臺灣臺東地方法院民事簡易判決

112年度東簡字第78號

01
02
03 原 告 宋金環
04 訴訟代理人 邱聰安律師
05 被 告 杜仙妹
06 訴訟代理人 羅文昱律師
07 被 告 殷淑婷
08 杜孫芸曦
09 杜孫震緯
10 上 三 人
11 共 同
12 訴訟代理人 王舒慧律師
13 被 告 孫玉山
14 兼 上一人
15 訴訟代理人 孫玉蘭

16 0000000000000000
17 上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，於中華民國113年1
18 2月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

19 主 文

20 被告應將原告所有坐落臺東縣○○市○○段00地號土地如附圖
21 (b)所示範圍之鐵架棚（0.13平方公尺）拆除，並將土地返還原
22 告。

23 原告其餘之訴駁回。

24 訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

25 本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣1,235元為原告預供
26 擔保後，得免為假執行。

27 事實及理由

28 一、原告本件聲明因需經臺東地政事務所(下稱臺東地政)進行測
29 量後始得確定，經本院會同兩造及臺東地政測量人員至現場
30 進行測量，臺東地政依測量結果檢送複丈成果圖（見本院卷
31 一第170頁，即本判決附圖）後，原告將聲明事項依附圖所

01 示更正如後所述。其訴之變更，本於同一關於拆除地上物返
02 還土地之糾紛事實，與民事訴訟法第255條第1項第2款所設
03 「請求之基礎事實同一者」准許變更聲明之規定相符，而為
04 合法，應予准許。

05 二、原告主張：伊為坐落臺東縣○○市○○段00地號土地（下稱
06 系爭土地），及其上同段649建號即門牌號碼臺東縣○○市
07 ○○路○段000號房屋（下稱原告房屋）之所有權人。被告
08 所有同段44建號房屋（下稱被告房屋）之頂樓屋簷鐵架棚
09 （下稱系爭鐵架棚）及二樓至四樓陽台屋角（下稱系爭陽台
10 屋角），無權逾越地界占用系爭土地上空，且陽台屋角介在
11 原告房屋屋頂之上，致原告房屋不能加高建築，雨水亦直注
12 原告屋頂等語，爰依民法第767條第1項前段、中段規定提起
13 本件訴訟。並聲明：(一) 被告應將被告房屋如附圖（a）面積
14 0.17平方公尺之系爭陽台屋角拆除，將土地交還原告。(二)被
15 告應將被告房屋如附圖（b）面積0.13平方公尺之系爭鐵架
16 棚拆除，將土地交還原告。

17 三、被告之答辯：

18 (一)被告殷淑婷、杜孫芸曦、杜孫震緯則以：其等同意拆除系爭
19 鐵架棚，將占用如附圖（b）面積0.13平方公尺之土地返還
20 原告。系爭陽台屋角位在臺東縣○○市○○段00地號（下稱
21 豐康段29地號，重測前為豐樂段1490-73地號，嗣合併於系
22 爭土地）上，訴外人王井建設股份有限公司（下稱王井公
23 司）建造被告房屋時，公司負責人即訴外人薛智信（下稱其
24 名）同為建築基地臺東市○○段000000地號土地（經分割增
25 重測前豐樂段1490之64至0000-000 地號，包含1490-73地號
26 即豐康段29地號）之共有人，已同意被告房屋興建，應類推
27 民法第425條之1第1項規定，推定土地受讓人與房屋受讓人
28 間有租賃關係存在，其等非無權占有。退步言，被告房屋興
29 建時非故意越界，且當時系爭土地所有權人未曾異議，依民
30 法第796條第1項本文規定，不得請求拆除。又上開面積僅0.
31 17平方公尺，對原告影響輕微，但拆除對被告房屋結構將產

