臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第16號

上訴人 黃卉蓁

王忠騰

王秉鉉

共 同

訴訟代理人 紀孫瑋律師

複代理人 張瓊云律師

被上訴人 王志賢

訴訟代理人 賴宜孜律師

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26日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1219號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27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、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，毗鄰同段0000地號土地（下稱0000地號土地）則為上訴人共有，因地政機關於民國109年間辦理土地重測後，伊始發見上訴人所有同段00建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如附圖所示D區塊面積28.93m²、E區塊面積21.6m²、黃色區塊保存登記建物與停車棚重疊處0.29m²部分（下分稱D區塊、E區塊、黃色區塊，合稱系爭區塊），該建物僅有小部分坐落在上訴人所有0000地號土地上。伊及系爭土地原所有權人即訴外人王綿，均未同意上訴人之父即訴外人王杉茗（原名王三明，下稱王杉茗）使用系爭土地，上訴

01 人自屬無權占用系爭土地之系爭區塊。縱認王綿與王杉茗間
02 就系爭土地有成立使用借貸契約（下稱系爭借貸契約），惟
03 借用人王杉茗已於93年間死亡，且伊有使用系爭土地之需
04 要，伊已依民法第472條第1款、第4款規定，先後於113年10
05 月11日、同年月18日對上訴人為終止系爭借貸契約之意思表
06 示，上訴人已無占用系爭土地之權源。爰依民法第767條第1
07 項規定，請求上訴人將系爭區塊上之建物拆除，並將該部分
08 土地返還予伊（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不
09 服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：伊父王杉茗、被上訴人及訴外人王景（下合稱
11 王景等3人）均為王綿之子，系爭土地與0000地號土地原均
12 為王綿所有，因王杉茗於80年間欲起造系爭建物，王綿遂召
13 集王景等3人商議建屋事宜，在場人均同意王杉茗與被上訴
14 人合壁建屋後，方由王杉茗出資興建系爭建物，故王綿與王
15 杉茗就系爭區塊已成立系爭借貸契約。嗣王杉茗於93年間死
16 亡，由上訴人繼承系爭借貸契約借用人之權利，另王綿於94
17 年1月間將系爭土地讓與被上訴人時，應由被上訴人繼受系
18 爭借貸契約貸與人之義務，則上訴人依系爭借貸契約占用系
19 爭區塊，自屬有權占有。又依改制前臺中縣○○地政事務所
20 之建物測量成果圖所示（下稱系爭建物測量成果圖），系爭
21 建物並未占用系爭土地。另縱系爭建物有逾越地界占用系爭
22 土地，王杉茗亦非故意為之，而被上訴人受讓系爭土地所有
23 權時，明知系爭建物越界卻不即時提出異議，依民法第796
24 條規定，即不得請求上訴人拆除系爭區塊上之建物；又若拆
25 除系爭區塊上之建物，將影響系爭建物結構安全，依民法第
26 796條之1規定，亦應免為移除或變更。另被上訴人取得系爭
27 土地所有權達20年之久，卻長期不行使權利，已足使伊信賴
28 被上訴人不欲行使權利，故被上訴人請求伊拆除系爭區塊上
29 之建物，有違誠信原則，屬權利濫用等語，資為抗辯。並上
30 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)系爭建物占用系爭區塊部分屬無權占有：

02 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
03 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
04 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
05 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
06 院106年度台上字第2511號判決意旨參照）。被上訴人主
07 張系爭土地為其所有，為上訴人所不爭執（見本院卷一11
08 1頁不爭執事項(五)），並有系爭土地登記第一類謄本可證
09 （見原審卷15頁），則上訴人抗辯其有權占有系爭區塊，
10 應由其就此舉證證明。

11 2.被上訴人主張系爭建物占用系爭區塊等情，雖為上訴人所
12 否認，惟原審會同兩造及臺中市○○地政事務所測量人員
13 （下稱測量人員）至現場勘驗，經測量人員測量系爭建物
14 占用土地之位置後，繪製如附圖所示之複丈成果圖，依附
15 圖所示系爭建物確有占用系爭土地之系爭區塊等情，有勘
16 驗筆錄、現場照片及附圖可證（見原審卷263至267、279
17 頁），堪認實在。至上訴人所辯依系爭建物測量成果圖所
18 示，系爭建物並未占用系爭土地云云。惟觀諸系爭建物測
19 量成果圖，其上記載僅供申請核課自用住宅用地稅率用，
20 且係依系爭建物設計圖或竣工平面圖轉繪計算等語（見原
21 審卷245、247頁），足認系爭建物測量成果圖非由測量人
22 員至現場實際測量系爭建物占用土地之位置，又與附圖所
23 示之結果不同，故系爭建物測量成果圖所示應非系爭建物
24 實際占用土地之位置，上訴人上開所辯不足採。

