臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2235號

原　　告　竑城科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡美惠

訴訟代理人　李孟仁律師

被　　告　翁培郡

000000000000000000

　　王婉淳

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　藍慶道律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告翁培郡應將臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號B部分、面積9.91平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

二、被告王婉淳應將上項土地上如附圖所示編號A部分、面積3.61平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國109年12月31日（以下年代，日治時期年號及民國前均予載明，民國時期如有需要則加註，如未加註民國之年份即為民國後）買受臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），110年2月9日辦理所有權移轉登記，嗣系爭土地經鑑界後發現①翁培郡所有同段191建號、門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷00號建物（下稱系爭191建號）、②王婉淳所有同段192建號、門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷0號建物（下稱系爭192建號）分別無權占

用如附圖所示編號B、A部分。為此依民法第767條規定，請求被告拆除占用部分並返還土地。

㈡並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

㈠被告所有之系爭191、192建號重測前分別為福住段○○段000○00000○號（下稱重測前福住段000○00000○號）均係於11年間興建，該建物當時之基地為臺南市北區福住段○○段000地號（下稱重測前福住段000地號），所有權人為訴外人吳金蘭，輾轉由訴外人葉傅查某、李葉錦治、李清池（下稱葉傅查某等3人）取得所有權，葉傅查某等3人於40年間將重測前福住段000地號分割出同段249-2地號（下稱重測前福住段00000地號，重測後為普濟段319地號），再將該249-2地號及其上之重測前福住段00000○號於00年0月00日出賣予訴外人曹勇。亦即於40年至41年間，重測前福住段00000○號及其基地同段249-2地號與母地249地號之所有權人係同一人。系爭191建號之基地即臺南市○○區○○段000地號土地（下稱普濟段318地號，重測前為福住段○○段00000地號）與系爭土地均係分割自重測前福住段000地號，當年房地均係葉傅查某等3人所有，嗣因土地、建物輾轉讓與而形成現今土地、建物所有權略有相異之情形。附圖之編號A、B增建分別與系爭192、191建號為同一建物，而如上所述，系爭192、191建號及其基地與母地即重測前福住段000地號原屬同一人所有，依民法第425條之1第1項規定，應推定有租賃關係存在，則編號A、B增建占用系爭土地，即有合法權源，原告不得請求被告拆除。

㈡若法院認為本件不符合民法第425條之1第1項規定，被告認為本件應有民法第796條規定之適用，蓋附圖之編號A部分並無獨立出入口，其為系爭192建號之增建部分，兩者為同一建物、屋頂相連，編號B部分與系爭191建號亦為相同情形。編號A、B增建和平繼續公然占用系爭土地迄今已約102年，且其主建物已辦竣所有權第一次登記，原告於109年間買受

系爭土地時，按該建物公示權利外觀，應非不得或甚難知悉有逾越地界之情事。又編號A、B增建逾越地界長達102年，原告係輾轉取得系爭土地之所有權，其前手於系爭191、192建號興建及申請鑑界時，應知悉有逾越地界之情事，未即時提出異議，依民法第796條規定，其前手不得請求拆屋還地，依「後手權利不優於前手」之法理，原告亦不得請求拆屋還地。若法院認為被告之上開抗辯為無理由，請法院斟酌被告利益及本件相鄰關係存在已久，依民法第796條之1規定，免除其拆屋還地之義務。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（本院卷229-231、288、261-262、278頁）

㈠相關土地地籍資料之沿革：

1.原告所有系爭土地於99年11月5日重測前係福住段000地號（本院卷237頁被證1）。

2.翁培郡所有普濟段318地號土地於99年11月5日重測前係福住段00000地號（本院卷239頁被證2）。

3.王婉淳所有普濟段319地號土地於99年11月5日重測前係福住段00000地號（本院卷241頁被證3）。

4.福住段000地號於40年11月28日分割出同段249-2地號，嗣於55年1月29日分割出同段249-8地號；亦即於40年11月28日之前上開3筆土地之坐落位置均係同一母地即福住段000地號（本院卷97、139頁）。

