

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第96號

原告 迺赫建設有限公司

法定代理人 黃俊量

訴訟代理人 賴頡律師

複代理人 陳奕廷律師

被告 洪金蓮

訴訟代理人 陳韶璋律師

郭志偉律師

複代理人 鄭又瑋律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地上如附圖一代碼A
1之三至六樓建物（面積2.14平方公尺）、代碼A2之二至六樓建
物（面積4.22平方公尺）、代碼A3之一至六樓建物（面積2.37平
方公尺）、代碼B1之三至六樓建物（面積3.78平方公尺）、代碼
B2之二至六樓建物（面積6.12平方公尺）、代碼B3之一至六樓建
物（面積3.78平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還予原告。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴
訟法第182條第1項固有明定。惟訴訟全部或一部之裁判，以
他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係
是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，若他訴訟是否成立
之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋
庸停止。本件被告固以門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○
段00號未保存登記建物（下稱系爭14號建物）係坐落在桃園

01 市○鎮區○○段000地號土地（下稱792地號土地）及同段79
02 8地號土地（下稱系爭土地）上，其中792地號土地為被告與
03 他人共有，792地號土地共有人之一即訴外人許伯維對原告
04 提起之回復共有物訴訟，雖經鈞院113年度訴字第97號對被
05 告為不利判決，然被告已提起上訴，現由臺灣高等法院為該
06 件之兩造安排調解，又被告已於民國114年9月22日對792地
07 號土地其餘共有人提起分割共有物之訴，倘分割共有物事件
08 最終判決將系爭14號建物坐落基地位置分配予被告，被告即
09 可取得占用該部分土地之合法權源等為由，請求於上開回復
10 共有物、分割共有物訴訟判決確定前，停止本件訴訟。惟本
11 件拆屋還地事件應審酌之重點為坐落系爭土地上之未辦存登
12 記建物之事實上處分權是否為被告所有，被告是否具有占有
13 系爭土地之正當權源，至另案回復共有物、分割共有物事件
14 均非本件訴訟之先決問題，依上開說明，尚無裁定停止本件
15 訴訟程序之必要，是被告聲請裁定停止本件訴訟程序，於法
16 不合，不應准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：原告於111年12月間因買賣取得系爭土地之所有
19 權，惟門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○段00號未保存登
20 記建物（下稱系爭12號建物）以如附圖一代碼A1之3至6樓部
21 分（面積2.14平方公尺）、代碼A2之2至6樓部分（面積4.22
22 平方公尺）、代碼A3之1至6樓部分（面積2.37平方公尺）占
23 用系爭土地，另系爭14號建物則以如附圖一代碼B1之3至6樓
24 部分（面積3.78平方公尺）、代碼B2之2至6樓部分（面積6.
25 12平方公尺）、代碼B3之1至6樓部分（面積3.78平方公尺）
26 無權占有系爭土地，而系爭12號、系爭14號建物之事實上處
27 分權均為被告所有，爰依民法第767條第1項規定，訴請被告
28 拆屋還地等語。並聲明：被告應將系爭土地上如附圖一代碼
29 A1、A2、A3、B1、B2、B3所示之地上物（下分稱A1、A2、A
30 3、B1、B2、B3地上物，合稱系爭地上物）拆除，並將上開
31 占用部分土地返還予原告。