01 生不利影響，且有害建築安全，依民法第796條之1第1項本
02 文規定，應全部免為拆除等語。

03 (二)被告杜仙妹、孫玉山及孫玉蘭則以：其等同意拆除系爭鐵架
04 棚，將占用如附圖(b)面積0.13平方公尺之土地返還原
05 告。系爭陽台屋角部分，屬於原始建築設計取得使用執照及
06 依法完成登記，非被告所增建之違章建築，被告亦非故意或
07 重大過失所為，應有民法第796條第1項、第796條之1第1項
08 本文適用，原告請求拆除並返還土地應無理由。又若將之拆
09 除，原告所得甚微，而被告房屋結構、防水均遭破壞，有權
10 利濫用之情形等語。

11 (三)均聲明：1.原告第一項聲明駁回。2.同意原告第二項聲明。
12 四、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷二第
13 272至275頁，並依判決格式增刪修改文句），爰採為本案判
14 決之基礎事實：

15 (一)原告於99年12月27日以買賣為原因，登記取得坐落臺東縣○
16 ○市○○段00地號土地所有權（即系爭土地），與被告杜仙
17 妹、孫玉蘭、孫玉山、殷淑婷、杜孫震緯、杜孫芸曦共同共
18 有同段23地號土地（下稱被告土地）毗鄰。系爭土地重測
19 前，曾編為豐樂段1490-16、1490-25、1490-32地號；暨
20 因合併而消滅之豐康段20、22、29地號，各筆土地異動情
21 形如下：

22 1.豐康段19地號，即系爭土地（重測前豐樂段1490-16地
23 號）

24 2.豐康段20地號（重測前豐樂段1490-25地號）

25 (1)於60年4月4日分割自豐樂段1490-16地號

26 (2)於78年5月26日分割增加豐樂段1490-32地號

27 (3)於85年5月18日地籍圖重測前為豐樂段1490-25地號，
28 重測後為豐康段20地號

29 (4)於85年9月25日因逕為分割增加豐康段20-1地號

30 3.豐康段21地號（85年5月18日地籍圖重測，重測前為豐
31 樂段1490-32地號）

01 4.豐康段22地號（85年5月18日地籍圖重測，重測前為豐
02 樂段0000-000地號）

03 (1)郭豐榮（下稱其名）、薛智信於81年3月2日以買賣為
04 原因登記取得所有權，權利範圍各1/2

05 (2)訴外人洪東宜（下稱其名）於83年9月14日以買賣為
06 原因登記取得所有權，權利範圍全部

07 (3)訴外人黃志榮（即原告配偶，下稱其名）於92年1月2
08 日以拍賣為原因登記取得所有權

09 (4)原告於108年10月29日以配偶贈與為原因登記取得所
10 有權

11 (5)108年11月13日合併於系爭土地

12 5.豐康段29地號（重測前豐樂段1490-73地號）

13 (1)郭豐榮、薛智信於81年3月2日以買賣為原因登記取
14 得所有權，權利範圍各1/2

15 (2)洪東宜於83年9月14日以買賣為原因登記取得所有
16 權，權利範圍全部

17 (3)於85年5月18日地籍圖重測，重測後為豐康段29地號

18 (4)於85年9月25日逕為分割增加豐康段29-1地號

19 (5)黃志榮於92年1月2日以拍賣為原因登記取得所有權

20 (6)原告於108年10月29日以配偶贈與為原因登記取得所
21 有權

22 (7)108年11月13日合併於系爭土地

23 (二)系爭土地上有同段649建號建物，門牌號碼：臺東縣○○
24 市○○路0段000號（即原告房屋），所有權人為原告。

25 (三)被告土地上有同段44建號建物，門牌號碼：臺東縣○○市
26 ○○路0段000巷0弄0號（即被告房屋），於83年4月13日
27 建築完成，同年7月6日為第一次登記，登記主要建材為
28 鋼筋混凝土造，共四層，其他登記事項：二層陽台8.08平
29 方公尺、三層陽台8.08平方公尺；重測前為豐樂段3636建
30 號。被告土地及被告房屋於84年9月4日訴外人孫玉成以
31 買賣為原因登記取得所有權；105年1月22日被告殷淑婷以

