

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度簡上字第13號

上訴人 吳彩雲

訴訟代理人 蔡勝雄律師

被上訴人 阮瑞潔

訴訟代理人 許仁豪律師

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5月2日臺灣臺東地方法院臺東簡易庭112年度東簡字第182號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月16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、上訴人主張：

坐落臺東縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）為其所有，毗鄰之同段886地號土地（下稱886地號土地）則為被上訴人所有。詎被上訴人未經其同意，以坐落886地號土地上之門牌號碼臺東縣○○鎮○○里○○路000號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）越界並無權占有系爭土地如附圖所示編號A1部分（面積2.25平方公尺）、A2部分（面積8.3平方公尺）土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將上開越界部分建物拆除、騰空，將土地交還予伊。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地上如附表所示編號A1部分面積2.25平方公尺及A2部分面積8.3平方公尺土地上之建物拆除、騰空，將土地交還上訴人。

二、被上訴人則以：

01 系爭房屋越界部分，屬建物之承重主牆，如予拆除，將破壞
02 主體結構安全而有倒塌之風險，嚴重損及被上訴人所有系爭
03 房屋之整體安全。上訴人行使權利所得實際利益甚小，但會
04 使被上訴人受有耗費拆除之人力、物力、時間及重建費用等
05 重大不利益，對社會整體經濟實屬有害。請求依民法第796
06 條之1第1項規定，參酌公共利益及當事人利益，判決免為拆
07 除等語。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)系爭土地為上訴人所有，權利範圍1/1，面積441.48平方公
10 尺。使用分區為鄉村區、使用類別為乙種建築用地。

11 (二)886地號土地為被上訴人所有，權利範圍1/1，面積340.39平
12 方公尺。使用分區為鄉村區、使用類別為乙種建築用地。

13 (三)系爭房屋坐落886地號土地上，於88年9月建築，為木石磚
14 造、鋼鐵造一層平房，面積115.3平方公尺，課稅現值新臺
15 幣（下同）6萬3,000元，被上訴人對系爭房屋有事實上處分
16 權。

17 (四)本件不符合民法第796條之規定。

18 (五)本件土地所有人建築系爭房屋逾越地界並非出於故意。

19 (六)被上證二及被證三報價單形式上不爭執。

20 四、本院的判斷：

21 (一)上訴人為系爭土地所有權人，被上訴人則為毗鄰之886地號
22 土地所有權人，系爭房屋逾越地界占用系爭土地如附圖所示
23 編號A1部分（面積2.25平方公尺）、A2部分（面積8.3平方
24 公尺）土地，有系爭土地及886地號土地土地登記簿謄本、
25 成功地政事務所113年3月15日函所附如附圖所示之土地複丈
26 成果圖可稽（見原審卷第17、53頁、第101、161頁），且為
27 兩造所不爭執，則系爭房屋無權占有系爭土地如附圖所示編
28 號A1、A2部分土地，堪予認定。又本件不符合民法第796條
29 之規定，亦為兩造所不爭執，從而上訴人主張被上訴人應將
30 上開逾越地界之建物拆除、騰空，並返還占用部分土地是否
31 有理由，主要爭點在於被上訴人抗辯本件依民法第796條之1

01 第1項規定，得免拆除系爭房屋越界建築部分，是否有理
02 由。

03 (二)民法第796條之1第1項法律見解分析：

04 1.條文規定：

05 「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
06 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
07 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
08 之。」又修正之民法第796條之1規定，於民法物權編修正施
09 行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
10 變更其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8之3條亦定
11 有明文。