01 二、被告則以：系爭14號建物係坐落在被告與他人共有之792地
02 號土地及與792地號土地相鄰之系爭土地上，系爭14號建物
03 自82年起即課徵房屋稅，可證系爭土地共有人於斯時即已知
04 悉其上有系爭14號建物之存在，參以系爭14號建物占用系爭
05 土地之面積僅13.68平方公尺，占用之區域係外牆結構壁，
06 且該屋建成已逾30年，屋齡老舊，若強行拆除該占用部分，
07 必然會有坍塌或危害其結構安全之問題，所生之經濟損害甚
08 大，而系爭土地公告現值為每平方公尺新臺幣（下同）24,7
09 48元，遭系爭14號建物占用部分價值至多僅338,553元，原
10 告為行使該土地所有權權能而請求被告拆屋還地所取得之利
11 益，遠不及上述因拆屋所造成之經濟損失，本件應有民法第
12 796條第1項、第796條之1之適用，原告不得請求被告移去系
13 爭14號建物。又訴外人陳秉澤於109年11月6日前數日，提議
14 與被告共同投資桃園市○鎮區○○段000地號、794地號土地
15 及系爭土地，於被告交付投資款300萬元約一年後，陳秉澤
16 才稱上開300萬元之投資標的要改為投資同地段787地號、81
17 0地號土地及系爭土地，且同意以登記被告名下，貸款金額
18 雙方共同負擔，出售787地號、810地號及系爭土地所獲取之
19 價金先直接入被告帳戶等方式，據以取得被告之信任及被告
20 繳納貸款之利益，惟其後系爭土地竟登記於原告名下，本件
21 實為陳秉澤先以欺瞞被告之方式取得購買系爭土地之價款並
22 登記於原告名下，嗣再由原告以系爭土地之權利人身分對被
23 告提起本件拆屋還地之訴，自有民法第148條第1、2項所定
24 之權利濫用及違反誠信原則情形。退步言之，原告於購買系
25 爭土地時，已知悉系爭土地上有系爭12號、14號建物存在，
26 且拆除系爭12號、14號房屋，原告分別僅能取回8.73平方公
27 尺、13.68平方公尺土地，無法為有效之經濟上之利用，此
28 與被告因拆除所遭受之公共安全之危害、抑或拆除後重建所
29 需之龐大費用與資源浪費相比，可認利益甚微，是原告提起
30 本件訴訟，有違誠信原則，而有權利濫用之情事，故原告請
31 求被告拆屋還地，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告

01 之訴駁回。

02 三、兩造不爭執之事項（本院卷第287、288頁）：

03 (一)系爭土地登記為原告所有。

04 (二)訴外人楊惠娟前對訴外人劉恩秀聲請強制執行，經本院98年
05 度司執字第22230號拍賣抵押物強制執行事件執行劉恩秀所
06 有桃園縣○鎮市○○段000○000○000○000地號土地（權利
07 範圍均為800分之115）及系爭14號建物、同路段16號之未辦
08 理保存登記建物；拍賣公告備註欄記載「第706建號房屋
09 （即系爭14號房屋）係未辦保存登記之增建物，拍定人無法
10 持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且須承擔被拆
11 除之風險，請應買人注意；另建物之基地部分占用鄰地即同
12 段798號土地，為第三人所有，占用鄰地一至五層面積共計1
13 1.35平方公尺，使用土地之法律權源不明，該占用鄰地部分
14 之土地非屬本件拍賣標的範圍，請應買人注意，拍定後自行
15 解決，又拍賣標的建物於拍定後依建物現況點交」。上開執
16 行標的因無人應買，於99年11月30日交楊惠娟承受，陳惠娟
17 於102年間將上開土地應有部分及系爭14號建物出售予被
18 告。

19 (三)被告前對訴外人劉邦宣聲請強制執行，經本院105年度司執
20 字第46109號履行契約強制執行事件執行劉邦宣所有系爭12
21 號建物、同路段62號、同路段62之1號之未辦理保存登記建
22 物；拍賣公告備註欄記載「四、本件拍賣標的房屋均係未辦
23 保存登記之增建物，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書
24 辦理所有權登記，且須承擔被拆除之風險，請應買人注意。
25 五、本件僅拍賣建物房屋並未拍賣座落其上之土地，房屋座
26 落權源不明，請應買人自行查證……」。上開執行標的因無
27 人應買，於106年9月27日交被告承受。

28 (四)系爭12號建物占用系爭土地如桃園市平鎮地政事務所113年1
29 1月25日測法字第18200號土地複丈成果圖（下稱附圖）代碼
30 A1、A2、A3所示部分，面積分別為2.14平方公尺、4.22平方
31 公尺、2.37平方公尺；系爭14號房屋占用系爭土地如附圖代

