臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1022號

原告 馬陳秀美
訴訟代理人 蔡東泉律師
被告 鄭阿龍

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區鎮○段○0000地號土地上，如附圖所示編號甲部分、面積0.29平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為臺南市○○區鎮○段0000地號土地、及其上同段708建號、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號之7房屋（下合稱系爭房地，分稱系爭土地、系爭房屋）之所有權人；被告為與系爭房地相鄰之同段1420地號土地、及其上門牌號碼臺南市○○區○○路0段000○0號未保存登記房屋之所有權人（下合稱被告房地，分稱系爭1420地號土地、被告房屋），惟被告房屋後方之磚造水泥牆越界占用系爭土地如臺南市安南地政事務所民國113年7月25日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號甲部分、面積0.29平方公尺（下稱系爭甲位置土地、系爭地上物），侵害原告所有權，爰依民法第767條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭甲位置土地返還原告等語。並聲明：如主文第1項所示（見簡字卷第41頁）。

二、被告則以：被告房屋於84年即存在且未曾改動，被告於105年買受被告房地後，並未更改、擴張原本使用範圍，亦不知有佔用系爭土地情事，被告非因故意或重大過失逾越地界；原告於90年買受系爭土地，於113年間始知悉系爭地上物有無權佔用情事，依舉輕以明重之法理，原告自得請求被告以

01 相當之價額購買越界部分之土地；系爭地上物無權佔用面積
02 甚微，縱經拆除返還系爭甲位置土地，亦對原告經濟上使用
03 及助益有限；系爭地上物背後對應為支撐房屋之樑柱，若將
04 其拆除，除所費不貲外，亦有損及被告房屋結構安全，影響
05 生命、財產安全之虞，是兩相權衡，難認拆除系爭地上物有
06 何公益上效益及拆除必要，原告本訴屬權利之濫用，被告願
07 以相當價額購買系爭甲位置土地等語置辯。並聲明：原告之
08 訴駁回（見簡字卷第57頁）。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
12 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。而以無權
13 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占
14 有」為抗辯，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責
15 任。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉
16 證證明；倘被告不能證明其占有權源，則自應認原告之請求
17 為有理由（參最高法院92年度臺上字第312號判決）。次按
18 越界建築之訴，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
19 部或一部之移去或變更之標的，限於越界者為房屋，或與房
20 屋價值相當之其他建築物如倉庫、立體停車場等是，若牆
21 垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，則無此權限。觀諸民法
22 第796條之1第1項，第796條之2規定即明（最高法院104年度
23 台上字第2387號民事判決意旨參照）。再按民法第796條所
24 定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整
25 體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之
26 經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建
27 房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，
28 即無該條規定之適用（最高法院82年度台上字第1867號民事
29 判決意旨參照）。

30 (二)經查：

31 1.原告主張其為系爭土地之所有權人，被告所有系爭地上物占

01 有系爭土地如附圖所示等節，有系爭土地登記第一類謄本、
02 被告房屋稅籍證明書、現場履勘筆錄、附圖、現場照片（見
03 調字卷第19、51頁，簡字卷第25至33、47至49頁）等件為
04 證，且為兩造所不爭執，堪認為真實。

05 2.被告固以前揭情詞置辯，惟被告並未就系爭地上物興建時，
06 鄰地即系爭土地所有人事實上知悉越界建築之情，舉證以實
07 其說，徒以被告房屋之稅籍起課年月為84年7月、兩造分別
08 買受房地之時點，逕推論系爭土地原所有權人知越界之情而
09 不異議，即不可採。又系爭地上物為被告房屋後方延伸之磚
10 造水泥牆，被告亦自陳系爭地上物為被告房屋之增建部分
11 （見簡字卷第61頁），然被告所稱拆除系爭地上物將損及被
12 告房屋結構安全乙節，為原告否認，經本院曉諭是否願將本
13 件送交鑑定，被告表示不聲請鑑定（見簡字卷第54頁），則
14 被告就拆除系爭地上物將損及被告房屋經濟價值乙情，未舉
15 證以實其說，是被告此部分答辯，亦難為其有利之判斷。

16 3.再者，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
17 要目的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使是否構
18 成權利濫用，須以權利人行使權利時，主觀上有無以損害他
19 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
20 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
21 而定。系爭地上物既無權占用系爭土地，自有妨礙原告所有
22 權圓滿行使，原告本對於系爭土地享有法律保障的占有使用
23 收益等權益，難謂原告訴請被告拆除系爭地上物，並返還系
24 爭甲位置土地，所得利益甚小，而以損害被告為主要目的。
25 基此，原告提起本件訴訟，屬正當權利之行使，尚無權利濫
26 用之情事，應可認定。

27 (三)綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除如
28 附圖所示系爭地上物，並將系爭甲位置土地返還原告，洵屬
29 有據。

30 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
31 將系爭土地上如附圖所示編號甲部分之地上物拆除，並將占

01 用土地返還原告，為有理由，應予准許。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
03 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

06 臺南簡易庭 法 官 王淑惠

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

11 書 記 官 洪凌婷