臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第238號

原　　告　林文裕

000000000000000000

被　　告　陳　照

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺中市○區○○○○段000000○0000000地號土地上如附圖編號114-91(A)部分（面積2.44平方公尺）、編號114-166部分（面積0.44平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣116,064元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，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。本件原告起訴時訴之聲明原請求：一、被告應將坐落臺中市○區○○○○段000000地號土地上，如起訴狀附圖所示編號A部分（面積約5平方公尺，以實際測量結果為主）之地上物拆除，並將所占用之土地返還原告。二、被告應將坐落臺中市○區○○○○段0000000地號土地上，如起訴狀附圖所示編號B部分（面積約0.44平方公尺，以實際測量結果為主）之地上物拆除，並將所占用之土地返還原告。嗣於本件訴訟繫屬中，經本院會同兩造、臺中市中山地政事務所人員至現場勘驗，由臺中市中山地政事務所繪製收件日期：民國114年3 月12日、文號：山土測字020200號土地複丈成果圖（下稱附圖）後，原告於本院言詞辯論期日更正聲明如後開原告聲明所示（見本院卷第93頁）。核屬更正事實上之陳述，非

屬訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為坐落臺中市○區○○○○段000000○0000000地號土地之所有人（下稱系爭土地），被告為同段114-43地號土地所有人，未經原告同意，以其所有門牌號碼臺中市○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），其中即如附圖編號114-91(A)部分、面積2.44平方公尺，及編號114-166部分、面積0.44平方公尺之地上物占用系爭土地，經原告以存證信函通知被告出面協商，未獲置理，爰依民法第767條第1項前、中段之規定提起本訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：被告並非無權占有系爭土地，實乃早期測量儀器不發達所生之誤差，原告所稱無權占用系爭土地之地上物，於62年間其購買系爭房屋時即已存在，該部分為與原告所有現已拆除之門牌號碼臺中市○區○○路000巷0號房屋之共同壁，原告之前手所有人亦未曾表示被告有占用系爭土地之情，若執意拆除，系爭房屋會有崩塌毀損之虞。又被告以和平、公然、持續佔有系爭土地逾51年，得請求登記為所有人，亦得主張時效取得地上權，且原告請求返還之系爭土地面積小且狹長，無法為有效利用，若因此拆除系爭房屋，恐將影響建築結構，是原告顯有權利濫用之情等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張為系爭土地之所有人，被告為坐落鄰地即同段114-43地號土地及系爭房屋之所有人，未經原告同意，以其所有系爭房屋如附圖所示編號114-91(A)、114-166部分之地上物占用系爭土地，業據提出土地登記謄本、地籍圖等件為證（見補字卷第14至22頁），復經本院會同兩造及臺中市中山地政事務所於114年4月23日履勘現場查明屬實，製有履勘筆錄、照片及複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第61至69頁、第

73頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。本件原告主張被告未經其同意，無權占有系爭土地如附圖所示編號114-91(A)、114-166部分，被告就占用系爭土地之事實不為爭執，依上開說明，即應由被告就有權占有之事實負舉證之責。而被告雖以前詞置辯，惟查：

1.被告抗辯若予以拆除附圖所示114-91(A)、114-166部分，將導致系爭房屋毀損不堪用等語，並未提出任何事證證明，自難憑採。

2.按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人，民法第769條定有明文，則系爭土地既非未經登記之不動產，自無上開時效取得所有權之適用。至於被告抗辯依民法第772條規定，對於已登記之不動產仍得時效取得所有權等語，則依該條立法理由「按原規定是否僅以於他人未登記之不動產為限，始得因時效而取得所有權以外之其他財產權，理論上非無疑義。最高法院60年台上字第4195號判例則認因時效取得地上權，不以他人未登記之土地為限。為杜爭議，爰於本條後段增訂對於已登記之不動產，亦得準用前5條之規定，因時效而取得所有權以外財產權」，是民法第772條乃係對於已登記之不動產，因時效而取得所有權以外財產權之規定，被告上開所辯顯對該法規有所誤解。

3.次按因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立要件之一，原審既認上訴人非以行使地上權之意思而占有系爭土地，即

上訴人即無從因時效而取得地上權或地上權登記請求權。又縱認上訴人因地上權取得時效完成而得主張時效利益，依民法第772條準用第769條及第770條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有。（最高法院89年台上字第1370號裁定意旨參照）。是被告既未依法登記為系爭土地之地上權人，依上開說明，自不能本於地上權之法律關係主張有權占有系爭土地。況依被告所辯，同時主張時效取得所有權及地上權，顯非以行使地上權之意思而占有系爭土地，亦不符時效取得地上權之要件。

4.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制。又權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使（最高法院108年度台上字第101號、102年度台上字第1766號判決意旨參照）。查原告提起本件訴訟，乃基於民法對於所有權之保障，是原告在客觀上係為自己之利益而行使，縱令對被告之利益造成損害，然既非以損害被告之利益為主要目的，原告之行使權利行為即與前揭民法第148條規定無違。

5.又自被告提出74年間臺中市中山地政事務所函文，僅在說明

臺中市○區○○○○段000000地號土地附近之地籍線與建築線不符，經相關單位研討後逕為分割等情，且自被告提出83年間之地籍圖觀之，上開114-74地號土地與系爭土地相距甚遠，上開函文顯與系爭土地無涉。遍查全卷亦無證據證明系爭房屋占有系爭土地具正當權源，本院即無從為對被告有利之認定。是原告依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除附圖所示編號114-91(A)、114-166部分之地上物，並將該部分土地返還予原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段規定行使物上請求權，請求被告將主文第1項所示占用之地上物拆除，並返還占用之土地予原告，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，毋庸為准駁之諭知。又被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊雅婷

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　游欣偉