01 碼B1、B2、B3所示部分，面積分別為3.78平方公尺、6.12平
02 方公尺、3.78平方公尺。

03 四、本院之判斷：

04 (一)B1、B2、B3地上物占用系爭土地，是否有民法第796條第1項
05 規定之適用？

06 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
07 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
08 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
09 金，98年1月23日修正後之現行民法第796條第1項定有明
10 文。且依民法物權編施行法第8條之3之規定，於民法物權編
11 修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
12 移去或變更其房屋時，亦適用之。次按民法第796條第1項前
13 段土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所
14 有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有
15 權之第三人固仍繼續存在（最高法院85年度台上字第119號
16 判決意旨參照）。所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指
17 土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房
18 屋，倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地權
19 利之人，應屬單純之「無權占有」（最高法院107年度台上
20 字第644號判決意旨參照）。又所謂鄰地所有人如知其越界
21 而不即提出異議，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明
22 知而不即時反對（最高法院81年度台上字第938號判決意旨
23 參照），如於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知
24 其情事者，仍無該條之適用（最高法院72年度台上字第4734
25 號判決意旨參照）。又所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所
26 有人事實上知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知
27 其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最
28 高法院83年度台上字第605號判決意旨參照）。

29 2.被告抗辯B1、B2、B3地上物占用系爭土地非有故意或重大過
30 失逾越地界情事，且系爭土地原所有人未曾提出異議，依民
31 法第796條第1項規定，原告不得請求拆除B1、B2、B3地上物

01 建物等語，為原告所否認，自應由被告就其前手興建系爭14
02 號建物時，原告前手即系爭土地原所有人已知悉有越界建築
03 之情事負舉證責任，惟被告迄未就此有利於己之事實舉證以
04 實其說，自難徒以系爭14號建物於82年間起課房屋稅，逕認
05 原告前手有明知系爭14號建物越界建築無權占有系爭土地，
06 而無任何異議之情事。況且，系爭14號建物坐落地號及位置
07 分別為792地號土地如桃園市○鎮地○○○○○○○○○號1
08 13年11月8日測法字第17500號土地複丈成果圖（下稱附圖
09 二）代碼B3部分（面積86.11平方公尺）、同段800地號土地
10 （下稱800地號土地）如附圖二代碼B2部分（面積5.34平方
11 公尺）、系爭土地如附圖二代碼B1部分（即附圖一代碼B1、
12 B2、B3部分，面積13.68平方公尺）、同段802地號土地（下
13 稱802地號土地）如附圖二代碼B4部分（面積0.37平方公
14 尺），及桃園市○鎮區○○段000地號土地如附圖二代碼B5
15 部分（面積1.46平方公尺），有該土地複丈成果圖在卷可憑
16 （本院卷第217頁），亦即系爭14號建物主要坐落於792地號
17 土地。又被告自承系爭14號建物興建時，792地號土地為原
18 屋主劉恩秀與他人共有，揆諸前揭說明，被告自應就系爭14
19 號建物於建築當時，已得792地號土地其餘共有人同意，非
20 無權占用乙情，負舉證責任。被告固謂系爭14號建物自82年
21 即已存在，歷時約20年左右始遭拍賣，期間並無其他共有人
22 （多為劉姓家族）為反對、異議或訴訟之情形，至少應認共
23 有人間有默示分管契約之存在等語，然查，觀諸被告提出之
24 桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（本院卷第47頁），
25 至多僅能證明系爭14號建物於82年起課房屋稅後，至792地
26 號土地共有人之一許伯維提起另案回復共有物訴訟前，未有
27 其他792地號土地共有人出面主張無權占有而單純沈默未為
28 制止之情事，於一般社會通念，尚無法以此認定792地號土
29 地其他共有人有與劉恩秀達成默示合意，被告復未舉證證明
30 劉恩秀以外之其餘792地號土地共有人有何舉動或其他情
31 事，足以間接推知其等有同意劉恩秀使用792地號土地如附

01 圖二代碼B3所示部分之事實，被告空言主張系爭14號建物於
02 建築當時應有得792地號土地全體共有人同意云云，即難採
03 信。依前揭說明，被告既未能舉證證明系爭14號建物為土地
04 所有人或其他有利用土地權利之人所興建，則本件應屬單純
05 之「無權占有」，則被告抗辯依民法第796條第1項規定，原
06 告不得請求拆除B1、B2、B3地上物云云，自非有據。

