臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第9號

上　訴　人　賴明義
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　江彥儀律師
複 代理 人　賴敬婷律師
　　翁帙熙
被 上訴 人　紀元凱（即紀文晃之承受訴訟人）
000000000000000000
訴訟代理人　李易璋律師

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10月13日臺灣臺中地方法院110年度訴字第3120號第一審判決，提起上訴，本院於115年3月4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

一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊與他人共有。被上訴人為門牌號碼臺中市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）之所有人，竟以系爭房屋無權占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號D1部分、面積1.05平方公尺之範圍（下稱系爭占用土地；系爭房屋坐落該土地之部分下稱D1部分），妨害系爭土地所有人所有權之行使等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命被上訴人拆除D1部分，並返還系爭占用土地予伊與系爭土地其他共有人之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至未繫屬本院者，不另贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應將D1部分拆除，

將系爭占用土地返還上訴人與系爭土地其他共有人全體。

二、被上訴人則以：被承受人○○○於民國79年間在其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱000地號土地）興建系爭房屋時，非故意逾越地界，而D1部分為4層樓水泥磚造結構牆，與兩側之門牌號碼臺中市○○區○○街00○00號房屋（下各稱00、00號房屋）相連，倘強行拆除，將嚴重影響系爭房屋與00號房屋之建物結構安全，伊亦須支出高額拆除及補強費用，上訴人因此所獲利益卻甚微，依民法第796條之1規定，應免伊移去。又D1部分占用系爭土地面積極小，現況無影響公共安全之虞，若予拆除，上訴人所得利益甚小，然將造成伊重大損害，有違公共利益，況伊願以市價購買系爭占用土地，上訴人行使權利屬權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠查系爭土地為上訴人與他人共有，上訴人之所有權應有部分為10分之7。系爭房屋乃被承受人○○○於79年興建，為4層樓之未辦保存登記建物，現為被上訴人所有。該房屋越界占用系爭土地如附圖所示編號D1部分、面積1.05平方公尺之範圍（即系爭占用土地）等情，為兩造所不爭執（見本院卷第174至175頁），且有土地登記謄本、現場照片、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局111年7月4日中市稅沙分字第1113610518號函、房屋稅籍證明書可稽（見原審卷第47、61、75、309至311、475頁，本院卷第291頁），並經原審至現場勘驗及囑託內政部國土測繪中心測量無誤，有原審勘驗筆錄與勘驗照片、內政部國土測繪中心111年11月17日測籍字第1111302121號函所附鑑定書與鑑定圖（即附圖）可佐（見原審卷第147至149、151、375、391至393頁），堪信為真。

㈡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，98年1月23日增訂之民法第796條之1第1項定有明文；上開規

定，於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之，民法物權篇施行法第8條之3亦有明定。民法第796條之1規定，係於不符合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益（最高法院113年度台上字第1180號判決意旨參照）。且稽諸該條立法理由，於斟酌公共利益及當事人之利益時，亦可參酌都市計畫法第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。至於越界之房屋是否未領有建造、使用執照，乃主管機關是否依建築法第86條規定予以處罰之別一問題，與有無民法第796條之1規定之適用無必然關連。查：

1.被上訴人固不否認系爭房屋之D1部分無權占有系爭占用土地（見本院卷第371頁），且陳以：不抗辯系爭土地所有人於系爭房屋興建時，知其越界而不異議等語（見本院卷第173、177頁）。然與系爭土地相鄰之000地號土地於74年間即登記為○○○所有，系爭房屋之主要部分坐落於000地號土地，為被上訴人陳明在卷（見原審卷第203、259頁，本院卷第173、178頁），並有地籍圖（見原審卷第39頁）、土地登記謄本（見原審卷第125頁）、社團法人臺中市建築師公會（下稱建築師公會）114年1月9日中市建師建字第1140900011號函檢送之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，外放卷後）所附越界位置示意圖（見該報告第26至27頁）可憑；被上訴人陳稱○○○興建系爭房屋時非故意逾越地界乙節，亦未據上訴人爭執。

2.經本院囑託建築師公會鑑定，據覆：系爭房屋整棟為地上4層加強磚造構造物，D1部分位在房屋結構承重部分（含承重柱、樑、磚造承重結構牆），該越界之牆壁為無鋼筋存在之磚牆，樑柱內有鋼筋而屬RC構造，越界部分有2根RC柱（1至

