

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第411號

上訴人 盧明宏

被上訴人 黃廣蘭

訴訟代理人 陳宇安律師

複代理人 邱云莉律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣新北地方法院第一審判決（109年度訴字第1315號）提起上訴，本院於110年11月30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負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）共有人，於民國106年9月26日申請系爭土地鑑界時，發現上訴人所有同上段297建號建物（門牌新北市○○區○○路00號1樓，下稱系爭建物）之鐵捲門、鐵門、遮雨棚及水泥磚牆等地上物（下稱系爭地上物），無權占用系爭土地如原判決附圖編號A所示（下稱A土地），受有每月新臺幣（下同）15元之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，並返還A土地予全體共有人，及給付877元（詳如原判決附表(一)）暨自109年8月19日起至返還A土地止，按月給付15元之判決（原審就上開部分，為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於68年間向建商購得系爭建物，非原始起造人，購入後亦未曾增、擴建，並無越界建築情事。縱確有越界建築情事，亦非建商之故意或重大過失。A土地面積僅1.36平方公尺，依被上訴人權利範圍1/10、系爭土地109年度公告現值計算，其所得利益僅為2萬2,083元；反觀伊拆除占用

部分之系爭建物約達35萬3,462元，不僅高於系爭土地價值，且A土地為既成巷道之一部分，縱然拆除，被上訴人仍負有供公眾通行之義務，其因與鄰里間通行巷道、停車等糾紛而不睦，是其請求拆除確有權利濫用情事。又被上訴人知有越界建築，卻未即時異議，依民法第796條規定，不得請求移去或變更其房屋；且依勘驗結果，系爭建物占用A土地部分屬重要結構，與相鄰同上段67地號土地上房屋相連具共同壁，倘拆除恐影響安全，依民法第796條之1規定，應免為全部或一部之移去或變更。伊願以相當價額向被上訴人及其他共有人購買A土地等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、查被上訴人為系爭土地共有人之一（應有部分1/10）；上訴人所有系爭建物占用A土地（面積1.36平方公尺），為兩造所不爭執（見本院卷81頁），且有土地所有權狀、照片、勘驗筆錄、新北市中和地政事務所109年10月13日函附土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷17至23、177至186、191至193頁）。被上訴人主張上訴人所有系爭建物無權占用A土地，伊自得請求拆除系爭地上物，並返還A土地予全體共有人暨給付不當得利等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於110年8月19日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷81頁）：

(一)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，是否權利濫用？

(二)被上訴人知系爭建物越界不即時提出異議？

(三)系爭建物究竟占用A土地為其結構或系爭地上物？依兩造利益及公共利益，應否免為系爭地上物全部或一部之移去或變更？

四、茲論述如下：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定有明文。又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。

01 民法第148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪
02 失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限
03 制（最高法院86年度台上字第1807號裁定意旨參照）。查系
04 爭地上物即系爭建物增建部分突出及屋外鐵捲門、鐵門占用
05 A土地，業經原審勘驗屬實，且有現場照片、新北市中和地
06 政事務所土地複丈成果圖附卷足參（見原審卷75、101、10
07 3、179至186、193頁、本院卷195頁）。上訴人就其抗辯新
08 北市○○區○○段00地號土地因76年間重測後致範圍及面積
09 有所有變更乙節，並未舉證以實其說，難認系爭地上物原未
10 占用系爭土地。從而，被上訴人請求上訴人應拆除系爭地上
11 物，返還A土地予全體共有人，即屬有據，且係權利之正當
12 行使，非屬以加害上訴人為主要目的，亦不生權利濫用之問
13 題。又系爭地上物核屬違章建築，業經新北市政府違章建築
14 拆除大隊拍照建檔列管在案，亦有該大隊函文2件附卷可佐
15 （見本院卷201至202頁），足見系爭地上物本屬應予拆除之
16 違章建物，則上訴人抗辯A土地為既成巷道之一部分，縱然
17 拆除，被上訴人仍負有供公眾通行之義務，其因與鄰里間通
18 行巷道、停車等糾紛而不睦，被上訴人請求拆除系爭地上
19 物，有權利濫用情事云云，洵無可採。

