

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第266號

原告 騰昱科技股份有限公司

法定代理人 陳火木

訴訟代理人 廖大鵬律師

被告 財團法人台灣省桃園縣中壢玉尊宮

法定代理人 賴永得

訴訟代理人 紀互彥律師

複代理人 鈕則慧律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年2月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段000000地號土地上如附圖編號1005-1(1)、1005-1(2)所示之地上物拆除，並將該部分所占用土地騰空遷讓返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告供擔保新臺幣37萬7,000元後，得為假執行，但如被告以新臺幣113萬2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人有訴訟代理人者，訴訟程序並不因其法定代理人之代理權消滅，而當然停止，此觀民事訴訟法第173條規定自明。查本件原告於民國111年6月20日起訴時，依被告法人登記資料，被告登記之法定代理人為賴永得，此亦為兩造所不爭執，復有該登記資料附本院卷第29頁可參；而於原告起訴前，第三人賴永鎮、賴永餘雖於另案訴訟聲請禁止賴永得於本院109年度訴字第450號請求宣告董事會決議無效等事件

（下稱另案訴訟）確定終結前行使原告第三屆董事長職權，
本院即於110年11月12日以110年度全字第90號裁定第三人賴
永鎮、賴永餘提供相當擔保金後，禁止賴永得於另案訴訟確
定終結前行使原告第三屆董事長職權。嗣賴永得對該裁定起
抗告後，經臺灣高等法院於111年3月30日以110年度抗字第1
420號裁定原裁定廢棄；經相對人賴永鎮、賴永餘再抗告
後，最高法院於111年7月13日以111年度台抗字第586號裁定
再抗告駁回確定，此有上開歷審裁定及確定證明書在卷可
佐，是以，應認直至本院言詞辯論終結日及宣判時，賴永得
仍為被告合法之之法定代理人，自得合法代理被告應訴，合
先敘明。

二、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，民法第256條定有明文。經查，
原告起訴時聲明略為：被告與永福里福德祠（該部分已經原
告撤回確定在案，參本院卷第185頁、第186頁）應將坐落於
桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上如
起訴狀附圖（附本院卷第9頁）所示地上物A（正確位置及
面積待地政機關測量後補正）拆除，並將該部分土地遷讓返
還原告。後經本院於111年10月31日會同桃園中壢地政事務
所前往系爭土地勘驗測量，原告再依桃園市中壢地政事務所
於111年9月14日中地法土字第33700號複丈成果圖（下稱附
圖，附本院卷第313頁），於112年1月19日提出民事補正聲
明狀，變更訴之聲明為：被告應將坐落系爭土地上如附圖編
號1005-1(1)、(2)（面積分別為3m²、37m²，合計共40m²）所示
地上物（下稱系爭地上物）拆除，並將該地上物占用之系爭
土地騰空遷讓返還原告，再經原告於本院審理中再為特定，
此有該起訴狀、補正聲明狀及本院審理筆錄附本院卷第3至
第5頁、第323頁至第325頁、第445頁可參。經核，原告上開
特定拆除範圍部分之變更，係就求被告拆除之地上物及返還
之土地位置、範圍，依據土地複丈成果圖為事實上之補充、
更正，並非訴之變更或追加，揆諸上開規定，原告所為並無

01 不合，應予准許。至原告雖於起訴狀事實及理由中記載「因
02 系爭圍牆、辦公室等違章建物，係無權占有系爭土地，渠等
03 佔用土地所利益，原告得依法請求相當於租金之不當得利，
04 然因占用面積尚未經過測量，先行保留關於給付範圍之明，
05 待實際面積測量後，再行追加或補正聲明」等語。嗣原告於
06 地政機關繪測出上開附圖後，依附圖所載之內容提出民事補
07 正聲明狀時，亦未追加擴張請求不當利部分，本院於審理中
08 再為確認時，原告亦未以言詞追加擴張之，僅於該補正聲明
09 狀之末項中記載依民法第179條不當得利規定，請求相當於
10 租金之不當得利，但仍未記載請求之範圍、期間及不當得利
11 之請求金額及計算方式，故無從認原告有就此追加擴張請求
12 不當得利之意，該部分亦經原告確認無誤，有電話紀錄單附
13 卷可參，是該部分並不在原告起訴及本院審理範圍內，附此
14 敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告部分：

