

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度簡上字第317號

上訴人 冉光煒

賴加鈺

曾秀蘭

李家鴻

沈美娥

陳美文

胡宇鴻

李林惠珠

梁晏嘉

洪巧玲

李文仙

劉湘萍

共同

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 李安傑律師

邱馨儀律師

被上訴人 莊婉喻

莊濱陽

莊濱嶽

共同

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

參加人 崙德建設有限公司

法定代理人 陳興永

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國110年10月29日本院109年度壢簡字第612號判決提起上訴，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第一至十一項之記載，應更正為：【上訴人應分別將坐落於桃園市○○區○○段000 地號土地上，如附表「占用系爭土地如附圖所示之部分」暨「占用系爭土地之面積」所示之地上物拆除，並將該部分占用之土地騰空返還予被上訴人】。

二、上訴駁回。

三、第二審訴訟費用由上訴人依附表所示比例負擔。參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件被上訴人於原審聲明：上訴人應將坐落於桃園市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）上如原判決附圖即中壢地政事務所土地複丈成果圖所示編號801（1）至（11）之地上物拆除，並將土地返還被上訴人；嗣本院囑託內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）就地上物占用範圍為鑑定測量，經國土測繪中心以民國111年12月20日測籍字第1111302330號函檢附鑑定圖（下稱附圖），被上訴人依鑑定圖鑑測結果將上開聲明更正為：上訴人應將附圖所示黃色區域編號A、B、C、D、E、F、G、H、J、K、L之牆面及採光罩等地上物（下合稱系爭地上物，詳如附表所示）拆除，並將土地返還被上訴人（見本院卷第361-375、390頁），係屬就拆屋還地範圍所為之事實上補充及更正，非為訴之變更、追加，合先敘明。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查參加人為上訴人所有如附表「門牌號碼」及「建號」欄位所示房屋（下合稱系爭房屋）之起造人，堪認就本件訴訟有法律上之利害關係，其具狀聲明參加訴訟（見本院卷第301頁），自應准許。

01 貳、實體方面

02 一、被上訴人主張：伊為系爭土地之所有權人，上訴人則分別為
03 系爭房屋之所有權人，上訴人未經伊同意，分別以系爭地上
04 物無權占用系爭土地，妨礙伊就系爭土地所有權之行使。爰
05 依民法第767 條第1 項之規定提起本件訴訟，請求為命上訴
06 人拆除系爭地上物，並將占用土地返還被上訴人之判決。
07 （原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服聲明上訴）。答辯
08 聲明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：系爭土地於95年間進行鑑界時，原地主莊訓青
10 及其父親莊明龍在場指界，嗣參加人依界址興建系爭房屋，
11 並無人提出越界之異議，後被上訴人於101年間買受系爭土
12 地時曾進行鑑界，亦未向伊等表示有越界建築之情事，卻於
13 10餘年後始提起本件拆屋還地訴訟，顯有違誠信，另伊等所
14 占用系爭土地之面積甚微，若將占用部分拆除，將影響系爭
15 房屋外觀及安全，被上訴人之請求構成權利濫用，再原審並
16 未曉諭兩造依價購系爭地上物所占用系爭土地之方式解決紛
17 爭，即為拆屋還地之判決，亦有未恰等語置辯，其餘答辯與
18 參加人之後開陳述相同。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
19 訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

20 三、參加人陳稱略以：伊於00年00月間購入系爭土地後，即於95
21 年間向地政機關申請鑑界，以確認系爭土地確實界址範圍，
22 鑑界當時，原地主莊訓青對於界址位置並未反對，嗣伊委託
23 專業建築師測繪建築圖說，於系爭土地界址內興建系爭房屋
24 及擋土牆，並於00年0月間完工，而依照00年0月間空拍圖所
25 示，房屋及擋土牆並無越界情形，如有越界，則系爭土地於
26 95年進行重測，莊明龍當場指界時應得以知悉，然莊訓青、
27 莊明龍均未對伊及上訴人主張權利，依照民法第796條第1項
28 本文之規定，被上訴人應不得再請求拆除系爭地上物，且被
29 上訴人於時隔久遠後始提起本件訴訟，亦有權利失效原則之
30 適用，另系爭房屋為興建已久之地上物，擋土牆與建物已結
31 構相連，而系爭土地係種植農作物使用，使用收益價值不

