臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1270號

原告 弘濟宮
法定代理人 羅詠騰
訴訟代理人 郁旭華律師
被告 李明富

訴訟代理人 藍慶道律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號上如臺南市臺南地政事務所民國一一一年十二月六日DAA5第25600號土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分位置（面積二七·七平方公尺）土地上之建物拆除，並將上開土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾參萬捌仟壹佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告所有門牌號碼臺南市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）逾越界址而無權占有系爭土地上如臺南市臺南地政事務所民國111年12月6日DAA0 00000號土地複丈成果圖即附圖所示編號A部分（面積27.7平方公尺）之土地，爰依民法第767條第1項前段規定提起本訴。

（二）對被告抗辯之陳述：

1、依民法第796條第1項規定之立法理由及實務見解，民法第796條第1項本文之適用，必以越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當時間內提出異議

01 者，始有適用，若其於越界建築完成後方才知悉者，要無
02 適用之餘地。系爭房屋係興建於48年間，而原告係於53年
03 8月間取得系爭土地，原告於系爭房屋興建當時既尚未取
04 得系爭土地所有權，遑論於系爭房屋建築過程中，發現越
05 界情事而提出異議，是本件應無民法第796條第1項本文之
06 適用，即原告尚非不得請求被告移去或變更系爭房屋。另
07 被告應就原告有知其越界而不即提出異議之事實負舉證責
08 任。又被告占用系爭土地之面積為27.7平方公尺，尚非微
09 小，顯見被告並非因過失而逾越地界，而係明知為他人之
10 土地猶故意占用之，依民法第796條之1第1項但書規定，
11 不適用該條本文之規定。

12 2、原告之法定代理人羅詠騰於107年10月當選主委，於同年1
13 2月間因被告欲拆除舊屋、興建新屋而委請建築師繪圖，
14 被告知悉系爭房屋有侵占原告之系爭土地，被告遂找羅詠
15 騰商量價購占用系爭土地事宜，是原告係於107年12月間
16 經被告告知，始得知系爭土地遭被告占用乙事。羅詠騰嗣
17 後雖向原告管理委員會提案是否出售遭占用土地予被告乙
18 事，惟原告管理委員會不願出賣廟地，決議向被告追討占
19 用土地，嗣經111年度信徒大會追認上開決議，要求被告
20 歸還占用土地，因被告遲遲不肯歸還，原告始提出本件訴
21 訟等語。

22 (三) 並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面
23 積27.7平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原
24 告。

25 二、被告則以：

26 (一) 緣坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地
27 (重測前為安平段661、663-2、663、664地號)，早年周
28 圍區域於日據時期均係屬未登記土地（即所謂無主地）
29 ，而被告之先祖於清朝時期即已於周圍區域建屋居住使
30 用，嗣於約24年間由被告之先祖興建門牌號碼臺南市○○
31 區○○路00號房屋居住使用，並申請民生用電。嗣於臺灣

01 光復後，上開土地始於35年間因政府辦理總登記及分割合
02 併等原因分別登記成為原告所有及被告之祖父李年添所
03 有，嗣因原舊有運河路41號房屋老舊及窄小不堪一家老小
04 多人居住使用，因而於48年間由被告祖父李年添及被告父
05 親李川木共同僱工在原有41號房屋占有範圍內，亦即於早
06 年政府設置排水溝渠之南側範圍認為係自己所有之土地範
07 圍內，再整修並興建系爭房屋居住使用，並登記房屋稅籍
08 名義人為李年添，李年添過世後由李川木繼承取得，李川
09 木過世後，由被告繼承取得系爭房屋之所有權。原告在系
10 爭房屋興建當時即已知悉系爭房屋有越界建築之情事，因
11 被告之叔叔李山川為原告主持廟務之執行委員，且被告一
12 家從先祖至今均係該廟信徒及多年鄰居相處融洽，土地原
13 本於日據時期早已即係被告一家持續占有使用及不甚值錢
14 等種種因素，原告均不以為意，另原告亦有因廟地多筆於
15 53年間分割合併等情而申請鑑界，是原告數十年前即已明
16 知系爭房屋有越界建築之情事，均不以為意。原告最近一
17 次係於100年12月6日會同地政機關鑑界，原告雖係於53年
18 間登記取得系爭土地之所有權，然原告於100年12月6日土
19 地鑑界時，應即已獲悉系爭房屋有越界建築之事實，卻未
20 提出異議，遲至111年7月18日始提起本訴，距離被告祖父
21 李年添於48年間起造興建系爭房屋，業已長達約63年之
22 久，原告顯已失權，不得請求被告拆除。

23 (二) 民法第796條第1項規定之構成要件並無原告主張所謂之

24 「必以越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事
25 實，而未於相當時間內提出異議者，始有適用，若其於越
26 界建築完成後才知悉者，要無適用之餘地」，此明顯係

27 「增加法律所無之限制」，應屬原告誤解法律，且與立法
28 意旨明顯不合，並無可採。系爭房屋於48年間興建時即便
29 部分逾越地界建築，或係因當時土地測量精度及技術較差
30 所致，或興建之時係沿舊有房屋位址及現況水溝邊緣位置
31 所興建所致，均難認當時興建之時係有故意或重大過失可

01 言，而系爭房屋48年間興建當時系爭土地之所有權人既非
02 因不在或有可恕之理由而不知者，應認為已知，而當時之
03 原土地所有權人既不為阻止異議，自難容後手之原告於數
04 十年之後可再事主張。況系爭土地係原告之廟埕，原告對
05 於南側相鄰之同段200、199、198地號土地所有權人早年
06 即已存有建物並無不知之理，本件應有民法第796條第1項
07 前段、第796條之1規定之適用等語，資為抗辯。