07 (二)被告得否依民法第796條之1規定，請求免為拆除就B1、B2、
08 B3地上物？

09 1.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
10 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
11 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
12 觀諸98年1月23日修正之現行民法第796條之1第1項規定自
13 明。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法
14 物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有
15 人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。次按民法第796條
16 之1第1項其立法意旨係以：對於不符合第796條規定者，鄰
17 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
18 社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予
19 法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，以顧及
20 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益（民法第796
21 條之1修正理由參照）。

22 2.系爭14號建物越界占用系爭土地，然被告未能舉證證明系爭
23 14號建物為土地所有人或其他有利用土地權利之人所興建，
24 本件僅為單純之無權占有情形，與越界建築之情形不符，本
25 件並無民法第796條第1項之適用，已如前述，本件既非越界
26 建築，亦無民法第796條之1第1項規定之適用，則被告請求
27 依上開規定，免為拆除B1、B2、B3地上物，尚非可採。

28 (三)原告得否依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上
29 物，及返還占用土地：

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前

01 段、中段定有明文。

02 2.查原告為系爭土地之所有權人，被告為系爭12號房屋、14號
03 房屋之事實上處分權人，且系爭地上物占有系爭土地等情，
04 為兩造所不爭執，被告未能舉證占用系爭土地有何正當權
05 源，而B1、B2、B3地上物並無民法第796條第1項、第796條
06 之1第1項前段規定之適用，業如上述，則原告依民法第767
07 條第1項中段規定，請求被告拆除系爭地上物，及依民法第7
08 67條第1項前段規定，請求被告返還占用土地，即屬有據。

09 3.至被告辯稱原告訴請拆屋還地為權利濫用、違反誠信原則云
10 云，為原告所否認。經查：

11 (1)按民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主
12 要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為
13 自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害
14 他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台
15 上字第1167號判決意旨參照）。況權利之行使不得違反公共
16 利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明
17 定，惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
18 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
19 使所受之損失，比較衡量以定之。又權利人得為權利之行使
20 為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人
21 及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何
22 謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認
23 定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度
24 台上字第2483號判決意旨參照）。又所謂權利濫用，係指外
25 觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦
26 即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客
27 觀標準，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所
28 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
29 失，比較衡量以定之。

30 (2)原告為系爭土地之所有權人，系爭地上物無權占有系爭土
31 地，原告本於所有權人之地位，訴請拆除系爭地上物，回復

01 系爭土地應有之支配狀態，乃原告權利之正當行使，縱影響
02 被告現實使用之利益，亦難謂原告屬權利濫用。被告雖稱陳
03 秉澤曾提議與被告共同投資系爭土地，且同意購入系爭土地
04 後登記於被告名下，被告已交付投資款300萬元，然陳秉澤
05 卻將系爭土地登記在原告名下，本件是否出於與被告交惡結
06 怨之陳秉澤所掌握操控而提告，涉及原告權利濫用之疑義。
07 然查，觀諸被告提出立協議書人為「甲方：陳秉澤、吳珮
08 漩、賴巧寧、賴榮富、文陽建設股份有限公司（前為：岳陽
09 建設股份有限公司；負責人：陳永國）」、「乙方：洪金蓮、
10 林美伶、林雨萱」之112年9月8日協議書，其內容略以：

11 「甲、乙雙方之間於簽立本協議書之日前所存在之全部債權
12 債務關係，皆依本協議書約定之內容互相讓步達成和解（倘
13 有其他任何漏列之事項，雙方皆對他方拋棄請求權）。二、
14 甲方應給付乙方之金額及方式：1. 甲方應於與乙方簽訂本協
15 議書之同時，交付現金新臺幣1175萬元（簽收：被告簽
16 名）。2. 甲方於當場並再交付乙方面額新臺幣650萬元（收
17 款抬頭：林美伶、台中商業銀行大園分行、支票號碼：DYA0
18 000000、到期日：112年9月22日）及新臺幣1175萬元（收款
19 抬頭：林美伶、台中商業銀行大園分行、支票號碼：DYA000
20 0000、到期日：112年9月15日）支票各乙紙。3. 以上款項及
21 票據由乙方代理人洪金蓮親自當場點收無訛後，洪金蓮應自
22 行負責交付乙方內部各人之受配金額，乙方內部之分配若有
23 任何爭執應由乙方內部自行理清，概與甲方無關，不得再向
24 甲方為任何之請求……」（本院卷第57至59頁），可見被告
25 縱曾與陳秉澤間就系爭土地達成投資協議，該法律關係亦已
26 於112年9月8日因雙方和解而不復存在，被告自不得再執其
27 與陳秉澤間之投資協議對抗原告。準此，被告以原告與陳秉
28 澤之辦公室位於同一地址，恐係由陳秉澤操控而提起本件訴
29 訟，有民法第148第1、2項權利濫用及違反誠信原則之適用
30 云云，洵非可採。

