連吉之五光路198巷33號門旁柱子是橫向貼深棕色磁磚，旁邊的矮牆是橫向貼白色磁磚；被告王美月之五光路198巷31號門幾乎開到與建物面寬一樣寬，門旁柱子是縱向貼紅色磁磚；被告陳輝容之五光路198巷29號根本沒有外門，可以直接看到建物的正面；被告陳國炎之五光路198巷27號也沒有外門，可以直接看到建物的正面，上方有鐵皮由建物直接延伸到路邊（見本院卷第207-215頁），每個人的材質、形式都不相同，看外觀也不像是一起蓋好的。至於被告陳姿鑾之建物則是鐵皮屋工廠，建商又何必為其蓋一個鐵皮屋工廠？被告自身也沒有提出任何證據證明是當初交屋時建商就蓋好一併交付。則被告抗辯其等占用部分是建商蓋好交付，可見同意其等使用等情，亦屬不能證明。

3.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其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條第1項、第796條之1第1項固有明文。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判例意旨參照）。本件被告藍連吉等5人固抗辯：原告之前手劉憬學是建商成員，本件占用部分是建商蓋好交付，可見劉憬學於68年間系爭建物興建完成時，即已知悉系爭建物有越界建築之情事，卻未提出任何異議，故本件應有民法第796條第1項越界建築規定之適用，然被告抗辯占用部分是建商蓋好交付乙

01 節不能證明，已如前述，其以此主張原告之前手劉憬學知悉
02 越界而未提出異議，自不足採，且被告亦未提出其他證據證
03 明上述地上物於興建之初非出於故意或重大過失而不知逾越
04 地界，衡以本件占用面積甚大，並非不慎侵入鄰地一小部
05 分，且系爭土地是圓弧形，但被告占用部分將系爭土地兩側
06 半圓形部分占滿，只留下中間之道路，亦不似依照系爭土地
07 邊界建築之情形，故依現存證據，亦難認為被告越界非出於
08 故意或重大過失，本院自無從適用民法第796條規定而認原
09 告不得請求被告拆除地上物。另被告主張本於公共利益及當
10 事人利益之考量，拆除占有系爭土地之地上物會對被告造成
11 重大之不利益，故參酌民法796條之1之立法意旨，免除土地
12 所有人拆除及變更之義務云云，然本件原告請求被告藍連
13 吉、王美月、陳輝容、陳國炎拆除部分，係屬鐵皮屋頂雨
14 遮，建材簡易、造價不高，且亦非建物之結構部分，拆除後
15 不致損壞其等所有房屋原有結構及其經濟價值。至被告陳姿
16 鑾部分，其占用部分是鐵皮建物的一部份，但對照現場相片
17 （見本院卷第219頁）及附圖，此鐵皮建物大部分應該在同
18 段974地號土地上，若進行適當之改造與支撐，拆除占用部
19 分後其他部分應該還可以使用，且其自認占用部分是合法建
20 物以外另行搭建之違章建築，連門牌都沒有（見本院卷第26
21 5、304頁），亦不宜為保留其違章建築之完整，即認為原告
22 不得請求拆除。是被告抗辯依民法第796條之1第1項規定，
23 應准予免為全部或一部拆除占用部分，亦屬無據。

24 4.由上所述，被告抗辯得占有使用系爭土地之理由，均不足
25 採，依前揭說明，均應認為是無權占用。

26 五、綜上所述，被告藍連吉等5人所有之地上物，既無權占用原
27 告所有如附圖所示A、B、C、D、E部分土地，則原告依民法
28 第767條之規定，請求被告藍連吉等5人分別應將上開附圖編
29 號A、B、C、D、E所示面積之地上物拆除，並將前開土地返
30 還原告，為有理由，應予准許。

31 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均

與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 110 年 9 月 27 日

民事第五庭 法官 王奕勛

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 9 月 28 日

書記官 高偉庭