

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第26號

上訴人 林惠珠

訴訟代理人 張順豪律師

蔡梓詮律師

被上訴人 廖富美

訴訟代理人 蔡壽男律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年11月27日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2934號第一審判決提起上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應將坐落臺中市○○區○路段0000地號土地如臺中市清水地政事務所112年1月3日清土測字000000號土地複丈成果圖所示編號0部分土地（面積5.82平方公尺）上建物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。

三、第一審訴訟費用關於上開廢棄部分及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審訴訟程序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。被上訴人於原審已陳稱上訴人訴請拆除之建物於其向建商購買時即已存在，非建商或其故意越界興建等語（見原審卷第187頁），則其於本院抗辯依民法第796條第1項規定，上訴人不得請求拆除（見本院卷第161頁），核屬對於其在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，依上開規定，應准被上訴人提出，先予敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○路段○○○○○段○0000號  
03 地號土地〈重測前為臺中市○○區○○○○○路○○段○○○  
04 ○○○○○00000號土地，下稱系爭0000號土地〉為上訴人所  
05 有，與被上訴人所有同段0000、0000號土地（下稱系爭000  
06 0、0000號土地）相鄰。被上訴人所有坐落系爭0000號土地  
07 上之同段000建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000  
08 號房屋，下稱系爭房屋，與土地下合稱系爭房地），竟越界  
09 無權占用系爭0000號土地如臺中市清水地政事務所112年1月  
10 3日清土測字000000號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編  
11 號0部分（面積5.82平方公尺）土地（下稱附圖編號0土  
12 地），依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆屋還地等  
13 語（原審為被上訴人敗訴部分，未據其提起上訴，非本院審  
14 理範圍，爰不予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上  
15 訴人後開第(二)項之訴部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄；  
16 (二)被上訴人應將坐落系爭0000號土地如附圖編號0土地（面  
17 積5.82平方公尺）上之建物拆除，並將該部分土地返還予上  
18 訴人；(三)第一審訴訟費用關於上開廢棄部分及第二審訴訟費  
19 用，由被上訴人負擔。

20 二、被上訴人則以：伊於95年間向建商購得系爭房地後，未為任  
21 何加建情事，附圖編號0土地上建物係建商所興建，然建商  
22 興建時，兩造上開土地係以擋土牆為界標，嗣土地重測，兩  
23 造就土地地籍線（即界址，下稱界址）有紛爭，臺中市政府  
24 （地政局）不動產糾紛調處委員會（下稱臺中市不動產調處  
25 會）依職權裁處重測後之界址並辦理地籍圖登記，方發生系  
26 爭房屋越界情事，而非建商故意越界建築。又系爭房屋邊角  
27 幾近緊貼近擋土牆，上訴人卻未對建商提出任何異議，依民  
28 法第796條第1項規定，其不得請求拆除。再系爭房屋屋後確  
29 有增建之事實，固屬實在，惟係建商於出售前所增建，上訴  
30 人未舉證證明係建商故意所為，即主張伊應概括承受故意越  
31 界增建之責任，亦無可採。況將附圖編號0土地上之建物拆

01 除，會影響系爭房屋之結構與居住安全，並須耗費鉅資修  
02 補，伊所受損害甚鉅，而上訴人收回該部分土地僅能閒置或  
03 堆置雜物之用，衡量雙方利益後，本件應有民法第796條之1  
04 及民法第148條規定之適用，上訴人執意請求拆屋還地，為  
05 無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第71頁；本院依判決格式修正  
07 或增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

08 (一)上訴人為系爭0000地號土地所有人，坐落其上之同段737 號  
09 建物亦為上訴人所有（見原審卷第61頁）。

10 (二)被上訴人為系爭0000、0000地號土地所有人，坐落系爭0000  
11 地號土地上之同段000 建號建物即系爭房屋於93年6月8日興  
12 建完成，於95年4月3日登記為被上訴人所有（見原審卷第63  
13 至73頁）。

14 (三)兩造與訴外人秦智皇就系爭0000、0000、0000地號與0000地  
15 號（即重測前00-82 、00-000、00-000、00-000地號）等4  
16 筆土地之界址糾紛，於106年10月12日經臺中市政府地政局  
17 調處（見原審卷第167至169頁）。

18 (四)附圖編號0土地上建物，係建商所興建。

19 四、得心證之理由：

20 (一)關於系爭房屋是否無權占用附圖編號0土地：

21 1.上訴人主張被上訴人所系爭房屋占用附圖編號0土地部分乙  
22 情，業經原審會同兩造及臺中市清水地政事務所實地履勘並  
23 囑託該地政事務所測量無訛，有原審法院勘驗筆錄及該地政  
24 事務所複丈成果圖即附圖在卷可稽（見原審卷第133至139  
25 頁），被上訴人對此亦不爭執（見原審卷第155頁），並有  
26 其於原審提出如附圖所示編號0、0部分地上物拆除前後之現  
27 場照片（見原審卷第91至107頁、第161至163頁、第191至19  
28 7頁、第255至257頁）可參，則上訴人前開主張，自堪信為  
29 真實。