㈡福住段000地號所有權之沿革（本院卷107、115頁）：

1.福住段000地號於明治40年間（即民國前5年）係由訴外人吳鴻河、吳金蘭共有，嗣吳鴻河於大正7年（即民國7年）將其權利範圍2分之1出賣予吳金蘭，吳金蘭成為唯一所有權人。

2.吳金蘭於昭和13年間（即民國27年）死亡，由訴外人吳清淶、吳清吉、吳金井、吳江山、吳清源等5人相續（繼承），權利範圍均為5分之1，嗣吳清淶、吳金井將其權利範圍出售及移轉予訴外人葉燦南，吳清吉之權利範圍因死亡而

由訴外人吳氏敏子相續（繼承），吳江山、吳清源、吳氏敏子於昭和15年（即民國29年）將其等之權利範圍共5分之3出售及移轉予葉燦南，葉燦南於29年間為福住段000地號之唯一所有權人。

3.葉燦南於35年12月8日死亡後，訴外人葉銀海、葉傅查某、李葉錦治、葉秀子因繼承而取得權利範圍各4分之1。

4.葉銀海、葉秀子於40年10月3日將其等之權利範圍共4分之2出售予訴外人李清池，於40年11月28日分割前，土地所有權人為葉傅查某、李葉錦治及李清池，權利範圍分別為4分之1、4分之1、4分之2。

5.葉傅查某於54年2月8日將其權利範圍4分之1出賣及移轉登記予訴外人李陽文、李陽明、李陽輝、李陽照、李陽世，其等取得權利範圍各20分之1。

㈢系爭191、192建號之沿革：

1.翁培郡所有之系爭191建號建物登記謄本之建築完成日期欄係空白，99年11月5日重測前係福住段000○號（本院卷67頁）。

2.重測前福住段000○號係於55年2月26日分割自同段203建號（本院卷97、175頁）。

3.王婉淳所有之系爭192建號，建築完成日期為11年，99年11月5日重測前係福住段00000○號（本院卷71頁）。

㈣系爭191、192建號所有權之沿革：

1.重測前之福住段○○段000○號（下稱重測前福住段000○號）於41年間所有權人為葉傅查某、李葉錦治及李清池，嗣葉傅查某於54年間將其權利範圍4分之1出賣及讓與登記予李陽文、李陽明、李陽輝、李陽照、李陽世，其等權利範圍各20分之1（本院卷175頁）。

2.重測前福住段000○號於55年間所有權人為李葉錦治、李清池、李陽文、李陽明、李陽輝、李陽照、李陽世（本院卷173頁）。

3.重測前福住段00000○號係於11年間興建，並辦竣建物所有

權第一次登記，曹勇於41年1月29日以買賣為原因而登記取得該建物，惟因年代久遠及資料佚失等原因，而無法查得係何人將建物出賣給曹勇。

4.重測前福住段00000○號之基地為重測前福住段00000地號，曹勇於41年1月29日向其前手葉傅查某等3人購買及登記取得該基地之所有權（本院卷147、149頁）。

四、得心證之理由：

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項前段及中段定有明文。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，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。查原告為系爭土地之所有權人，被告①翁培郡、②王婉淳分別為①系爭191建號及其坐落基地即普濟段318地號土地、②系爭192建號及其坐落基地即普濟段319地號土地之所有權人等情，有土地及建物登記謄本在卷可稽（本院卷23、67、71、237-241頁）。又系爭191建號目前係作為民宿使用，其占用系爭土地的範圍係建物後側磚造部分（即附圖所示編號B部分）、面積為9.91平方公尺；系爭192建號目前亦係作為民宿使用，外觀係加強磚造及鐵皮，其占用系爭土地的範圍係附圖所示編號A部分、面積為3.61平方公尺；上開建物外觀與本院卷33、35頁照片相同等情，已據本院至現場勘驗及囑託地政機關測量屬實，且有勘驗筆錄、現場略圖、現場照片及土地複丈成果圖在卷可參（本院卷245至259、269頁），復為被告所不爭，自堪信為真實。被告以前開情詞置辯，依上說明，被告應就其占用系爭土地之合法權源負舉證之責。

