

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中訴更字第3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 汪團森律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國115年3月3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00地號土地上，如附圖（即臺中市中山地政事務所民國113年2月17日所出具之土地複丈成果圖）編號A所示面積22.38平方公尺土地上之地上物拆除，將上開土地返還原告及其他共有人。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：臺中市○區○○○○段00地號土地（下稱系爭96地號土地）為原告共有，被告所有臺中市○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）之增建部分無權占用如附圖（即臺中市中山地政事務所民國113年2月17日所出具之土地複丈成果圖）編號A所示之土地（下稱系爭土地），面積22.38平方公尺，原告因此依民法第821條之規定，請求判決如主文所示。
- 二、被告抗辯：(一)原告僅係系爭96地號土地之共有人之一，原告所有之臺中市○區○○路000號房屋雖在系爭96地號土地上，然原告僅係臺中市政府仁和路眷舍社區（下稱系爭社區）之區分所有權人之一，系爭社區既有管理委員會存在，依照公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，系爭土地為系爭社區之區分所有權人共用部分，其修繕、管理、維

01 護，由管理負責人或管理委員會為之，故原告僅係區分所有
02 權人，對共用部分之系爭土地暫無管理及處分權，即無訴訟
03 實施權，應由系爭社區管理委員會依區分所有權人之會議決
04 議通過辦理，是原告提起本件訴訟，當事人不適格，應駁回
05 原告本件訴訟等語。(二)被告於112年3月向訴外人彭兆霆購買
06 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
07 鐵造面積17.54平方公尺之系爭地上物存在，被告在原有之
08 增建範圍內進行翻修及裝潢，已投入工程及裝潢費共新臺幣
09 (下同)239萬6299元，系爭房屋鐵皮增建部分係作為被告
10 放置機台、倉庫、出貨包裝使用，屋簷上方之水塔在購買系
11 爭房屋時已搭建，若拆除須將整個鋼鐵構造增建部分含水塔
12 均拆除，尚須將裸露之磚造增建部分外牆，重新做防水處
13 理，並安裝門窗，以及將水塔、冷氣室外機、水管線進行遷
14 移，且重新配管，保守估計約需花費63萬3675元。又原告在
15 82年9月3日時即為系爭土地之共有人，應在上開增建部分興
16 建之初，即可確認是否有越界建築占用系爭土地之情事，惟
17 原告卻未提出異議，迨至被告投入金錢進行裝潢後，始提起
18 本訴。再者，原告所屬系爭社區將系爭土地上方紅色線與同
19 地段屬臺中市政府所有之96-125地號土地之經界線興建圍牆
20 (下稱系爭圍牆)，將系爭土地排除在系爭社區外，顯已默
21 示同意由鄰地房屋所有人管理、使用。況被告占用之系爭土
22 地依照謝世民建築師事務所請照之壹層平面圖(本院114年
23 度簡上字第204號民事卷第177、179頁)顯示，E、D棟之圍
24 牆外至地界線間，建築師畫出一綠色線上方長條狀區塊，左
25 側打字寫「現有巷道」，左側往大門方向手寫「保留巷
26 道」，綠色線下方至地界線間手寫「被占用土地」，顯見被
27 告占用系爭土地非防火巷，而是法定空地，當年地主臺中市
28 政府委託建築師於壹層平面圖記載「被占用土地」，顯見已
29 知悉鄰地所有人越界而不及時提出異議，符合民法第796條
30 規定之要件。遑論，原告主張被告所占用之系爭土地面積僅
31 22.38平方公尺，面積甚小，且非方正，無從單獨供原告申

01 請建築執照，亦未影響系爭土地供通行及防火巷使用，縱將
02 系爭地上物拆除，亦無提升系爭土地之利用及經濟價值，兩
03 者利益嚴重失衡，是原告請求被告拆屋還地，實有權利濫用
04 之虞，依民法第796條之1規定，應准予被告免為拆除系爭地
05 上物等語，並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利判決，被
06 告願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由

08 (一)按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受
09 本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
10 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
11 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
12 通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標
13 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
14 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
15 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第
16 1780號民事裁判意旨參照）。原告主張：被告之地上物（下
17 稱系爭地上物）無權占用系爭96地號土地上之系爭土地，故
18 被告應將系爭地上物拆除後，返還系爭土地與原告及其他全
19 體共有人等語。此雖為被告所否認，並以前詞加以抗辯。然
20 按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之
21 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
22 之，民法第821條定有明文。次按公寓大廈管理條例第36條
23 第2、11款規定「管理委員會之職務如下：…。二、共有及
24 共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…。十一、共用
25 部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」，由
26 此可見，社區管理委員會僅有共有及共用部分之清潔、維
27 護、修繕、一般改良、點收及保管等管理維護權限，並未取
28 得區分所有權人對渠等共有部分之所有權，區分所有權人個
29 人自仍得本於共有部分所有權人之身分，依民法第767條、
30 第821條等規定，就共有物之全部為本於所有權之請求，是
31 原告基於其為系爭土地共有人之一，依民法第767條、第821

