臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第528號

上　訴　人　財政部國有財產署中區分署

000000000000000000

法定代理人　卓翠雲

訴訟代理人　彭成青律師

被　上訴人　巨燁鋼材有限公司

000000000000000000

法定代理人　林雲輝

訴訟代理人　李隆文律師

複　代理人　蕭浚安律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年10月1日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第571號第一審判決提起上訴，本院於115年6月23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○○縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）前為未登錄土地，於民國97年1月16日第一次登記為國有，係伊管理之國有土地，被上訴人於82年至83年間在同段000地號（重測前為○○鎮○○段○○○○小段000○00地號，下稱000地號）土地上出資興建門牌號碼○○縣○○鎮○○路000號鋼架廠房房屋（下稱系爭廠房），惟系爭廠房無權占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號C-1、面積3.37平方公尺，致系爭土地前後無法通聯，未能有效利用。被上訴人於興建系爭廠房時故意越界占用系爭土地，伊自得訴請被上訴人將越界部分拆除騰空後，將土地返還予伊，伊並無權利濫用，本件亦無民法第796條之1第1項本文之適用，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，求為命被上訴人將編號C-1部分鋼架廠房拆除，並將該部分

土地返還上訴人（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；至被上訴人敗訴部分，業據其撤回附帶上訴已告確定，非本院審理範圍）。並上訴聲明：㈠原判決駁回後開部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示編號C-1、面積3.37平方公尺鋼架廠房拆除騰空後，將該部分土地返還上訴人。

二、被上訴人則以：伊於82年至83年間在伊有利用權之000地號土地上出資興建系爭廠房，依83年間航照圖及建物測量成果圖可知，伊建築系爭廠房已配合000地號土地界址採退縮之梯形設計，興建時已盡力避免越界，現所發現些微越界情形，可能與113年地籍圖重測或測量精度提升有關，系爭廠房之一部分即編號C-1部分逾越000地號土地地界占用鄰地，非被上訴人故意為之。編號C-1部分涉及系爭廠房牆體及支撐樑柱結構，僅占用系爭土地3.37平方公尺，如予拆除，將影響系爭廠房整體結構安全，並須支出高額補強及重建費用，上訴人行使權利所得利益甚小，被上訴人因拆除所受損失及公共利益所受不利益甚大，依民法第796條之1第1項規定及權利濫用禁止原則，不應准許上訴人拆除請求等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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。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，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所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年度台上字第1120號判決意旨參照）。經查，系爭土地於97年1月16日第一次登記為國有，上訴人為管理機關，被上訴人於82年至83年間在000地號土地上原始出資興建系爭廠房（建號：○○○段000號、門牌號碼：○○路000號），系爭廠房越界占用系爭土地如附圖所示編號C

-1面積3.37平方公尺等情，為兩造所不爭執（見原審卷第334頁不爭執事項㈠、㈢；本院卷一第123頁不爭執事項4），並有系爭土地登記第一類謄本、系爭廠房建物所有權狀、原審114年1月16日勘驗筆錄、苗栗縣○○地政事務所（下稱○○地政）114年1月16日土地複丈成果圖（附圖）可佐（見原審卷第51、129、153至157、169頁），堪信為真。被上訴人就系爭土地未能舉證有合法使用權源，自應認係無權占有。

㈡本件有民法第796條之1第1項本文規定之適用，上訴人不得請求拆除編號C-1鋼架廠房：

1.按土地利用人非故意逾越地界建築房屋，鄰地所有人請求移去時，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，此觀民法第796條之1第1項、第800條之1規定即明（最高法院111年度台上字第2436號民事判決參照）。另按修正之民法第796條之1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。民法物權編施行法第8條之3亦有明文規定。又民法第796條之1第1項但書所謂「故意逾越地界」，須以土地所有人建築房屋時，有逾越地界之認識為必要（最高法院110年度台上字第841號民事判決參照）。是民法第796條之1第1項本文規定，係就土地所有人非故意建築房屋逾越地界時，於符合一定要件下，賦予法院斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部移去或變更之裁量權，故縱認被上訴人就編號C-1土地無合法占有權源，仍應進一步審酌是否有民法第796條之1第1項本文規定之適用。

2.000地號土地全部面積為293.71平方公尺（見本院限閱卷第7頁），系爭廠房占用000地號土地絕大部分面積乙節，有上訴人提出之使用現況略圖、航照圖可佐（見原審卷第31頁、第161頁）；又編號C-1為系爭廠房角落之牆壁及支撐樑柱結構乙節，為兩造所不爭執（見本院卷一第123頁不爭執事項4.），足認編號C-1為系爭廠房之構成部分。參以林張雪珠於81年1月6日登記取得000地號土地所有權，林張雪珠為被

