臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第337號

上　訴　人　黃永華
訴訟代理人　林亮宇律師
複 代理 人　黃毓文律師
訴訟代理人　葉怡君律師
被 上訴 人　梁洪梅蘭
訴訟代理人　施廷勳律師
複 代理 人　張幸茵律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年6月18日臺灣彰化地方法院113年度訴字第984號第一審判決提起上訴，本院於115年3月11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、程序方面：

按於第二審程序，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；如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。上訴人於本院始抗辯：其興建之後述地上物縱有越界，依民法第796條之1第1項應得免予拆除等語，被上訴人並反對上訴人提出新防禦方法（見本院卷第99頁），惟上訴人已釋明此係原審所為攻擊或防禦方法之補充，且該條項所定公共利益及當事人利益之衡量，攸關上訴人是否需拆除越界地上物，如不許提出，顯失公平（見本院卷第116、258頁），是依上開規定，應許其提出，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：彰化縣○○鄉○○段000地號土地（重測前為○○○段00-0地號，下稱系爭土地）為伊所有，相鄰之同

段000地號土地（重測前為○○○段00-0地號）為上訴人所有。上訴人未經伊同意，於系爭土地上興建如原判決附圖（下稱附圖）編號A1、A2所示豬舍、編號B所示水溝（下合稱系爭地上物），並種植編號C所示牧草，無權占用系爭土地，應分別拆除、剷除等情。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭地上物、剷除牧草，返還占用部分土地之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊所有彰化縣○○鄉○○段00○號建物（下稱系爭建物）為取得建物使用執照及牧場登記證之豬舍，坐落於系爭土地部分已取得使用同意，非無權占有。被上訴人自認就系爭地上物坐落之土地，於民國84年間與伊成立買賣契約並交付占有。縱認系爭地上物占用系爭土地，惟被上訴人明知占用之情，復與伊訂立不動產買賣契約，同意將豬舍範圍之土地交付伊占有使用，且伊因信賴地政機關84年重測鑑界結果而增建豬舍，非因故意或重大過失越界，依民法第796條前段規定，被上訴人不得請求移去或變更系爭地上物。又系爭建物拆除費用遠較被上訴人取回系爭土地之價值高，審酌民法第796條之1規定，免為移去或變更系爭地上物。被上訴人提起本件訴訟違反民法第148條誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第146、203頁）：

㈠系爭土地為被上訴人所有，相鄰000地號土地為上訴人所有。

㈡系爭土地登記謄本其他登記事項記載：「已提供興建農舍，基地坐落新崙段000、000地號。權狀註記事項新崙段00建號，建築基地地號：000、000、000至000地號」等語。

㈢彰化縣○○鄉○○段00○號建物為上訴人所有，主要用途為畜牧設施豬舍，使用執照為(85)芳鄉建字第1068號、(89)芳鄉建字第920號。

㈣上訴人於84年6月26日與訴外人○○○簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向○○○購買坐落彰化縣○○鄉○○○段0000地號土地內之南端與00-0、00地號毗鄰之土地（現為承買人占用建築豬舍），雙方同意按地政機關測量分割後之面積為準。上述土地於立約日時全部移交承買人管理使用。

㈤系爭土地上如附圖編號A1、A2磚造豬舍、編號B水溝為上訴人所有，編號C牧草上訴人種植。

四、得心證之理由：

㈠系爭地上物及牧草占用系爭土地，是否為上訴人無權占有？

1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照）。上訴人不爭執系爭土地為被上訴人所有，自應就其以系爭地上物及牧草占有系爭土地有正當權源乙事，負舉證之責。

2.上訴人抗辯系爭地上物所屬系爭建物有取得使用執照及牧場登記證，坐落於系爭土地部分已取得使用同意，非無權占有，且被上訴人自認就系爭地上物坐落之土地，於84年間與上訴人成立系爭買賣契約並交付占有云云，並提出建造執照申請作業程序、系爭建物使用執照為證（見原審卷第71至77頁）。惟查：

⑴系爭買賣契約最末頁記載「土地標示：坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○○○○○地號）00-0地號土地內之南端與00-0、00毗鄰之土地（現為承買人占用建築豬舍），雙方同意按地政機關測量分割後之面積為準。上述土地於立約日時全部移交承買人管理使用」等語（見原審卷第126頁），參酌84年00-0、00-0、00地號土地之地籍圖謄本，及00-00地號土地登記簿記載85年6月8日分割自00-0地

號、併入00-0地號等情（見原審卷第117、127至129頁），可知00-00地號土地係由00-0地號土地分割出，而00-00地號土地面積582平方公尺，與系爭建物85年新建時使用之00-0地號土地面積580.70平方公尺約略相符（見原審卷第59至60頁），足見上訴人以系爭買賣契約所購買之部分為00-00地號土地，即系爭土地重測前00-0地號土地南端突出於00-0、00地號土地間之部分。

