臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2611號

原　　告　林政權
訴訟代理人　張智翔律師
被　　告　羅俊義
被　　告　羅元宏
上二人共同
訴訟代理人　羅淑慧

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年2月 1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告羅俊義、羅元宏應共同將坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地上如附圖即臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖編號A所示面積一四平方公尺之地上物拆除，並將前開土地騰空返還原告及其他共有人。

訴訟費用由被告羅俊義、羅元宏連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾壹萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標的，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255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查：原告起訴時原聲明請求：「被告羅俊義、羅元宏應將坐落在臺中市○區○○○段○○○○○○號土地上建物，如附圖編號A所示部分面積約12.25平方公尺（實際面積以地政機關實測為準）拆除，並將該部分土地返還原告及其餘共有人全體。」（見本院卷第15、35頁），其後於民國110年1月14日具狀變更前開聲明為「被告羅俊義、羅元宏應將坐落臺中市○區○○○段○ ○○○○號土地上建物，如109 年12月24日臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖編號A 所示面積14平方公尺拆除，並將該部分土地返還原告及其餘共有人全體。」（見本院卷第169 頁），原告所為變更，核屬因測量而確定

拆除地上物返還土地之位置及面積後，所為之補充及更正事實上陳述，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告（應有部分 100000分之92746）及訴外人林宏政（應有部分100000分之2418）、林雅惠（應有部分100000分之2418）、林玉純（應有部分100000分之2418）所共有，被告羅俊義、羅元宏未經原告同意，亦無其他合法使用權源，在原告所共有如附圖編號 A所示面積14平方公尺之系爭土地上營建未辦保存登記之建物（門牌為臺中市○區○○里○○路○○○巷○○弄○號），無權占用原告所共有之系爭土地，妨害原告共有權之行使。原告爰依民法第 821條、第767條第1項之規定，請求被告羅俊義、羅元宏將坐落系爭土地上如附圖編號 A所示之建物拆除，並將該部分土地返還原告及其餘共有人。並聲明：被告羅俊義、羅元宏應將坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地上建物，如109年12月24日臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖編號A所示面積14平方公尺拆除，並將該部分土地返還原告及其餘共有人全體；並願供擔保請准宣告假執行。

（二）對被告抗辯所為之陳述：

1、原告依據民法第821條第767條規定請求被告拆屋還地，乃基於法律上所賦予所有權人正當行使所有物返還請求權之行使，自無違反誠信原則、公平原則可言，亦難謂原告提起本件訴訟係專以損害被告為主要目的。此外，系爭土地究屬原告及其他全體共有人所有之土地，其為維護私有土地所有權之完整性，因而於本件請求被告將系爭房屋占用到如附圖編號 A所示部分拆除後，將無權占用之土地返還予原告及其他全體共有人，乃所有權權能之正當行使，自難謂原告行使權利係專以損害他人為主要目的，難謂有違誠實信用原則。

三、被告羅俊義、羅元宏抗辯：

（一）被告羅俊義、羅元宏所有之建物係由母親出資興建，母親過世後，由被告羅俊義繼承；該建物原係存在於臺中市○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，代，由當時之地主委託他人一起興建，由建物間之共同牆壁可知，縱有跨越之問題，也是本於各該土地所有權人之同意而為，因此自始即為有權占有，而非無權占有，故對買受系爭3-15地號土地之後手而言，自應受到當時地主相互間所為同意法律效力之拘束。原告於收購土地再為合併土地，逐一拆除其他建物之後，再主張被告越界建築請求拆除，顯然違反誠信原則或公共利益，甚或是以損害他人為主要目的，故原告之請求，自不合法。

（二）原告於108年間，分別向系爭 3-15、3-16地號土地所有權人承購土地後，將地上建物拆除，並搜購周邊土地及地上物並全部拆除後，作為經營停車場之用，只因被告所有之土地及建物，佔據在停車場內，造成阻礙，原告前後與被告洽商頂讓，經被告拒絕而提出本件訴訟，意圖讓被告造成困擾以達成目的。本件被告所有系爭建物，既係與原告之前手，在誠信之基礎，共同興建連棟之建物，則被告所有之建物縱有占據原告部分土地，亦非出於故意，一旦被拆除建物將造成重大損害，被告所受損害，相對於原告所有土地面積14平方公尺之價值為大，如為被告建物占有，原告所受損失之利益相較甚微，故原告請求拆屋還地，非不得視為以損害他人為目的之權利濫用。是本件應有誠信原則及民法第148條第1、2項權利濫用規定之適用。