01 條等規定，請求被告應將占用系爭土地之系爭地上物拆除，
02 並無任何當事人不適格之處，故被告抗辯原告提起本件訴訟
03 於法不合，應予駁回等語，顯然無據，應無可採。

04 (二)原告主張：被告之系爭地上物占用系爭土地之事實，業據提
05 出系爭96地號土地登記第一類謄本、占用照片等為證，並經
06 臺中市中山地政事務所人員進行現場測量之結果，被告之系
07 爭地上物確占用系爭土地之情形，面積為22.38平方公尺，
08 此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
09 山地所二字第1130013447號函及所附之土地複丈成果圖在卷
10 可資佐證（本院112年度中簡字第4243號卷第187至193
11 頁），而被告對此並未加以爭執，足認此部分事實，應堪認
12 定。至於被告雖否認應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並
13 拒絕將系爭土地返還原告，而以前詞加以置辯。然查：

14 1.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
15 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
16 其房屋。民法第796條第1項前段固定有明文。惟按民法第79
17 6條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋
18 之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築
19 物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界
20 加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整
21 體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號民
22 事裁判意旨參照）。又按民法第796條所謂越界建築，其建
23 築物必為房屋，不包括非房屋構成部分之牆垣、屋外建築、
24 雨遮等非房屋構成部分（最高法院105年度台上字第1028號
25 民事裁判意旨參照）。查被告占用系爭土地之系爭地上物，
26 並非被告系爭房屋之本體主建物，拆除後並無礙於被告原本
27 合法系爭房屋之整體，未見有何損及系爭房屋原本之結構安
28 全及經濟價值。再者，民法第796條第1項前段之構成要件，
29 須以土地所有人建築房屋時主觀上非因故意或重大過失逾越
30 地界為必要，然系爭地上物所占用系爭土地面積已達22.38
31 平方公尺之多，實難想像建築地上物之初，行為人無故意或

01 重大過失之情形存在，自難認有民法第796條第1項前段規定
02 之適用，是被告所辯，實難認有據，應無可採。況被告自承
03 其購買系爭房屋時，1樓已有增建加強磚造面積27.77平方公
04 尺及鋼鐵造面積17.54平方公尺存在，亦與民法第796條第1
05 項所定土地所有人建築房屋之構成要件不合，故被告所為上
06 揭抗辯，亦無可採。被告雖又以謝世民建築師事務所請照之
07 壹層平面圖為據，抗辯：系爭土地在該圖記載為「現有巷
08 道」，且為圍牆所刻意區隔，顯見系爭土地之共有人已知悉
09 其越界建築而不即時提出異議等語。然此為被告之片面臆
10 測，其仍未舉證證明系爭土地之共有人明確知悉渠等之系爭
11 土地在遭越界建築之情形下，卻未提出異議之情事，是被告
12 上揭所辯，難認有據，應無可採。

13 2.次按權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為主
14 要目的；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
15 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
16 或一部之移去或變更。民法第148條第1項、第796條之1第1
17 項前段固有明文。惟第796條之1第1項後段已明文規定「但
18 土地所有人故意逾越地界者，不適用之」。又所謂權利之行
19 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
20 主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人利益
21 不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人對之又或
22 有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用，自不在限制
23 行使之列（最高法院43年度台上字第879號民事裁判意旨參
24 照），是權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目
25 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
26 一不可，故行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目
27 的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權
28 利濫用。查原告為系爭土地之共有人，其為避免自己共有之
29 系爭土地遭無權占用，訴請被告拆除占用系爭土地範圍之系
30 爭地上物，以回復所共有土地權利之完整性，係依法行使物
31 上請求權，所為所有權權能之正當行使，難謂其主觀上出於

01 損害他人為目的。又被告之系爭地上物占用原告共有之系爭
02 土地面積多達22.38平方公尺，顯然原告及共有人已非輕微
03 受損；再者，不論系爭土地係作為現有巷道、保留巷道或法
04 定空地使用，抑或證人劉富昇於本院114年2月19日言詞辯論
05 時證稱：被告所占用之系爭土地係供防火巷使用等情觀之
06 （本院112年度中簡字第4243號卷第264頁），被告所占用系
07 爭土地之地上物若能拆除，自係有利於公眾對於巷道之通行
08 往來，並於發生天災事變或火災事故時，以利逃生或阻隔
09 火勢蔓延造成危害等公共利益，有所助益，是在此情形
10 下，被告抗辯請准依民法第148條及796之1條等規定，免除
11 被告拆除系爭土地上所占用之系爭地上物，實屬無據，自無
12 可採。

13 (三)綜上所述，被告之系爭地上物既無權占用原告共有之系爭土
14 地，且不合於民法第796條第1項前段所定不得請求移去或變
15 更之情形，則原告依民法第821條規定，請求判決如主文所
16 示，為有理由，應予准許。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與
18 判決結果不生影響，爰不逐一論述。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

21 臺灣臺中地方法院民事庭

22 法 官 楊忠城

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

29 書記官 陳宛榆