上訴人之股東等情，有被上訴人有限公司變更登記表、000地號土地查詢資料可佐（見原審卷第53至55頁、本院限閱卷第7頁），衡諸常情，林張雪珠既為被上訴人之股東，且系爭廠房係領有權狀之依法登記建物，興建迄今逾30年，林張雪珠未曾就被上訴人占用000地號土地一事提出異議或請求返還，足認被上訴人於82年至83年間在000地號土地上興建系爭廠房，業經林張雪珠同意，是被上訴人係000地號土地之利用權人，有得林張雪珠之同意在000地號土地上建築系爭廠房，僅系爭廠房房屋一部分逾越000地號土地地界而占用系爭土地。

3.上訴人雖主張被上訴人82年至83年興建系爭廠房時，係故意越界占用系爭土地興建附圖所示編號C-1鋼架廠房，越界占用3.37平方公尺土地。經查：⑴觀之83年5月9日、114年1月8日航照圖及現場照片（見原審卷第161至164頁；本院卷一第117頁），可知系爭廠房就編號C-1部分自83年5月9日起外觀除有增建如附圖所示編號B-1、B-2雨遮外，其餘外觀迄今並無改變。則以系爭土地南北狹長之形狀，被上訴人於83年時如主觀上故意越界興建廠房，基於擴大可用空間之經濟動機，當會盡可能占用鄰地有利用價值之較大面積，衡情應會儘量占用東側系爭土地、○○縣○○鎮○○段○○○○段000○0地號（下稱000○0地號 ）土地之其餘面積，尚難認其興建廠房有僅占用系爭土地如附圖所示編號C-1（3.37平方公尺）及000○0地號土地如附圖所示編號C-2（0.78平方公尺）土地之動機及必要。⑵參酌系爭廠房83年1月22日建物測量成果圖（見本院卷一第146頁），原使用執照設計圖所載五邊形建物，就轉角處距離000地號（重測前為○○段○○○○小段000-00地號）土地東北側地界圓弧轉彎處仍有部分空地，尚難認其就系爭廠房之東側拉直時，就東北角轉折處（附圖所示編號C-2）明確知悉當時000地號土地東北邊地界位置，而故意逾越地界興建。⑶再者，衡諸卷內資料，本件系爭廠房興建於82年至83年間，而系爭土地係於97年1月1

6日始第一次登記為國有，於113年地籍圖重測完畢登記新地號（見原審卷第51頁），系爭廠房越界部分僅為角落3.37平方公尺，位置復在狹長土地及轉折邊界附近，依一般建築使用情形，尚難僅以事後測量結果，逕予反推被上訴人於82年至83年間興建時已明確知悉該部分逾越000地號界址。參以卷內並無被上訴人於興建過程其他足認其明知越界仍予興建之證據，尚難遽認被上訴人於82年至83年間興建廠房主體建物時，就編號C-1部分，係故意逾越地界而興建。是被上訴人抗辯其非故意越界建築編號C-1部分，應可採信。

4.系爭土地為特定農業區之農牧用地，全部面積為252.05平方公尺（見原審卷第51頁土地登記謄本），編號C-1鋼架廠房占用系爭土地3.37平方公尺，業經本院認定如上，可知占用系爭土地面積比例低。兩造同意系爭土地價值以公告土地現值即每平方公尺4,581元計算（見本院卷一第232頁不爭執事項3、第273頁），則上訴人縱得拆除編號C-1鋼架廠房，以取回3.37平方公尺土地面積計算，取回利益僅15,438元（計算式：4,581×3.37＝15,438），取回利益甚微。上訴人另主張編號C-1鋼架廠房若不拆除，其無法進入系爭土地後段，難以利用系爭土地扣除編號C-1之3.37平方公尺以外之其他面積等語（見本院卷二第62頁）。然查：⑴按國有財產法第1條規定，國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。第2條第2項規定，凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。第4條第1項規定，國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。第11條規定，公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。第12條規定，非公用財產以財政部國有財產署為管理機關，承財政部之命，直接管理之（最高法院97年度台上字第1843號民事判決參照）。又公用財產包含公共用財產；所謂公共用財產，係指國家直接供公共使用之財產，國有財產法第4條第2項定有明文。經查，000○0地號土地東南側可連接系爭土地之未登錄地，○○地

