

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1140號

原告 何寶榕
訴訟代理人 簡士袞律師
被告 朱家成
訴訟代理人 歐亨

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○區○○段○○段000000000地號土地上如附圖所示編號(a)面積2.2平方公尺之A鐵皮雨遮、B鐵皮雨遮、C鐵架、D鐵架、E鐵架拆除騰空，將該土地騰空返還原告。
- 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67,320元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，同法第256條亦有明文。查本件原告起訴聲明請求：「一、被告應將坐落臺中市○區○○段○○段000000000地號土地（下稱系爭土地）上如民事起訴狀附圖一所示附著於鋼樑上之鋼條、其上披覆鐵皮之木造建物及鐵皮均移除；二、被告應將坐落系爭土地上如民事起訴狀附圖二所示編號（1）面積約0.3822平方公尺、（2）面積約0.6324平方公尺之土地返還予原告。」等語（見本院卷第11頁）。迭經變更，終於民國113年5月16日變更聲明：「被告應將坐落系爭土地上如民事更正起訴聲明暨準備書如附圖所示編號（a）部分、面積2.2平方公尺附著於Z型白色磁磚及紅磚上之A鐵皮雨遮、B鐵皮雨遮、C鐵架、D鐵架、E鐵架、

01 二樓鐵皮及母條移除，將該部分占用之土地返還予原告。」
02 等語（見本院卷第127頁至129頁），屬不變更訴訟標的，而
03 為補充更正其法律上之陳述，揆之上開規定，自應為法之所
04 許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原告於111年8月29日買受系爭土地，被告則為同
07 段0000-0000地號土地（下稱被告土地）及其土地上物（下
08 稱被告地上物）之所有權人。原告取得系爭土地後，即著手
09 拆除系爭土地上之建物及地上物，然欲拆除與被告地上物相
10 鄰之磚牆時，發現被告所有如附圖編號(a)所示面積2.2平方
11 公尺上之A鐵皮雨遮、B鐵皮雨遮、C鐵架、D鐵架、E鐵架，
12 有越界及無權占用系爭土地之情形，經原告屢次前往請求被
13 告拆除前開物品均不獲置理。爰依民法第767條第1項前段及
14 中段之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應將坐落系爭
15 土地上如附圖所示編號(a)部分、面積2.2平方公尺附著於Z
16 型白色磁磚及紅磚牆上之A鐵皮雨遮、B鐵皮雨遮、C鐵架、D
17 鐵架、E鐵架、二樓鐵皮及木條移除，將該部分占用之土地
18 返還予原告；(二)願供擔保准為假執行之宣告。

19 二、被告則以：被告地上物興建於4、50年前，未為建物所有權
20 第一次登記，當時被告地上物所坐落之土地係訴外人第一商
21 業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）所有，嗣第一銀行於
22 97年間將土地分割，並依當時各建物所有權人之占有情況，
23 將土地出售予各建物所有權人，被告及原告前手因此分別取
24 得被告土地及系爭土地。被告既依占有情況取得土地，自無
25 逾越地界之情形；且被告與原告之前手自97年間各自取得被
26 告土地及系爭土地以來，均未發生界址糾紛，原告前手亦不
27 曾提出異議，原告取得系爭土地後，自應繼續依占有現況使
28 用，不得提出異議，否則即有違民法權利濫用之規定。縱認
29 被告地上物有越界情形，考量被告取得被告土地時，不知被
30 告地上物有占用他人土地之情形，且越界之面積不及1平方
31 公尺，移除越界部分對於原告而言無太大實益，然可能對被

01 告造成地上物倒塌之危害，且有致生公共危險之疑慮，應依
02 民法第796條之1之規定，使被告免為移去或變更無權占用之
03 部分，被告並願意以市價即每坪新臺幣20萬元，向原告價購
04 越界部分之土地，以補償原告之損害等語，資為抗辯。並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張系爭土地為其所有，被告則為被告土地之所有權
08 人，又被告所有之鐵皮雨遮及鐵架占用系爭土地如附圖編號
09 (a)所示所示面積2.2平方公尺部分之事實，業據原告提出土
10 地登記第一類謄本、現況照片（見本院卷第23頁至45頁、第
11 175頁至181頁）為證，另據本院會同臺中市中山地政事務所
12 人員至現場履勘、測量屬實，並製有勘驗筆錄及土地複丈成
13 果圖（即附圖），復有現場照片在卷可按（見本院卷第71頁
14 至82頁、第105頁至107頁），自堪信為真實。是被告辯稱其
15 所有之鐵皮雨遮及鐵架無占用系爭土地之情事，即非可採。