01 高，如命拆除系爭地上物，將造成上訴人損失利益甚大，然
02 被上訴人所獲利益甚小之情形，依照民法第796條之1規定，
03 請求法院對於系爭地上物免為移除之諭知等語。

04 四、經查，被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人則分別為參
05 加人所興建系爭房屋之所有權人等情，有不動產登記謄本在
06 卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之
07 爭點，判斷如下：

08 (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。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
10 段及中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
11 其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公
12 平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。又以無權
13 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
14 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
15 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
16 占有係有正當權源之事實證明（最高法院112年度台上字第1
17 669號判決意旨參照）。

18 1. 經查，系爭地上物占有系爭土地如附圖所示黃色區域面積等
19 情，業經本院偕同兩造及國土測繪中心人員至現場勘驗，並
20 囑託國土測繪中心鑑定測量，製有勘驗筆錄、鑑定圖可佐
21 （見本院卷一第193、197-201頁），且依原審本院囑託中壢
22 地政事務所繪製之複丈成果圖，亦顯示系爭土地確有遭上訴
23 人占用之情形（見原審卷一第130頁），則上訴人空言抗辯
24 系爭房屋並未占用系爭地上物等語，即無可採。上訴人既不
25 否認被上訴人為系爭土地之所有權人，揆諸上開見解，自應
26 就系爭地上物合法占有系爭土地之正當法律上權源舉證以實
27 其說，然迄未能提供任何證據供本院審酌，則本件被上訴人
28 請求上訴人拆除系爭地上物，並將該部分占用之土地騰空返
29 還予被上訴人，於法自無不合。

30 2. 上訴人雖抗辯參加人於95年間申請系爭土地之鑑界後，委請
31 專業建築師測繪建築圖說，合法取得建築執照以興建系爭房

01 屋，依照桃園市政府建築管理處於111年10月5日之函文顯
02 示，系爭房屋之擋土牆並無越界情事，且系爭土地95年6月
03 之空拍圖亦顯示系爭房屋擋土牆並未占用系爭土地等語，然
04 系爭土地於95年間之鑑界結果，與系爭房屋興建時有無依照
05 界址興建，本屬二事；且桃園市政府建管處前開函文記載：
06 「系爭房屋經建築師設計簽證在案，該擋土牆係建築於基地
07 地界線範圍內」等語（見本院卷第179頁），顯見主管機關
08 係陳明依照建築師所繪製之建築圖說及簽證資料，系爭房屋
09 之擋土牆應建築於地界之內，並非表明系爭房屋事後之施工
10 並未越界，而建築執照乃主管機關形式審查參加人所檢附之
11 前開文件均為合法（包含無越界建築）後所核發（見本院卷
12 第261-282頁），依照建築法第26條第2項之規定，建物之起
13 造人如有造成他人財產受侵害時，本應自負損害賠償責任，
14 是參加人實際建築系爭房屋有無越界之情形，與是否合法取
15 得建築執照之間，並無必然關連；再細繹系爭土地於00年0
16 月間之空照圖（見本院卷第329頁），系爭房屋後方雖有動
17 工跡象，然依照96年7月空照圖所示擋土牆完工情形，00年0
18 月間尚無擋土牆體存在，該位置所示輪廓究係何工程項目，
19 尚不得而知，另據上訴人洪巧玲於原審所提804、806、80
20 7、808、809、810、812地號土地於95年10月之地籍重測圖
21 （見原審卷二第96-102頁），土地使用狀況僅記載四層樓房
22 而無擋土牆，另證人陳興永復證稱：系爭房屋的擋土牆是地
23 籍重測後開始施工的等語（見原審卷一第271頁），此外上
24 訴人並未提出任何擋土牆經地主指界或經機關測量未逾越地
25 界之證據，則上訴人以前情辯稱系爭地上物（即系爭房屋之
26 擋土牆）並無越界之情形等語，實乏所據，不足採信。

