

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度簡上字第192號

上訴人 長生興生物科技股份有限公司

法定代理人 葉宏洲

訴訟代理人 黃厚誠律師

莊承融律師

被上訴人 葉冠廷

訴訟代理人 王嘉豪律師

黃聖珮律師

蘇清水律師

上列一人之

複代理人 朱冠宣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對民國110年8月31日
本院新市簡易庭109年度新簡字第583號第一審判決提起上訴，本
院於民國111年2月15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、被上訴人即原告於原審起訴主張：伊為臺南市○○區○○段
00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，分別稱系爭940-
2、940-5地號土地）之共有人，上訴人無權占用系爭土地，
爰依民法第767條第1項、第821條規定提起本件訴訟，請求
上訴人拆除占用系爭土地之地上物，將占用部分之土地返還
予被上訴人及其他共有人等語。並於原審聲明：上訴人應將
坐落系爭940-2地號土地如臺南市永康地政事務所民國110年
1月21日土地複丈成果圖（即原審判決附圖，下稱附圖）所示
編號A部分、面積0.16平方公尺，及坐落系爭940-5地號土地
如附圖所示編號B部分、面積13.47平方公尺之建物（下合稱

01 系爭地上物)拆除，並將該部分土地返還予被上訴人及其他
02 共有人全體。

03 二、上訴人即被告於原審則以：上訴人所有門牌號碼臺南市○○
04 區○○○街00巷00號房屋(下稱系爭房屋)係向訴外人勝有塑
05 膠科技有限公司(下稱勝有公司)所購得，系爭房屋已興建
06 二、三十年，被上訴人明知系爭房屋之使用情況，然從未提
07 出異議；又系爭地上物占用系爭土地部分為畸零地，縱使拆
08 除系爭地上物，被上訴人亦難以使用該部分之土地，被上訴
09 人提起本件訴訟，並無任何利益，反而對上訴人造成損害，
10 被上訴人本件起訴為權利濫用等語置辯。並於原審聲明：被
11 上訴人之起訴駁回。

12 三、原審認被上訴人之起訴有理由，為被上訴人勝訴之判決，判
13 命上訴人應將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予被上
14 訴人及其他共有人全體。上訴人不服提起上訴，並聲明：原
15 判決廢棄；被上訴人於原審之訴駁回。

16 四、上訴人之上訴理由除援引原審答辯外，並補陳：

17 (一)系爭房屋至少自98年起即建造完成，系爭房屋坐落於上訴人
18 所有之同段973、973-1、972、971地號土地、財政部國有財
19 產署南區分署管理之同段929-6地號土地(下稱系爭929-6地
20 號土地)及系爭土地。其中系爭929-6地號土地與系爭土地相
21 鄰，故系爭房屋為越界建築，而同段940地號土地於93年4月
22 23日分割出同段940-1地號土地(下稱系爭940-1地號土地)、
23 系爭940-2地號土地，系爭940-2地號土地再於104年1月23日
24 分割出系爭940-5地號土地，系爭940-1地號土地於94年1月2
25 8日以徵收為原因移轉登記給永康市，系爭940-1地號土地徵
26 收時會辦理鑑界，系爭土地原所有權人葉鄭雪子【即被上訴
27 人之被繼承人】於鑑界或徵收時即已知悉系爭房屋越界建築
28 一事，惟其未提出異議，嗣被上訴人於105年5月19日以分割
29 繼承為原因登記取得系爭土地；上訴人則於107年3月7日以
30 買賣為原因登記取得系爭房屋，兩造間應繼受前手之法律關
31 係，故本件依民法第800條之1準用同法第796條第1項規定，

01 被上訴人不得請求拆除系爭地上物。

02 (二)系爭地上物具遮風避雨、貯存貨物、支撐系爭房屋之功能，
03 如拆除系爭地上物，更需考量系爭房屋本體安全性、工法及
04 拆除後結構支撐等費用，依現今之工資、物料價格計算，上
05 訴人所支出之費用，勢必遠大於被上訴人收回系爭土地可得
06 之利益。衡量被上訴人所能取得之利益，遠低於上訴人因被
07 上訴人行使權利所受之損失，依民法第796條之1第1項本文
08 規定，應免為移除之。且被上訴人可依民法第796條第1項但
09 書規定請求上訴人支付償金，或依同條第2項規定請求上訴
10 人以相當之價額購買越界之土地，已足維護被上訴人之利
11 益。

12 五、被上訴人援引原審之陳述內容，並聲明：上訴駁回。另補
13 陳：

14 (一)被上訴人否認系爭940-1地號土地徵收、鑑界時，葉鄭雪子
15 即知悉系爭房屋越界而不提出異議，此應由上訴人負舉證責
16 任。又依被上訴人從東橋一路方向所查得98年、101年之Goo
17 gle街景圖，系爭房屋有改建及擴建之情形，可推知勝有公
18 司於上開土地徵收後擴建系爭房屋，本件自無民法第796條
19 第1項規定之適用。