政為便於管理給予暫編地號即○○段○○○○小段0000○00地號土地（下稱0000○00地號土地），0000○00地號土地現況為溝渠坐落及溝渠旁相鄰土坡空間乙情，有地籍圖資、○○地政115年6月12日函、現場照片可佐（見本院卷二第51至54頁、第79至83頁）。另依農業部農田水利會苗栗管理處115年6月18日函稱：「0000○00地號土地，現況有本處渠道--○○支線第24輪區小排5...」（見本院卷二第71頁），是0000○00地號土地上之渠道，係供排水使用，使用對象為不特定之公眾，具有供公共使用之性質。惟依地籍圖資及現場照片，0000○00地號土地非全為渠道，尚有土坡部分可供人通行（見本院卷二第19至23頁），故上訴人如欲自行使用、收益系爭土地其餘面積，仍非全然無經由行政協調程序取得通行0000○00地號土地之可能。故無從僅因編號C-1未拆除，即認系爭土地全無利用可能。⑵且系爭土地為反向L型之狹長土地，現況系爭土地南側部分作為溝渠通過之排水利用乙節，有航照圖、現場照片可佐（見本院卷二第19、75、77頁），上訴人未能提出其收回編號C-1之3.37平方公尺土地後，就系爭土地有何開發、利用之計畫或具體經濟效益之用途（見本院卷二第89頁），上訴人就系爭土地之使用利益本即甚微，是上訴人僅泛言未拆除編號C-1鋼架廠房將無從利用系爭土地其餘面積，難認已提出具體損害數額。⑶況上訴人就其餘系爭土地，可於符合規定之情形下出租，難認上訴人於不拆除編號C-1鋼架廠房所受損害，已逾被上訴人在拆除下所受損害。

5.關於拆除編號C-1鋼架廠房所生影響，依證人○○○於本院證稱：伊從事建築物拆除、結構評估及工程估價逾30年。伊經營廣亨實業股份有限公司（下稱廣亨公司），被上證4報價單為伊製作；依系爭廠房現有結構，如拆除編號C-1部分，須依序拆除屋面鐵皮、屋面小樑、側面鐵皮、北面鐵皮、鐵捲門、屋面大樑、側面大樑及柱體，並須將RC土墩移位，重新開挖地基、施作RC土墩、回復地基、綁紮鋼筋，再

重新架設鋼構、鐵皮及小樑；拆除該越界柱體將連動影響鐵捲門面及另一側牆面，且橫樑、吊車樑均固定於該垂直鐵柱上，故須一併拆除重作；伊估算拆除、土木結構施工、更換材料、回復工資及鐵門更換等費用合計約260萬元，且尚未包含廢棄物處理費約20、30萬元及結構技師簽證費；另因屋樑上有架空式天車行走，若更換新基座，可能產生受力不均而影響其他結構穩定等語（見本院卷一第274至278頁），並有系爭廠房編號C-1之現場照片、廣亨公司出具之估價單為證（見本院卷一第109、183、185、285頁、卷二第13頁），可知本件編號C-1部分雖占用面積甚微，然其所在位置為系爭廠房角落樑柱及牆體結構，並與鐵捲門、屋面大樑、側面大樑及天車受力結構相連，若為回復3.37平方公尺土地即命拆除，可能影響系爭廠房之整體結構安全，且拆解、重建及補強費用與占用土地價值顯不相當。易言之，若拆除編號C-1鋼架廠房面積3.37平方公尺，因涉支撐樑柱，將影響系爭廠房整體結構安全，減損其經濟效用之整體社會資源有效利用，有損公共利益，且使被上訴人拆除部分廠房，將受有花費鉅資修繕、補強費用之不利益。

6.本院審酌上情，認上訴人請求被上訴人拆除系爭廠房如附圖所示編號C-1越界建築部分，並返還占用之土地，所得利益極小，而被上訴人所受損害及社會經濟利益所受影響甚大，衡量公共利益及當事人利益後，認應有民法第796條之1第1項本文規定之適用，上訴人請求拆除編號C-1部分不應准許。本院既已依民法第796條之1第1項本文，認上訴人請求拆除編號C-1部分不應准許，則被上訴人另以民法第148條權利濫用禁止原則所為抗辯，即無再予詳論之必要。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，求為命被上訴人將附圖所示編號C-1部分鋼架廠房拆除，並將該部分土地返還上訴人，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，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。

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　　7　　月　　21　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　張瑞蘭

法　官　高士傑

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　溫尹明

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日