27 (三)次按民法第796條第1項本文規定「土地所有人建築房屋非因
28 故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即
29 提出異議，不得請求移去或變更其房屋」，係指鄰地所有人
30 於土地遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請
31 求拆除建築物而言。上訴人未提出建築當時鄰地所有人明知

越界之證據，已如前述，上訴人雖辯稱系爭土地於101年間曾向地政機關申請鑑界，被上訴人於100年間購得系爭土地時應知悉越界情事等語，然依照中壢地政事務所於111年8月11日以中地測字第1110013441號函文記載：101年間之複丈案係申請人就系爭土地與同段相鄰之800地號土地間界址曲折情形，認有截彎取直之需要，故向本所為界址調整之申辦案等語（見本院卷第151-153頁），顯見該界址調整案，與本件系爭土地及系爭房屋所坐落土地（即同段803-813地號）間之界址毫無關係，另參以系爭地上物占有系爭土地範圍非鉅（詳如附表所示），非經專業機關以科學儀器精密測量，實難僅以肉眼即知越界之情。是被上訴人於購買系爭土地時，無證據資料顯示其知悉系爭地上物無權占用系爭土地之事，上訴人抗辯依民法第796條第1項本文之規定，被上訴人不得請求拆除系爭地上物，法院應曉諭兩造依民法第796條第2項之規定協議價購等語，亦屬無據。

(四)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變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，為民法第796條之1第1項所明定。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，民法第148條第1項定有明文。權利之行使是否構成權利濫用，須以權利人行使權利時，主觀上有無以損害他人為主要目的，且客觀上尚須綜合權利人因行使權利可得之利益與他人及國家社會因其行使權利所受之損失，比較衡量而定。經查，本院審酌系爭地上物僅為系爭房屋後方之擋土牆及採光罩，並非房屋之主體結構（見原審卷一第124頁照片），且占用之寬度及面積非鉅，已如上述，若予以拆除，衡情應不致損及建物之結構安全，並無何不利於公共利益及當事人利益之情形；另系爭土地為被上訴人所有，其於法令限制範圍內，本得自由使用、收益該土地，系爭地上物占用系爭土地致使被上訴人不能使用收益，被上訴人為保障其所有物之完整利用、收益，

訴請上訴人拆除系爭地上物，並返還占有土地，難謂其所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的，核屬正當權利之行使，而無權利濫用、違反誠信原則或權利失效之情事。是上訴人執前開規定請求免去拆除系爭地上物，及抗辯被上訴人有權利濫用、違反誠信原則或權利失效等語，亦不足取。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定規定，請求上訴人應分別將系爭地上物拆除，並將該部分占用之土地騰空返還予被上訴人，為有理由。原審就此為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第86條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第一庭 審判長法官 袁雪華
法官 李麗珍
法官 廖子涵

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 賴棠好

附表：

編號	門牌號碼	建號	上訴人	占用系爭土地如附圖所示之部分（編號）	占用系爭土地之面積（m ² ）	訴訟費用負擔之比例
1.	桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00號建號	冉光煒	L	2.17	12%
2.	桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00號建號	賴加鈺	K	2.43	14%
3.	桃園市○○區○○路000巷0號	桃園市○○區○○段00號建號	曾秀蘭	J	2.29	13%

(續上頁)

01

4.	桃園市○○區○ ○路000 巷0號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	李家鴻	H	2.16	12%
5.	桃園市○○區○ ○路000 巷0號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	沈美娥	G	2.02	9%
6.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	陳美文	F	1.88	8%
7.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	胡宇鴻	E	1.75	7%
8.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	李林惠珠	D	1.61	8%
9.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	梁晏嘉	C	1.48	7%
10.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	洪巧玲	B	1.34	5%
11.	桃園市○○區○ ○路000 巷00號	桃園市○○區○ ○段00 號建號	李文仙、 劉湘萍 (權利範圍各 1/ 2)	A	1.23	連帶負擔 5%