

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第235號

原告 上北建設有限公司

法定代理人 李姿慧

訴訟代理人 李建忠律師

被告 許建章

訴訟代理人 廖元應律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國111年7月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落雲林縣○○市○○○段○○○○段000○○地號土地
(下稱系爭土地)為原告所有，與被告所有之同段800之2
地號土地比鄰，被告於其所有之同段800之2地號土地上建
有同段1163建號建物(下稱系爭建物)，經原告申請地政
機關測量後，始知被告所有之系爭建物明顯越界建築，無
權占有系爭土地，經原告多次請求被告將其越界部分之建
物拆除，將土地返還予原告，惟被告均置之不理，至今仍
無將越界之土地返還予原告。

(二)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
分其所有物，並排除他人之干涉。所有人對於無權占有或
侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。
民法第765條、第767條第1項分別定有明文。故被告越界
建築至原告所有之土地，此影響原告權益甚鉅，故被告需
將越界建築部分拆除，並將土地返還予原告。

(三)並聲明：

01 1.被告應將系爭土地上如雲林縣斗六地政事務所民國110
02 年10月25日土地複丈成果圖即附圖（下稱附圖）所示面
03 積4平方公尺之建物拆除，並將系爭土地被占用部分返
04 還原告。

05 2.訴訟費用由被告負擔。

06 3.願供擔保，請准宣告假執行。

07 (四)對被告答辯所為之陳述：

08 1.原告經鑑界後知悉系爭建物有部分占用系爭土地之情
09 形，經多方向被告表示願意以和解方式，由被告將系爭
10 建物出售予原告，或原告將整筆系爭土地出售予被告以
11 解決本件爭議，但被告均無法接受，所以才無法成立調
12 解，原告迫於無奈才提起本件訴訟，並無權利濫用。另
13 被告主張若拆除占用部分會影響該屋結構，但拆除房屋
14 最旁邊並不會影響房屋結構，被告占用土地事證明確，
15 請求依原告訴之聲明判決。

16 2.依照附圖所示，被告之系爭建物確有部分對系爭土地越
17 界建築，原告基於所有權排除侵害的原則，應可請求被
18 告拆除，且若將系爭建物占用系爭土地部分拆除對系爭
19 建物之安全及公共安全產生影響云云，此乃被告空口主
20 張，並無證據證明，雖被告表明願意向原告購買越界建
21 築部分之土地，然原告亦表示願意購買被告之土地，此
22 乃權利之行使，但並無強制性。

23 3.原告否認在購買系爭土地前就已經知道系爭建物有越界
24 建築的情形。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭建物係被告自前手繼受取得，自取得迄今，系爭土地
27 原所有人並無提出異議，又目前測量結果認為系爭建物有
28 部分占用系爭土地，但該情形應該是系爭建物建造伊時測
29 量技術失準所致，此由系爭建物同側之連棟建物均有越界
30 之情形即可證明，顯見被告所有之系爭建物部分越界建築
31 至系爭土地並無故意或重大過失。又原告於買受系爭土地

01 時即經測量已然知悉存在越界情形，仍為買受，自應繼受
02 前手之瑕疵。再鈞院履勘現場即知系爭建物越界部分涉及
03 該建物的樑柱牆，倘經拆除，被告建物勢必傾倒，已危及
04 被告財產及公共安全，又參之不動產估價師鑑價結果，可
05 認為拆除系爭建物越界部分對於原告所得利益較少，然對
06 被告損害極大，被告亦願意依鑑價結果給予原告補償。再
07 者，基於誠信原則，原告之請求顯無理由，請駁回原告之
08 訴。

09 (二)一般人買受土地時通常均有鑑界，且原告為建商更應該在
10 購買系爭土地前就已經鑑界，而知悉系爭建物部分占用系
11 爭土地，雖然原告否認購買系爭土地前有先鑑界，然此部
12 分函查地政即知。又原告主張因系爭建物越界所以欲購買
13 被告之系爭建物及其坐落之土地，更可認為原告於買受系
14 爭土地之初即有此打算。另由原告欲買受被告所有之建物
15 及其坐落之土地之價值，及系爭建物越界造成系爭土地損
16 失之價值比較，顯有所失衡，可見原告上開之主張並無理
17 由，且於法無據。

