

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第876號

上訴人 夏舒宸
訴訟代理人 陳德聰律師
被上訴人 卓康治
訴訟代理人 賈育民律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4542號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地上如附圖所示A部分（面積0.64平方公尺）之地上物拆除，並將該占用之土地返還予上訴人及其他全體共有人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：上訴人為臺北市○○區○○段○○段○○段○○段○○00000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一，持有所有權應有部分（下稱應有部分）為1/20，被上訴人則為門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號1樓即同段000建號房屋（下稱系爭房屋）所有人，系爭房屋之牆垣（下稱系爭牆垣）如附圖所示A部分（面積0.64平方公尺，下稱系爭地上物）無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被上訴人應將系爭地上物拆除，並將該占用之土地返還上訴人及全體共有人。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭地上物拆除，並將該占用之土地返還予上訴人及其他全體共有人。

二、被上訴人則以：系爭房屋於民國（下同）64年間由訴外人香洪建築師事務所設計、建設公司興建之鋼筋混凝土造建物，且建設公司交屋時，系爭牆垣已存在，並維持原狀至今。又

01 上訴人取得系爭土地時，系爭地上物早已存在，含上訴人在
02 內之系爭土地共有人或前所有人於系爭房屋建造之初，即知
03 系爭地上物越界占用系爭土地，依民法第796條第1項前段
04 規定，不得請求被上訴人拆除系爭地上物。系爭地上物為系
05 爭房屋之一部，拆除花費甚鉅，反之，上訴人於92年7月、9
06 8年6月、99年7月間才陸續取得系爭土地應有部分，其持份
07 面積不足1坪，且系爭土地供公眾通行使用，自84年道路拓
08 寬迄今已有29年，於通行範圍內，上訴人就系爭土地所有權
09 之行使應受限制。況系爭地上物僅占用系爭土地面積0.64平
10 方公尺又位在路邊排水溝內側，上訴人無從使用收益，系爭
11 地上物也無礙道路通行，不影響公共安全，上訴人未因系爭
12 地上物占用系爭土地受有損害，考量公共利益與當事人利益
13 等因素，應認上訴人請求拆除系爭地上物屬權利濫用，是依
14 民法第796條之1前段規定，伊可免為全部或一部之除去或
15 變更。是上訴人請求拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地，
16 為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)上訴人於92年7月11日、98年8月28日以繼承為登記原因各取
19 得系爭土地應有部分，復於99年7月6日以買賣為登記原因取
20 得系爭土地應有部分，現持有系爭土地應有部分1/20，有土
21 地建物查詢資料、系爭土地異動索引查詢資料在卷可查（見
22 原審卷一第118頁、第127至129頁）。

23 (二)被上訴人於65年8月31日登記為系爭房屋所有權人，有土地
24 建物查詢資料附卷可稽（見原審卷一第122頁）。

25 (三)系爭地上物占用系爭土地如附圖編號A所示，有臺北市古亭
26 地政事務所土地複丈成果圖在卷可佐（見原審卷一第374
27 頁）。

28 四、得心證之理由：

29 (一)系爭地上物缺乏構造上或使用上獨立性，屬系爭房屋之一
30 部：

31 1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨

01 立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，
02 缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁
03 ），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助
04 原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建
05 物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建
06 物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及
07 使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立
08 出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立
09 建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於
10 該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌
11 上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築
12 物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度
13 台上字第1633號判決意旨參照）。

14 2. 查系爭地上物為「綠色圍牆面」，乃系爭房屋所屬系爭牆垣
15 之一部分，經測量其長度如附圖a至b線段約5.77公尺，最
16 厚寬度為附圖b至c約0.17公尺，面積0.64平方公尺（見原審
17 卷一第374頁）；又系爭牆垣設有系爭房屋之大門，且兩側
18 與系爭房屋1樓延伸之內側其他牆垣相連，上方則連接系爭
19 房屋之採光罩暨遮雨棚，從系爭牆垣進入後至系爭房屋進屋
20 前之空間作為堆置雜物使用，再經過3階階梯，才能進入系
21 爭房屋主建物內部，且進入客廳後，由內梯才能通往地下室
22 等情，有原審勘驗筆錄、現場照片、附圖佐證（見原審卷一
23 第314至315頁、本院卷第187至188頁、第195至199頁），且
24 為兩造所不爭執（見本院卷第191至192頁），勘予認定。準
25 此，系爭地上物既屬系爭牆垣一部，不僅隔絕馬路與外界隨
26 意進入房屋，且物理上與系爭房屋一樓內側其他牆垣相連，
27 無法自成獨立建物，欠缺構造上獨立性，且三側牆垣共同形
28 成之內部空間亦相通系爭房屋客廳，成為該屋之玄關，而助
29 於系爭房屋之居住使用效用，與系爭房屋之依存程度緊密，
30 於經濟上無法與系爭房屋分離使用，不具備使用上獨立性，
31 揆諸上揭要旨，被上訴人主張系爭地上物已依附而成為系爭

