

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度六簡字第48號

原告 晉笙建設有限公司

法定代理人 陳淑君

訴訟代理人 陳思亮

被告 唐榮基

上列當事人間拆屋還地事件，於民國108年4月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於雲林縣○○市○○○段○○○○○○號土地上如雲林縣斗六地政事務所民國一〇八年一月十九日土地複丈成果圖即附圖所示所示編號A部分面積三平方公尺之水泥地及B部分面積十平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬陸仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；上開規定於簡易訴訟程序適用之，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第436條第2項定有明文。本件原告起訴時原聲明：「被告應原告坐落雲林縣○○市○○○段○○○○○○號土地上如附圖所示斜線部分之建物及磚牆拆除，並將上開土地返還原告。」等語（見本院卷第4頁），嗣於民國（下同）108年4月1日本院審理時當庭變更聲明為：「（請原告陳述訴之聲明及事實理由。）同前。請求拆除的土地上物就如同斗六地政事務所108年1月19日的土地複丈成果圖所示A跟B的部分。」等語（見本院卷第45頁），即變更聲明為：被告應將坐落於雲林縣○○市○○○段00000地號土地上（下稱系爭土地）如雲林縣斗六地政事務所108年1月19日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積

3 平方公尺之水泥地及 B 部分面積 10 平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。是原告前揭所為變更，核與上開規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

緣原告於 107 年 7 月 9 日向原地主購買系爭土地，並於同年 8 月 30 日辦理所有權移轉登記，嗣經原告向地政事務所申請鑑界，始發現系爭土地上如附圖所示 A、B 部分被告占用面積 13 平方公尺。是被告所為，係無權占有系爭土地，原告爰依民法第 767 條第 1 項規定，本於所有權之行使提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示編號 A 部分面積 3 平方公尺之水泥地及 B 部分面積 10 平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。2. 請准依職權宣告假執行。3. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

93 年 3 月 11 日時有 306 之 11 地號土地有異動，倘當時有問題，且長輩在世，原地主為何不請求土地侵占之問題，被告占用系爭土地部分，並非故意越界，願意依民法第 796 條規定，以系爭土地之平均地價向原告購買；又，倘拆除占用部分之地上物，將造成系爭建物整棟傾倒，不符比例原則，依同法第 796 條之 1 規定，得免予拆除占用部分；本件相關土地曾經法院判決分割，306 之 11 地號土地與 306 之 12 地號土地於 62 年 7 月 24 日曾買賣，分割於 306 之 5 地號土地，因此分割及買賣之前 306 之 12 地號土地即有建物，且當時買賣係依照建物分割，始造成 306 之 5 地號土地及 306 之 12 地號土地均有凹陷，表示當時有建物存在，何有土地有越界之問題；對於本件附圖有疑義等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)、原告為系爭土地所有權人，而被告所有之地上物占有系爭土地如附圖所示 A、B 部分，面積共 13 平方公尺之事實，業據

原告提出系爭土地登記第一類謄本、現場照片等件為證（見本院卷第5頁至第7頁），並經本院於108年1月15日會同二造及雲林縣斗六地政事務所人員至現場勘驗系爭土地現況屬實，並製有勘驗筆錄、現場照片、雲林縣斗六地政事務所108年1月19日土地複丈成果圖即附圖等件在卷可佐（見本院卷第27頁至第30頁、第36頁），堪信屬實。

(二)、按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。民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。經查，本件被告其所有系爭地上物占有原告所有系爭土地之事實，已如前述，而被告迄至本件言詞辯論終結時未能舉證證明其占有系爭土地有何法律上正當權源，故原告主張被告為無權占有一節，洵堪認定，原告請求被告應將占用系爭土地之地上物部分拆除，並將占用之土地返還原告，核屬有據。

(三)、按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有權人知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條第1項前段固有明文；惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判例意旨參照）。查系爭建物興建年代尚早，參酌附圖所示系爭建物占用系爭土地部分面積之為10平方公尺，故非專業測量人員及精確儀器，實難一望即知系爭建物有越界之情形，故被告空言泛指系爭建物興建之初，原地主即知系爭建物逾越地界而未即時提出異議等語，此節並未加以積極舉證證明，本院尚難採信。從而，被告辯稱本件應有民法第796條第1項規定之適用云云，

01 顯非可採。

02 (四)、被告復主張本件應適用民法第796條之1第1項規定，惟本
03 條之立法理由為：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有
04 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
05 濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁
06 量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟
07 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
08 定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，
09 免為全部或一部分之移去或變更以，以顧及社會整體經濟利
10 益，並兼顧雙方當事人之利益。」，足見鄰地所有人對於逾
11 越地界之房屋，固得請求移去或變更，然該房屋應否移去或
12 變更，則端以其移去或變更是否對社會經濟及當事人之利益
13 造成重大損害為斷。查系爭建物係未辦理保存登記之磚造建
14 物，此有本院勘驗筆錄所附之現場照片附卷可憑（見本院卷
15 第29頁至第30頁），拆除被告所有越界建物只要先做補強結
16 構之措施對於建物之結構安全不致造成立即之危險，且其修
17 復至完整之建物亦屬可能，只要先做補強結構之措施，對於
18 被告所生之不利益，難認甚鉅且達無以彌補之程度，而被告
19 復無法舉證證明依現行任何拆除工法均可能導致致系爭建物
20 受損無法使用，本件自無民法第796條之1第1項前段規定
21 適用之餘地。被告空言抗辯如拆除占用部分之地上物，將造
22 成系爭建物整棟傾倒云云，委無足取。

23 (三)、被告主張本件相關土地曾經法院判決分割，306之11地號土
24 地與306之12地號土地於62年7月24日曾買賣，分割於306
25 之5地號土地，因此分割及買賣之前306之12地號土地即有
26 建物，且當時買賣係依照建物分割，始造成306之5地號土
27 地及306之12地號土地均有凹陷，表示當時有建物存在，何
28 有土地界有越界之問題等語，並提出雲林縣斗六地政事務所
29 土地複丈成圖、土地謄本、地籍圖謄本及地籍異動索引為據
30 （見本院卷第42頁至43頁、第48頁至51頁），然經本院囑託
31 雲林縣斗六地政事務所根據原告所指位置測量，被告確實占

有使用原告所有系爭土地，業如前述，事涉土地測量之專業技術問題，被告未能舉證測量內容有何違誤，上開被告所提之上開雲林縣斗六地政事務所土地複丈成圖、土地謄本、地籍圖謄本及地籍異動索引，尚不足為被告有利之認定，被告前揭抗辯，並不足採。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項規定，請求被告應將坐落於系爭土地上如附圖所示編號A部分面積3平方公尺之水泥地及B部分面積10平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告雖聲明本院依職權宣告假執行，然僅係促使法院為職權之發動，爰不就此另為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

中 華 民 國 108 年 4 月 22 日
斗六簡易庭 法 官 溫 文 昌

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 108 年 4 月 23 日
書記官 張宏清