

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度訴字第304號

原告 大益電子廠股份有限公司

法定代理人 甲○○

原告 乙○○

共同

訴訟代理人 王信凱律師

被告 丙○○

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A2（面積0.75平方公尺）之地上物（含1至4層）拆除，並將上開土地騰空返還予原告大益電子廠股份有限公司。

二、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A1（面積2.39平方公尺）之地上物（含1至4層）拆除，並將上開土地騰空返還予原告甲○○。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣42,010元為原告大益電子廠股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣159,757元為原告甲○○預供擔保，得免為假執行。

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。原告起訴後經地政機關測量而更正請求拆除占用物之面積如後開聲明所示（本院卷第149頁），非為訴之追加，合先說明。

01 二、因原告更正請求拆除占用物之面積，致訴訟標的金額在50萬
02 元以下（計算式如附表），屬應適用簡易訴訟程序之案件，
03 僅不及變更案號而已，另關於上訴費用計算、上訴之規定，
04 均應適用簡易訴訟程序，附此敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原告大益電子廠股份有限公司（下稱原告大益公
07 司）為桃園市○○區○○段○○○○000地號土地之所有權
08 人，原告甲○○為甲地號土地之所有權人，被告為相鄰乙地
09 號土地之所有權人，被告未經原告同意，竟在被告所有門牌
10 號碼桃園市○○區○○街0號房屋旁加蓋違建1至4樓（下稱
11 系爭建物），無權占用000地號土地如附圖編號A2（面積0.7
12 5平方公尺）及甲地號土地如附圖編號A1（面積2.39平方公
13 尺），影響排水，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，
14 提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1、2項所示及願供擔保
15 請准宣告假執行。

16 二、被告則以：因原告不妥善管理其所有之桃園市○○區○○路
17 ○○段○○○○000號、丙號房屋後方違建，導致被告的錦順
18 街1號房屋牆壁嚴重漏水有傾倒危險，被告為了安全才增建
19 系爭建物。被告在增建前已請工班陳明鴻先生內縮門口，理
20 應不會越界，縱使不慎越界，因原告的違建需要倚靠被告增
21 建的牆壁，故被告在增建前已取得原告甲○○同意，原告甲
22 ○○更表示願負擔牆壁建造費用半數，惟被告基於鄰友情誼
23 告知其不用分擔，豈料原告甲○○提起本件訴訟，違反誠信
24 原則。又被告增建系爭建物之施工期間長達8個月，倘原告
25 有任何意見，於情於理，應告知被告停工，而非等到被告增
26 建4層樓後才提起本件訴訟，況且本件占用土地面積甚少，
27 原告主張拆除此部分的建物並無使用利益，反而導致被告花
28 費鉅資興建的建物需拆除，受有更大的損害，依民法第796
29 條之1規定，斟酌公共利益、社會經濟及當事人利益，應免
30 為拆除，並准許被告得予價購或為金錢補償等語置辯。並聲
31 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、經查：(一)原告大益公司為000地號土地之所有權人，原告甲
03 ○○為甲地號土地之所有權人。(二)被告為相鄰乙地號土地之
04 所有權人，被告在乙地號土地上的錦順街1號房屋旁加蓋系
05 爭建物，經測量占用000地號土地如附圖編號A2（面積0.75
06 平方公尺）及甲地號土地如附圖編號A1（面積2.39平方公
07 尺）等情，有土地登記第一類謄本、土地複丈成果圖等件在
08 卷可稽（本院卷第15、21、139頁），堪信為真實。

09 四、得心證之理由：

10 (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。
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
12 段、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地
13 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
14 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
15 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
16 明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參
17 照）。被告之系爭建物占用原告之000、甲地號土地如附圖
18 編號A1、A2部分，業經測量屬實，自應由被告就其有權占有
19 之事實負舉證責任。