4樓直通柱）、5根樑（1至4樓各一，及基礎地樑）及4片磚牆。因越界必須拆除系爭房屋之柱、樑及牆壁厚度約16至18公分，長度約593公分，勢必影響系爭房屋之結構安全，但不影響00、00號房屋之結構安全。如要拆除，必須對系爭房屋從基礎至4樓及屋頂之柱、樑加以補強，所需費用約新臺幣（下同）202萬3,802元（含稅）。另系爭土地申請建築時之法定空地比例（20%）、建蔽率（80%）與容積率（320%）不因被占用受影響，如被占用面積不計入建築基地面積，則建築基地面積為284.95平方公尺（計算式：286〈系爭土地面積〉－1.05平方公尺〈系爭占用土地面積〉＝284.95），可建築之建築面積損失0.84平方公尺【計算式：（286－284.95）x80%＝0.84】，法定空地須增加0.84平方公尺，允建容積樓地板面積損失3.36平方公尺【計算式：（286－284.95）x320%＝3.36】；如被占用面積仍計入建築基地，建築基地面積未損失，侵占地面積於檢討容積率時可視為空地，故允建容積樓地板面積亦未損失，另建蔽率部分應以基地面積扣除侵占地面積之剩餘部分進行檢討，故可建築之建築面積損失0.84平方公尺，法定空地須增加0.84平方公尺，有系爭鑑定報告可稽。衡諸該報告已就鑑定分析過程詳細說明，經核並無何等論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則顯然相悖之情事；兩造亦均稱：對系爭鑑定報告無意見等語（見本院卷第337、406至407頁），應認建築師公會本於專業所為之系爭鑑定報告內容，當值採信。

3.據此，並參以系爭房屋雖於79年間興建、屋齡約30幾年，且為未辦保存登記建物，惟現況1樓為店面，2至4樓為住宅，房屋外觀與內部狀況均尚屬完好，另系爭房屋前鄰中華街，D1部分位在該屋後方，與D1部分接壤處之系爭土地現供停車使用等情，此觀現場照片（見原審卷第47、475頁）、系爭鑑定報告所附現況照片與拍攝方向示意圖（見該報告第45至56頁）即明；被上訴人亦陳稱：伊母親現仍居住在系爭房屋等語（見原審卷第525頁），可知系爭房屋係供營業、居住

使用，仍具相當之經濟效用、價值，倘拆除D1部分，恐將嚴重影響系爭房屋之結構安全，甚有致房屋發生頹圮傾倒之虞，除使房屋價值減損、滅失暨喪失利用效益，亦將危及房屋使用者與接近該屋之人、車，難謂無損於整體社會經濟與公共利益，不因系爭房屋有無領有建造與使用執照、是否為違章建築而異；即使先補強結構再予拆除，所需補強費用亦高達數百萬元，耗費甚鉅，顯將對被上訴人造成重大損害。再者，系爭土地本即為不規則形，遭越界占用範圍僅沿地界略呈長條形，此觀附圖即明，尚難認扣除系爭占用土地後對土地形狀所生影響，將妨害上訴人就系爭土地為開發利用；且系爭土地遭越界占用面積僅1.05平方公尺，縱上訴人取回系爭占用土地，可建築之建築面積與允建容積樓地板面積亦僅依序增加0.84平方公尺、3.36平方公尺，須留設之法定空地面積僅減少0.84平方公尺，尤難謂上訴人因請求移去D1部分，客觀上所獲利益確足以正當化對被上訴人與國家社會因其權利行使所受損失。況被上訴人一再陳明：願以市價購賣D1部分，亦願補償對造等語（見原審卷第113、285、507頁，本院卷第110、407頁）。是本院審酌上情，經權衡公共利益及兩造當事人權益、拆除D1部分與否對社會整體經濟利益之影響等一切情狀，認應免被上訴人移去D1部分。上訴人主張：系爭房屋為違章建築，拆除與公共利益無涉云云（見本院卷第379、407頁），並不可採。

4.從而，被上訴人依民法第796條之1第1項規定，得免為移去D1部分，則上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被上訴人拆除D1部分並返還系爭占用土地，即屬不能准許。另上訴人經原審闡明是否依民法第796條之1第2項規定請求被上訴人支付償金或價購越界部分土地，業表明：本件不為此請求等語（見原審卷第000、523頁），附此指明。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被上訴人拆除D1部分，並返還系爭占用土地予

上訴人與系爭土地其他共有人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日

民事第四庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　李佳芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　卓佳儀

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　8　　日