臺灣雲林地方法院民事判決

115年度六簡字第146號

原　　告　楊滋芬

被　　告　楊文耀

　　楊文藏

000000000000000000

　　楊張月英

000000000000000000

　　楊千惠

上四人共同

訴訟代理人　廖晉瑩律師

上列當事人間拆屋還地事件，於中華民國115年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落雲林縣○○市○○○段000地號土地上，如附圖所示紅色線條部分之鐵皮屋，面積18.42平方公尺、綠色線條部分之水泥固定物，面積6.47平方公尺之地上物拆除後，將土地返還予原告及其他共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但於被告如以新台幣129,428元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。民事訴訟法第255條第1項但書第5款定有明文。經查，原告原起訴請求蔡宥葳應拆除越界占用原告共有之雲林縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之未辦所有權登記之建物（下稱系爭建物）拆除，將無權占用之土地返還原告及其他共有人，嗣於調解程序中經蔡宥葳之陳述，方知該未辦保存

登記之建物為其公公楊正松所原始起造，而楊正松已於本件起訴前死亡，被告四人為其繼承人等節，有楊正松之除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人即被告等之戶籍謄本可稽，系爭未保存登記建物既由楊正松興建，具有事實上處分權，該事實上處分權因有相當之財產性，得為繼承之標的，楊正松死亡後，由其全體繼承人即被告四人繼承為公同共有，故原告撤回蔡宥葳之起訴，並追加被告四人之起訴，符合訴訟標的對於數人必須合一確定，追加其原非當事人之人為當事人之規定，故原告之追加起訴為合法，應先予敘明。

貳、實體方面：

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文；又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號判決參照）。本件原告為系爭土地之共有人，被告等對於原告為系爭土地之所有權人之一，均不爭執。而系爭土地上蓋有如附圖所示地上物，且該地上物之原始起造人為楊正松，楊正松已死亡，被告等為其繼承人之事實，復有原告提出之系爭土地第一類登記謄本、地籍圖謄本、楊正松除戶、繼承人戶籍謄本及如附圖斗六地政事務複丈成果圖可參，復為被告所不爭執，堪可採信。被告雖辯稱系爭建物原是一間食品工廠，其價值與房屋相當，自得準用民法第796條、796-1條規定。而系爭建物之起造人楊正松並非故意或重大過失逾越地界，且系爭建物興建迄今達34年，此期間原告及其他共有人未對越界一事提出異議，自不得請求移去或變更其房屋；又系爭土地面積高達

509平方公尺，而越界部分僅有24.89平方公尺，僅占系爭315地號土地面積4.9%，占用情節輕微，且越界部分為主體及支撐牆，為主建物之一部分，若拆除房屋一側之結構及主體，勢必影響建物之整體結構安全，再以114年公告現值計算占用部分之現值僅129,428元，若予拆除系爭建物再予修繕，花費顯然高於此等語為辯，自應就其主張之有利事實，負舉證責任證明之。

三、次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項本文固定有明文。而民法第796條規定，所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上字第938號判決意旨參照）；又按土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，固為民法第796條所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任(最高法院83年度台上字605號判決意旨參照)。故依上說明，鄰地所有人是否知悉越界情事，非僅依占用之客觀情狀判斷之，更應以該鄰地所有人個人之情事定之，亦即須鄰地所有人事實上知悉有越界建築之情事，方足當之。本件被告並未就系爭越界建築時鄰地所有人知其越界而不即提出異議乙節，舉證以實其說，自不得以系爭建物興建迄今達34年之客觀事實，而謂被告已就鄰地即原告及其他共有人均已「明知」其越界而不即提出異議之事實，已舉證完畢。則被告抗辯本件有民法第796條第1項之適用等語，即不可採。

四、又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796條之1第1項定有明文。該規定之法律衡平關

鍵及核心價值，在於若令土地所有權人拆除，是否嚴重影響社會經濟價值判斷及造成權益之重大損害，始得衡平考量無權占用者及鄰地所有權人正當權利行使之利害輕重，併兼顧整體社會經濟之發展，而免予拆除，惟若無權占用者之侵害可歸責性高，則仍應保障鄰地所有權人正當權益之行使，以免造成過度保障無權占有者權益之失衡現象。被告主張系爭土地依114年公告現值計算占用部分之現值僅129,428元，若予拆除系爭建物再予修繕，花費達396,400元，並提出禾苙工程行之估價單，證明其花費，顯然高於原告取回系爭土地被占用部分之價值，且拆除將影響系爭建物結構之安全。但觀諸被告提出之估價單，其中編號1屋頂三合一浪板數量為18坪、編號2牆壁浪板清板數量為13坪，但系爭鐵皮屋越界部分僅有18.42平方公尺（約5.57坪），本件並非全部拆除鐵皮屋，何以需要使用超出占用面積甚多之浪板加以回復，甚有可疑。而編號4鋁窗、編號5白鐵門，係被告自行加裝之設備與系爭建物之結構安全與否無關，自不得算入合理之回復費用。編號7地板切割、編號8吊車、編號9挖土機打除、編號12泥作地板修復工程，均無法證明與拆除系爭建物及回復有關，自亦不得算入拆除及回復之必要費用，若予剔除上開不合理之費用，其費用是否仍然高於原告取回土地之利益，已非無疑，況系爭鐵皮屋現非供人居住，僅作倉庫使用，拆除亦不影響住居，系爭建物既是未保存登記之建物，屬違章建築，即不應受法律之保護，據此難以逕為認定拆除將造成嚴重影響社會經濟價值判斷及造成被告權益受有重大損害；反之原告及其他共有人已將系爭土地出賣予第三人鎮北建設有限公司，且占用部分是系爭土地東南側臨接道路部分，亦有土地買賣契約書、平面圖、建築線指示（定）申請圖等可參。可證原告等若未能按期交付買賣之土地（土地點交期限為115年3月31日，見土地買賣契約第9條），將依土地買賣契約書第10條之約定，負擔違約、解除契約暨賠償責任，即每逾一日按買方已付價款923萬8,200元萬分之二計算之違約

金，則原告及其他共有人因不能收回土地之損失，豈僅僅是被告辯區區之129,428元。再者，扣除系爭土地被占用部分，系爭土地將呈不規則地形，已非原先方整之地形，且遭占用後原規畫為道路部分之寬度將不足6米寬，亦會影響建築線之指定，依土地買賣契約書內土地買賣附加合約第4條約定，亦屬構成解除契約之條件，而無法建築房屋，則對於社會經濟價值將有嚴重影響及造成原告之權益受有重大損害。綜上，被告等無權占用之侵害可歸責性高，自應保障鄰地所有權人正當權益之行使，以免造成過度保障無權占有者權益之失衡現象，況被告亦未就拆除系爭房屋將影響其結構安全有傾倒之事實舉證以實其說。是被告辯稱拆除之損害，顯然高於原告取回系爭土地被占用部分之價值，且拆除將影響系爭建物結構之安全，主張依民法第796-1條規定，免除拆除越界之部分，自屬無據。

五、末按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。民法第1148條第1項前段定有明文，被告等均為楊正松之繼承人，自應繼受楊正松之財產上一切權利、義務。從而，原告依民法第767條第1項前段、繼承之法律關係，請求被告等拆除越界占用之地上物，並將無權占用之土地返還原告及其他共有人，即屬有據，爰判決如主文第1 項所示。

六、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、又本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保得免為假執行之金額。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

斗六簡易庭

法　官　陳定國

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　張湘翎