31 (3)被告又謂原告於買受系爭土地時，明知其上有系爭12號、14

01 號建物存在，仍予買受，且原告請求拆除之結果，自己所得
02 之利益甚少，而被告所受之損害甚鉅，原告提起本件訴訟，
03 有違反誠信原則，及權利濫用之情事等語。然查，本院98年
04 度司執字第22230號拍賣抵押物強制執行事件拍賣劉恩秀所
05 有之系爭14號建物時，已於拍賣公告備註欄記載「第706建
06 號房屋（即系爭14號房屋）係未辦保存登記之增建物，拍定
07 人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且須承
08 擔被拆除之風險，請應買人注意；另建物之基地部分占用鄰
09 地即同段798號土地，為第三人所有，占用鄰地一至五層面
10 積共計11.35平方公尺，使用土地之法律權源不明，該占用
11 鄰地部分之土地非屬本件拍賣標的範圍，請應買人注意，拍
12 定後自行解決，又拍賣標的建物於拍定後依建物現況點
13 交」，為兩造所不爭執，而被告之前手楊惠娟即該案執行債
14 權人明知上情仍予承受，其顯可預見系爭14號建物日後有被
15 拆除之風險，難謂其占有系爭土地有何信賴利益保護之必
16 要，後被告向楊惠娟購買系爭14號建物，亦不得主張優於前
17 手之權利。況系爭14號建物就其主要坐落基地即792地號為
18 無權占有，並經792地號土地共有人訴請被告拆屋還地，已
19 如前述，則被告本無保有系爭14號建物之合法權能，縱拆除
20 B1、B2、B3地上物可能損及系爭14號建物之結構安全，亦難
21 謂被告所受損失甚大，原告所受利益極少，而有顯然失衡情
22 形，故被告抗辯依民法第148條第1項、第2項規定，原告不
23 得請求拆除B1、B2、B3地上物，為無理由。

24 (4)再查，依附圖二所示，系爭12號建物之面積總計為111.06平
25 方公尺，主要坐落在792地號、800地號、802地號土地上，
26 占用面積分別為20.86平方公尺、42.81平方公尺、37.95平
27 方公尺，而被告就800地號、802地號土地均無土地持分，為
28 被告所自承（本院卷第185頁），其亦未陳明就800地號、80
29 2地號土地有何合法占有權源，參以本院105年度司執字第46
30 109號履行契約強制執行事件拍賣劉邦宣所有系爭12號建物
31 時，已於拍賣公告備註欄記載「四、本件拍賣標的房屋均係

01 未辦保存登記之增建物，拍定人無法持本院核發之權利移轉
02 證書辦理所有權登記，且須承擔被拆除之風險，請應買人注
03 意。五、本件僅拍賣建物房屋並未拍賣座落其上之土地，房
04 屋座落權源不明，請應買人自行查證……」，則被告於該執
05 行事件中以劉邦宣債權人身分承受系爭12號建物，其就系爭
06 12號建物有因無權占用坐落基地，而遭拆除之風險，自難諉
07 為之不知。系爭12號建物本身既屬無權占用坐落基地，縱使
08 拆除A1、A2、A3地上物可能損及系爭12號建物之結構安全，
09 亦難謂被告所受損失甚大，原告所受利益極少，而有顯然失
10 衡情形，故被告抗辯依民法第148條第1項、第2項規定，原
11 告不得請求拆除A1、A2、A3地上物，亦無理由。

12 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系
13 爭土地上之系爭地上物拆除，並將占用部分土地返還予原
14 告，為有理由，應予准許。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

20 民事第一庭法 官 劉佩宜

21 以上正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

25 書記官 黃忠文