30 2.被上訴人雖抗辯兩造所有上開土地係以擋土牆為界標，嗣土  
31 地重測後，兩造就重測後地籍線有糾紛，臺中市不動產調處

會委員依職權裁處界址，方發生系爭房屋越界情事等語，並提出臺中市不動產調處會106年10月12日調處紀錄表為憑（見原審卷第165至169、179至181頁）。然查，兩造與訴外人秦智皇於106年10月12日為105年度臺中市沙鹿區地籍圖重測區內重測前00-82、00-000、00-000、00-000地號（即系爭0000、0000、0000地號與同段0000地號）等4筆土地界址爭議調處時，被上訴人主張上開4筆土地界址應以圖說之A-a-b-c-d-e連線，即擋土牆為界，並陳稱建商表示擋土牆外之土地均為被上訴人土地所有範圍（見原審卷第167、179頁當事人意見之乙方陳述、第169、181頁圖說），惟經出席委員參酌舊地籍圖等相關資料，裁處以該圖說A-0-0-0-0連線為界址，且此裁處後之界址使上訴人重測前00-82號（即系爭0000號）土地面積減少3.02平方公尺，被上訴人重測前00-000、00-000號（即系爭0000、0000號）土地面積分別增加16.83平方公尺、2.39平方公尺，有土地界址爭議案裁處圖說及分析表在卷可參（見原審卷第179、181頁），足見兩造間系爭0000、0000、0000號土地之界址係參考重測前之舊地籍圖所為裁處，且重測前後之界址或有不同，然觀之重測後，被上訴人所有土地面積已較重測前增加19.22平方公尺（計算式：16.83+2.39），系爭房屋仍有占用附圖編號0土地之情事，足見於裁處前，被上訴人所有系爭房屋，本有越界而非因地籍圖重測所致，被上訴人抗辯係因地籍重測地籍線變更而有上訴人主張之越界情事云云，已難採信。再觀之上開圖說，如擋土牆為兩造上開土地界址，被上訴人所稱系爭0000號土地擋土牆外之36.58平方公尺則屬系爭0000、0000號土地範圍（見原審卷第186頁），此將被上訴人上開2筆土地面積共增加55.8平方公尺（計算式：19.22+36.58），系爭0000號土地則再減少更多，則豈非與重測前兩造土地之面積與舊地籍圖之差異更大，自難採憑。雖被上訴人又辯稱擋土牆若非為兩造土地之界標，上訴人自無將擋土牆設置在該處，致浪費36.58平方公尺土地云云。然查，土地

01 所有人為避免占用鄰地而退縮至自己土地內興建圍牆，或位  
02 處山坡之房屋為加強建築物阻力而將圍牆緊鄰自家房舍興  
03 建，時所常見，自難認擋土牆所在位置即為兩造土地界址。  
04 此外，被上訴人未提出其他證據證明兩造間上開土地界址有  
05 何地籍重測錯誤之情事，則被上訴人抗辯地籍重測有誤而造  
06 成系爭房屋占用附圖編號0土地云云，自無可採。

07 3.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
08 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
09 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應  
10 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度  
11 台上字第1120號判決意旨參照）。本件上訴人主張其為系爭  
12 0000號土地之所有權人，為被上訴人所不爭執（見不爭執事  
13 項(一)），被上訴人自應就其有權占用附圖編號0土地負舉證  
14 之責任，然被上訴人並未舉證有何占有使用上開土地之正當  
15 法律權源，是上訴人主張被上訴人無權占用附圖編號0土  
16 地，應屬可採。

17 (二)關於有無民法第796條第1項、第796條之1第1項規定之適用  
18 部分：

19 1.附圖編號0土地上之建物，係建商所興建，為兩造所不爭執  
20 （見不爭執事項(四)），堪信為真實。被上訴人抗辯此非建商  
21 故意興建，自有民法第796條第1項、第796條之1第1項規定  
22 之適用等語，為上訴人所否認。按土地所有人建築房屋非因  
23 故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即  
24 提出異議，不得請求移去或變更其房屋。土地所有人建築房  
25 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公  
26 共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土  
27 地所有人故意逾越地界者，不適用之。修正之民法第796  
28 條、第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土地所有人  
29 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，  
30 亦適用之。民法第796條第1項、第796條之1第1項、民法物  
31 權編施行法第8條之3分別定有明文。準此以觀，越界建築若

01 出於故意者，應無保護之必要，蓋相鄰關係乃本於誠信原則  
02 調整鄰居相互間之利益，故若土地所有人之越界係出於故意  
03 者，即與民法第796條第1項、民法第796條之1第1項規定之  
04 要件不相符合，而無執上開條項規定抗辯之可言。