17 (一)原告前於111年2月28日向系爭土地之所有權人李碩琳購入該
18 土地，並於111年5月23日完成所有權移轉登記，至被告則為
19 坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地上同段540建號房
20 屋（門牌號碼為編為桃園市○○區○○路00號，下稱該土地
21 與建物為1007地號土地、系爭建物）之所有權人，然被告未
22 經原告之前手及原告之同意，即於1007地號土地上、系爭建
23 物附近，建築石塊、圍牆及鐵皮辦公室，該水泥石塊及圍牆
24 並未與系爭建物相連，且無權占用原告所有系爭土地上，占
25 用情形即如附圖編號1005-1(1)、(2)所示（下稱系爭地上
26 物）。又原告買受系爭土地係為興建廠房使用，如因系爭地
27 上物之存在，而造成廠房開工延遲，原告即因此受有損害，
28 是原告自得本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條
29 第1項前段、中段之規定，請求被告將上開地上物拆除，並
30 將地上物占用之系爭土地騰空遷讓返還原告。

31 (二)再原告因急需土地興建廠房使用，始在知悉有系爭地上物占

01 用系爭土地之情況下，仍買受系爭土地(但買受時尚未確認
02 實際遭占用範圍)，且因系爭地上物之存在，致原告無法於
03 系爭土地上興建排水溝、架設鷹架施工，並因此影響建築執
04 照之取得，確已影響原告興建廠房之進度，更致原告公司仍
05 須負擔購入系爭土地所擔負貸款之本息，影響甚鉅，而被告
06 因拆除系爭地上物所受權益損失，無非另支出拆除、改建之
07 費用，對國家社會利益不致造成損失，難認原告訴請本案有
08 何權利濫用之情形。又民法第796、796之1條規定所稱土地
09 所有權人建築房屋逾越地界，該建築物必為房屋，若非屬房
10 屋構成部分，即無該等規定之適用，是系爭地上物既為石
11 塊、圍牆或鐵皮搭建之停車場，均非屬房屋之構成部分，自
12 未能符合上開規定。

13 (三)並聲明：如上開變更後聲明所示。

14 二、被告方面：

15 (一)被告係自59年間即已設立完成，並於59年間即已興建系爭圍
16 牆，當時及之後系爭土地之所有權人通得汽車貨櫃運輸股份
17 有限公司(下稱通得公司)、郭瑞麟、李碩琳三人均無任何
18 意見，亦未曾主張有越界建築之情形，被告並於61年間即已
19 建廟完成系爭建物主體結構，使用1007地號土地全部。另關
20 於架設在系爭圍牆上之鐵皮辦公室、停車場應係在圍牆建築
21 後始為興建，是原告所稱被告無權占用系爭土地部分，係被
22 告於建廟完成後即使用迄今，並未曾改變，但系爭土地原始
23 為2,473平方公尺，後僅餘992方尺，是或因測量有誤或因其
24 他因素始致原告誤認被告有越界占用系爭土地部分，即有可
25 議之處。

26 (二)再縱系爭地上物確有占有系爭土地之情形，然鈞院應得斟酌
27 公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民
28 法第796條之1條第1項、民法物權編施行法第8條之3有明文
29 規定。再系爭地上物已存在許久，原告卻訴請本案，請求被
30 告拆除之並返還系爭土地，已有權利濫用之情形。

31 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、本院之判斷：系爭土地前為訴外人通得公司與他人所共有，
02 後經訴外人郭瑞麟因買賣而取得土地共有之權利，並經共有
03 物分割，訴外人李碩琳並於110年6月9日因買賣為原因而取
04 得所有權。原告則於111年2月28日向李碩琳購入系爭土地，
05 並於111年5月23日完成所有權移轉登記，至被告則為坐落於
06 桃園市○○區○○段0000地號土地上同段540建號系爭建物
07 之所有權人，系爭地上物確為被告所興建而所有等情，有該
08 買賣契約、系爭土地、系爭建物之登記謄本、系爭土地異動
09 索引資料等附本院卷第11頁至第27頁、第61頁至第67頁、87
10 頁、第96頁、第101頁至第123頁、第233頁至第277頁可參，
11 並為兩造所不爭執，可認為真實。而原告起訴主張其為系爭
12 土地之現所有權人，而被告所興建而所有之系爭地上物，卻
13 未經其前手及其本人之同意而興建並持續占用系爭，顯為無
14 權占用，故原告自得以系爭土地所有權人之地位，請求被告
15 拆除系爭地上物，並將該地上物所占用之系爭土地返還原
16 告，被告則以前揭情詞置辯，是本件之爭執即為：(一)系爭地
17 上物是否有無權占用系爭土地之情形？(二)被告是否可主張民
18 法所規定之越界相鄰關係，而認原告請求無理由？(三)原告提
19 起本案訴訟是否有權利濫用之情形？茲分述如下：

