

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2047號

112年11月20日辯論終結

原告 王廖彩蓮
訴訟代理人 戴家旭律師
複代理人 楊哲睿律師
黃鵬達律師
被告 王允治
訴訟代理人 嚴嘉豪律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號房屋，如附件土地複丈成果圖所示A部分（面積1.14平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣271,203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：原告為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告為未辦保存登記臺北市○○區○○路000巷0弄00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人。系爭房屋無權占有系爭土地如臺北市建成地政事務所民國112年6月28日萬華土第18900號土地複丈成果圖所示面積1.14平方公尺之A部分（下稱A部分），爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除A部分，騰空並返還予原告等語，並聲明：(一)、被告應將系爭土地上系爭房屋A部分拆除，並將上開土地騰空返還予原告；(二)、願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被告則以：系爭房屋所坐落之臺北市○○區○○段0○段

000○000地號土地（下稱A、B地）原為訴外人高顏盡所有，原告前將其所有臺北市○○區○○路000巷0弄00號房屋外牆及A部分借予訴外人即高顏盡之子高志堂重建房屋，高顏盡即於80年11月10日委託他人興建系爭房屋，以系爭房屋之樑柱及外牆占有A部分，嗣被告輾轉取得系爭房屋及A、B地所有權，並繼受高志堂與原告就系爭土地之使用借貸關係，被告自非故意、過失逾越地界，原告於系爭房屋興建之初，復已知悉有越界建築之情形而不即提出異議，拆除A部分對系爭房屋整體結構完整性、安全性亦勢必有重大影響，則依民法第796條第1項、第796條之1第1項規定，原告自不得請求被告拆除A部分，且原告請求拆除違反誠信原則等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷第141頁）：

(一)、原告為系爭土地之所有權人，被告為未辦保存登記系爭房屋之事實上處分權人（見個資卷）。

(二)、系爭房屋占有系爭土地A部分（見本院卷第123頁）。

四、本件爭點：

(一)、原告得否依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除A部分？（被告是否無權占有A部分？）

(二)、本件有無民法第796條規定之適用？（被告是否非因故意或重大過失而越界建築？原告是否知其越界而不即提出異議？）

(三)、本件有無民法第796條之1規定之適用？（原告請求拆除A部分是否違反公共利益及當事人利益？）

五、本院之判斷：

(一)、被告無權占有A部分，原告得請求被告拆除：

1. 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、中段規定甚明。被告雖抗辯其繼受高志堂於系爭房屋興建前，與原告就系爭土地成立之使用借貸關係，並提出被證

01 3錄音譯文、被證4系爭房屋工程承包合約書為據。惟觀諸被
02 證3原告與高正達之錄音譯文內容，僅記載原告表示高正達
03 之父高志堂先前請原告供其靠牆，並書寫切結書，原告目前
04 不欲給新屋主使用牆壁等語（見本院卷第277至278頁），核
05 與被告陳稱系爭房屋未使用原告之牆壁不符（見本院卷第
06 271頁），已難認定原告與高正達間確成立使用借貸關係。
07 又被證4高顏盡與訴外人林宗德簽立之系爭房屋工程承包合
08 約書，僅載明高顏盡所有系爭房屋修繕工程由林宗德承包
09 （見本院卷第299至307頁），無法證明原告與高顏盡、高正
10 達就系爭房屋坐落系爭土地有使用借貸契約；被告亦未能提
11 出切結書或其他證據證明原告有同意被告或被告前手使用系
12 爭土地，自難認定兩造間成立使用借貸契約。

13 2.縱被告抗辯原告與高志堂前成立使用借貸契約乙事為真，因
14 兩造不爭執系爭房屋係由高顏盡起造，之後贈與高志堂，再
15 依序因繼承而讓與訴外人高正達、因買賣而讓與原告等情
16 （見本院卷第293頁），且有不動產買賣契約書為憑（見本
17 院卷第311至319頁），堪認被告抗辯高志堂與原告成立使用
18 借貸契約時，高志堂並非系爭房屋之事實上處分權人，使用
19 借貸契約未成立於系爭房屋起造人高顏盡與系爭土地所有人
20 原告間，故高志堂以不能之給付為契約之標的，依民法第
21 246條第1項規定，該契約自屬無效，被告即無從繼受該使用
22 借貸契約。被告抗辯兩造間就系爭土地有使用借貸契約存在
23 云云，要屬無據。

24 3.又系爭房屋占有系爭土地A部分，為兩造所不爭執，且經本
25 院至現場履勘，並經臺北市建成地政事務所測量完畢，有勘
26 驗筆錄、臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖可按（見本
27 院卷第103至105、123頁），被告與原告間就系爭土地無使
28 用借貸契約存在，亦經本院認定如前，被告復未舉證與原告
29 有何其他法律關係存在，足見被告無權占有原告所有系爭土
30 地A部分，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
31 被告將系爭土地上系爭房屋A部分拆除，並將上開土地騰空