㈡本件並不適用民法第425條之1第1項前段規定：

1.關於①附圖之編號A、B部分②系爭192、191建號③及其坐落基地普濟段319、318地號土地（即重測前福住段00000○000

00地號，為說明方便，以下土地均以重測前之地號表示）之所有權沿革，被告辯稱：⑴附圖之編號A、B增建分別與系爭192、191建號為同一建物，系爭192、191建號之基地即重測前福住段00000○00000地號與系爭土地均係分割自母地即重測前福住段000地號，福住段000地號於民國前5年係由吳鴻河、吳金蘭共有，嗣吳鴻河於民國7年將其權利範圍2分之1出賣予吳金蘭，由吳金蘭單獨所有，系爭192建號係於11年間興建完成，可推知其所有權人應係吳金蘭，而有「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情事。嗣重測前福住段000地號輾轉由葉傅查某等3人取得所有權，且於40年間將該土地分割出同段249-2地號，於00年0月00日出賣及移轉所有權予曹勇，而系爭192建號部分，雖因資料佚失而無法查得係何人出賣給曹勇，然綜合全卷證據資料及經驗法則、社會常情，得以推認曹勇於同日亦向葉傅查某等3人購買系爭192建號，並登記為所有權人；換言之，於40年至41年間，系爭192建號及其基地重測前福住段00000地號與母地（重測前福住段000地號）均係葉傅查某等3人所有，而有「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情事。⑶系爭191建號建物登記謄本雖未記載建築完成日期，然其與系爭192建號毗鄰，樑柱牆壁結構相連，構造及外觀相似，經驗上應係於11年間由同一位地主興建；又系爭191建號之基地即重測前福住段00000地號與系爭土地均係分割自重測前福住段000地號，當年房地均係葉傅查某等3人所有，嗣因房地輾轉移轉或分割而致讓與相異之人。⑷系爭191、192建號及其坐落基地與母地原係同屬一人所有，嗣因房地輾轉移轉或分割而讓與相異之人，依民法第425條之1第1項前段規定，應推定有租賃關係存在，則系爭191、192建號之增建即附圖之編號B、A部分占用系爭土地，即有合法權源，原告不得請求被告拆除等語（本院卷233、261、262、82、234頁）。

2.惟查，民法第425條之1規定係於88年4月21日新增，89年5月5日施行，且遍觀民法債編施行法全文，並無「該規定得溯

及適用於增訂施行前發生之債」的相關條文，依民法債編施行法第1條規定之不溯及既往原則，民法第425條之1規定應僅適用於89年5月5日以後成立之法定租賃關係。而由被告之上開辯詞可知，其係主張附圖編號A部分之主建物即系爭192建號及其基地即重測前福住段00000地號與系爭土地、母地即重測前福住段000地號於11年間均係同屬吳金蘭所有，於40年至41年間，系爭192建號及其基地重測前福住段00000地號與母地均係葉傅查某等3人所有；編號B部分之主建物即系爭191建號於11年間係由同一位地主興建，系爭191建號之基地即重測前福住段00000地號與母地（重測前福住段000地號）「當年」均係葉傅查某等3人所有。又由被告113年2月6日民事陳報狀記載之「二、相關土地所有權之沿革：……，嗣於40年11月28日土地分割之前，重測前福住段000地號所有權人為葉傅查某等3人…。」、「四、被告2人所有之系爭二地上建物相關所有權之沿革：重測前福住段○○段000○號，於41年間建物所有權人為葉傅查某等3人…。」（本院卷230、231頁）。再佐以臺南市臺南地政事務所檢送之分割沿革附表（本院卷97頁）記載：「該203建號建物於55年2月26日分割出系爭191建號」，可知被告所謂「當年」應係指41年間。若上開被告抗辯土地與房屋原始均為同一人所有之原因事實一節屬實，應係發生於民法第425條之1規定89年5月5日增訂施行以前，基於法律不溯及既往原則，該條文於本件即無適用之餘地。