18 (三)原告主張當初其購買系爭土地時之價格為新臺幣（下同）
19 250萬至260萬元間，該價格係經原告訴代當庭與原告法代
20 聯繫所知的結果，顯見為真實，足認原告買受系爭土地係
21 以遠低於通常的市價購買，故購買系爭土地時已經將系爭
22 土地有部分遭系爭建物占用之瑕疵考慮在內，其於買受後
23 再請求拆屋還地，顯有權利濫用。

24 (四)並聲明：

25 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 2.訴訟費用由原告負擔。

27 3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)系爭土地為原告所有，與被告所有之同段800之2地號土地
30 比鄰，被告於其所有之同段800之2地號土地上建有系爭建
31 物，經地政機關測量結果為被告所有之系爭建物越界建築

至系爭土地，無權占有系爭土地面積4平方公尺等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）、同段800之2地號土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）、地籍圖謄本、系爭建物之建物登記第一類謄本（所有權個人全部）在卷可稽（本院卷第27頁至第33頁、第75頁至第77頁、），並經本院會同兩造及雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政）測量人員於110年8月17日至系爭土地勘驗，製有勘驗筆錄及照片在卷可憑（本院卷第157頁至第161頁），又斗六地政受本院囑託測量後繪製有該事務所110年10月25日土地複丈成果圖（下稱附圖）在卷可佐（本院卷第219頁），自堪信為真實。

(二)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。民法第796條之1第1項定有明文。經查，系爭土地之面積為164平方公尺、公告土地現值為每平方公尺18,000元，則整筆土地之公告現值為2,952,000元（ $164\text{元} \times 18,000\text{元}/\text{m}^2 = 2,952,000\text{元}$ ），而土地之公告現值與實際交易市價仍有一定程度之落差，為眾所週知之事，如保守以公告現值加四成計算，系爭土地之市價為4,132,800元（ $2,952,000\text{元} \times 1.4 = 4,132,800\text{元}$ ），如以公告現值加六成計算市價，系爭土地之市價更高達4,723,200元（ $2,952,000\text{元} \times 1.6 = 4,723,200\text{元}$ ）。經本院囑託城鄉不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地被占用部分之市價，鑑定結果為204,800元，又經考量土地投入量、法定建蔽率、法定容積率等因素後，除去該占用之土地造成系爭土地整體市價減損之金額為221,200元，上開2金額均佔系爭土地約略市價之比例不高。而由附圖及本院勘驗現場照片以觀，系爭建物占用系爭土地之位置為整個東側牆面，該牆面為系爭建物結構部分之樑柱位置所在，且長度極長，如將該占用部分

01 拆除，將對系爭建物整體之結構安全造成極大之影響，若
02 不加以補強，該建物之使用價值及交易價值減損甚大，若
03 加以補強，以本件如需委請土木技師鑑定之費用即高達19
04 5,000元(本院卷第313頁)，所需補強費用亦應不低。經本
05 院審酌上情，且系爭土地並非道路用地、水利地、公共設
06 施保留地、農地、山坡地，或其他與公眾生活有關之用
07 地，系爭建物部分占用系爭土地並未對公共利益造成影
08 響，又系爭建物占用系爭土地之面積僅4平方公尺，且其
09 寬度佔系爭土地之面寬甚微，如拆除系爭建物占用系爭土
10 地部分，原告所能獲得之利益不大，但被告所受之損失甚
11 鉅，故認為免除系爭建物之越界部分拆除，較為妥適。

12 (三)再者，系爭建物第一次登記之登記日期為71年3月16日，
13 迄今已經逾40年之久，以系爭建物占用系爭土地之面積僅
14 4平方公尺，且占用之寬度甚窄、長度甚長以觀，甚難排
15 除係該建物建築當時土地鑑界技術之誤差所致，且被告係
16 於92年7月14日以買賣為原因登記取得系爭建物之所有
17 權，而非該建物之原始起造人，其對系爭建物有如此些許
18 面積占用系爭土地應無故意可言，故本院認為原告請求被
19 告拆除系爭建物占用系爭土地部分，並將系爭土地遭占用
20 部分返還予伊，為無所據。

21 四、綜上，原告依據民法第765條、第767條第1項規定，請求拆
22 除系爭建物占用系爭土地如附圖所示面積4平方公尺部分，
23 並返還該部分土地，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
24 回，其假執行之聲請，即失去依據，應併予駁回。

25 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
27 民事第二庭 法 官 楊昱辰

28 以上正本係照原本作成。

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

01 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
02 書記官 陳玉珮