01 返還予原告，自屬有據。

02 (二)、被告未能舉證原告知其越界而不即提出異議，無民法第796
03 條第1項規定之適用：

04 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
05 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
06 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
07 金，民法第796條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之
08 事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其
09 情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有明
10 文。被告既抗辯原告知其建築系爭房屋越界而不即提出異
11 議，依上開規定，被告即應就此有利於己之事實，負舉證責
12 任。

13 2. 被告以被證3、被證4為據，抗辯原告知系爭房屋越界而未即
14 提出異議云云。然高顏盡於80年11月10日與林宗德簽立契
15 約，由林宗德承包系爭房屋之修繕工程，有被證4工程承包
16 合約書為憑（見本院卷第299至307頁），被證3據被告陳稱
17 則係高正達於111年10月20日與原告通話之對話內容（見本
18 院卷第294頁），則單由上開證據，尚難認定原告於高顏盡
19 80年間興建系爭房屋時，即已知系爭房屋越界而未即提出異
20 議。況通話者以電話通話時，或因當時通話情境、雙方態度
21 及回應等情況，未必能真實傳遞雙方之真意，且細繹被證3
22 之對話譯文，並非對話全文，則單由擷取式之片段對話，能
23 否全然表達通話者之意思，亦非無疑。是依被告所提證據，
24 無從認定原告知其越界而不即提出異議，被告抗辯依民法第
25 796條第1項規定，原告不得請求移去A部分，殊難憑採。

26 (三)、原告請求拆除A部分未違反公共利益及當事人利益，無民法
27 第796條之1規定之適用，亦未違反誠信原則：

28 1. 再按，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
29 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
30 一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
31 之，民法第796條之1第1項定有明文。復按，行使權利，履

01 行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項亦有明
02 文。又建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機
03 關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；違
04 反第25條之規定者，擅自建造者，處以建築物造價千分之50
05 以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築
06 物；依本法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用
07 由建築物所有人負擔，建築法第25條第1項前段、第86條第1
08 款、第96條之1第1項規定甚明。

09 2. 查，系爭房屋為未辦保存登記建物，為兩造所不爭執，且有
10 A、B地土地登記謄本可參（見本院卷第160至161頁），被告
11 與前手高正達簽立之不動產買賣契約書，建物改良物標示欄
12 復明確記載「系爭房屋（未辦理保存登記建物須一併移
13 轉）」、增建或占用部分記載：「本買賣標的之建物有增建
14 部分：已增建（含外推）之違章建築物為：1樓/法定空地、
15 平臺、防火巷」（見本院卷第314頁），第一建經價金信託
16 履約保證申請書特別約定事項並載明：「其他約定事項：…
17 五、買方明確知悉本買賣標的之建物未辦理保存登記，買賣
18 雙方議定建物之房屋稅籍須一併移轉予買方」（見本院卷第
19 322頁），顯見被告向前手購買系爭房屋時，已明確知悉系
20 爭房屋為未辦理保存登記之違章建築物無疑。

21 3. 被告明知系爭房屋為未辦理保存登記之違章建築，竟仍予以
22 買受，顯見其係為私人利益而買受，就維持系爭房屋繼續存
23 在本身，亦難認有何公共利益可言，況原告請求被告拆除部
24 分，僅為面積1.14平方公尺之A部分，被告復未能舉證拆除
25 該部分有何影響結構安全之虞，故本院斟酌上情，認被告不
26 得依民法第796條之1第1項規定，免為拆除A部分。又本院審
27 酌原告係本於系爭土地所有權人之物權行使，請求被告就未
28 辦保存登記之系爭建物占有系爭土地之A部分予以拆除，難
29 認有何違反誠信原則之情事，被告於最後一次言詞辯論期
30 日，空言抗辯原告違反誠信原則，未具體陳明原告有何違反
31 誠信原則之情事（見本院卷第294頁），亦屬無據。

01 六、結論：

02 被告未能舉證兩造就占有系爭土地A部分，有成立使用借貸
03 契約或有其他法律關係存在，故被告無權占有原告所有系爭
04 土地之A部分。又被告未能舉證原告知其越界而不即提出異
05 議，自不適用民法第796條第1項規定；原告請求拆除A部分
06 亦未違反公共利益及當事人利益，無民法第796條之1規定之
07 適用，亦未違反誠信原則。從而，原告依民法第767條第1項
08 前段、中段規定，請求被告將系爭土地上系爭房屋A部分拆
09 除，並將上開土地騰空返還予原告，洵屬有據，應予准許。

10 七、本判決所命被告給付之訴訟標的價額未逾50萬元，應依民事
11 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。另被
12 告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合
13 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
18 民事第八庭 法 官 吳佳樺

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 11 日
23 書記官 黃湘茹