

最高法院民事判決

111年度台上字第2533號

上訴人 林子玄

訴訟代理人 林明正律師

呂榮海律師

被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 林梅玉律師

參加人 常殷建設股份有限公司

法定代理人 詹英秀

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年6月21日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度上更二字第136號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人之法定代理人已變更為黃俊智，有股份有限公司變更登記表可稽，黃俊智具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：

(一)伊於民國98年12月間，先後因信託登記取得臺北市○○區○○段0小段000、000-3、000地號土地之所有權，嗣該3筆土地與鄰地合併為同小段860地號土地（下稱系爭土地），並信託登記為伊所有。

(二)上訴人所有之臺北市○○區○○路0段00巷00號1至4層房屋（下稱系爭房屋），無權占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）二所示甲-2、甲-3、甲-4、乙-2、乙-3、丙-2、丙-3、丁-2、丁-3（下合稱附圖二占用部分）及甲-1、乙-

01 1、丙-1部分，且無法律上之原因，受有自98年12月17日起
02 至101年7月29日間相當於租金之利益，致伊受有損害。另系
03 爭房屋之1層冷氣架、1至2層間水泥裝飾、第2層冷氣機含基
04 座及鐵窗、第3、4層鐵窗，無權占有附圖三所示E、F、G、
05 H、I-1、J部分（下合稱附圖三占用部分）。

06 (三)倘認伊不得請求拆除甲-3、乙-3、丙-3、丁-3部分，則請求
07 上訴人支付償金。

08 (四)先位聲明分別依民法第767條第1項、第179條、第184條第1
09 項前段規定，求為命上訴人：(一)拆除附圖二占用部分，騰空
10 返還該占用土地（下稱變更聲明）；(二)給付新臺幣（下同）
11 10萬2,626元，及自103年12月24日起算法定遲延利息；(三)拆
12 除附圖三占用部分，騰空返還該占用土地（下稱追加聲明）
13 之判決。備位聲明依民法第796條之1第2項準用同法第796條
14 第1項但書規定，求為命上訴人給付115萬4,740元，及自判
15 決確定翌日起至清償日止加付法定遲延利息之判決（追加、
16 備位聲明係於原審所追加，其餘未繫屬本院部分，不予贅
17 載）。

18 三、上訴人辯以：

19 (一)伊於90年3月間經由強制執行拍賣取得系爭房屋，僅就原狀
20 修繕，並未故意越界增建。原871-3地號土地本為無主地，
21 系爭房屋於53年間興建完成後，該土地始於80年間登記為國
22 有，故伊為善意占有人，得為該土地之使用。

23 (二)參加人之負責人於申請原871-3地號土地之合併使用證明
24 時，曾出具切結書願將該土地維持原狀，且參加人取得系爭
25 土地應有部分後，知悉房屋越界情事，其總經理同意讓伊繼
26 續使用，並為伊整修系爭房屋之牆壁，即默示同意系爭房屋
27 占用系爭土地。

28 (三)伊買受系爭房屋前，面向道路之右側，即位在原871-3地號
29 土地已設有綠色側門、領空有鐵窗及冷氣架，足證該房屋南
30 側有越界占有情形，但土地管理機關即國有財產局知悉此
31 情，未要求拆除，顯然同意系爭房屋繼續占用。

01 (四)系爭房屋越界面積不大，除1樓外均屬凌空越界，且位於系
02 爭土地之邊角，參加人於系爭土地興建大樓時，將越界部分
03 作為法定空地，取得容積樓地板面積，對大樓所有權人利益
04 之影響甚微，惟該部分或屬系爭房屋之主要結構，或具防
05 盜、防墜落之功能，拆除將危及房屋安全，考量公共利益及
06 伊利益，應依民法第796條之1規定免予拆除。

07 (五)被上訴人因伊與參加人發生鄰損爭執，始為興訟，顯係濫用
08 權利。另甲-1、乙-1、丙-1、甲-4牆面洗石子為參加人施
09 作，被上訴人不能請求不當得利。

10 四、原審准許被上訴人為訴之變更追加，並就此部分（先位聲
11 明）判命上訴人為給付，理由如下：

12 (一)被上訴人原起訴主張：因系爭房屋無權占有系爭土地，聲明
13 求為命上訴人拆除附圖一所示編號A建物，並返還占有土地
14 （下稱原聲明），嗣於原審101年度上字第1340號事件審理
15 時，將該部分聲明變更為變更聲明，合於民事訴訟法第446
16 條第1項但書、第255條第1項但書第2款規定，應予准許。

17 (二)上訴人所稱：參加人知悉系爭房屋西、南側有越界原871-
18 3、870地號土地之情，其總經理陳暉鵬曾承諾，同意讓伊繼
19 續無償使用乙節，既為被上訴人否認，復未提出證據以實其
20 說，自非可採。觀諸參加人之負責人陳旭隆出具之切結書，
21 及臺北市政府都市發展局（下稱都發局）拆除執照及拆除平
22 面圖等內容，可知該切結書等文件之對象均為都發局，而非
23 上訴人；上訴人未證明國有財產局有何積極舉動或其他情
24 事，足以間接推知其默示同意系爭房屋繼續占有原871-3地
25 號土地之效果意思，是上訴人所辯：原871-3地號土地之原
26 所有人，同意系爭房屋占有越界部分土地，並不足採。

27 (三)土地所有人主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應
28 就此項事實負舉證之責任。倘未能證明其建築房屋時，鄰地
29 所有人知悉越界建築而不為反對之事實，即無民法第796條
30 第1項本文規定之適用。依上訴人民事上訴理由狀所載內容
31 以考，難謂系爭房屋於53年間興建為三層樓，及於不詳日期

