

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第3335號

原告 謝陳美蘭
訴訟代理人 顏本源律師

被告 守成工業有限公司

法定代理人 林貴蘭

被告 羅瑞宏

共同

訴訟代理人 趙常皓律師

陳琮涼律師

上一人

複代理人 陳怡凡

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告羅瑞宏應將坐落臺中市○○區○○段○○地號土地上如附圖編號A所示範圍內之建物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告守成工業有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○地號土地上如附圖編號B所示範圍內之水塔及其支架拆除、將附圖編號C所示範圍內之鑄模板清空，並將該部分土地返還予原告。

訴訟費用由被告羅瑞宏負擔百分之七十七、由被告守成工業有限公司負擔百分之二十三。

本判決得假執行。但被告羅瑞宏如以新臺幣貳拾玖萬肆仟玖佰貳拾壹元、被告守成工業有限公司如以新臺幣捌萬玖仟捌佰參拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書

第2款定有明文。查原告起訴時原僅列被告守成工業有限公司，嗣於本院審理中始發現附圖編號A所示範圍內之建物之所有權人為羅瑞宏，並於民國110年7月2日以書狀追加羅瑞宏為被告，經核原告之請求均係針對同一地上物，請求之基礎事實應屬同一，核與上開規定並無不合，應予准許。

貳、兩造爭執要旨：

- 一、原告主張：臺中市○○區○○段00地號土地(下稱系爭土地)為原告所有，詎被告未經原告同意，約自80年起無權占有如系爭土地如附圖編號A、B、C所示範圍，據以興建廠房、搭建水塔及放置鑄模板。為此，爰依所有物返還請求權之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1、2項所示。
- 二、被告抗辯：本件糾紛緣自84年間，訴外人羅守成因興建廠房之緣故，有占用訴外人謝孟芳（已歿）所有系爭土地之必要，故與謝孟芳簽立買賣契約購買系爭土地之一部分，羅守成並已交付訂金30萬元，雖後續未完成土地所有權移轉登記及交付餘款，然謝孟芳既已交付土地並同意羅守成在土地上興建廠房，該買賣契約應得作為羅守成占有系爭土地之合法權源。嗣謝孟芳於97年間雖又將系爭土地以贈與為原因，將土地所有權移轉登記予原告，惟依常情推斷，原告就謝孟芳與羅守成簽訂買賣契約，並同意羅守成占有使用系爭土地興建廠房等情，應知之甚詳，原告應有容忍羅守成繼續占有使用之義務，原告提起本件訴訟應有違反權利濫用之禁止及誠信原則。又羅守成興建廠房而有逾越地界之情形，但羅守成既與謝孟芳簽訂買賣契約，可證羅守成主觀上無逾越地界之故意，亦無重大過失，且上開廠房於85年間興建完成後，迄今已超過20年，系爭土地所有人包括謝孟芳及其後手即原告均未曾向被告及羅守成提出異議，應有民法第796條第1項規定之適用，而民法第796條第1項規定之權利義務對嗣後受讓土地所有權之第三人仍然繼續存在，原告自不得請求被告拆除越界之建物。再依原告主張拆除部分廠房，將可能使廠房後半部牆面喪失支撐，影響結構安全，終將導致整座廠房必

01 須拆除，且廠房占用系爭土地部分與系爭土地其餘部分地形
02 尚有高低落差，即便拆除廠房，被告對所占用之土地亦無法
03 做有效之利用，依民法第796條之1第1項本文之規定，被告
04 應可免為拆屋還地等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
05 不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