20 (一)系爭地上物是否有無權占用系爭土地之情形？

21 (1)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
23 之虞者，得請求防止之」，民法第767條定有明文。經查，
24 系爭地上物確為被告所興建而所有，並有如附表編號1005-1
25 (1)、(2)所示占用系爭土地之情形，為兩造所不爭執，已如上
26 述。而原告復主張被告未經原告及前手之同意，即興建而所
27 有系爭地上物，被告就此則未提出建物系爭地上物時，有經
28 原告及其前手同意之證明，亦未提出系爭地上物可占用系爭
29 土地合法權源之其他證明，是自應認被告所有之系爭地上物
30 有無權占用系爭土地之情形。

31 (2)至被告雖另辯稱因系爭土地曾經分割，分割前後之面積相差

甚多，或因測量有誤始造成系爭地上物有占用系爭土地之情形，然系爭地上物確有占用系爭土地之情形，已如前述，不論之前該土地之面積是否確與現狀相符，惟該占用一情仍為事實。況與系爭1005-1地號土地相鄰之1007地號土地所有權人即永福里福德祠復未曾就兩地間之界址提出經界之訴，則關於兩地號土地土地間之界址，自應以現有地籍線為準，而地政機關亦係以此為據製成判決附圖，故被告該部分所辯，顯不足採。

(二)被告是否可主張民法所規定之越界相鄰關係，而認原告請求無理由？

(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，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋；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，固為民法第796條第1項本文、第796條之1第1項所明定。惟前開規定立法意旨係為保護房屋之完整性與經濟價值，避免因拆除、移去或變更房屋時，損害房屋結構，使房屋喪失使用價值，造成越界之土地所有人損失過鉅，而連帶影響社會經濟，方於土地所有人並非故意逾越地界之情形，例外規定鄰地所有人不得請求移去或變更其房屋，且於民法第796條第1項但書、第2項規定越界之土地所有人應支付償金，且得請求土地所有人以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，並於第796條之1第1項之情形亦準用之，以衡平雙方利益。是以，倘土地所有人係於所建房屋整體之外，越界加建房屋或其他增建物，該等增建物又未附合成為原建房屋之重要結構或受房屋所依附，則鄰地所有人請求拆除，無礙於原建房屋之整體利用價值，即無該條規定之適用。再因相鄰關係係重在調和利用關係，不重在所有權之誰屬，故由關於基地承租人、借用人，亦應得準用上開條文之規定。是以，被告雖非系爭1007地號土地之登記所有權

01 人，復經本院以110年度訴字第1841號民事判決認定與該土
02 地登記所有權人即「永福里福德祠」間無就該土地成立借名
03 登記之契約關係，但「永福里福德祠」於該案中亦自承確有
04 出具土地使用同意書予被告，而同意被告使用系爭1007地號
05 土地（參本院卷第332頁），故可認被告確為系爭1007地號
06 土地之借用人，自可行使上開條文所規定之權利，合先敘
07 明。

08 (2)按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界
09 而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法
10 第796條第1項前段所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不
11 即提出異議者，應就此項事實負舉證責任。是查，被告主張
12 系爭圍牆係自59年間即已設立完成，並於59年間即已興建系
13 爭圍牆，關於架設在系爭圍牆上之鐵皮辦公室、停車場應係
14 在圍牆建築後始為興建，被告復主張系爭土地之前手包括通
15 得公司、郭瑞麟、李碩琳等人均對此並無意見，足認系爭地
16 上物係於原告買受系爭土地前即已興建完畢，則原告顯然無
17 從於系爭地上物建築當時知悉並即時反對；再者，被告亦未
18 舉證原告或其前手於系爭建物建築完成時，已知悉系爭建物
19 有越界建築之情事，卻未即時異議之事證，至於被告或原告
20 之前手所申請測量部分（參本院卷第69頁、第209頁至第215
21 頁），並未涉及確認系爭地上物之所在，故本院亦無法確認
22 原告之前手是否確知悉系爭地上物之興建有無權占用系爭土
23 地之情形。是以，被告自無從據以抗辯案有民法第796條第1
24 項之適用。

25 (3)復按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
26 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
27 更其房屋，民法第796條第1項前段固有明文。惟按民法第79
28 6條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部
29 分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條
30 之適用（最高法院59年台上字第1799號、62年台上字第1112
31 號判決意旨參照）。又按民法第796條所定鄰地所有人之