12 2.立法理由及制度設計目的：

13 民法第796條之1第1項之立法理由係「對於不符合第七百九
14 十六條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房
15 屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。
16 為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院六十七年台
17 上字第八〇〇號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利
18 益，例如參酌都市計畫法第三十九條規定，考慮逾越地界與
19 鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移
20 去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之
21 權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始
22 為公平，爰增訂第一項。」亦即土地所有人越界建築房屋不
23 符合民法第796條之規定，鄰地所有人對之行使所有權物上
24 請求權請求除去或變更其房屋時，除土地所有人之越界係出
25 於故意者外，民法例外的賦予法院裁量權，得於一定條件
26 下，讓越界之土地所有人可免為全部或一部之移去或變更，
27 此際，鄰地所有人即有容忍土地所有人使用之義務，同時亦
28 享有土地購買及償金請求權。本條實質上乃土地所有人行使
29 物上請求權應符合民法第148條第1項規定之具體化（參謝在
30 全，民法物權論（上）修訂五版，第324頁）。又按權利之
31 行使，不得以損害他人為主要目的，民法第148條第1項著有

01 明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權
02 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
03 利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
04 己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不
05 得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵
06 所必然之解釋。蓋現代一切之權利皆具有社會性及公共性，
07 權利之行使應受到社會作用及其目的之規制，自須在權利人
08 與社會全體之利益調和之狀態下為之，以貫徹權利社會化之
09 基本內涵；倘綜合一切具體情事觀察，權利之行使，對自己
10 所獲得之利益極微，對他人及社會所造成之損失極大者，實
11 質上即屬違背法律之根本精神，亦即與權利社會化之內涵及
12 社會倫理背馳，應認為係權利之濫用（最高法院102年度台
13 上字第978 號判決意旨參照）。

14 3.法院裁量實例：

15 (1)「原審本於採證、認事之職權行使，綜合相關事證，認定系
16 爭土地屬上訴人所有，被上訴人所有系爭房屋，部分無權占
17 用系爭土地，惟上訴人就系爭土地之使用利益甚微，而越界
18 建築部分為系爭房屋主體及支撐樑柱，若予拆除，恐將影響
19 系爭房屋整體結構安全，有損物盡其用之公共利益，是被上
20 訴人抗辯依民法第796條之1第1項規定，得免拆除系爭房屋
21 越界建築部分，尚非無據。」（最高法院112年度台上字第1
22 204號判決意旨參照）。

23 (2)「查系爭土地面積為1,270.07平方公尺，A建物占用系爭土
24 地面積10.01平方公尺，系爭鑑定結論認定拆除A建物內噴漆
25 甲、乙連線範圍之RC柱、RC樑、屋頂力霸型鋼架及基礎與地
26 樑後，原傳力路徑改變，此範圍及鄰近將有結構不穩定及局
27 部崩塌之狀況產生，對結構安全有影響，如經補強，概算所
28 需拆除及補強費用共計133萬712元，而系爭土地108年1月公
29 告現值為每平方公尺1萬2,000元，上訴人執是主張拆除A建
30 物致生之損害較被越界土地於拆屋還地後之利用價值為大等
31 語，究竟被上訴人因拆除A建物所受利益若干？A建物對於被

01 上訴人就系爭土地利用之影響為何？原審未遑詳為推求，泛
02 謂A建物占用系爭土地達10.01平方公尺，自有相當經濟價
03 值，拆除A建物僅支出133萬712元即可維持其安全，而為不
04 利上訴人之認定，尚嫌速斷。」（最高法院111年度台上字
05 第2436號判決意旨參照）。

06 (3)「查系爭40、40-1地號土地與系爭房屋所坐落同段第39、39
07 -1地號土地，以系爭房屋外牆中心為地界，該房屋外牆、騎
08 樓柱與地樑為房屋重要結構，如拆除厚度相當於外牆、騎樓
09 柱與地樑1/2 之12公分外牆、19公分騎樓柱、地樑，其結構
10 安全將遭受莫大影響，一旦發生傾倒或破損等情事，不僅危
11 及房屋使用者，亦可能傷及通行該處之人車。系爭房屋後側
12 長度6.4 公尺係增建之違章建物，該增建物與原房屋已結合
13 為一體，應視為一個整體建築物。考慮公共利益及當事人利
14 益，應認系爭房屋前述越界外牆、騎樓柱、地樑、屋頂突出
15 物之樓梯間、水箱外牆，不必拆除。...故再審原告依民法
16 第767條第1項前段與中段規定，請求再審被告拆屋還地，為
17 無理由，不應准許。」（最高法院109年度台再字第9號判決
18 意旨參照）。

