

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1554號

原告

即反訴被告 鄭世炫

被告

即反訴原告 吳家和

訴訟代理人 陳昭成律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺南市○○區○○○段000地號土地上，如附圖所示斜線部分、面積10.88平方公尺之地上物拆除，將土地騰空交還原告。

被告應將坐落臺南市○○區○○○段000地號土地上，如附圖所示未畫斜線部分、面積1.26平方公尺（記載於附圖「說明」欄）之地上物拆除，將土地騰空交還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬零陸佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，此為民事訴訟法第259條所明定。次按反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連，或反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，此觀民事訴訟法第260條第1項、第2項之規定自明。經查，原告起訴請求被告拆除無權占用原告所有土地之地上物，並返還土地，被告於民國111年11月17日以民事反訴起訴狀對原告提起反訴，並依民法第

01 796條第1項或第796條之1規定，請求價購占用之土地，經核
02 兩造間彼此所為之攻擊、防禦方法有相牽連關係，揆諸前揭
03 規定，反訴原告提起本件反訴，於法尚無不合，應予准許。

04 二、本訴原告起訴時原請求：被告應將坐落臺南市○○區○○○
05 段000地號土地（下稱638土地）上，如本院卷第17頁所示紅
06 色位置、面積約8平方公尺之地上物拆除，將土地騰空交還
07 原告。另反訴原告提起反訴時原請求：准許反訴原告以新臺
08 幣（下同）264,000元，向反訴被告購買坐落於638地號土地
09 上，如本院卷第17頁所示紅色位置、面積約8平方公尺之土
10 地。嗣經履勘確認被告占用土地之範圍及面積，及經鑑定被
11 告占用土地之價值，本訴原告變更請求為：(一)被告應將坐落
12 於638土地上，如臺南市臺南地政事務所111年12月13日所為
13 複丈成果圖（下稱附圖）所示斜線部分、面積10.88平方公
14 尺之地上物拆除，將土地騰空交還原告。(二)被告應將坐落於
15 臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱637土地）上，如
16 附圖所示黑色部分、面積1.26平方公尺（按：記載於附圖「
17 說明」欄，下同）之地上物拆除，將土地騰空交還原告。反
18 訴原告變更請求為：准許反訴原告以1,025,430元向反訴被
19 告購買坐落638土地上如附圖所示所示斜線部分、面積10.88
20 平方公尺、及637土地上如附圖所示黑色部分、面積1.26平
21 方公尺之土地。核本、反訴原告上開所為，均分別為更正其
22 事實上之陳述，及基於同一基礎事實所為應受判決事項聲明
23 之擴張，與民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條尚
24 無不合，均應准許。

25 三、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
26 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
27 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
28 官繼續審理，民事訴訟法第435條定有明文。查本件反訴於
29 反訴原告變更聲明後，反訴之訴訟標的金額已超過50萬元，
30 應屬通常程序範圍，惟兩造於112年7月25日言詞辯論期日表
31 明合意繼續適用簡易程序（本院卷第309頁），揆諸前揭規

01 定，自應由本院適用簡易程序續行審理。

02 乙、實體方面：

03 壹、本訴部分：

04 一、原告主張：637、638土地（下合稱系爭土地）為原告所有，
05 系爭土地東側即同段639地號土地及其上同段631建號、門牌
06 號碼為臺南市○○區○○路000巷00號建物（下稱系爭建物
07 ）為被告所有。系爭建物無權占用637土地1.26平方公尺，
08 及638土地10.88平方公尺，爰依民法第767條第1項中段規定
09 ，請求被告拆除系爭建物上開無權占用系爭土地部分，並將
10 土地騰空交還原告等語。並聲明：如主文第1、2項所示；願
11 供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：系爭建物於民國前24年建築完成，被告之祖父係
13 向原始起造人購買系爭建物，系爭建物目前登記於被告名下
14 。民國前24年時，地政機關鑑界技術未較今日精準，系爭建
15 物原始起造人信賴地政機關鑑界結果興建房屋，100多年來
16 均相安無事，直至現今鑑界技術精進，始發現有越界建築之
17 情事，並非故意越界。系爭建物已有135年歷史，具古蹟價
18 值，目前維護良好，仍可居住使用，無權占用部分若拆除，
19 將損及系爭建物整體之經濟價值等語，資為抗辯。並聲明：
20 原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為
21 假執行。