01 忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越
02 疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘
03 土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有
04 人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適
05 用（最高法院67年台上字第800號判決意旨參照）。是參以
06 系爭建物經被告申請於98年12月14進行測量之成果圖（98中
07 地測建字第37030號，附本院卷第69頁）所示及與本判決附圖
08 上所示系爭地上物位置、原告所提出之空拍圖照片（參本院
09 卷第127頁）加以比較，可知系爭建物與系爭地上物間相距
10 甚遠，並無相連，即系爭地上物確非屬系爭建物之主體結
11 構。又自原告所提出現場之空拍圖照片、照片（參本院卷第1
12 27頁、第133頁）及本院勘驗時所拍攝之照片（本院卷第295
13 頁、第297頁）觀之，亦可知關於附圖編號1005-1(1)部分僅
14 為石塊，另1005-1(2)部分，除了圍牆外，應另包括以鐵皮架
15 設在該圍牆上之停車場，但不包括以鐵皮另搭成之辦公室，
16 是該等地上物均非屬房屋，縱包括以鐵皮搭建之儲藏室部分
17 區域，該儲藏室亦屬簡陋（參本院卷第303頁、305頁、307
18 頁），而非屬建物。至該鐵皮辦公室與該鐵皮停車場、儲藏
19 室應屬分別拆除亦不致相互產生影響之結構，且該辦公室亦
20 係以簡易結構搭蓋而成。故縱鐵皮停車場與辦公室、儲藏室
21 各別相連，亦無從因此認系爭地上物屬上開規定所稱之建
22 物，或民法第796條之2所規定「於具有與房屋價值相當之其
23 他建築物」，而有民法越界相鄰之法律關係之適用，故被告
24 就此部分所為之辯解，仍無可採。

25 (4)另按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
26 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
27 部之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適用
28 之，民法第796條之1第1項定有明文。該規定立法理由為
29 「對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變
30 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
31 造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，得參酌最高

01 法院67年台上字第800號判決先例，由法院斟酌公共利益及
02 當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會
03 整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益」。是查，系爭地
04 上物面積雖僅有40平方公尺，但經原告買受之系爭土地面積
05 亦僅有992平方公尺，惟被告可使用之系爭1007地號土地之
06 面積卻高達4,126平方公尺，意即被告確有足夠之土地可挪
07 移而重新興建系爭地上物，不應侵害面積並非充裕之相鄰系
08 爭土地。況系爭地上物僅為石塊、圍牆，至多包括儲藏室，
09 均非被告經營寺廟之重要廟宇結構，縱認拆除該等地上物會
10 影響安全及使用，惟被告非不可於系爭1007地號土地再為興
11 建，被告僅須支付相關費用即可達成，該等地上物之拆除，
12 復不會影響系爭建物主體、系爭辦公室之使用，縱有短暫施
13 工期間之不便，亦不得據以為本院應參酌而不命被告拆除之
14 公共利益。反之，系爭土地因有系爭地上物，將導致原告使
15 用土地之面積縮小，故萬不能僅因該等地上物占用系爭土地
16 之面積不多，或原告於購入系爭土地時有因系爭地上物無權
17 占用一事，而請求出賣人即李碩琳減少價金並簽立如被證一
18 所示之補充協議書部分，即認原告並無利益應予維護。況原
19 告與其前手間是否因系爭地上物之存在而協議減少價金（或
20 達成損害賠償之和解事宜），乃其等間之權利義務關係，與
21 系爭地上物是否無權占有土地、原告是否有利益應予維護等
22 情間，均無直接相關。從而，本院綜合考量兩造之利益、上
23 揭各情及一切相關情事，應認本件並無民法第796條之1第1
24 項前段規定之適用。

25 (三)原告提起本案訴訟是否有權利濫用之情形？

26 末按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
27 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
28 148條定有明文。被告主張原告請求拆除系爭地上物，並返
29 還系爭地上物所占用之系爭土地，有權利濫用之情形。惟
30 查，本件訴訟所涉為兩造之私人建物及私人土地，應為私權
31 糾紛，尚不涉公共利益。且原告提起本件訴訟係為保全遭被

告占用之系爭土地，回復系爭土地之所有權圓滿狀態，並非以損害上訴人為目的，行使權利亦難認違反誠實信用可言。此外，被告亦未提出事證以證明原告提起本件訴訟請求有何違反公共利益或以損害他人為主要目的、或違反誠信原則等情事，被告抗辯原告違反民法第148條規定，有權利濫用之情形，不得請求被告拆除系爭地上物及返還土地，為無理由。

四、綜上所述，被告既興建而所有系爭地上物，且無合法權源卻占有系爭土地，已如上述，則原告本於系爭土地所有權人之身分，自得依民法第767條之規定，請求被告將系爭地上物加以拆除後，再將占用部分騰空遷讓返還原告，原告之請求，確有理由，應予准許。又原告就請求被告拆屋還地部分，陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 6 日
民事第三庭 法 官 林靜梅

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 112 年 2 月 6 日
書記官 劉寶霞

附圖：中壢地政事務所111年9月14日中地法土字第33700號複丈成果圖