臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1653號

原　　告　謝秀如
訴訟代理人　王世華律師
被　　告　陳麗姍
　　黃家妤
　　黃燦煌
共　　同
訴訟代理人　楊明儀律師
被　　告　黃壬梁（即黃壬權之承當訴訟人）
000000000000000000
訴訟代理人　陳添信律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分（面積二十七點一平方公尺）之建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

被告黃壬梁應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號B部分（面積六點三六平方公尺）、編號C部分（面積二十一點二四平方公尺）之建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

訴訟費用由被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌負擔二分之一，餘由被告黃壬梁負擔。

本判決第一項於原告以新台幣肆拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣壹佰參拾柒萬壹仟貳佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣肆拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣壹佰參拾玖萬陸仟伍佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。原告廖秀卿主張其為新北市○○區○○段000○000地號土地所有權人，嗣上開土地於民國114年2月11日移轉登記予謝秀如所有，上開土地遭門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物無權占用，被告黃壬權為該建物之事實上處分全人，嗣於訴訟進行中，該建物於113年5月31日由黃壬梁取得事實上處分權，謝秀如、黃壬梁經兩造同意，聲請代廖秀卿、黃壬權承當訴訟，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為新北市○○區○○段000○000地號土地所有權人，而門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物為未辦理保存登記建物，由被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌所共有，權利範圍分別為1/2、1/4、1/4，另門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物為未辦保存登記建物，由被告黃壬梁所有，上開2建物分別無權占用原告所有土地地號、面積如附表所示，侵害原告使用收益、處分土地之權利。被告未舉證原告於68年時即知其建物越界，並無民法第796條規定適用。再原告土地遭占用面積甚鉅，且係遭被告私人使用，非供公眾使用，客觀上無涉及任何公共利益，亦無民法第796條之1規定適用。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌將附圖所示A部分建物拆除，將占用土地騰空返還予原告，被告黃壬梁將附圖所示B部分（面積6.36平方公尺）、編號C部分（面積21.24平方公尺）建物拆除，將占用土地騰空返還予原告等語。並聲明：㈠被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積27.1平方公尺）之建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告；㈡被告

黃壬梁應將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上如附圖所示編號B部分（面積6.36平方公尺）、編號C部分（面積21.24平方公尺）之建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌：原告之前手即訴外人廖秀卿於59年取得699地號土地後，即在其上興建門牌號碼新北市○○區○○路0段00號之2層樓建物，並在土地周邊興建圍牆。被告陳麗姍等3人所有之附表編號1建物原為平房，為訴外人黃春福即被告黃燦煌祖父於28年間向地主廖姓家族承租新北市○○段○○○段00地號土地（整編後為新北市○○區○○段000○000地號）後自行出資興建之平房，被告黃燦煌於68年8月16日向地主購買上述承租土地，並與訴外人黃仁敏共同出資將原平房改建為現狀鋼筋混凝土3樓透天厝建物兩戶（整編後門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號、75號），係依原平房建築基地大小改建，並未逾越廖秀卿已設立之圍牆地界，廖秀卿就被告於68年之改建有知其越界而不即時提出異議情形，默許附表編號1建物使用其土地，依民法第796條規定，廖秀卿不得請求建物共有人被告陳麗姍等3人移去或變更建物，原告承繼廖秀卿所有權人之地位，亦不得為請求。又附表編號1建物1樓目前由被告被告黃燦煌提供使用為○○里里民服務處，2、3樓為住家，越界占用原告土地部分建物與主建物在結構及使用上有一體性，拆除必會危及主建物整體結構安全及經濟價值，恐造成危樓影響公共安全，並將嚴重影響被告黃燦煌居住權及重大經濟利益損失，與原告所能獲得之利益相較，不符比例原則，依民法第796條之1規定，請斟酌公共利益及當事人利益免去全部拆除之責任等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告黃壬梁：附表編號2建物（原門牌號碼台北縣○○市○○里○○路0號）早於35年間已存在，所坐落土地連同附

近同段701、702等地號土地均為廖姓家族所有，並同意無償提供黃春福即被告黃壬梁祖父建屋供家人設籍居住，原告之前手廖秀卿於55年8月22日以買賣為原因取得699、000地號土地，於同年11月5日辦理登記，依常理，廖秀卿購買前理應至現場勘查有無地上物或遭占用等情，而廖秀卿長達數十年未異議，顯然知悉與同意附表編號2建物使用其土地。黃仁敏即被告黃壬梁之父於67、68年間就該建物進行整修，未變動使用土地面積，原告亦未主張權利要求拆除占用部分，可見該建物係經原土地所有人及原告同意使用土地至今，非無權占有。縱該建物無權占有原告所有之土地，然至遲於黃仁敏67、68年間整修建物時已發生越界建築情況，廖秀卿明知或可得而知情況下，歷經長達20餘年未有異議，依民法第796條規定，廖秀卿僅得請求被告黃壬梁支付償金，不得請求拆除占用部分之建物。況原告所有上開土地閒置已久，其中○○段000地號土地屬袋地，目前無具有經濟效益之利用，被告所有之附表編號2建物則屬得供人居住之房屋，具較高經濟效益，若拆除越界部分，恐影響居住使用，原告所受利益甚少，被告黃壬梁損害較大，依民法第796條之1規定，由被告黃壬梁給付償金而非拆除，較符合雙方最佳利益等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事項：