25 3.又系爭建物建造時，雖有王綿出具土地使用權同意書（下
26 稱系爭同意書），惟依系爭同意書所載地號僅為重測前00
27 0-0地號即0000地號土地等情，有系爭同意書可證（見原
28 審卷257頁），復為上訴人所不爭執（見原審卷397、398
29 頁），顯見系爭同意書並未記載系爭土地，即難認王綿有
30 同意王杉茗使用系爭土地興建系爭建物。又證人即王綿之
31 子王景證稱：王杉茗要蓋系爭建物時，沒有對被上訴人說

01 要將兩人房子的牆壁貼合在一起，當時也沒有討論系爭建
02 物要蓋在哪一筆土地上，王杉茗是依工地現場狀況決定系
03 爭建物要蓋在哪裡，伊及王杉茗在系爭建物建造前均沒有
04 申請土地鑑界等語（見本院卷一155至156頁），堪認王杉
05 茗於系爭建物建造前並未申請土地鑑界，僅依現場狀況決
06 定建造位置，難認王綿有將系爭土地借予王杉茗。又王
07 綿、被上訴人及王杉茗於系爭建物建造時，既未確認系爭
08 建物實際占用何筆土地，實無從認王綿與王杉茗間就系爭
09 土地有成立系爭借貸契約。上訴人所辯王杉茗與王綿間就
10 系爭建物所占用系爭區塊有成立系爭借貸契約等情，並無
11 證據足證，尚難採信。則上訴人所辯兩造分別繼受系爭借
12 貸契約，其依系爭借貸契約得占用系爭區塊云云，亦不可
13 採。

14 (二)被上訴人得請求上訴人拆除占用系爭區塊之建物，返還該部
15 分土地：

16 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
18 權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。
19 查上訴人所有系爭建物無權占用系爭區塊，已如前述，則
20 被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭區
21 塊上之建物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，即屬有
22 據。

23 2.次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
24 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移
25 去或變更其房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所
26 有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利
27 益，免為全部或一部之移去或變更。又修正之民法第796
28 條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土地所有
29 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋
30 時，亦適用之。民法第796條第1項前段、第796條之1第1
31 項前段、民法物權編施行法第8條之3固分別定有明文。惟

01 所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其
02 他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部
03 分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之
04 上者，與越界建築之情形不符（最高法院107年度台上字
05 第644號判決意旨參照）。查系爭建物占用上訴人所有000
06 0地號土地為附圖所示B區塊面積25.81m²、C區塊面積9.55
07 m²、綠色區塊保存登記建物與停車棚重疊處0.18m²，合計
08 36.17m²；而無權占用系爭區塊合計50.82m²，故系爭建物
09 之主體（即B、D區塊）及增建車棚（即C、E區塊），位於
10 上訴人所有土地部分均不及一半，而有一半以上無權占用
11 系爭土地，依上開說明，顯非民法第796條第1項、第796
12 條之1所定建築房屋逾越地界之情形，則上訴人辯稱依民
13 法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段規定，被上
14 訴人不得請求其拆除系爭區塊上之建物，為不可採。

15 3.又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
16 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法
17 第148條定有明文。而權利人於相當期間內不行使其權
18 利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信
19 賴，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人行使其
20 義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種
21 類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其
22 他相關因素，綜合考量，依一般社會通念，可認其權利之
23 再為行使有違誠信原則者，得因義務人就該有利於己之事
24 實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，
25 此即權利失效，乃源於誠信原則，本於禁止權利濫用，以
26 軟化權利效能之特殊救濟形態。故權利失效，除權利人經
27 過相當時間不為權利行使之事實外，並須有特別事實，致
28 義務人信賴權利人不再主張該項權利，始足當之（最高法
29 院112年度台上字第2655號判決意指參照）。查被上訴人
30 為維護系爭土地所有權之完整性，訴請上訴人拆屋還地，
31 乃所有權之正當行使，難謂係以損害上訴人為主要目的，

01 尚非權利濫用。又王杉茗於建造系爭建物時並未申請土地
02 鑑界，且上訴人自陳：伊完全不知系爭建物有占用系爭土
03 地等語（見本院卷一173頁），是被上訴人主張其於109年
04 間系爭土地重測時，始發現系爭建物有占用系爭土地之情
05 形，無故意長期不行使權利等情，堪信屬實。又上訴人未
06 舉證證明被上訴人有何造成特殊情況之行為，且已足引起
07 其正當信賴被上訴人不再請求拆除系爭區塊上之建物，故
08 上訴人抗辯被上訴人之請求違反誠信原則，且屬權利濫用
09 等情，均無可採。

10 四、綜上所述，被上訴人依民法地767條第1項規定，請求上訴人
11 拆除系爭區塊上之建物，並將該部分土地返還被上訴人，為
12 有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不
13 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
14 應駁回上訴。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
16 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論述，併此
17 敘明。

18 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
21 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
22 法官 莊宇馨
23 法官 吳國聖

24 正本係照原本作成。
25 不得上訴。

26 書記官 陳緯宇

27 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日