

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第4243號

原告 莫克威

訴訟代理人 張敦達 律師

被告 立群生技實業有限公司

法定代理人 林淑慧

訴訟代理人 黃瓊瑩 律師

施財副

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○○○段00地號土地上，如附圖所示編號A部分，面積22.38平方公尺之地上物拆除，將上開土地返還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得為假執行。但被告以新臺幣353306元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：臺中市○區○○○○段00地號土地(下稱系爭土地)為原告共有，被告所有門牌號碼臺中市○區○○○街00號房屋(下稱系爭房屋)無權占用系爭土地，如附圖所示編號A部分，面積22.38平方公尺，爰依民法第821條規定，請求判決如主文所示。

二、被告則以：被告於民國112年3月向訴外人彭兆霆洽談購買系爭房屋時，1樓已有增建加強磚造面積27.77平方公尺及鋼鐵造面積17.54平方公尺存在，被告於原有之增建範圍內進行翻修及裝潢工程，已投入工程及裝潢費用共新臺幣(下同)000000元。系爭房屋鐵皮增建部分係作為被告機台放置處、倉庫、出貨包裝使用，屋簷上方之水塔在購買系爭房屋時已

01 搭建，若拆除須將整個鋼鐵構造增建部分包含水塔均拆除，
02 且尚須將裸露出的磚造增建部分外牆，重新做防水處理並安
03 裝門窗，並將水塔、冷氣室外機位置、水管線均遷移並重新
04 配管，保守估計約需花費633675元。又原告在82年9月3日即
05 因買賣成為系爭土地共有人，應在上開增建部分興建之初，
06 即可確認是否有越界建築系爭土地之情形，卻未積極提出異
07 議，直至被告開始投入金錢裝潢後，始提起本件訴訟。而原
08 告主張被告所占用之系爭土地面積僅22.38平方公尺，面積
09 甚小且非方正，無從單獨供原告申請建築執照，且未影響系
10 爭土地供通行及防火巷使用，縱將系爭地上物拆除，亦無能
11 提升系爭土地之利用及經濟價值，兩者利益嚴重失衡，原告
12 請求被告拆屋還地，實有權利濫用之虞，依民法第796條之1
13 規定，應准予免為拆除該占用地地上物等語置辯，請求駁回原
14 告之訴，並陳明願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、原告主張之事實，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、占
16 用照片等件為證，且經本院依原告聲請於113年9月16日勘驗
17 現場，並囑託臺中市中山地政事務所派員測量結果，系爭房
18 屋確有占用系爭土地如附圖所示A部分，面積22.38平方公尺
19 ，有本院勘驗筆錄及臺中市中山地政事務所113年11月4日中
20 山地所二字第1130013447號函及所檢附之土地複丈成果圖在
21 卷可按。被告雖以前詞置辯，惟，

22 (一)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
23 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
24 房屋，民法第796條第1項固有明文。惟被告自承於112年3月
25 向訴外人彭兆霆洽談購買系爭房屋時，1樓已有增建加強磚
26 造面積27.77平方公尺及鋼鐵造面積17.54平方公尺存在，是
27 被告係經買賣取得系爭房屋所有權，不符合「土地所有人建
28 築房屋」之要件，被告抗辯依民法第796條規定，原告請求
29 並不合法等語，與法不合。

30 (二)權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為主要目
31 的；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，民法第148條第1項、第796條之1第1項前段固有明文。惟所謂權利之行使不得以損害他人為目的者，係指行使權利專以損害他人為主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人對之又或有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用，自不在限制行使，有最高法院43年度台上字第879號判決、45年度臺上字第105號判決意旨可資參照。故權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。本件原告以被告無權占有系爭土地，訴請拆除地上物返還占有土地，係原告為維護其土地共有權之完整性，所為所有權權能之正當行使，難謂其主觀上係出於損害他人之目的。又被告所占用之土地係供防火巷使用，業經證人劉富昇於114年2月19日於本院言詞辯論時結證屬實，將被告占用系爭土地之地上物拆除，有利於發生火災時，阻隔火勢蔓延，藉以逃生避難之公共利益。被告抗辯依民法第148條及796之1條規定，應准予免為拆除該占用地上物，即屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第821條規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
臺中簡易庭 法 官 劉正中

以上為正本係照原本作成。

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

01 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
02 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
03 一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
05 書記官 葉家好