01 房屋之一部等語，應可採認。

02 (二)系爭地上物無權占用系爭土地，被上訴人應拆除系爭地上物
03 及返還土地予系爭土地共有人：

04 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；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
06 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物
07 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
08 前段、中段、第821條分別定有明文。又民事訴訟法第277條
09 本文規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
10 之責任。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
11 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
12 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
13 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
14 85年度台上字第1120號判決意旨參照）。被上訴人不爭執上
15 訴人為系爭土地之共有人，僅就系爭地上物越界占用系爭土
16 地抗辯如前，應就抗辯事實之真正，負證明之責。

17 2.按民法第796條第1項本文規定「土地所有人建築房屋非因故
18 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
19 出異議，不得請求移去或變更其房屋」，係指鄰地所有人於
20 土地遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請求
21 拆除建築物而言。依民法物權編施行法第8條之3規定，上開
22 規定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地
23 界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。又主
24 張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負
25 舉證之責任。倘未能證明其建築房屋時，鄰地所有人知悉越
26 界建築而不為反對之事實，即無該條規定之適用（最高法院
27 45年台上字第931號判決先例、111年度台上字第2533號判決
28 意旨參照參照）。被上訴人主張上訴人前手於63年系爭房屋
29 興建時就知道有越界建築，且該處為小型社區，如果土地被
30 占用，上訴人取得土地所有權時就應知占用情形云云（見本
31 院卷第169頁），為上訴人否認之，未據被上訴人提出證據

01 以實其說，上開主張已難採信。再者，臺北市政府工務局養
02 護工程處（下稱北市養工處）為辦理84年度文山○○街道路
03 拓寬工程，以83年6月1日北市工養權字第56434 號函請臺北
04 市政府地政處測量大隊（下稱北市測量大隊）辦理前開拓寬
05 工程用地檢測及逕為分割，故由臺北市政府都市發展局以83
06 年6月6日北市都五字第836058號函檢附前開工程用地都市計
07 畫樁位圖及於83年6月17日指告案涉樁位予北市測量大隊、
08 養工處後，北市測量大隊於83年8月依該等函文附件逕將同
09 段000地號土地予以分割出系爭土地，於83年8月16日完成分
10 割登記，惟斯時無土地所有權人到場指界。且系爭房屋坐落
11 之同段615地號土地查無申請鑑界紀錄，該土地地籍線與登
12 記面積自69年地籍圖重測後並未異動等情，有臺北市古亭地
13 政事務所110年10月12日北市古地測字第1107014685號函暨
14 系爭土地逕為分割相關資料、48年間土地重測前地號資料，
15 臺北市政府地政局土地開發總隊110年10月20日北市地發繪
16 字第1107019227號函暨北市養工處、都市發展局上述函文與
17 都市計畫樁位圖、指樁會勘紀錄及北市測量大隊土地複丈圖
18 及臺北市古亭地政事務所111年5月11日北市古地測字第1117
19 007098號函可稽（見原審卷一第148-1至151頁、第184至202
20 頁、第372頁），至為明確。且依上開三之(-)所示，上訴人
21 於92年、98年間因繼承取得系爭土地應有部分，於99年因買
22 賣取得系爭土地應有部分，迄至107年12月間方申請系爭土
23 地鑑界，有臺北市古亭地政事務所112年1月31日北市古地測
24 字第1127000152號函暨區地籍調查表等可稽（見原審卷二第
25 59至65頁），可知上訴人之前手及系爭土地之其他共有人未
26 曾申請系爭土地與同段000地號土地鑑界，亦未參與系爭土
27 地自同段000地號逕為分割過程，無從認定其等於系爭地上
28 物63至64年興建時，即知悉有越界建築之情形。衡諸系爭地
29 上物占用系爭土地面積較小，益徵上訴人主張其係因107年
30 申請鑑界後方知悉本件越界占用之情形等語，應屬可採，是
31 被上訴人主張上訴人於92年、98年間取得系爭土地應有部分