20 (二)次按土地所有人建築房屋逾越疆界者，依民法第796條規
21 定，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，固不得請求移
22 去或變更其建築物，惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出
23 異議者，應就此項事實負舉證責任。又鄰地所有人知越界情
24 事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依
25 鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，
26 而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最高法院
27 69年度台上字第535號、72年度台上字第4734號判決意旨參
28 照）。查系爭土地共有人陳柏全於89年間申請土地鑑界，經
29 新北市中和地政事務所於89年6月26日派員勘測，因現場障
30 礙物無法施測，改為土地指界，當日鄰地關係人即被上訴人
31 並未到場，有該所110年8月25日新北中地測字第1106133675

01 號函附卷可考（見本院卷97至108頁）。可知當日並未施
02 測，已無從知悉系爭地上物有無占用A土地，遑論被上訴人
03 並未在場，至臺灣新北地方法院90年度易字第1817號刑事判
04 決，僅得證明「被告黃廣蘭」曾因傷害案件遭判處拘役50
05 日，難認被上訴人於89年間即知悉系爭地上物占用A土地，
06 上訴人復未舉證證明陳柏全有告知被上訴人系爭建物逾越疆
07 界乙情，則其抗辯被上訴人知其越界而不即提出異議，不得
08 請求拆除系爭地上物，僅得依民法第796條第2項規定，請求
09 伊以相當價額購買A土地云云，尚無可採。

10 (三)再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
11 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
12 部之移去或變更。民法第796條之1第1項前段定有明文。是
13 倘土地所有人非建築房屋伊始即逾越地界，而係於興建房屋
14 完成後，另行增建違建物而致逾越地界，自無適用之餘地。
15 查系爭地上物占用A土地，且屬違章建築，已如前述，依上
16 說明，已無民法第796條之1第1項前段之適用。況依上訴人
17 所提出之大明室內裝修有限公司估價單（見原審卷221
18 頁），雖有「H鋼兩側柱體RC灌漿」以下工項，惟此乃其拆
19 除系爭地上物後，欲修復鐵門、鐵捲門等所需，無關係爭建
20 物原有結構。縱系爭地上物與相鄰同上段67地號土地上房屋
21 共用牆壁，然該房屋占用系爭土地部分即原判決附圖B部分
22 建物，業經原審判命該屋所有權人林慶忠、林鄭春梅拆除確
23 定，自不生拆除系爭地上物有危害公安之虞。又上開估價單
24 所列拆除及補強費用僅為15萬3,500元（保護工程42,500元
25 +切割清運工程82,500元+結構補強工程28,500元），少於
26 占用A土地價值22萬0,828元（公告現值162,374/m²×1.36
27 m²），亦難認上訴人所受損害高於被上訴人及其他共有人之
28 利益。是上訴人抗辯伊向建商購得系爭建物後未曾增、擴
29 建；若拆除系爭地上物，恐會影響系爭建物整體結構安全，
30 且被上訴人請求拆除系爭地上物所獲利益極微，而伊所受損
31 害極大，依民法第796條之1規定，應免為全部或一部之移去

01 或變更云云，亦無足取。

02 (四)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能
04 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查上訴人對於
05 占用A土地部分，上訴人願依原審判決所命給付相當租金之
06 不當得利予被上訴人（見本院卷91頁），則被上訴人請求上
07 訴人給付877元及自109年8月19日起至返還A土地止，按月給
08 付15元，亦屬有據。

09 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、
10 第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還A土地予
11 全體共有人，及給付877元暨自109年8月19日起至返還A土地
12 止，按月給付15元，為有理由，應予准許。原審就此部分為
13 上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分
14 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無
17 逐一論駁之必要，併此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 12 月 14 日
20 民事第七庭

21 審判長法 官 李昆霖
22 法 官 林翠華
23 法 官 譚德周

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 中 華 民 國 110 年 12 月 14 日
27 書記官 賴以真