19 (4)「審酌社團法人新北市土木技師公會之鑑定報告，拆除如附
20 圖所示E、D、C、A部分之地上物，除一定程度損及各該建物
21 原有耐震能力，更同時影響該地區其他緊貼建築13棟建物之
22 耐震能力，對該地區其他建物財產、居住者之人身安全，造
23 成潛在危險。況系爭建物現由被上訴人及家人居住，或出租
24 第三人使用，倘予拆除，對其等生活或營運影響重大。...
25 衡酌系爭地上物倘予拆除，上訴人僅獲得個人經濟利益，遠
26 小於因而影響系爭建物結構安全，該地區鄰近建物及住民之
27 公共危險，依民法第796之1第1 項規定，應免被上訴人全部
28 移去系爭地上物，方屬適當。從而，上訴人依民法第 821
29 條、第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，返
30 還各該占用土地與上訴人及其餘共有人，不應准許。」（最
31 高法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。

01 (三)本院斟酌公共利益及當事人利益，裁量如下：

02 1.上訴人因移去越界部分所獲得之利益：

03 系爭土地面積為441.48平方公尺，而系爭房屋逾越地界占用
04 該土地如附圖所示編號A1部分（面積2.25平方公尺）、A2部
05 分（面積8.3平方公尺），合計10.55平方公尺土地，面積並
06 非甚鉅，請求移去越界部分土地面積與系爭土地相比，亦僅
07 為系爭土地之2.39%，比例不高，且呈狹長、不規則形狀，
08 縱經被上訴人拆除，並將占用之土地返還，對土地之利用及
09 價值提升助益不大。上訴人雖主張有拆除系爭房屋越界部分
10 之必要，否則伊無法經臺東縣○○鎮○○○段000地號（下
11 稱885地號土地）土地至聯外道路云云。惟查，依現場照片
12 （見原審卷第21至23頁、第93、125頁）及附圖所示，系爭
13 土地雖係袋地，然上訴人已陳明目前可經由同為財政部國有
14 財產署（下稱國產署）管理之同段885-2地號國有土地對外
15 通行，並未受到任何限制（見原審卷第148頁、本院卷第72
16 頁），系爭土地聯外通行既未受阻，即無除去上開越界部分
17 通行885地號土地之必要。況依兩造所提照片，系爭房屋越
18 界部分前之885地號土地上設有電線桿，為兩造所不爭執
19 （見本院卷第72頁），則縱使移去系爭房屋越界部分，上訴
20 人仍無法適宜經885地號土地通行至聯外道路，故上訴人前
21 開主張亦難採信。從而移除越界部分上訴人所獲得之利益，
22 應僅有土地之價值。依本件起訴時即112年土地公告現值每
23 平方公尺3,200元計算，價值為3萬3,760元（計算式：10.55
24 平方公尺×3,200元＝3萬3,760元），足見上訴人因移去系爭
25 房屋越界部分返還土地所獲得之使用利益甚微。

26 2.移去越界部分影響之被上訴人利益及公共利益：

27 (1)被上訴人主張上訴人請求拆除返還之系爭房屋越界部分，位
28 於系爭房屋之主臥室、客廳、小孩房及客房，業據其提出拆
29 除範圍示意圖、拆除範圍與屋內配置圖、屋內拆除照片可證
30 （見本院卷第77、111、112頁），上訴人對此並未爭執，堪
31 認系爭房屋越界部分，係供被上訴人居住、生活使用，與日

