

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第323號

上訴人 陳俊榮

陳俊銘

郭秀碧

共同

訴訟代理人 吳嘉瑜律師

黃國益律師

上訴人 陳方淳

陳怡伶

被上訴人 阜園有限公司

法定代理人 李錫福

訴訟代理人 李美惠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年1月24日臺灣新竹地方法院108年度訴字第172號判決提起上訴，經本院於111年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項定有明文，本件被上訴人主張上訴人陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧（下分稱其名，合稱上訴人）坐落於新竹市○○段0○段0000○00000地號土地上，依序各為門牌號碼同市○○街000號、同號2樓、3樓、4樓、5樓（該樓層含頂樓平台增建6樓部分）建築物（全部樓層所在之大樓下稱系爭大樓）之所有權人，因其等為系爭大樓之增建，致無權占有其所有同段226地號土地（下稱系爭土地），自應拆除占用之建築物部分，並返還所

01 占用之土地部分。是該訴訟標的對於上訴人必須合一確定。
02 原審為上訴人上揭部分敗訴之判決，雖僅陳俊榮、陳俊銘、
03 郭秀碧提起上訴，惟形式上有利於陳方淳、陳怡伶，依上開
04 規定，其效力及於陳方淳、陳怡伶，爰併列為上訴人，合先
05 敘明。

06 二、陳方淳、陳怡伶經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期
07 日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依被上
08 訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

09 三、被上訴人主張：陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧
10 為系爭大樓之增建，因均增加其等各樓層所有建築物之面
11 積，共同無權占有系爭土地如原判決附圖所示C土地部分，
12 面積6平方公尺。自應拆除占用土地之建築物部分，並返還
13 伊C土地部分。又上訴人無權占有C土地部分，依社會通常觀
14 念應獲有相當於租金之利益，致被上訴人受損害，應自民國
15 109年2月8日起至返還C土地部分之日止，按月連帶給付伊新
16 臺幣（下同）4,275元等情。爰依民法第767條、第184條、
17 第185條、第179條等規定，求為命上訴人拆除系爭大樓占用
18 C土地部分之建築物，返還伊該土地部分，並自同日起至返
19 還土地之日止，按月連帶給付伊4,275元之判決（未繫屬本
20 院者，不予贅述）。原審為上訴人該部分敗訴判決，上訴人
21 不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

22 四、上訴人則以：系爭大樓係於82年間將原有土造建築物拆除，
23 於原有基地以鋼筋混凝土為重建，並非取得使用執照二次施
24 工所增建，於重建時，必然會以鑑界等方式確定建築面積範
25 圍，系爭土地原所有權人應知悉越界建築，而未反對。系爭
26 大樓為六層樓建築物，越界待拆除部分均涉及建築物內衛浴
27 等設備及其相對應之水電瓦斯配管等設施，拆除後若重新配
28 置，費用過高；且系爭大樓坐落於新竹火車站附近，鄰近新
29 竹大遠百貨商圈，位處巷弄，周邊住宅密集，復因拆除占
30 用部分將會拆除該大樓部分樑柱構架，必會影響房屋結構安
31 全，一旦倒塌，上訴人甚或週邊居民生命安全均面臨極大風

險，對上訴人居住權益及社會整體經濟利益損害甚巨，被上訴人所取得之利益卻甚小，應為權利濫用。又被上訴人請求之相當於租金之損害額每月4,275元，顯為過高，於法不合，應以868元為宜等語，資為抗辯，上訴聲明：(一)原判決關於①命上訴人拆除占用C土地部分之系爭大樓建築物，並返還該土地部分；②上訴人自109年2月8日起至返還土地之日止，按月連帶給付被上訴人4,275元，及①之假執行宣告，暨①、②訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

五、查，系爭大樓占用系爭土地之C土地部分，面積為6平方公尺，經原審至現場履勘，囑託地政人員測量，製有勘驗筆錄、測量成果圖、照片足按（見臺灣新竹地方法院107年度竹調字第393號卷，下稱調字卷，第224、229、234至237頁）。兩造均不爭執（見本院卷二第55頁），堪認為真實。

六、被上訴人主張上訴人在系爭大樓之各層所有部分占用系爭土地，應拆除越界之建築，返還C土地部分，並按月連帶給付相當於租金損害4,275元等節，為上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