⑵再者，彰化縣○○鄉○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○00○○鄉○○○0000號使用執照，所載建築基地含00-0地號，即為上訴人所購買之00-00地號土地。又上訴人於89年間「增建」系爭建物取得彰化縣○○鄉○○○○○○○00○○鄉○○○000號使用執照，其建築地點欄並未包含系爭土地即重測前00-0地號土地，此有使用執照可稽（見原審卷第75至77頁）。而依前所述，00-00地號土地已併入上訴人所有之重測前00-0地號土地即000地號土地，故上訴人現行占用系爭土地之系爭地上物，並未取得被上訴人之使用同意，上訴人上揭所辯，並無可採。

3.綜上，上訴人未能證明系爭地上物及牧草占用系爭土地有何合法權源，是被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，即屬有據。

㈡系爭地上物占用系爭土地，有無民法第796條、第796條之1規定之適用，而不得請求拆除？

1.上訴人抗辯：伊係因信賴地政機關84年重測之鑑界結果，兩造亦合意以擋土牆為界，伊非因故意或重大過失越界，被上訴人既於伊興建系爭地上物時未曾異議，依民法第796條規定，被上訴人不得請求移去或變更系爭地上物云云。惟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其房屋，民法第796條第1項前段固有明文。自須以鄰地所有人於土地所有人建築房屋時已知其越界，而不即提出異議者，始有前開規定之適用。查上訴人之系爭地上物係於89年間增

建，增建使用之建築地點不含系爭土地，已如前述，而依上訴人既辯稱兩造於108年地籍重測時，系爭土地與上訴人所有000地號土地之經界線發生巨大變動，導致系爭地上物坐落於被上訴人土地內等語（見本院卷第51頁），則被上訴人自無可能於上訴人興建系爭地上物時，即知其越界占用系爭土地之情形。是上訴人此部分所辯，與前開規定不符，洵無可取。

2.上訴人復抗辯：系爭地上物拆除費用遠較被上訴人取回系爭土地之價值高，依民法第796條之1規定，斟酌公共利益及當事人利益，免為移去或變更系爭地上物云云，並提出系爭建物平面圖、預算明細表為證（見本院卷第133至140頁）。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769條之1第1項定有明文。前開規定係於鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋時，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，不可偏廢（最高法院113年度台上字第1180號判決參照）。上開預算明細表是否即為系爭地上物拆除之費用，尚非無疑；又系爭地上物中之編號A1、A2磚造豬舍面積合計484.06平方公尺，且僅為系爭建物整體豬舍之一部分，拆除系爭地上物，對上訴人畜牧業之經營難謂造成重大損害；況上訴人逾越地界建築在先，系爭地上物係供上訴人經營畜牧場營利之用，上訴人雖抗辯拆除系爭地上物將嚴重影響臺灣豬隻產能，然未提出資料佐證，不足認有對社會經濟、公共利益造成損害；反觀被上訴人為維護系爭土地所有權之完整，提起本件訴訟請求上訴人拆除占用系爭土地部分，兩相權衡，亦難認上訴人有較高公共利益及當事人利益應予保護。是上訴人上述抗辯，亦無足採。

3.上訴人另辯稱：畜牧法就畜牧場有最小興建面積之限制，若拆除系爭地上物，將可能無法再取得畜牧證經營畜牧業，嚴重損害上訴人及社會公共利益乙節。查上訴人固提出畜牧場主要設施設置標準第3條所定「附表二家畜畜牧場主要設施興建基準表修正規定」、部分豬舍及養豬之照片為證（見本院卷第209、73至76頁），惟觀諸上開規定可知，畜牧場主要設施之最小興建面積依其畜養之家畜種類、數量而定，上訴人並未具體指明其畜養之豬隻數量，及何以拆除系爭地上物將導致無法取得畜牧證，本院已難為有利於上訴人之認定。遑論上訴人此部分所辯顯係以自身利益為考量，而損及被上訴人就系爭土地之所有權完整，殊非公平。

㈢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地上物、剷除編號C牧草，將占用土地返還被上訴人，有無理由？

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。上訴人既未證明系爭地上物、牧草有權占有系爭土地，且本件並無民法第796條、第796條之1之適用，則被上訴人依前開規定，請求上訴人拆除系爭地上物、剷除編號C牧草，將占用土地返還被上訴人，即有理由。

㈣被上訴人本件請求，有無違反民法第148條誠信原則及構成權利濫用？

上訴人辯稱被上訴人提起本件訴訟，違反誠信原則及構成權利濫用云云。按民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決參照）。系爭地上物及牧草並無占有系爭土地之合法權源，業經本院認定如前，則被上訴人行使物上請求權，請求上訴人拆除系爭地上物、剷除編號C牧草，將占用土地返還被上訴人，乃屬權利之正當行

使，非以加害上訴人為主要目的，自無違反誠信原則及構成權利濫用可言。

五、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地上物、剷除編號C牧草，並返還占用部分之土地，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，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，應駁回上訴。

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。

七、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　　1　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳得利

法　官　莊宇馨

法　官　廖欣儀

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳慈傳

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日