01 增建第四層時，其鄰地即原866地號、870地號土地之所有
02 人，已知悉系爭房屋有越界建築而不即提出異議等情事。基
03 此，被上訴人自無忍受不得請求移去之義務。

04 (四)參諸上訴人陳明買受系爭房屋，係供居住使用等節，可知拆
05 除占用部分，難謂損及公共利益。又系爭房屋原為磚造3層
06 建物，則拆除系爭房屋第4層如附圖二所示丁-2、丁-3部
07 分，及附圖三占用部分，當不致影響該房屋之結構安全。再
08 斟酌系爭房屋南側牆壁未占有原871-3地號土地；甲-3、乙-
09 3、丙-3、丁-3之樑柱占有原871-3地號土地之面積、深度；
10 如於拆除前進行結構安全補強；上訴人之占有利益，未超過
11 被上訴人因拆除取得系爭土地完整利益及兩造舉證等相關情
12 形，難認系爭房屋有因拆除占用部分，致傾倒而影響公共安
13 全之危險，故上訴人依民法第796條之1第1項規定，抗辯應
14 免予拆除云云，亦無足取。

15 (五)系爭土地為被上訴人所有，其於法令限制範圍內，本得自由
16 使用、收益該土地。被上訴人為保障所有物之完整利用，不
17 能謂其所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的。據
18 此，被上訴人提起本件訴訟，屬正當權利之行使，尚無權利
19 濫用之情事。另被上訴人於提起本件訴訟時，為系爭土地之
20 所有人，雖於101年7月30日塗銷信託登記，惟就請求上訴人
21 拆除返還無權占有之土地部分，並無影響，其關於為訴訟標
22 的法律關係之要件未有欠缺。

23 (六)系爭房屋之1層冷氣架、1至2層間水泥裝飾、第2層冷氣機含
24 基座及鐵窗、第3、4層鐵窗凌空越界原871-3地號土地之面
25 積如附圖四所示，屬侵害被上訴人之所有權，自得請求上訴
26 人拆除各該部分裝置，而騰空返還該占有土地。

27 (七)綜合原000地號、000地號、000-3地號土地及系爭土地之申
28 報地價，並審酌系爭土地前鄰○○○路0段00巷00弄約6米道
29 路，北通○○○路，南至○○○○、○○路，東接○○○
30 路，西可通行○○○路，惟00巷道路尚窄，不適合通行大型
31 車輛等土地位置、工商業繁榮程度及上訴人利用土地之經濟

01 價值及所受利益，認以申報總價額7%計算為當。職是，被
02 上訴人就上訴人占用土地部分，得請求自98年12月17日起至
03 101年7月29日止之不當得利金額為10萬2,626元。

04 (八)從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條、第184條第
05 1項前段規定，請求上訴人(一)拆除附圖二占用部分，騰空返
06 還該占用土地（即變更聲明）；(二)給付10萬2,626元，及自1
07 03年12月24日起至清償日止之法定遲延利息；(三)拆除附圖三
08 占用部分，騰空返還該占用土地，均為有理由，應予准許。

09 五、本院判斷：

10 (一)訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
11 訟無影響。民事訴訟法第254條第1項定有明文。故在訴訟繫
12 屬中，當事人移轉其訴訟標的法律關係時，為求訴訟程序安
13 定、保有原訴訟遂行成果、避免增加負擔等理由，本於當事
14 人恆定主義之原則，該移轉人仍為適格之當事人，可繼續以
15 本人名義實施訴訟行為，此屬法定訴訟擔當之一種。又因法
16 律並無限制該移轉人權限之規定，其自得就該訴訟為訴之變
17 更追加。至受移轉人可經由承當訴訟、訴訟告知、訴訟參
18 加、法院職權通知等事前程序保障規定，及事後第三人撤銷
19 訴訟規定，以確保其權益。而在第二審為訴之變更，其變更
20 之訴與原訴請求之基礎事實同一者，應予准許，此觀民事訴
21 訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書第2款之規定自
22 明。揆其立法意旨，乃基於訴訟經濟、尊重當事人程序主體
23 權及程序處分權之原則，放寬訴之變更要件，俾變更之請求
24 得在同一訴訟程序，利用既有之訴訟及證據資料，避免另行
25 起訴及法院重複審理，造成程序浪費，以期能一次解決紛
26 爭，貫徹保護當事人程序權之精神。第二審法院苟認該訴之
27 聲明變更為合法，應專就變更之新訴為裁判。查被上訴人於
28 提起本件訴訟時，為系爭土地之所有人，雖於101年7月30日
29 塗銷信託登記，惟就請求上訴人拆除返還無權占有之土地部
30 分，並無影響；且被上訴人於原審101年度上字第1340號事
31 件審理時，將原聲明變更為變更聲明，因其基礎事實同一而

予准許等節，既為原審所認定，則依上開規定及說明意旨，
原判決就變更聲明為裁判，於法並無不合。

(二)逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地
所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，
且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異
議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法
第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界建
築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提
出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責
任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
始需就其否認之事實，舉反證以推翻之。原判決據此認定：
系爭房屋於53年間興建為三層樓，及於不詳日期增建第四層
時，其鄰地所有人，並無知悉該房屋有越界建築而不即提出
異議之情事等事實，經核於法並無違背。

(三)上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權
行使，暨其贅述民法第943條第1項、第2項第1款規定之適用
等與判決結果不生影響者，指摘原判決關其敗訴部分違背法
令，求予廢棄，非有理由。

六、結論：本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 7 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 沈 方 維

法官 陳 麗 芬

法官 方 彬 彬

法官 蔡 和 憲

法官 鍾 任 賜

本件正本證明與原本無異

書 記 官 鄭 涵 文

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日