22 貳、反訴部分：

23 一、反訴原告主張：本件並未有故意越界之情事，且系爭建物具
24 古蹟價值，倘拆除無權占用系爭土地之部分，將減損系爭建
25 物之整體價值，損及公共利益及當事人之利益。爰依民法第
26 796條、第796條之1規定，請求依不動產估價報告所鑑定之
27 價格1,025,430元向反訴被告價購占用部分之土地等語。並
28 聲明：准許反訴原告以1,025,430元向反訴被告購買坐落638
29 土地上如附圖所示所示斜線部分、面積10.88平方公尺、及6
30 37土地上如附圖所示黑色部分、面積1.26平方公尺之土地。

31 二、反訴被告則以：無論系爭建物起造時間為何，目前是否仍可

01 居住使用，均無法構成有權占用系爭土地之合法權源，且民
02 法第796條第2項，並未明定被越界占用之土地所有人，負有
03 出賣被越界占用土地之義務，本件堅決不同意反訴原告價購
04 之請求等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

05 參、兩造不爭執事項為：

06 一、系爭土地為原告所有，系爭土地東側即同段639土地及其上
07 系爭建物為被告所有。

08 二、系爭建物坐落638土地之位置如附圖所示斜線部分、面積10.
09 88平方公尺，及占用637土地上如未畫斜線部分、面積1.26
10 平方公尺。

11 肆、得心證之理由：

12 一、本訴部分：

13 (一)原告主張其為系爭土地所有人，被告所有之系爭建物占用63
14 8土地如附圖所示斜線部分、面積10.88平方公尺，及637土
15 地如附圖所示黑色部分、面積1.26平方公尺等情，有系爭土
16 地之土地登記謄本、639土地登記謄本、系爭建物之建物登
17 記謄本、照片在卷可稽（本院卷第19-23頁、第29-33頁、第
18 47-48頁、第183頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、
19 (二)），並經本院會同兩造及地政機關測量人員至現場勘驗無
20 訛，製有勘驗筆錄、現場照片、現場概略位置圖及臺南市臺
21 南地政事務所112年2月2日臺南地所測字第1120008178號函
22 所檢附之附圖在卷可參（本院卷第155-157、201-203頁），
23 是上開部分之事實，堪予認定。

24 (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。
25 對於妨害所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段
26 、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者
27 ，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
28 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
29 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
30 之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。系爭
31 建物越界占用638土地如附圖所示斜線部分、面積10.88平方

公尺，以及占用637土地上如附圖未畫斜線部分、面積1.26平方公尺，而被告為系爭建物之所有權人，均經認定如上，依上開規定，自應由被告就其取得占有係有正當權源之事實負舉證之責。

(三)被告抗辯本件有民法第796條規定適用部分：

1.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。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82年度台上字第1799號、81年度台上字第938號判決意旨參照）。

2.被告抗辯本件係因民國前24年時鑑界技術有誤差，致原始建造人興建系爭建物時在系爭土地上越界建築云云，惟系爭建物42年6月4日總登記時，面積為13.055平方公尺，嗣於82年7月27日變更登記時，面積為43.16平方公尺，有其建物人工登記簿謄本可稽（本院卷第271頁），則系爭建物是否於建造初即有越界建築至系爭土地之情事，即非無疑。復依前開判決意旨，被告應就原告知被告越界建築而不即時提出異議舉證證明，然被告並未提出任何證據以實其說，難認原告有不即提出異議之情事。再者，就系爭建物越界建築在系爭土地上，原告並非於建物越界建築之「過程中」即已知悉，而係於建物越界建築「完成後」方為知悉，自無民法第796條第1項之適用。

(四)被告抗辯本件有民法第796條之1規定適用部分：

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，民法第796條之1固定有明文。所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利