- 05 2.查被系爭房屋主體部分係坐落系爭0000號土地上，該房屋第  
06 一層面積為45.96平方公尺、騎樓21.28平方公尺，有其建物  
07 成果圖、建物登記第一類謄本（見原審卷第39、73頁，本院  
08 卷第101頁）及建築設計圖、建物右邊第一層樓設置2扇窗戶  
09 與第2、3層樓均設置3扇窗戶、樓梯設在房屋底部之現場完  
10 工照片（見建造執照卷第56、58至61頁，外放影卷）在卷可  
11 憑。然觀諸使用執照卷宗所附第1層樓完工照片，系爭房屋  
12 右邊由前到後有3根柱子，每二根柱子中間設有窗戶，且該  
13 爭房屋背面與一同興建之其餘3戶建物背面樣式完全相同  
14 （見建造執照卷第56頁，外放影卷），及系爭房屋現況為右  
15 邊有4根柱子，第3根與第4根柱子間設置1扇窗戶與1扇門，  
16 房屋背面設有陽台與隔鄰房屋背面明顯不同（見原審卷第10  
17 5、163頁）等情，可知系爭房屋第3根柱子以後之建物係建  
18 商故意興建，且依系爭房屋第2根與第3根柱子間之長度（僅  
19 設置1扇窗），與第3根與第4根柱子間之長度（設置門、窗  
20 各1扇）相較，此事後加建且做為廚房使用之房屋面積尚非  
21 甚微（見本院卷第69、70頁）。又被上訴人既為系爭房地所  
22 有權人，且自承與建商簽定有預售不動產買賣契約（見原審  
23 卷第81頁），其於買受該房地時，經核對土地、建物登記謄  
24 本或所有權狀等資料，應對其購買之房地大小及實際面積多  
25 寡甚為清楚；復參以負責洽購系爭房地之被上訴人配偶即證  
26 人洪政瑜於本院證稱：伊等去看房子時去，已經蓋到第4  
27 樓，幾乎要完工了。（有無指定建商2次施工？）去看時有問  
28 怎麼沒有廚房，建商說4間房子的廚房會蓋在後面。附圖編  
29 號0土地上之建物是廚房等情（見本院卷第182、184頁），  
30 可見占用附圖編號0土地上之建物（即廚房）係二次施工興  
31 建，非與原建築一併施作，由此足以推認被上訴人對其所有

01 系爭房屋係建商超逾上開建物主體所坐落之土地範圍而越界  
02 在他人土地上加建房屋乙節應有所認知，可認建商應有故意  
03 越界建築情事無疑。是被上訴人抗辯依民法第796條第1項規  
04 定，上訴人不得請求被上訴人拆除附圖編號0土地上之建  
05 物，核屬無據，且本件既屬故意興建，依民法第796條之1第  
06 1項但書規定，亦無同條第1項前段規定「法院得斟酌公共利  
07 益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更」之適用。  
08 是被上訴人此之所辯，均無可採。

09 (三)關於上訴人訴請被上訴人拆屋還地有無權利濫用情事部分：

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
11 民法第767條第1項前段定有明文。查被上訴人所有系爭房屋  
12 占有附圖編號0土地，既無正當合法權源，屬無權占有，則  
13 上訴人依據上開規定，本於所有權之作用，請求被上訴人拆  
14 除上開0部分土地上之建物，將土地返還上訴人，於法即屬  
15 有據，應予准許。

16 2.被上訴人固再抗辯上訴人請求其拆屋還地，有權利濫用情事  
17 云云。然按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他  
18 人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文。惟該條所稱  
19 權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權  
20 利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因而所受之損  
21 失，比較衡量。倘自己所得利益極少而他人及國家社會所受  
22 之損失甚大，始得謂為以損害他人為主要目的。易言之，權  
23 利既為法律所保障，用以解決私益衝突，以得行使為原則，  
24 因權利濫用而限制，則屬例外，例外應採限縮解釋，始符立  
25 法之本旨。

26 3.查系爭0000號土地為法定空地，有上訴人提出之台中市政府  
27 都市發展局套繪圖查詢資料在卷可憑（見原審卷第123  
28 頁），且系爭房屋所增建部分，亦為法定空地，有建築設計  
29 圖在卷可參（見建造執照卷第59頁，外放影卷）。又建築基  
30 地於建築使用時，應留設法定空地，本有安全及景觀上之考  
31 量，其目的在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以

01 維護居住環境之品質，增進建築物使用人之逃生避難安全與  
02 衛生等公共利益。而本件上訴人本於所有權作用，請求無權  
03 占有之被上訴人拆屋還地，不僅屬權利之正當行使，且對公  
04 益亦有助益，自無權利濫用之可言。被上訴人縱因拆屋受有  
05 損害，亦難執此遽謂上訴人係屬權利濫用。且被上訴人所有  
06 占用附圖編號0土地之房屋部分，係於原主體建物之外，越  
07 界加建之增建部分建物，則上訴人請求將之拆除，當應無礙  
08 於原來所建房屋之整體。是被上訴人抗辯上訴人請求拆屋還  
09 地，有權利濫用情事云云，殊無可採。

10 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人  
11 將系爭0000號土地附圖編號0土地上建物拆除，並將該部分  
12 土地返還予上訴人，為有理由，應予准許。從而，原審就此  
13 應准許部分為上訴人敗訴之判決並駁回其此部分假執行之聲  
14 請，尚有違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
15 改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所  
16 示。

17 六、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  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

22 民事第二庭 審判長法官 謝說容

23 法官 施懷閔

24 法官 廖純卿

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 書記官 蕭怡綸

28 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日