（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，民法第767條第1項定有明文。本件上訴人以其所有系爭大樓占用系爭土地之C土地部分如上述，且系爭大樓已為區分所有登記，陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧分別為系爭大樓第一、二、三、四、五層之登記所有權人，有建物登記謄本可稽（見調字卷第90、92、94、96、97頁）。又系爭大樓有未經保存登記之6樓部分，亦經原審勘驗時確認，有勘驗筆錄足按（見調字卷第224頁），陳怡伶亦陳稱：該6樓部分係由郭秀碧居住等語（見調字卷第150頁），足認該6樓增建部分經全體上訴人以增建方式廢除原系爭大樓頂樓平台，而由郭秀碧支配使用6樓之空間。再者，上訴人所有各樓層建築物均逾越地界，業經社團法人新竹市建築師公會依原審囑託繪製平

面圖明確，有鑑定報告可參（見報告附件五）。是被上訴人主張上訴人應拆除占用C土地部分之建築物，並返還該土地部分，並無不合。

（二）上訴人固辯稱系爭大樓建築當時，系爭土地所有權人知悉越界事實，而未提出異議，依民法第796條第1項規定，被上訴人不得請求移去或變更系爭大樓云云。惟按同條項所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年度台上字第800號判例意旨參照）。經查，陳方淳陳稱：上訴人之父陳萬金於68年10月22日買下系爭大樓同址之新竹市○○街000號房屋，約於81年間開始改建，82年12月16日取得使用執照，於拿到使用執照後加蓋6樓及後方，於85年2月7日完成登記等語（見原審卷二第20、26頁）。又系爭大樓因被加蓋後方，整棟建築物之後方樓地板均向外延伸，不僅超越原留設建築陽臺之界線（原留設之陽臺被打除而消失），蓋滿法定空地及應留設1.5公尺的防火間隔，並因此占用系爭土地，此參諸系爭大樓申請使用執照時尚有留設陽臺，嗣於原審勘驗時系爭大樓後方占用部分已完全無陽臺設置之照片；建築圖說所載應留設1.5公尺防火間隔即明，且有照片、使用執照、新竹市政府110年10月12日府都建字第1100152076號函在卷（見調字卷第23、235、236、237頁；原審卷二第23頁；本院卷一第183頁、本院卷二第17至19頁）。再者，訴外人即陳俊榮、陳俊銘、陳怡伶之父陳萬金於81年5月間曾申請土地複丈，新竹地政事務所（下稱地政事務所）人員亦如期會同陳萬金實地施測完畢，有土地複丈申請書、土地複丈圖及地籍調查表可參（見本院卷一第147至148、149、151至152頁）。可見上訴人取得系爭大樓使用執照時，已明知系爭大樓整體建築

01 範圍、系爭土地與系爭大樓基地間界線，卻於取得使用執
02 照後，加蓋系爭大樓後方並越界建築。上訴人所辯依同條
03 項規定，被上訴人不得請求拆除系爭大樓占用之C土地部
04 分云云，依上開說明，應不足採。上訴人雖又以系爭大樓
05 係在原土造建築物被拆除後，在原地上重建之建築物，否
06 認有取得使用執照後加蓋之二次施工情事，並提出系爭大
07 樓重建時之照片，有顯示屋樑鋼筋組立及模版是同時施作
08 佐證（見原審卷二第60至62頁）。惟上開照片要僅顯示某
09 時期施工狀況，對於是否於取得使用證明後，並無再行施
10 工之事實，無法證明。是項抗辯，要未可取。上訴人再以
11 系爭大樓係由陳萬金出資興建，其等已在該大樓長期生
12 活，並無越界建築之故意云云為辯。惟系爭大樓使用執照
13 起造人欄陳俊榮、陳俊銘、陳怡伶及訴外人陳美伶、陳俊
14 宏、陳俊郎，並非陳萬金，有使用執照起造人名冊可稽
15 （見原審卷二第25頁），上訴人自難諉為不知，該部分所
16 辯，亦為無據。至上訴人辯以本件越界建築，事實發生在
17 28年前，當時系爭土地原所有權人從未提出異議云云。然
18 上訴人之越界建築既不受同條款之保護如上述，自無考量
19 興建系爭大樓當時系爭土地原所有權人是否表示異議之必
20 要。況陳萬金於81年間申請之土地複丈，系爭土地原所有
21 權人為梁烏番，住址係「三丁目南門町00號」，並非我國
22 門牌之編制，土地複丈當時顯然無法經通知到場，且土地
23 複丈申請書亦記載當時測量人員實際僅會同陳萬金測量。
24 又地政事務所覆函稱該所受理土地複丈申請，均以中華郵
25 件平信寄送複丈定期通知書，而本件複丈申請書原案無寄
26 送鄰地通知書及退回之紀錄記載，有土地複丈申請書、地
27 政事務所110年10月20日新地測字第1100008511號函足參
28 （見本院卷一第147至148頁；本院卷二第21頁），益見並
29 無系爭土地原所有權人知悉系爭大樓建築越界事實，仍未
30 表示異議之跡證。上訴人所述與事實未合，亦未可採。上
31 訴人復以系爭土地週邊土地曾實施重測，可能造成土地界