01 分割繼承為原因登記取得所有權；被告杜仙妹、孫玉蘭、
02 孫玉山、殷淑婷、杜孫震緯、杜孫芸曦於109年11月20日
03 以判決移轉為原因，登記共同共有。

04 (四)被告房屋建造時，經申請核發臺東縣政府81年6月20日東
05 建管字第894號建築執照、83年4月13日東建都管字第89
06 4-9號使用執照。

07 1.起造人：王井建設股份有限公司（即王井公司）、公司
08 負責人：薛智信。

09 2.建築地點：臺東市○○段000000號（經分割增1490之64
10 至0000-000地號）。

11 3.建造類別：新建。

12 4.基地主：郭豐榮、薛智信，經於81年5月10日出具土地
13 使用同意書（含豐樂段1490-6、同段1490-39）。

14 (五)依臺東地政事務所113年東地土測字第76500號複丈成果
15 圖，被告房屋分別以(a)鋼筋混凝土造陽台0.17平方公
16 尺、(b)鐵架棚0.13平方公尺之範圍，占用系爭土地。

17 五、本院之判斷：

18 (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。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項
20 前段、中段定有明文。查原告主張被告所有被告房屋以系爭
21 鐵架棚占用如附圖所示(b) 0.13平方公尺之範圍，無權占用
22 系爭土地，請求被告拆除並返還占用之土地乙節，為被告所
23 自認，並同意拆除後返還上開土地，堪認原告前開請求為有
24 理由。

25 (二)原告主張依民法第767條前段、中段規定，請求被告拆除被
26 告房屋如複丈成果圖(a) 0.17平方公尺之系爭陽台屋角，並
27 返還占用部分之土地部分：

28 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
29 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
30 變更其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人
31 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，

01 免為全部或一部之移去或變更，民法第796條第1項本文、
02 第796條之1第1項本文分別定有明文。

03 2.經查：

04 (1)原告所有系爭土地重測前，曾編為豐樂段1490-16、1
05 490-25、1490-32地號，因合併而消滅之豐康段20、2
06 2、29地號(不爭執事項(-))，其中系爭陽台屋角占用如
07 複丈成果圖(a)部分，係在豐康段29地號土地上，為原
08 告所不爭執(見本院卷二第199頁)。又豐康段29地號重
09 測前豐樂段1490-73地號，係由郭豐榮、薛智信於81年3
10 月2日以買賣為原因登記取得所有權，權利範圍各1/2，
11 訴外人洪東宜於83年9月14日以買賣為原因登記取得所
12 有權，權利範圍全部，於85年5月18日地籍圖重測，重
13 測後為豐康段29地號。嗣訴外人黃志榮(即原告配偶)於
14 92年1月2日以拍賣為原因登記取得所有權後，由原告於
15 108年10月29日以配偶贈與為原因登記取得所有權，再
16 於108年11月13日合併於系爭土地(不爭執事項(-)5.)，
17 首堪認定。

18 (2)被告房屋之興建係於81年6月20日取得建築執照，於83
19 年4月13日取得使用執照，起造人為王井公司，公司負
20 責人為薛智信，建築地點為臺東市○○段000000號(經
21 分割增1490之64至0000-000地號)，當時基地所有權
22 人為郭豐榮及薛智信，二人於81年5月10日出具包含豐
23 樂段1490-6、同段1490-39地號土地之使用同意書(不爭
24 執事項(四))，足見被告房屋建築時，已先取得興建基地
25 之所有權人郭豐榮及薛智信同意使用包含豐樂段(重測
26 前地號，下同)1490-6、1490-39地號土地等土地，其
27 中豐樂段1490-6地號土地經分割增1490之64至0000-000
28 地號，即包含豐樂段1490-73地號(重測後為豐康段29
29 地號土地)。又被告房屋於83年6月4日測量時，已興建
30 附屬建物陽台，有臺東縣臺東地政事務所建物測量成果
31 圖(本院卷二第139頁)在卷可參，堪認被告房屋附屬