㈠廖秀卿於59年8月22日因買賣取得新北市○○區○○段000○000地號之所有權，於59年11月5日登記。

㈡被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌為附表編號1所示建物之事實上處分權人，權利範圍為1/2、1/4、1/4。

㈢被告黃壬梁為附表編號2所示建物之事實上處分權人。

㈣附表編號1、2建物占用原告所有土地面積如附表所示。

四、本件之爭點為：原告依所有權人之權能，請求拆除其土地遭被告無權占用土地如附表所示，有無理由？被告抗辯依民法第796條規定購買越界部分之土地，有無理由？茲論述如

下：

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。被告所有如附表所示建物無權占用原告所有之新北市○○區○○段000○000地號土地面積如附表所示，為兩造所不爭執，原告請求被告拆除占用其土地部分之建物，自有理由。

㈡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。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第796條定有明文。次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。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準用之，民法第796條之1亦有明定。再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。被告抗辯其建築房屋非因故意或重大過失逾越地界，原告前手廖秀卿知其越界而不即提出異議一節，為原告所否認，揆諸上開法條，應由被告負舉證責任。

㈢被告所舉證據即黃仁敏與廖金盛間不動產買賣契約書、門牌證明書、圍牆照片1紙、戶籍登記簿、房捐納稅通知書、歷史門牌資料查詢、歷年房屋稅籍資料（見卷第67-73頁、第127-131頁、第173-177頁），固可證明被告黃燦煌之父黃仁敏於68年8月間向廖金盛購買台北縣○○段○○○段00地號土地及其上門牌號碼台北縣○○○○里○○路0號房屋，附表編號2建物迄113年11月間折舊年數為29年，起課年月為84

年間，1至3層樓面積分別為61.8平方公尺，及附表編號1、2建物後方建有圍牆等情，然無從證明原告之前手廖秀卿係59年間興建該圍牆，以及知附表編號1、2建物有逾越地界、占用原告所有土地之情事。再被告所有附表編號1、2建物所坐落之土地，除被告所有之同段701、702地號土地外，尚坐落於國有之同段695、703地號土地，以及原告所有之同段699、000地號，此為兩造所不爭執（見本院114年3月4日言詞辯論筆錄、被告黃燦煌民事答辯狀、被告黃壬梁民事答辯一狀，卷第248頁、第61頁、第124頁），復有新北市新店地政事務所土地複丈成果圖在卷可佐（見卷第203頁），是被告所有之土地即○○段701、702地號土地後方為國有土地，國有土地後方始為原告所有土地，被告亦自承均有向國有財產局承租上開土地（見同上筆錄），則被告當知其所有之附表編號1、2建物坐落國有財產局後方土地即○○段699、000地號土地並非自己所有土地。據被告自承，被告陳麗姍、黃家妤係自被告黃燦煌取得附表編號1建物事實上處分權應有部分，被告黃燦煌於68年間與黃仁敏共同興建附表編號1、2建物，嗣附表編號2建物事實上處分權由黃壬權取得，再移轉予被告黃壬梁，則被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌、黃壬梁就附表編號1、2建物於68年間是否無故意或重大過失逾越地界，應舉證以明之，被告未為何舉證，自難推認被告取得附表編號1、2建物事實上處分權時不知逾越地界一事。被告未舉證證明本件合於民法第796條規定，尚無該條適用。

㈣被告抗辯依公共利益及當事人利益，被告所有附表編號1、2房屋如拆除27.1平方公尺、27.6平方公尺，附表編號1建物1樓目前由被告被告黃燦煌提供使用為○○里里民服務處，2、3樓為住家，拆除越界占用部分必會危及建物整體結構安全、經濟價值、公共安全及被告黃燦煌居住權，與原告所獲得利益相較不符比例原則云云。經查，附表編號1、2建物均為未辦保存登記之建物，並無建物所有權狀，此經被告自承在卷。按建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築

機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，建築法第25條前段定有明文。另土地登記規則第78條前段、第79條第1項前段亦規定申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。被告所有之附表編號1、2建物未經建物所有權第一次登記，並非依據上開法令所建築之合法建物，難認得供公共使用，再據被告自承上開建物為68年間即興建，則迄今已使用逾46年，並無保護必要性較高可言。綜上，被告抗辯附表編號1、2建物具有較高公共利益及當事人利益，應適用民法第796條之1規定云云，並無可採。

五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告陳麗姍、黃家妤、黃燦煌將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積27.1平方公尺）之建除，並將占用土地騰空返還予原告，被告被告黃壬梁將坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上如附圖所示編號B部分（面積6.36平方公尺）、編號C部分（面積21.24平方公尺）之建物拆除，並將占用土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　林欣苑

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　林思辰

附圖：新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（卷第203頁）

附表

編號	建物名稱	占用土地	面積	位置
1	新北市○○區○○路0段00號	○○段699號	27.1平方公尺	附圖A部分
2	新北市○○區○○路0段00號	○○段699號	6.36平方公尺	附圖B部分
		○○段000地號	21.24平方公尺	附圖C部分