㈢被告舉證不足證明符合民法第796條第1項本文規定之要件：

1.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，98年1月23日修正、同年7月23日施行之現行民法第796條第1項本文定有明文。依民法物權編施行法第8條之3規定，該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。而觀諸民法第796條立法理由：「土地所有人建築房屋，遇

有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許。」可知民法第796條第1項本文所謂之「知其越界而不即提出異議」，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，若於建築完竣後始知其情事者，即無本條之適用。又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。

2.被告抗辯，附圖之編號B、A增建之主建物系爭191、192建號之基地分別為重測前福住段00000○00000地號，與系爭土地均係分割自同一母地即重測前福住段000地號，當時土地所有權人應知悉該建物之實際坐落位置，其並不以為意，原告之前手既已知悉有逾越地界之情事，卻不即時提出異議，基於後手權利不得優於前手之法理，原告不得請求拆屋還地。又原告之前手即訴外人李慕華於107年5月24日鑑界時，並未標註編號B、A增建，顯見李慕華當時已知悉該增建有逾越地界，其亦未即時提起異議；原告之前手依民法第796條第1項本文規定，不得請求拆屋還地，身為後手之原告自不得主張優於前手之權利而請求拆屋還地等語（本院卷234、288頁）。惟查：

⑴被告就其抗辯「原告之前手知悉有逾越地界之情事而不即提出異議」乙節，尚乏證據證明。而依上開說明，民法第796條第1項本文所謂之「知其越界而不即提出異議」，係指系爭土地之所有權人於其土地被越界「建築當時」明知而不即時反對。關於附圖編號A、B增建之主建物即系爭192、191建號之建築日期，被告係主張「約於11年間」，有民事答辯狀在卷可稽（本院卷82頁），再觀諸被告上開辯詞「系爭191、192建號之基地與系爭土地均係分割自同一母地即重測前福住段000地號，當時土地所有權人應知悉該建物之實際坐落位置」，其所謂「應知悉該建物之實際坐落位置」，應係

指「土地分割」當時，並非指系爭192、191建號於11年間建築當時，且依臺南市臺南地政事務所於113年1月18日檢送之土地分割沿革附表、土地登記簿（本院卷97、139頁），分割日期為40年11月28日、55年1月29日，該日期係於系爭192、191建號建築完竣後，依上開說明，並不符合民法第796條第1項本文所規定關於「知悉時點」之要件。

⑵被告又辯稱，原告之前手李慕華於107年5月24日鑑界時，已知悉編號A、B增建有逾越地界云云。惟姑且不論編號A、B增建係於何時增建完成，民法第796條第1項本文規定所謂「知其越界」之判斷時點係指主建物建築完成當時，或增建完成當時，被告所稱李慕華知悉之時點，應係指編號A、B增建完成「後」，而非主建物或增建建築完成「當時」，依上開說明，亦不符合民法第796條第1項本文規定之要件。

