

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第537號

上訴人 朱周貴春 住○○市○○區○○路00號

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 楊盤江律師

被上訴人 吳美雲

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 洪翰今律師

上列當事人間請求排除占用事件，上訴人對於中華民國112年9月15日臺灣臺中地方法院111年度訴字第957號第一審判決提起上訴，本院於113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人未經伊之同意，竟擅自在系爭土地上搭建如原審判決附圖（下稱附圖）所示「暫編地號」A所示房屋（面積56平方公尺，下稱系爭A部分房屋），無權占用系爭土地，爰依民法767條規定，請求上訴人應將系爭A部分房屋拆除，並將該占用之土地返還予伊等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：伊於民國79年7月16日因買賣取得臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下以地號稱之，合稱上訴人土地），並在其上興建臺中市○○區○○段00○號房屋（門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋，下稱系爭房屋），於辦妥建物所有權第一次登記前之82年5月6日，經改

制前之臺中縣大甲地政事務所（嗣改制為臺中市大甲地政事務所，下稱大甲地政）到現場測量繪製建物測量成果圖，系爭房屋全部興建在上訴人土地，並未越界建築在系爭土地。系爭土地與000地號土地間原先即有駁坎（即擋土牆），已存在至少6、70年，伊於98年間，翻新系爭房屋之屋頂，於100年間擴建系爭房屋北邊臥房，均在舊有之駁坎地界內興建，亦曾於73、74年間與臺中市○○區○○路0000○0000號房屋之屋主○○○兄弟共同出資於該駁坎西側之土地上鑿井，被上訴人均知悉且未異議，足見兩造係以駁坎為經界，參以被上訴人亦占用到東側之同段00-0地號國有土地，可知兩造均不知無權占用他人土地（於二審不再主張有民法第796條第1項所定情形），伊並非故意越界建屋。又系爭房屋為長方型，南北長、東西窄，系爭A部分房屋最北側約0.45公分、中間及最南側約0.6公分，依比例尺1/500，相當於實地2.25公尺、3公尺，建物大部分占用系爭土地之西北角，拆除56平方公尺幾達系爭房屋3分之2之面積，建物結構必遭破壞而不能使用，亦即系爭房屋之神明廳、兒子房、孫女房、主臥室、廚房之一部分均將被拆除而不能使用，上訴人一家三代同堂6人除系爭房屋外，無其他房屋居住，如需拆除，將無居住處所，請求依民法第796條之1第1項前段規定，斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於判令上訴人應將系爭A部分房屋予以拆除，並將該占用之土地返還予被上訴人及該部分訴訟費用，暨該部分假執行之宣告之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本院卷第135-136頁）：

- 一、系爭土地為被上訴人所有，為乙種建築用地，建蔽率60%，容積率240%（見原審卷一第19頁）。

- 二、系爭房屋為上訴人所有。上訴人於100年間將前開房屋擴建，經原審於112年5月31日現場履勘測量結果，目前房屋坐落情形如原審判決附件（下稱附件）紅線標示之房屋所示（面積合計319平方公尺），占用系爭土地面積56平方公尺及占用上訴人所有同段000、000地號土地及同段他人所有同段000-0、000地號土地，詳如附件所示（見原審卷一第99、237頁、本院卷第77頁），供作上訴人住家使用。
- 三、兩造均同意系爭土地及上訴人所有同段000地號土地界址，依地政機關目前施測之地籍線界址為準（見本院卷第124頁）。
- 四、系爭房屋占用系爭土地面積56平方公尺，上訴人無占用系爭土地之正當權源。
- 五、上訴人所有臺中市○○區○○段00○號房屋（層次面積192.07平方公尺）於111年10月25日之現值為新臺幣（下同）24萬4100元（見原審卷一第457頁被證39）。
- 肆、本院之判斷：
- 一、被上訴人主張系爭土地為伊所有，上訴人所有之系爭房屋無權占用系爭土地系爭A部分房屋，面積56平方公尺等語，為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項一、二、四），堪先認定。基此，被上訴人依民法767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將系爭A部分房屋拆除，並將該占用之土地返還之，即於法有據。
- 二、上訴人雖抗辯：伊非故意越界建築，請求依民法第796條之1第1項前段規定，斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更等語，被上訴人則謂：上訴人係故意越界建築，如免為全部或一部之移去，對系爭土地之經濟價值及伊之權益影響甚鉅，無前開規定之適用等語。故本件爭點為：(一)上訴人是否故意越界建築？(二)本件有無民法第796條之1規定之適用？
- 三、按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。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項有明定。98年增訂之立法理由謂：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第1項。」。

四、關於上訴人是否故意越界建築部分：

- (一)上訴人抗辯稱：伊於79年7月16日因買賣取得上訴人土地，並在其上興建系爭房屋，於辦妥建物所有權第一次登記前之82年5月6日，經大甲地政測繪建物測量成果圖，系爭房屋全部興建在上訴人土地，並未越界建築在系爭土地等語，有建物測量成果圖附卷可稽（見原審卷一第101頁）。而依上開建物測量成果圖所示，可知地政機關於82年5月6日測繪時，系爭房屋並非緊臨東側之系爭土地，而是在系爭房屋與系爭土地間尚有留存空地之空間。
- (二)上訴人復抗辯稱：系爭土地與伊所有000地號土地間原先即有駁坎（即擋土牆）等語，除據其提出現場照片為證（見原審卷一第275、277、279頁），復經證人○○○（98年間搬運系爭房屋屋瓦之工人）於原審結證稱：伊自小時候即與上訴人配偶○○○住在同一里，伊於98年間幫○○○搬運系爭房屋屋瓦時，伊的車子就停在上開駁坎旁的系爭土地，原審卷一第277頁照片所示石頭堆駁坎及系爭房屋蓋成後之情形，自伊懂事時起均未改變等語綦詳（見原審卷一第382-384），堪予採信。而上開駁坎之位置，經原審至現場履勘，並囑託大甲地政施測結果，如附圖所示，有原審勘驗筆錄、大甲地政111年7月26日甲地二字第1110005857號函送之