（三）況且，本件就算有越界建築之情，早為當時之鄰地所有權人張耀基或後手林先生所知悉，卻任令不為積極之權利主張，則本於民法第796條第1項之規定，原告不可再為本件拆屋還地之請求。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）原告主張坐落臺中市○區○○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告及訴外人林宏政、林雅惠、林玉純所共有

，被告羅俊義、羅元宏所興建之未辦保存登記建物，越界占用如附圖即臺中市中山地政事務所土地複丈圖編號 A所示面積14平方公尺之系爭土地之事實，業據提出土地登記第一類謄本（見本院卷第19至23頁）、地籍圖謄本（見本院卷第25頁）、系爭土地現況照片（見本院卷第41至49頁）為證，復經本院於109年12月 17日會同兩造前往現場履勘並囑託臺中市中山地政事務所測量人員進行測量，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第137至151頁）、履勘現場照片（見本院卷第153至160頁）、臺中市中山地政事務所 109年12月24日中山地所二字第1090014574號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第161至163頁）在卷可稽，被告羅俊義、羅元宏對此亦不爭執，是原告前開主張，自堪信為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵權其所有者，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767條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277條定有明文。又以無權占有為原因，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年台上字第1120號判決意旨參照）。查：系爭土地為原告及其他共有人所共有，而被告羅俊義、羅元宏所有如附圖編號 A所示之地上物，有越界占用系爭土地之事實，既如前述，則被告羅俊義、羅元宏自應就占有系爭土地有合法權源乙節負舉證之責；而被告羅俊義、羅元宏雖抗辯系爭建物於60年間興建時，係經由系爭土地及相鄰土地之前手所有權之人同意而共同興建等語，然被告羅俊義、羅元宏僅以系爭建物有共同壁之情為據，並未提出任何事證以資證明就系爭土地有合法占有權源，本院無從遽以採信，則被告羅俊義、羅元宏所

有如附圖編號 A所示之前開地上物越界占用部分，即屬無權占有；是以，原告本於共有物所有權人之地位，依民法第821條、第767條第 1項之規定，請求被告羅俊義、羅元宏將如附圖編號 A所示越界占用部分之地上物予以拆除，並將該部分土地返還原告及其他共有人，即屬於法有據。

（三）次按「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。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」，民法第 796條固有明文，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）。本件被告羅元宏固主張原告之前手於60年代系爭建物興建時，即已知悉系爭建物有越界之情事，卻未提出任何異議，故本件應有民法第796條第1項越界建築規定之適用等語，惟查：依據臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖所示，被告羅俊義、羅元宏所占用如附圖編號 A所示之部份，面積僅14平方公尺，位處系爭地上物之東側，相較於系爭地上物之建築本體而言，所佔面積比例不大，且被告羅俊義、羅元宏所有之系爭地上物，係屬未辦保存登記之建物，且被告羅俊義、羅元宏雖主張占用部分拆除所致之損害甚鉅之情，卻未見提出相關事證以實其說，本院自無從採信。而就被告羅元宏主張系爭地上物興建之時，鄰地所有人即系爭土地斯時之所有權人早已知悉越界建築之情，既未提出具體事證以資證明原告之前手有知其越界而不即提出異議之情，本院亦無從據以採信。故本件依據現有事證，並無民法第796條規定適用之餘地。

（四）再按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明定。倘權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的。惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人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使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院88年度台上字第 357號判決意旨參照）。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第 105號判例意旨參照）。本件原告為系爭土地之共有人，被告羅俊義、羅元宏所共有之未辦保存登記建物無權占用如附圖編號 A所示之系爭土地，原告本於共有人之所有權，請求被告羅俊義、羅元宏將其越界占用部分之地上物拆除後，將占用土地返還予原告及其他共有人，雖使被告羅俊義、羅元宏喪失就前開地上物之使用、收益及處分之利益，然原告收回系爭遭占用之土地，僅係個人權利之行使，並非以損害被告羅俊義、羅元宏為主要目的，自難謂有何權利濫用之情。

（五）綜上所述，被告羅俊義、羅元宏所有之系爭地上物，既有無權占用原告及其他共有人所共有如附圖編號 A所示之系爭土地，則原告本於共有人所有物返還暨除去妨害請求權之規定，請求被告羅俊義、羅元宏應共同將系爭土地上如附圖編號 A所示面積14平方公尺之地上物拆除，並將前開土地返還原告及其他共有人，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　110　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　廖明瑜