06 參、得心證之理由

07 一、查系爭土地為原告自其嫂嫂謝孟芳贈與受讓而來，原告為系
08 爭土地之所有權人，坐落系爭土地上如附圖編號A所示
09 範圍內之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000○000○00
10 0○000號房屋為羅守成所興建之廠房，現為被告羅瑞宏所
11 有，坐落系爭土地上如附圖編號B所示範圍內之水塔及其支
12 架、如附圖編號C所示範圍內之鑄模板為被告守成工業有限
13 公司所有等情，有土地登記謄本、空拍圖、地籍圖資網路便
14 民服務系統查詢資料、建物登記謄本、稅籍證明書、房屋平
15 面圖、建物測量成果圖附卷可稽，復經本院會同兩造至現場
16 履勘，製有勘驗筆錄及現場照片，並囑託地政機關繪製土地
17 複丈成果圖存卷足參，且為兩造所不爭執，此情應堪認定
18 （依本院前往現場拍攝之照片所示，附圖編號C所示範圍內
19 僅有擺放鑄模板，原告請求被告守成工業有限公司移除其他
20 物品，應係誤載，見本院卷第112頁）。

21 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。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1 項
23 定有明文。再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有
24 人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
25 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
26 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
27 （最高法院99年度台上字第1169號、90年度台上字第211
28 號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被告所有
29 如附圖編號A、B、C範圍內所示之建物、水塔及其支架、鑄
30 模板既占用原告所有之系爭土地，揆諸上開說明，即應由被
31 告就其取得占有係有正當權源，負舉證之責。

01 三、被告雖抗辯羅守成於84年間為興建廠房，與謝孟芳簽立買賣
02 契約，購買系爭土地之一部分，羅守成並已交付訂金30萬
03 元，該買賣契約應得作為羅守成占有系爭土地之合法權源云
04 云。惟觀諸謝孟芳與羅守成之買賣契約書記載：「基於乙方
05 （即羅守成）興建廠房之實際需要，急需購買甲方（即謝孟
06 芳）之一部分土地，甲方因故不及提出確切界址，是故雙方
07 言明以每坪新臺幣參萬元整之價格，在日後鑑界完成時再正
08 式買賣；乙方除預定於民國捌拾伍年元月十日先行預付新臺
09 幣三十萬元整作為訂金（支票號碼：000000000），餘款待
10 買賣正式成立時付清，否則本契約書視為無效，乙方並得無
11 條件、無償恢復土地原狀，歸還甲方。甲方歸還乙方訂金」
12 等語（見本院卷第49頁）。可知該買賣契約書雖名為「買賣
13 契約」，但實為買賣契約之預約，羅守成雖因興建廠房之需
14 要而欲向謝孟芳購買系爭土地之一部分，但於上開買賣契約
15 書簽訂時，尚不確定謝孟芳出售土地之確切界址，買賣標的
16 物客觀上仍無從確定其範圍，故雙方復又約定待鑑界後再簽
17 訂正式買賣契約。則上開買賣契約書既非正式買賣契約，謝
18 孟芳依上開買賣契約書僅有與羅守成簽訂正式買賣契約之義
19 務，並無交付土地之占有或移轉土地所有權予羅守成之義
20 務，上開買賣契約書自非羅守成興建廠房、占有系爭土地之
21 正當權源。況謝孟芳與羅守成嗣後未簽訂正式買賣契約，羅
22 守成更未曾交付餘款，依上開買賣契約書之約定，上開買賣
23 契約書已視為無效，縱羅守成曾支付30萬元訂金（原告否認
24 羅守成交付之30萬元支票已經兌現，因羅守成所交付支票之
25 保存年限只有10年，相關資料已於101年11月16日銷毀，此
26 部分目前無法查證，見本院卷第223頁），謝孟芳亦僅負有
27 歸還羅守成訂金之義務，羅守成則須將占用之土地回復原
28 狀，羅守成更不得以上開買賣契約書據為占有系爭土地之合
29 法權源。是被告執上開買賣契約書主張其係有權占有系爭土
30 地，原告提起本件訴訟應有違反權利濫用之禁止及誠信原則
31 云云，非有理由，委非可採。