常生活息息相關，倘予拆除，對其等生活影響甚大。

(2)又系爭房屋為木石磚造、鋼鐵造一層平房，為兩造所不爭執，而上訴人所請求移去系爭房屋越界部分，結構乃是磚牆及其上鐵皮屋頂。參諸證人梁皓翔即伍傑室內裝修工程行負責人於本院言詞辯論時證稱：如果要拆除如附圖A1、A2三角範圍的房屋，會依點對點的方式，也就是A2外點直接對到A1外點、A2內點對到A1內點平行的方式切除磚牆，現況房子屋頂是斜面的，不能直接按照現況去拆除，必須要拆掉大約整個斜面半片的屋頂，拆除後A1、A2後側的外牆沒有了，左右兩側、中間的隔間要用C型鋼或方管在牆的左右兩邊做對向的相頂支撐，避免牆面倒塌。拆到的部分木石磚造及鋼鐵造部分都有。拆除過程一定會造成舊有牆面相接觸的龜裂或是鬆動，一定會影響原結構，所以要盡可能保護，才有支撐牆的項目。外牆其實就是剪力牆，它是有承載重量的效果，用平行線拆除整個13公尺多的這個面是外牆，所以只要拆外牆，對拆除所連結的外牆及內牆都有很大倒塌的風險等語（見本院卷第128、129頁；第133至135頁）。足見拆除系爭房屋越界部分，恐將影響系爭房屋結構安全，甚至有傾倒之風險，對公共安全造成潛在危險，有損物盡其用之公共利益，並對被上訴人造成重大損害。

(3)而拆除及補強系爭房屋越界部分之費用為金額預估為63萬6,319元，業據被上訴人提出伍傑室內裝修工程行裝修工程報價單乙份為證（見本院卷第79頁）。證人梁皓翔亦於本院言詞辯論中逐項說明估價方式，並證稱項次1至4是拆除費用，項次5至15為修復項目等語（見本院卷第129、130、134頁），足見前開估價金額應屬有據。縱使系爭房屋原本裝設「鋁門窗」，而前開裝修工程報價單項次7則係以「氣密窗」安裝，估價為9,500元，以「鋁門窗」安裝則會減少4,000元（見本院卷第133頁），則以系爭房屋原本裝設之「鋁門窗」安裝方式估價，拆除及補強系爭房屋越界部分費用亦達63萬2,319元。參以證人梁皓翔證稱：這幾年營建成本原物

料一直在漲，基本上現在費用是一個月調整一次，鋁門窗是二個星期調整一次，因鋁原物料漲幅更大，現在如果再估價，還會再更貴等語（見本院卷第135頁）。則倘准上訴人之請求移去系爭房屋越界部分，待實際拆除、補強時，費用恐高於前開估價費用。

3. 本院裁量結果：

本院斟酌上情，認上訴人移除越界部分之利益，僅該部分土地之價值3萬3,760元，利益甚微。然系爭房屋越界部分位於主臥室、客廳、小孩房及客房，與日常生活息息相關，倘予拆除，顯對被上訴人及家人生活影響甚大。且越界部分為系爭房屋外牆及鐵皮屋頂，若予拆除，恐將影響系爭房屋結構安全，甚至有傾倒之風險，對被上訴人居住安全及公共安全造成潛在危險，有損物盡其用之公共利益。再者，拆除及補強費用則預估至少為63萬2,319元，亦對被上訴人造成損害。則上訴人行使物上請求權訴請拆除系爭房屋越界部分，並將土地返還予伊，所得利益極少，而被上訴人所受之損失甚大，也對公共利益造成潛在威脅。末查本件土地所有人建築系爭房屋逾越地界並非出於故意，為兩造所不爭執，亦無民法第796條之1第1項但書之情形。是被上訴人抗辯其依民法第796條之1第1項規定，得免除拆除系爭房屋越界部分，應屬可採。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭房屋越界部分，並返還無權占有土地，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此說明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

01 民事第一庭 審判長法官 張宏節
02 法官 蔡易廷
03 法官 徐晶純

04 以上正本係照原本作成。

05 本件判決不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
07 書記官 許惠棋