址變動，成為相互占用狀態云云。然上訴人並未具體陳明重測作業如何造成土地界址變動，形成相互占用狀態，所辯已有疑義。再者，系爭土地自63年間重測後，即未再行重測，系爭大樓興建當時並無重測作業。此參諸本院函請地政事務所提出81年迄今系爭土地與系爭大樓基地之土地重測資料，該事務所僅提供63年間之地籍圖調查表自明，且有本院函稿及該調查表可按（見本院卷一第143、145、151至152頁），上訴人僅以系爭土地曾實施土地重測，即辯稱將形成互相占用狀態云云，顯未可取。

（三）上訴人雖又辯稱：系爭大樓坐落於新竹市火車站附近，鄰近大遠百百貨商圈，位處巷弄，周邊住宅密集，因該大樓主要2支樑柱均設置在C土地部分，拆除占用之建築物部分將影響大樓結構安全，恐因大樓倒塌，致上訴人或系爭大樓周邊居民生命安全暴露於極大風險之下，其所受經濟上損害遠超過被上訴人所得利益，且對國家社會之整體經濟亦非有利，應依民法第796條之1第1項規定，得免為全部或一部之移去或變更云云。並引用鑑定報告之「鑑定分析與結論」欄第2點所述「依標的物占用範圍現況，可確認新竹市○○街000號房屋（即系爭大樓）拆除占用部分將會拆除部分樑柱構架，依結構系統力學原理研判必會影響房屋結構安全」等語為據（該報告書第5頁）。惟鑑定報告同欄第3點記載：「為確保房屋結構安全，其基地內建物之結構補強工法為：施作拆除占用部分建物前，應於未占用區域內先行施作鋼構臨時支撐，再行拆除並於一樓新增基礎及各樓層新增樑、柱等」等語（見報告書第5頁）。又證人即鑑定報告撰寫人李昌憲證稱：如實施上述第3點結構補強工法，在不影響房屋結構安全下，仍可拆除。因從拆除範圍與整棟房屋範圍內比例來看，拆除範圍非常小，所以只要再經過細部結構設計就可安全拆除，即先作安全設計再做實際拆除工作等語（見本院卷二第52、53頁）。堪認鑑定報告意見係在表示倘事先依細部結構設

計，設置臨時支撐，仍得為占用之建築物部分拆除，並非指系爭大樓不得拆除變更。上訴人對於鑑定報告結論誤為解讀，此項抗辯，已有未合。上訴人又以其事先欲自行拆除占用之建築物，但拆除人員認現場沒有路，且拆除後可能隨時倒塌，仍執為不得拆除之理由。惟上訴人並未依鑑定報告所示，先行完成設計補強工作，即逕評估拆除工作無法完成，拒不拆除，亦屬不當。

（四）上訴人再依建築物技術規則建築設計施工編（下稱設計施工編）第55條第1項規定：六層以上之建築物，始應設置一座以上之升降機通達避難層。辯稱：被上訴人預定在系爭土地上僅興建五層樓，應無強制設置電梯，並不能位移之必要。其逕以C土地部分遭占用，致預定興建建築物之走廊寬度不足法定1.2公尺寬度，致僅能興建一樓平房，開發價值受減損，復不願將該電梯移至建築物內較寬敞處，被上訴人因權利行使所能取得之利益極少，其因此所受損失甚大，被上訴人強令其等拆除系爭大樓拆除占用上開土地部分，應屬權利濫用云云。惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。證人即系爭土地預定興建建築物擔當設計建築師林政達證述：依設計施工編第167條規定，預定興建建物位在商業區土地面積267平方公尺，用途為店舖、飲食店，非供住宅使用，不得排除上開無障礙規定之適用，雖可選擇不興建電梯，而改採坡道方式，但因預定興建建物樓高4公尺，坡道又須採1比12之比例興建，以此比例建成之坡道高度將達48公尺，顯然不可行，故有設置電梯之必要。又電梯與安全梯之設置需考量火災時煙囪效應，所以必須設置梯廳保障逃生安全，如移至他處，也需設置安全通道，若將電梯移至後方，更無法滿足無障礙通道的要求及空間效率的損失等語（見本院卷二第50頁）。被上訴人並提出圖說3紙佐據（見原審卷二