01 用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越
02 疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，
03 與越界建築之情形不符（最高法院104年度台上字第2502
04 號判決意旨參照）。且依有關前揭規定之說明，土地所有
05 人除故意逾越地界者外，於建築房屋逾越地界，鄰地所有
06 人請求移去或變更，法院於裁量是否有免為全部或一部之
07 移去或變更時，仍應斟酌公共利益及當事人利益，以求兼
08 顧社會整體經濟利益及雙方當事人之權益。

09 2.本件事實所涉，乃私人間建物與土地之紛爭，未見有何公
10 共利益存在其中，且無論訴訟之結果為何，其利並未溢於
11 當事人之外，難認有何不特定人或多數人得共享之空間，
12 自難謂本件有何與公共利益之審酌相關。復查系爭建物越
13 界占用系爭土地達12.14平方公尺，相較於一般越界建築
14 在不知情下，多半僅會占用鄰地些微土地而言，占用情況
15 不能不謂嚴重；而系爭土地依其112年1月公告土地現值為
16 每平方公尺33,000元計，被告所占用系爭土地之公告土地
17 現值即達400,620元；反觀系爭建物註記其完成日期為民
18 國前24年，系爭建物興建迄今結構是否安全，並非無虞；
19 再斟酌原告請求被告拆除上開占用系爭土地之建物、返還
20 土地後，可與原告所有相鄰之630、629建號（本院卷第87
21 -88頁、第143頁）合併使用，至被告所有之系爭建物面積
22 為43.16平方公尺（本院卷第89、143頁），縱使拆除12.1
23 4平方公尺，系爭建物非不能繼續使用。因此，本院斟酌
24 上開公共利益及當事人利益之結果，尚難認被告有何依前
25 揭規定意旨免於拆除系爭建物所占用部分之正當依據。

26 (五)綜上，被告並非系爭土地之所有權人，占用系爭土地並無任
27 何權源，且本件無民法第796條、第796條之1規定之適用，
28 是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告拆除系爭建
29 物占用638土地如附圖所示斜線部分、面積10.88平方公尺，
30 及占用637土地如附圖未畫斜線部分、面積1.26平方公尺部
31 分，並返還土地，為有理由，應予准許。

01 二、反訴部分：

02 (一)按前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額
03 購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人
04 協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。土地所有
05 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院
06 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
07 更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第一項
08 但書及第二項規定，於前項情形準用之。民法第796條第2項
09 及第796條之1分別定有明文。依上開規定，越界占有他人土
10 地之鄰地所有人如欲以相當價額購買越界部分之土地，須以
11 符合第796條第1項或第796條之1第1項之規定者為限。

12 (二)本件係反訴原告所有之系爭建物占用反訴被告所有之系爭土
13 地，且反訴原告占用系爭土地並無任何權源，以及本件無民
14 法第796條、第796條之1規定之適用，均經認定如上，因此
15 ，反訴原告既不符合第796條第1項或第796條之1第1項之規
16 定，自無權依第796條第2項或第796條之1第2項之規定，請
17 求反訴被告出售該占有部分之土地。

18 (三)依上所述，反訴原告依民法第796條第2項及第796條之1第2
19 項之規定，請求以1,025,430元購買系爭建物占用系爭土地
20 ，合計12.14平方公尺部分，為無理由，應予駁回。

21 三、假執行部分：

22 (一)本訴方面，係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟適用簡易
23 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規
24 定，依職權宣告假執行；原告雖陳明願供擔保聲請准為假執
25 行，惟該聲請應認僅係促請本院職權發動，不另為准駁之諭
26 知；另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，
27 爰酌定如主文第4項所示金額准許之。

28 (二)反訴方面，反訴原告之訴無理由，其訴經駁回，其假執行之
29 聲請亦失所附麗，應予駁回之。

30 伍、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法
31 及舉證，核與判決結果無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

01 陸、據上論結，本訴部分，原告之訴為有理由；反訴部分，反訴
02 原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 9 月 20 日

04 臺南簡易庭 法 官 張家瑛

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
07 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
08 審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 9 月 20 日

10 書記官 陳雅婷