20 (二)被告雖辯稱在增建前已取得原告甲○○同意云云，然為原告
21 甲○○所否認，且本件對原告甲○○行當事人訊問之結果，
22 原告甲○○具結證稱略以：我蓋的增建物是75、76年間就蓋
23 好了，我蓋好時只有被告的圍牆，被告尚未蓋房子，我的增
24 建物沒有與被告的圍牆相連。當時是兩家共用一道圍牆。被
25 告有說要拆圍牆，但沒有說要蓋房子。我說不要拆，我也沒
26 有要分擔費用。我沒有住在該處，是等到有人通知我被告已
27 經將房子蓋起來，我才知道。這段時間我在大陸，去年（11
28 0年）疫情開始我才回來臺灣等語（本院卷第228至230
29 頁），故被告所辯，並不可採。

30 (三)次按，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
31 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。前條第1項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付償金）及第2項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，民法第796條之1定有明文。參照98年1月23日增訂民法第796條之1理由謂：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第1項；土地所有人如因法院之判決，免為全部或一部房屋之移去或變更者，為示平允，宜許鄰地所有人對於越界部分之土地及因此形成之畸零地，得以相當之價格請求土地所有人購買，如有損害，並得請求賠償，爰增訂第2項準用規定。」。又民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號民事判例意旨參照）。

(四)被告固辯稱本件占用面積甚少，原告主張拆除此部分的建物並無使用利益，反而導致被告花費鉅資興建的建物需拆除而受有更大的損害，應准其免為拆除或價購云云。惟查，系爭建物係屬違建，為被告在其錦順街1號房屋旁加蓋1至4樓房屋（4樓前半段退縮），系爭建物的1至3樓均與錦順街1號房屋相通，因已被舉報違建，樓地板已被打洞，不能使用乙情，業經本院現場勘驗並製有勘驗筆錄附卷為憑（本院卷第

129至132頁），且有現況照片在卷可參（本院卷第181至193頁）。是系爭建物為被告在其錦順街1號房屋旁加蓋違建，業經桃園市政府建築管理處於109年4月6日到場執行違拆除前勘查並予通知（本院卷第193頁），現況樓地板並已打洞，依法整棟均應予拆除，尚無民法第796條之1規定之適用，故被告所辯，並不可採。

(五)末按，權利者在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則，固得因義務人之抗辯，使其權利歸於消滅（最高法院72年度台上字第2673號民事判決意旨參照）。又已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用，其在相當期間內未行使該權利，除有特別情事足以引起他人之正當信任，以為其已不欲行使權利外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利係有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號民事判決意旨參照）。

(六)被告前辯稱在增建前已得原告甲○○同意云云，並不可採，已如前述，則其辯稱原告甲○○復提起本件訴訟違反誠信原則云云，亦無足採信。被告再辯稱被告增建系爭建物之施工期間長達8個月，倘原告有任何意見，於情於理，應告知被告停工，而非等到被告增建4層樓後才提起本件訴訟云云。然本件占用面積不大，難認原告明知被告占用其土地而不願行使權利，且原告於108年10月7日委託訴外人台地測量有限公司測量後，知悉系爭建物占用其土地，隨即於108年10月31日、109年2月3日以存證信函通知被告拆除越界建物，有存證信函、土地實測圖等件在卷可佐（本院卷第31至37、185頁），是原告並無任何積極行為足以引起被告信任原告不行使權利，自無違反誠信原則可言，故被告所辯，並不可採。

五、綜上所述，被告系爭建物無權占用原告所有之000、甲地號土地如附圖編號A1、A2部分，從而，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將如附圖編號A1、A2之地上

物拆除，將該部分土地分別返還予原告，為有理由，應予准許。

六、本件係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

民事第三庭 法 官 吳佩玲

附圖、桃園市蘆竹地政事務所110年10月26日蘆地測法丈字第023400號土地複丈成果圖

附表、訴訟標的金額計算

000地號土地	占用0.75平方公尺×56,013元/平方公尺=42,010元（元以下四捨五入）
甲地號土地	占用2.39平方公尺×66,844元/平方公尺=159,757元（元以下四捨五入）
	共計201,767元

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

書記官 龍明珠