第179、180、181頁）。可見被上訴人行使權利，並非以損害上訴人為主要目的。上訴人僅以被上訴人電梯位置設置較接近於C土地部分，並要求其拆除占用之建築物部分，即謂被上訴人權利濫用云云，自未可採。

七、按無權占用他人土地者，通常可享有相當於租金之不當得利，土地所有權人得請求占用人返還，最高法院61年度台上字第1695號判例意旨可供參照。又數人共同不法侵害他人之權利者，負連帶損害賠償責任，為民法第185條第1項所明定。上訴人就被上訴人因C土地部分遭占用，受有相當於租金之損害為每月4,275元，並不爭執（見原審卷二第40頁）。上訴人既共同以各別所有之建築物部分不法占用上開土地如上述。被上訴人主張上訴人應就上開損害額連帶負賠償責任，應為有據。上訴人固以該4,275元係以系爭土地公告現值每平方公尺8萬5,500元，乘以占用面積6平方公尺，乘以10%除以月份計算而得，與土地法第97條第1項為保護承租人，必須以申報地價計算之立法目的不合，故每月之損害金額應降於868元，始為適法云云置辯。惟按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認，有拘束當事人之效力，法院自應據為認定事實及裁判之基礎。又訴訟上之自認，在辯論主義之範圍內有拘束法院之效力，除當事人能證明其自認之事項與事實不符，為發現真實，而得依民事訴訟法第279條第3項之規定撤銷外，自應受該自認事項之拘束（最高法院109年度台上字第245號、104年度台上字第582號判決意旨參照）。再者，土地法97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有土地，請求返還不當得利或損害賠償事件，固非不得據為計算不當得利、損害額之標準。惟該條之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房

01 屋，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制
02 租金額之必要（最高法院104年度台上字第2008號、92年
03 度台簡上字第20號判決參照）。本件陳方淳自陳系爭大樓1
04 樓及地下室為陳俊榮所有，地下室有冰櫃供儲放素食材料，
05 1樓分3店面出租；2樓為陳俊銘所有，經營素食林餐廳等語
06 （見原審卷二第26頁），是系爭大樓一、二樓用於營業，自
07 不受同條項規定限制，上訴人所為自認並未與事實、法律不
08 合，所辯並不生撤銷自認效力。上訴人又辯以系爭大樓1、2
09 樓以外之當事人仍以住居為目的使用，應考量同條項保護承
10 租人目的，採用申報地價計算云云。惟本件僅利用同條項規
11 定方式計算損害額，原非以保護承租人為主要目的，就1、2
12 樓以外之上訴人並無特別保護必要。況上訴人係共同以在系
13 爭大樓所有建築物不法侵害被上訴人系爭土地所有權如上
14 述，被上訴人所受損害範圍以上訴人可能侵害之最大範圍為
15 準，與損害賠償範圍係視行為與損害間有無直接、相當因果
16 關係以定之意旨並無不合（民法第213條規定意旨參照），
17 上訴人是項所辯，亦不足取。

18 八、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第184條、第185條、
19 第179條等規定，請求上訴人拆除系爭大樓占用C土地部分之
20 建築，返還伊該土地部分，並自109年2月8日起至返還土地
21 之日止，按月連帶給付伊4,275元，為有理由，應予准許。
22 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
23 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

24 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，又上訴人於言詞辯論終結後復具狀強調新竹地區
27 位於斷層帶上，近日更是地震頻傳，拆除系爭大樓占用部分
28 致影響結構安全倒塌風險更鉅，上訴人甚或系爭大樓周邊居
29 民生命安全毋寧暴露於極大風險之下等情，並提出新聞報
30 導，因均係言詞辯論期日後所提事證，不在審理範圍，爰未
31 為審酌，附此敘明。

01 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
05 民事第六庭

06 審判長法官 周美雲

07 法 官 游悅晨

08 法 官 古振暉

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 15 日

12 書記官 廖逸柔