08 (三) 並聲明：

09 1、原告之訴駁回。

10 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院得心證之理由：

12 (一) 關於系爭土地於53年8月間登記為原告所有，78年重測前
13 為安平段661、662、662-2地號，重測後為漁港段135、19
14 4、195地號，99年合併為系爭土地；被告祖父李年添及被
15 告父親李川木於48年間整修興建系爭房屋居住使用，並登
16 記房屋稅籍名義人為李年添，李年添過世後由李川木繼承
17 取得，李川木過世後，由被告繼承取得系爭房屋之所有
18 權；漁港段194地號土地合併前有3次鑑界複丈紀錄，實施
19 鑑界時間分別為78年8月15日、81年7月30日、99年11月3
20 日，合併後系爭土地曾於110年12月6日實施鑑界等情，有
21 系爭土地登記第一類謄本、臺南市臺南地政事務所112年4
22 月12日臺南地所測字第1120031961號函、臺南市臺南地政
23 事務所112年6月19日臺南地所測字第1120055777號函檢附
24 鑑界資料、臺南市政府財政稅務局臺南分局112年8月18日
25 南市財南字第1123222478號函檢附房屋稅籍資料各1份附
26 卷可參（見本院111年度南司調字第685號卷第19頁；本院
27 卷第103、157至162、197至211頁），且為兩造所不爭
28 執，堪信為真實。

29 (二) 按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
31 第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土

01 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
02 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之
03 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源
04 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨
05 參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
06 舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；另原告
07 於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實
08 證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真
09 正，而應為被告不利益之裁判；再按原告對於自己主張之
10 事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提
11 出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之
12 責，此為舉證責任分擔之原則。

13 (三) 查原告主張：系爭房屋有越界建築而占用系爭土地上如附
14 圖所示編號A部分（面積27.7平方公尺）之土地範圍乙
15 節，有本院112年2月6日、113年8月7日勘驗筆錄暨現場照
16 片、臺南市臺南地政事務所112年2月23日臺南地所測字第
17 1120016814號函檢附附圖各1份可查（見本院卷第51至6
18 1、353至369頁），且如附圖所示編號A部分經與證人即被
19 告之孀孀黃夏江、弟弟李明傑至現場指出系爭房屋範圍
20 後，由地政機關測繪系爭房屋範圍之如臺南市臺南地政事
21 務所113年8月28日臺南地所測字第1130078077號函檢附之
22 土地複丈成果圖（見本院卷第353、387至389頁）對照
23 後，可知如附圖所示編號A部分確係系爭房屋之一部分，
24 是原告上揭主張，堪可認定。則被告所有之系爭房屋既確
25 有占用系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積27.7平方
26 公尺）之情事，又被告未能提出占用之權源，原告本於民
27 法第767條第1項前段規定，請求被告拆除附圖所示編號A
28 部分之地上物，並返還占用之土地，自屬有據。

29 (四) 另被告雖辯稱：原告當時知悉被告之祖父、父親興建系爭
30 房屋卻不以為意，當時系爭土地之所有權人應已知悉有越
31 界建築之情事，卻不異議，原告亦已不得請求被告拆屋還

01 地，況原告於100年12月6日土地鑑界時，應已獲悉系爭房
02 屋有越界建築之事實，卻未提出異議，亦已失權，本件應
03 有民法第796條第1項前段、第796條之1規定之適用云云，
04 惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
05 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移
06 去或變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。主張
07 鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負
08 舉證之責任（最高法院45年度台上字第931號判決意旨參
09 照）。觀諸民法第796條之立法理由：「土地所有人建築
10 房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即
11 提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築
12 完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免
13 損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，
14 而於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許。」是所謂
15 鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依
16 客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於
17 越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，
18 仍無本條之適用（最高法院72年度台上字第4734號、83年
19 度台上字第1770號判決意旨參照）。查系爭房屋係於48年
20 間興建完成，被告未能提出任何證據證明系爭房屋興建當
21 時之系爭土地所有權人有知越界情事而不異議之情事，況
22 原告當時尚非系爭土地之所有權人，是縱原告當時知悉被
23 告之祖父及父親興建系爭房屋之事實，亦無法行使所有
24 權，遑論向被告之祖父或父親表示異議，嗣原告於53年間
25 登記為系爭土地之所有權人，系爭房屋早已建築完竣，因
26 此，不論原告嗣後是否因實施鑑界而知悉系爭房屋有越界
27 建築之情事，原告知悉之時點均屬於越界建築完竣後，揆
28 之上揭規定及說明，本件顯無民法第796條第1項前段適用
29 之餘地，則被告猶據前詞予以爭辯，並不足採。

30 (五) 再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
31 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部

01 或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明
02 文。本院審酌系爭房屋係為木石磚造之平房，屋齡業已逾
03 60年乙節，有系爭房屋稅籍資料證明書1份附卷可參（見
04 本院卷第81頁），並有現場勘驗照片1份在可憑（見本院
05 卷第55至57、361至366頁），足徵系爭房屋價值不高，且
06 系爭房屋占用系爭土地之面積僅為27.7平方公尺，將該部
07 分予以拆除，對社會利益影響顯然不大，是被告另辯稱：
08 依據民法第796條之1規定，原告不得請求拆除系爭房屋云
09 云，委無足採。

10 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定，請求被告應
11 將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積27.7平方公尺）
12 之地上物拆除，並將上開土地返還原告，為有理由，應予准
13 許。

14 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提
15 證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，
16 併此敘明。

17 六、另本件係屬民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
18 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
19 宣告假執行；又依被告之聲請宣告如被告預供擔保，得免為
20 假執行。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

23 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

24 法 官 王參和

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

29 書記官 沈佩霖