01 之初時，即知悉系爭地上物有越界建築之情事而未即提出異
02 議，該當民法第796條第1項要件云云，洵屬無據。

03 3.次按土地所有人非故意逾越地界建築房屋，鄰地所有人請求
04 移去時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
05 部之移去，此觀民法第796條之1第1項規定即明。揆其立法
06 意旨，在於對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去
07 逾越地界之房屋時，為防免對社會經濟及當事人之利益造成
08 重大損害，乃賦予法院裁量權，由法院斟酌社會整體經濟利
09 益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去，以衡平雙
10 方當事人權益。查系爭地上物僅為系爭牆垣之一部，其上連
11 接遮雨棚，未乘載系爭房屋之2樓，與系爭房屋地下室空間
12 亦未相連，系爭牆垣僅作為圍牆並設置大門供進出使用，有
13 現場照片可稽（見原審卷一第314至315頁、本院卷第187至1
14 88頁、第195至199頁），又被上訴人自陳系爭牆垣厚度約4
15 吋至8吋，系爭地上物若拆除僅會影響到遮雨棚、冷氣機等
16 語（見本院卷第168頁），可見拆除地上物無損系爭房屋整
17 體結構，自不生結構安全影響。且衡情系爭地上物最厚寬度
18 約0.17公尺、長度約5.77公尺，越界面積僅0.64平方公尺，
19 面積甚小等情，非不得以上訴人所提水刀切割方式，除去系
20 爭地上物而保留系爭牆垣未越界部分，以此退縮系爭牆垣至
21 同段615地號土地上，而仍可維持被上訴人居住之隱密性，
22 故拆除系爭地上物對被上訴人利益影響甚微。次查，系爭地
23 上物無權占用系爭土地，自是侵害上訴人之所有權使上訴人
24 受有侵害，再參以系爭土地現在主要供道路行使，拆除系爭
25 地上物將使通行寬度增加，益於通行，有助於社會整體利
26 益，故本院審酌系爭土地、系爭地上物之實際使用情形、公
27 共利益及拆除系爭地上物對於被上訴人影響甚微，且拆除非
28 屬難事，但有害上訴人所有權完整性等兩造利益，認被上訴
29 人抗辯應依民法第796條之1第1項規定，免除其拆除系爭
30 地上物及返還土地義務云云，要非可採。

31 4.按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目

01 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
02 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。被上訴人雖
03 抗辯系爭地上物占用面積狹小，呈不規則形狀，上訴人請求
04 拆除系爭地上物為權利濫用云云，然查，上訴人請求被上訴
05 人拆除系爭地上物，返還系爭土地予上訴人及其他全體共有
06 人，係上訴人基於土地共有權人地位之正當權利行使，非以
07 損害被上訴人為主要目，自不生權利濫用之問題，被上訴人
08 前揭所辯，洵非可取。被上訴人抗辯：地政機關以放大略圖
09 顯示系爭地上物占用土地0.64平方公尺，a至b線段為5.77公
10 尺、b至C線段為0.17公尺，無法確認位置，而無法執行云
11 云，然查，本件業經地政人員依法官及上訴人指定測量範
12 圍，實際測量並分算各使用面積等情，有勘驗筆錄、臺北市
13 古亭地政事務所111年5月11日函文可佐（見原審卷一第304
14 至306頁、第372至374頁），可見占用位置及面積足以特
15 定，無難以強制執行之問題，被上訴人前開所辯，亦不可
16 採。

17 5.綜上所述，上訴人主張被上訴人無權占用系爭土地如附圖A
18 所示，足堪認定，依民法第767條第1項前段、中段、第821
19 條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，將所占用之系爭土
20 地返還全體共有人，核屬有理，自應准許。

21 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821
22 條規定，請求被上訴人將系爭地上物拆除，將所占用之系爭
23 土地返還全體共有人，為有理由，應予准許。原審為上訴人
24 敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
25 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

26 六、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
30 8條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第二十一庭

審判長法官 羅惠雯

法官 廖珮伶

法官 宋家瑋

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

書記官 何敏華