20 (二)系爭地上物係鐵皮造廠房，自改建後屋齡已近10年，價值不
21 高，且系爭940-5地號土地係鐵路用地，屬公共設施保留
22 地，上訴人任意改建占用系爭土地，有違反區域計畫使用分
23 區之規定，若拆除系爭地上物對上訴人及社會之損失不大，
24 且無違反公共利益，應認系爭地上物無民法第796條之1規定
25 之適用。

26 六、兩造不爭執事項：

27 (一)被上訴人為系爭土地之共有人，權利範圍均為6分之1。

28 (二)上訴人所有之系爭房屋，坐落系爭940-2、940-5地號土地分
29 別為0.16平方公尺、13.47平方公尺。

30 (三)上訴人於107年8月2日向財政部國有財產署承租系爭929-6地
31 號土地，租用面積220.92平方公尺。

01 七、本院得心證之理由：

02 (一)按98年1月23日修正前民法第796條規定「土地所有人建築房
03 屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不
04 得請求移去或變更其建築物」，係指鄰地所有人於土地遭越
05 界建築「當時」明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建
06 築物而言（最高法院101年度台上字第86號判決意旨參
07 照）；又主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就
08 此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號民事
09 判決意旨參照）。查上訴人固主張系爭940-1地號土地於94
10 年1月28日以徵收為原因移轉登記給永康市，徵收時會辦理
11 鑑界，原系爭土地所有權人葉鄭雪子其時即已知悉系爭房屋
12 越界建築一事等語，惟上訴人就此未提出任何證據，況上訴
13 人就葉鄭雪子於系爭地上物「興建」時，知其越界而不即提
14 出異議乙情，亦未舉證以實其說，尚難憑採。

15 (二)又土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
16 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
17 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
18 民法第796條之1第1項定有明文。查系爭房屋係白色外觀之
19 鐵皮廠房、系爭地上物為系爭房屋旁加蓋之綠色鐵皮建物乙
20 節，有原審勘驗筆錄(見簡字卷第109、111頁)、上訴人提出
21 之照片(見本院卷第47頁)可稽，是難認拆除系爭地上物對系
22 爭房屋之經濟價值及安全結構有何影響，更與公共利益毫無
23 關聯。況系爭940-2、940-5地號土地面積依序為0.23平方公
24 尺、13.53平方公尺，系爭地上物占有系爭940-2、940-5地
25 號土地面積依序為0.16平方公尺、13.47平方公尺，幾乎已
26 占有系爭土地全部面積，顯然影響系爭土地所有權人管理使
27 用系爭土地之權利，上訴人主張依民法第796條之1規定，應
28 免於除去或變更越界部分之建物等情，自屬無據。

29 (三)再者，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
30 要目的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使是否構
31 成權利濫用，須以權利人行使權利時，主觀上有無以損害他

01 人為主要目的，且客觀上尚須綜合權利人因行使權利可得之
02 利益與他人及國家社會因其行使權利所受之損失，比較衡量
03 而定。系爭土地為被上訴人與他人所共有，全體共有人於法
04 令限制範圍內，本得自由使用收益該土地，系爭地上物既無
05 權占用系爭土地，自有妨礙被上訴人與共有人所有權圓滿行
06 使，是被上訴人為維護共有人全體之利益，訴請上訴人拆除
07 占用部分，並返還該部分土地，亦難謂其所得之利益甚小，
08 而以損害上訴人為主要目的。基此，被上訴人提起本件訴
09 訟，屬正當權利之行使，尚無權利濫用之情事，應可認定。

10 (四)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
12 三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共
13 有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條
14 第1項、第821條分別定有明文。查上訴人所有系爭地上物，
15 占用系爭土地如附圖所示等情，為兩造所不爭執，而上訴人
16 所抗辯本件越界建築有民法第800條之1準用同法第796條第1
17 項、第796條之1、權利濫用等情，被上訴人不能請求其移去
18 系爭地上物或法院應免除其移除義務等語，為無理由，已如
19 前述，是被上訴人依上開規定請求上訴人拆除系爭地上物，
20 並將該部分土地交還被上訴人及全體共有人，為有理由，應
21 予准許。

22 (五)綜上，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求
23 上訴人應將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴
24 人及其他共有人全體，為有理由，應予准許。原審為被上訴
25 人勝訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
26 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
28 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

29 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 1 日

01
02
03
04
05
06
07

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 3 月 2 日
書記官 洪凌婷