01 四、被告再抗辯羅守成因興建廠房而有逾越地界之情形，但羅守
02 成主觀上無逾越地界之故意，亦無重大過失，且上開廠房於
03 85年間興建完成後，迄今已超過20年，系爭土地所有人未曾
04 向被告及羅守成提出異議，應有民法第796條第1項規定之適
05 用云云。惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越
06 地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求
07 移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損
08 害，應支付償金，民法第796條第1項定有明文。準此，土地
09 所有權人建築房屋，如已明知其所建築之房屋逾越地界，縱
10 鄰地所有人知其越界而不及提出異議，亦無民法第796條第1
11 項規定之適用。查依地籍圖謄本所示（見本院卷第65頁），
12 系爭土地與門牌號碼臺中市○○區○○路000○○000○○00
13 00號房屋所座落之同段49地號土地間尚存在一狹長型之土
14 地，可知系爭土地與同段49地號土地並非相鄰之土地，羅守
15 成在同段49地號土地上先跨越該狹長型之土地、再占用系爭
16 土地興建廠房，是否屬於越界建築而有民法第796條規定之
17 適用，已非無疑。再者，羅守成興建廠房占用系爭土地面積
18 多達268.11平方公尺，其於興建廠房之前更與謝孟芳簽訂上
19 開買賣契約書，欲向謝孟芳購買興建廠房所需使用之系爭土
20 地，而羅守成原本興建之廠房已於88年間因發生九二一大地
21 震，幾乎全毀（見本院卷第77頁震後照片），現存之廠房係
22 88年震後重建，足見羅守成興建現存之廠房時，早已知悉其
23 所興建之廠房會占用系爭土地，竟仍故意逾越系爭土地之地
24 界為之，自不適用民法第796條第1項之規定。被告抗辯系爭
25 土地所有人20多年來知其越界而不即提出異議，不得請求移
26 去或變更其房屋云云，洵非有據。至於被告所舉臺灣高等法
27 院臺南分院102年度再易字第24號民事判決與本件案情並不
28 相同（該案之越界建築人係誤認土地為出租人所有，而基於
29 基地租賃關係誤認為有合法占有權源），尚不得於本件逕為
30 比附援引，併此說明。

31 五、被告另又抗辯原告主張拆除部分廠房，將可能使廠房後半部

01 牆面喪失支撐，影響結構安全，終將導致整座廠房必須拆
02 除，依民法第796條之1第1項本文之規定，被告應可免為拆
03 屋還地云云。然按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有
04 人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
05 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
06 者，不適用之，民法第796條之1第1項規定甚明。是土地所
07 有人故意逾越地界者，當無上開規定之適用。查羅守成占用
08 系爭土地興建廠房係明知其所興建之廠房會占用系爭土地，
09 卻仍故意逾越系爭土地之地界為之，業如前述，自亦無民法
10 第796條之1第1項規定之適用。況羅守成興建廠房占用系爭
11 土地之面積不小，而羅守成興建廠房所使用之材料為鐵皮、
12 鐵架，其特性為成本低廉、結構簡單、拆卸容易，如僅拆除
13 占用系爭土地之部分廠房，應無困難，衡情要無對被告造成
14 損害過大、原告獲得利益甚微之情形。是被告此部分所辯，
15 亦無足採。

16 六、綜上所述，本件被告對其為如附圖編號A、B、C所示範圍內
17 之建物、水塔及其鐵架、鑄模板之所有權人並不爭執，卻無
18 法證明其有占有使用系爭土地之正當權源，即屬無權占有。
19 從而，原告依民法第767條之規定，請求被告羅瑞宏將系爭
20 土地上如附圖編號A所示範圍內之建物拆除，並將該部分土
21 地返還予原告；請求被告守成工業有限公司將系爭土地上如
22 附圖編號B所示範圍內之水塔及其支架拆除、將附圖編號C所
23 示範圍內之鑄模板清空，並將該部分土地返還予原告，均為
24 有理由，應予准許。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
26 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

27 八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
28 告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，
29 請准宣告免為假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔
30 保金額，併准許之。

31 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

01 中 華 民 國 110 年 10 月 8 日
02 臺中簡易庭 法 官 林筱涵

03 以上為正本係照原本作成。

04 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上
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 10 月 8 日
09 書記官 張峻偉