01 建物之陽台部分建築在豐康段29地號土地上空，已取得
02 當時所有人之同意。是以，被告房屋附屬建物陽台包含
03 系爭陽台屋角，占用豐康段29地號土地即如複丈成果圖
04 (a)0.17平方公尺，係經當時土地所有人同意乙節，應
05 堪認定。

06 (3)被告房屋興建時，起造人為王井公司而原始取得被告房
07 屋之所有權，當時公司負責人薛智信雖同時為重測後豐
08 康段29地號土地之共有人之一，然薛智信非房屋所有權
09 人，實與民法第425條之1第1項土地及其土地上之房屋
10 同屬一人之情形有間，被告辯稱得類推適用民法第425
11 條之1第1項規定，推定有租賃關係而為有權占有乙節，
12 難認有憑據。

13 (4)被告房屋興建時，已得當時土地所有人同意使用包含豐
14 康段29地號土地等土地，應認斯時被告房屋所有權人王
15 井公司與豐康段29地號土地所有權人郭豐榮及薛智信成
16 立使用借貸契約。然使用借貸契約為債之關係具相對
17 性，僅存在於使用借貸契約當事人即王井公司及郭豐
18 榮、薛智信間，嗣因豐康段29地號土地所有權及被告房
19 屋所有權分別移轉第三人，造成被告房屋占用第三人所
20 有豐康段29地號土地之情形，而產生被告房屋逾越地界
21 建築之外觀。然查，被告房屋於興建時，豐康段29地號
22 土地之所有權人非僅於知悉越界建築時不提出異議，而
23 係積極同意被告房屋建築使用，舉輕以明重，於被告房
24 屋所有權之受讓人與豐康段29地號土地之受讓人間，應
25 類推適用民法第796條第1項本文規定，原告不得請求被
26 告移去或變更被告房屋，故原告請求被告拆除被告房屋
27 系爭陽台屋角如複丈成果圖(a)鋼筋混凝土造陽台0.17
28 平方公尺，並返還占用部分之土地，應屬無憑。

29 (5)另原告主張系爭陽台屋角在原告房屋屋頂之上，致原告
30 房屋不能加高建築，且雨水直注原告屋頂，應拆除系爭
31 陽台屋角乙節。經查，本院會同兩造勘驗現場，依現場

01 照片所示，系爭陽台屋角位在原告房屋二樓樓頂女兒牆
02 上方，致原告房屋不能加高建築，然承前所述，原告不
03 得請求被告移去或變更被告房屋，則原告房屋受上開限
04 制，於法並無不合。又該處被告房屋陽台為與地面垂直
05 之牆面，未有往原告房屋二樓樓頂傾斜之排水設施，有
06 勘驗筆錄及現場照片可參(見本院卷一第154至166頁)，
07 且原告亦未提出原告屋頂有何遭被告房屋之雨水直注等
08 情形之相關證據，則原告請求被告拆除系爭陽台屋角，
09 以排除雨水直注原告屋頂之情形，亦難認有據。

10 3.綜上，被告房屋無權占用原告土地如附圖(b)面積0.13平
11 方公尺部分，故原告請求被告拆除系爭鐵架棚並返還土地，
12 洵屬有理。而系爭陽台屋角部分，原告不得請求移去或變更
13 其房屋，是原告請求拆除並返還附圖所示(a)面積0.17平方
14 公尺之土地，應屬無據。

15 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被
16 告拆除系爭鐵架棚後，返還如附圖所示(b)0.13平方公尺之
17 土地，應屬有據。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

18 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡
19 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
20 第3款規定依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項準用
21 第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假
22 執行。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
26 文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

28 臺東簡易庭 法 官 徐晶純

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
31 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決

01 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數檢附繕
02 本）。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 吳明學

05 附圖