16 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
17 於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無
19 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
20 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
21 對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取
22 得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字
23 第1552號、85年度台上字第1120號判決參照）。又土地為不
24 動產，得單獨為交易之標的，無論土地上有無建物存在，無
25 論建物占用土地之範圍廣大或狹小，亦無論建物占用土地之
26 情形是否為人所知，均得為買賣之標的，因買賣而取得土地
27 所有權之人得本於所有人之地位行使物上請求權，除建物之
28 使用人有使用土地之正當權源外，土地所有人得請求建物使
29 用人拆除建物、交還土地或遷出建物，交還土地，此係權利
30 之正當行使（最高法院98年度台上字第2483號判決意旨參
31 照）。查被告所有如附圖編號(a)所示部分上A、B、C、D、E

01 等物確有占用系爭土地之事實，業如前述，則被告自應就其
02 占有系爭土地有合法權源乙節負舉證之責。被告雖辯稱被告
03 及原告前手分別取得被告土地及系爭土地時，被告既依占有
04 情況取得被告土地，原告取得系爭土地後，自應繼續依占有
05 現況使用，不得提出異議，否則違民法權利濫用等語，然為
06 原告所否認，被告復未能舉證證明，亦難認其所辯為真。況
07 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
08 非經登記，不生效力；又債之契約，僅於訂約當事人之間發
09 生債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人，此觀民法第
10 758條、第153條規定意旨自明，本件縱認被告所辯其係以現
11 況向前手購買被告土地一情非虛，惟基於債之相對性，其與
12 前手間之買賣契約僅得向其前手主張，而不得對抗擁有系爭
13 土地所有權之原告，是原告本於系爭土地之所有權，請求被
14 告將其無權占用之物拆除後，將占用土地返還予原告，此為
15 權利之正當行使。

16 (三)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
17 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
18 移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民
19 法第796條之1第1項規定甚明。經查，被告所有之鐵皮雨遮
20 及鐵架等物既無使用系爭土地特定部分之合法權源，而占用
21 原告所有系爭土地之特定部分，其占用面積如附圖編號(a)
22 所示（面積2.2平方公尺）；且如附圖（a）示該占用系爭土
23 地之地上物分別為鐵皮雨遮、鐵架等物，均非被告所有建築
24 物之主要結構，又僅係供被告個人使用，要與公共利益無
25 涉；被告復未舉證證明如拆除上開地上物將致被告建築物倒
26 塌之虞之情事，是本院審酌原告為求其系爭土地所有權之圓
27 滿，訴請被告拆除上開地上物，顯難謂有何損害被告之經濟
28 利益，又將之拆除亦無損於兩造之利益，此外復無其他證據
29 證明倘就越界建築部分地上物予以拆除，究對公共利益或被
30 告利益有何不利影響，是認本件核無民法第796條之1規定之
31 適用至明。

01 (四)綜上所述，被告所有之鐵皮雨遮及鐵架等物既無權占有原告
02 所有系爭土地如附圖編號編號(a)（面積2.2平方公尺）部
03 分，已如前述，且被告所為原告不得請求返還土地之抗辯，
04 委無足採，亦經本院審認如前，從而，原告本於系爭土地所
05 有權人之地位，依民法第767條第1項之規定，請求如主文第
06 一項所示，核屬有據，應予准許。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第11款
11 所定適用簡易程序訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第
12 389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告就此勝
13 訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發
14 動，毋庸為准駁之諭知。並依職權酌定相當擔保金額，准被
15 告供擔保後免為假執行。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

18 臺中地方法院臺中簡易庭

19 法 官 陳 玟 珍

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

26 書記官 王素珍