土地複丈成果圖在卷足憑（見原審卷一第229-237頁）。可知上開駁坎係位在系爭房屋東側，並自系爭土地由北而南加以堆置，有相當之高度及長度。衡以相鄰土地以興建駁坎之方式，標示、區辨各自之使用範圍，並非鮮見，則上訴人抗辯稱：伊以為兩造係以上開駁坎為界，故於上開駁坎西側擴建系爭房屋，不知系爭A部分房屋占用到系爭土地，伊非故意越界建築等語，即屬有據，堪予採信。

五、關於本件應否適用民法第796條之1規定部分：

查上訴人於二審時已不再主張本件有民法第796條第1項之情形，有本院準備程序筆錄可參（見本院卷第135-136頁），合先敘明。本院審酌：（一）依系爭房屋之建物登記第一類謄本所示（見原審卷一第99頁），可知系爭房屋於82年間登記之層次面積為192.07平方公尺，且依82年之建物測量成果圖所示（見同卷第101頁），可知系爭房屋全部坐落在上訴人所有之000、000及000地號土地，且並非緊臨東側之系爭土地，在系爭房屋與系爭土地間尚有留存空地之空間，已如前述。惟原審於112年5月31日至現場履勘，並囑託大甲地政施測結果，系爭房屋之現況如附件所示，其中坐落系爭土地之面積達56平方公尺，且不論是房屋外形、面積、坐落位置，均與82年之建物測量成果圖所示不同，則超出82年之建物測量成果圖所示建物部分（包括系爭A部分房屋部分），顯然是上訴人嗣後才加以擴建，並非原本取得使用執照之範圍，而屬違章建築至明。（二）依如附件所示測量結果，系爭房屋現況之面積合計319平方公尺，大門在西側，坐東朝西，系爭A部分房屋之面積為56平方公尺，占系爭房屋現況全部面積之比例不高，且位在系爭房屋東側末段，上訴人如拆除系爭A部分房屋，仍有高達256平方公尺之面積可使用，業已超過原系爭房屋合法登記面積192.07平方公尺甚多，且未影響房屋之結構，剩餘之房屋部分仍屬寬敞方正，形狀並無過於狹長、無法居住或難以利用之情形。故就系爭A部分房屋目前供作神明廳、兒子房、孫女房、主臥室、廚房使用之空

間，上訴人自可重新安排隔間，上訴人抗辯如拆除系爭A部分房屋，將無居住處所云云，顯非事實，被上訴人訴請拆除系爭A部分房屋，應認對於系爭房屋整體經濟效用之影響不大。(三)又系爭房屋係獨棟建物，並無與他人房屋有共同壁或相鄰之情形，且僅供上訴人住家使用，與公眾無涉，上訴人拆除系爭A部分房屋，應認並無致生損害於他人或有害公共利益之情形。(四)另上訴人所有臺中市○○區○○段00○號房屋(層次面積192.07平方公尺)於111年10月25日之現值為24萬4100元，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項五)；而系爭土地於111年1月之公告土地現值為每平方公尺4,600元，亦有土地登記第三類謄本存卷可佐(見原審卷一第19頁)，則以系爭A部分房屋占用系爭土地面積56平方公尺計算，被上訴人受影響之土地價值至少為25萬7600元(計算式： $56\text{m}^2 \times 4,600\text{元} = 257,600$)，已超過系爭房屋之現值，更遑論被上訴人主張：其已計畫在系爭土地興建9戶透天厝，倘若上訴人不拆除系爭A部分房屋，則受限於建築基地縱深不足，將無法採用如原審卷一第505頁所示建築設計圖之連棟式設計，而僅能設計4棟長型透天厝，對系爭土地之整體開發條件、土地資源之利用均有損害，如依當地實價登錄每坪平均單價16萬6999元計算，更對伊造成鉅大損害等語，業據提出○○○建築師事務所之建築設計圖說、實價登錄資料等件為證(見原審卷一第505、507、517-527頁)，確有所憑。本院綜合上開各情，斟酌公共利益及當事人利益後，認被上訴人訴請上訴人拆除系爭A部分房屋並返還該部分占用土地，對於上訴人所生損害、系爭房屋之效用，影響均不大，亦與公共利益無涉，惟如准上訴人免為全部或一部之移去或變更，對系爭土地之完整利用及被上訴人權益之減損，均超逾對上訴人之不利益，而顯失公允，核與民法第796條之1第1項前段規定之要件即屬有間，應認並無適用該規定之餘地。是以被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上

訴人拆除系爭A部分房屋，並返還該部分土地，應認係合法權利之行使，並無違反誠信原則及權利濫用之情事。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭A部分房屋，並返還該部分土地，自屬正當，應予准許。從而，原審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
民事第三庭 審判長法官 許旭聖
法官 劉長宜
法官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日