3.再參照臺灣高等法院暨所屬法院63年度法律座談會民事類第19號法律問題研討意見:「民法第796條所謂『知』以鄰地所有人可能認知為已足，如鄰地所有人『有可恕之不知』，雖於建築完成後仍不失其異議權（參見史尚寬著物權法論102頁）。因此，所謂知與不知，非依客觀之情事定之，應依鄰地所有人個人之情事定之，如鄰地所有人有特別事故如遠在外國而不知其越界者仍不能謂為已知（參見姚瑞光民法物權論94頁），由是而觀：本件甲先造屋，乙造屋時甲又同意共牆，共牆2分之1土地既允許乙使用，則牆內30公分寬之越界土地自應推定甲亦已同意乙使用，況甲對乙之越界建築並無『有可恕之不知』以及『特別事故如遠在外國而不知』，甲在乙建屋時並未立即提起異議，於建築完成3年後，雖地政機關測量時發現乙有越界建屋之事，亦不得訴請乙拆除越界部分之房屋。」可知，該研討結果係因鄰地所有人甲於乙興建房屋時，同意共牆，而推定甲就「牆內30公分寬之越界土地」同意乙使用，且甲對乙之越界建築並無「有可恕之不知」之情事，故甲於該建物建築完成3年後，不得請求乙拆屋還地。惟查，被告所有之系爭191、192建號於興建時，其

坐落基地即重測前福住段00000○00000地號因與系爭土地尚未自母地即重測前福住段000地號分割出來，固無「系爭土地之原地主同意被告之前手使用土地」之問題；惟參照前開研討結果，原告不得訴請拆屋還地之前提，尚須①被告舉證證明「原告之前手知悉附圖之編號A、B部分逾越地界而不即提出異議」後，②原告無法舉證其前手對於越界建築並無「有可恕之不知」之情事，方有適用民法第796條第1項本文規定之餘地。被告對於原告之前手知悉附圖之編號A、B部分逾越地界而不即提出異議乙節，迄至本件言詞辯論終結前並未提出任何積極證據證明，已如前述，則其辯稱依上述研討結果，原告不得請求拆屋還地，即屬無據。

㈣本件不符合民法第796條之1第1項之適用：

1.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，98年1月23日增訂、同年7月23日施行之現行民法第796條之1第1項本文定有明文。依民法物權編施行法第8條之3規定，該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。

2.觀諸民法第796條之1立法理由：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第1項。」

3.本院審酌，原告請求拆屋還地，與社會公共利益無涉，而就兩造利益部分，本院認為基於下列理由，本件並不適用民法

第796條之1第1項本文規定：

⑴系爭191、192建號均為1層之磚造建物，主建物之面積均為40.61平方公尺，有建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷67、71頁），其占用系爭土地之部分即附圖所示編號B、A面積分別為9.91、3.61平方公尺；而依勘驗測量筆錄及現場照片內容（本院卷247、251至259、33至35頁），占用之位置均位於主建物後側外圍牆壁，本即非原辦理保存登記建物之一部分，如予加強主建物之結構，依目前國內建築物拆除技術，應不會造成系爭191、192建號房屋倒塌之虞，且對其整體經濟價值應不至於有巨大影響。

⑵系爭土地及系爭191、192建號係位於臺南市海安路商圈，被告係以系爭191、192建號作為經營民宿使用（本院卷247頁勘驗測量筆錄），該建物並非被告唯一賴以居住生存之處所，原告請求拆除其後側外圍牆壁之附圖所示編號B、A部分，僅影響被告經營民宿之範圍，然對於原告而言，其所有位於鬧區之土地長期遭被告占用，以公告現值每平方公尺9萬9030元計算（本院卷23頁），原告約有價值133萬8886元之土地無法利用【計算式：面積（3.61＋9.91）㎡×公告現值9萬9030元≒133萬8886元】，對其經濟造成之損失不可謂不大。

五、綜上所述，被告抗辯之占有權源均係發生於民法第425條之1規定增訂施行以前，依民法債編施行法第1條規定之不溯及既往原則，該條文於本件並無適用之餘地。被告亦未舉證本件符合民法第796條第1項本文規定之要件，且本院認為本件並無適用民法第796條之1第1項本文規定。則原告依民法第767條第1項前段及中段規定請求被告翁培郡、王婉淳分別拆除系爭土地上如附圖所示編號B、A部分，並將土地騰空返還原告，洵屬正當，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院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（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　黃稜鈞