

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

108年度苗簡字第79號

原告 信偉開發建設有限公司

法定代理人 林海清

訴訟代理人 吳道貴

被告 李文城

訴訟代理人 龔厚丞律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國108年8月1

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告係坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地係於103年3月4日自1250地號土地分割出來；被告於其所有毗鄰地即1249地號土地興建門牌號碼苗栗縣○○里0鄰○○0000號房屋（下稱系爭建物）時越界占用系爭土地。原告於103年1月20日取得系爭土地所有權，形同原告所有系爭土地已遭被告無權占用超過4年以上。原告曾於107年9月間要求被告拆屋還地，惟被告置之不理。爰依民法第767條規定提起本訴等語。並聲明：被告應將坐落系爭土地上、面積共約3.71平方公尺之房屋拆除，將土地返還原告。

二、被告答辯：

系爭土地旁之1249地號土地為被告所有，同時為系爭建物坐落之基地，系爭建物係被告於76年12月8日開工興建、77年

3 月 20 日完工、同年 9 月 13 日辦理第一次所有權登記之自用住宅。系爭土地未分割前原屬 1250 地號土地之一部分，原告前手即訴外人鄭家金（原名鄭賢忠）於 76 年 11 月 27 日買受取得，當時被告正在興建房屋，雙方遂約定由被告以 1249、1250 地號土地之經界作為共同壁之中線興建共同壁，彼此提供土地與他方交互使用，並約定就交互使用土地各給付相當於租金之對價；該共同壁同時為系爭建物之牆壁，並備供將來訴外人鄭家金欲興建房屋時可直接使用做為牆壁，嗣後訴外人鄭家金也確實於 1250 地號興建鐵皮房屋，該鐵皮房屋與系爭建物緊鄰，共用系爭建物坐落於系爭土地上之共同壁，故系爭建物基於租賃關係有權占有系爭土地。又被告既已取得原告前手同意而越界使用系爭土地，則本件亦有民法第 796 條規定第 1 項之適用。再者，該共同壁在結構上與被告所有系爭建物近乎成為一體，原告如請求將共同壁一半拆除，技術上甚為困難且須耗費高額費用，尚可能危及系爭建物之結構安全；而系爭土地為細長條狀，面積僅 3.71 平方公尺，如拆除此部分越界之牆壁，原告亦難以利用系爭土地，是原告因拆除所受利益與被告因拆除所受損害相較，於客觀上顯不相當，原告之權利行使恐已構成權利濫用。系爭建物占用系爭土地並非無權占有，請求依民法第 425 條、第 796 條、第 796 條之 1、第 148 條規定，擇一為被告有利之判決。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）下列事實，有相關證據在卷可稽，復為兩造所未爭執：

1. 被告所有系爭建物坐落於被告所有之 1249 號土地（面積 234.27 平方公尺，見本院卷第 101 頁）及原告所有之系爭土地（面積 3.71 平方公尺，見本院卷第 21 頁）上。
2. 系爭建物於 77 年 3 月 20 日興建完工後取得使用執照（見本院卷第 103 頁），於 77 年 9 月 13 日辦理建物第一次所有權登記，其建號為 320 號（見本院卷第 107 頁）。
3. 原告所有之系爭土地係於 103 年 3 月 4 日分割自 1250 地號

土地，於系爭建物興建時，1250地號土地之所有權人為訴外人鄭家金，原告於103年1月20日以買賣為原因登記取得所有權。

(二) 本件原告主張系爭建物越界占用系爭土地為無權占有，被告則抗辯其為有權占有。經查，證人鄭家金（原名鄭賢忠）於108年8月1日在本院具結證稱：伊原本是1250地號土地之所有人，大約五年多前將這土地賣給原告，關於法院所提示被證四之文件，文件上鄭賢忠三個字的簽名是伊本人的簽名，這份文件的意思是，被告要蓋房子，當時伊的土地1250號與被告的土地1249號相鄰，伊跟被告約定每個人出4吋興建共同壁，因為被告先建，以後如果伊有建的話，伊要負擔他先蓋共同壁的錢的半數，被證四是共同壁的計算表，總共是17萬多吧，伊要付一半，但是後來伊並沒有蓋鋼筋水泥的房子，也就是沒有用到共同壁，伊只是蓋鐵皮屋而已，所以伊沒有付共同壁半數的錢。被告在蓋房子的時候，伊有同意被告使用伊4吋寬度的土地。伊將土地賣給原告建設公司的時候，有將這件事情告訴原告建設公司，伊口頭上有跟他們講，也有在拆除房屋點交土地測量時，跟原告建設公司老闆林先生講，還有一個專門管工地的吳經理也在場。關於法院所提示被證三照片，照片中的紅點，是當時伊跟被告約定的共同壁的中心點，這個紅點是伊跟原告在點交的時候噴上去的等語（見本院卷第175至179頁）。證人鄭家金之上開證述，有被告所提出之謝秋來建築師事務所預算詳細表、工程計算紙（見本院卷第111至115頁之被證4）、系爭土地上之紅點照片（見本院卷第109頁之被證3）在卷可佐，堪以採信，參以系爭建物是取得使用執照、已為登記之合法建物（見本院卷第103至107頁），則堪認為系爭建物越界占有原告土地，業經原告前手之同意。

(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，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去

01 或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，
02 應支付償金」，民法第796條第1項定有明文。所謂知其
03 越界而不即提出異議，無異於默示同意，則在鄰地所有人
04 明示同意之情形，尤無排除適用之理。又此土地所有人越
05 界建屋使用鄰地所有權之關係，並對嗣後受讓各該不動產
06 而取得所有權者繼續存在（參最高法院71年度台上字第40
07 9號判決）。本件原告之前手曾同意被告越界建築系爭建
08 物占用系爭土地，原告復自其前手受讓系爭土地，則被告
09 自得依民法第796條第1項規定為抗辯，亦即原告不得請
10 求移去或拆除系爭建物。

11 四、結論：

12 系爭土地之前手即訴外人鄭家金已同意被告越界建築占用系
13 爭土地，被告即得依民法第796條第1項為抗辯，此相鄰關
14 係亦為原告所繼受，從而，原告依民法第767條請求被告拆
15 屋還地，為無理由，應予駁回。

16 五、其他說明：

17 （一）本件被告抗辯就民法第425條、第796條、第796條之1
18 、第148條規定，擇一為被告有利之判決，本院認被告依
19 第796條規定抗辯為有理由並為被告勝訴判決；則就被告
20 其餘抗辯部分，即毋庸再審酌。

21 （二）本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法
22 暨所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論述
23 。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 108 年 8 月 8 日
26 苗栗簡易庭 法官 戴嘉慧

27 以上正本係照原本作成。

28 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（須
29 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 8 月 8 日
31 書記官 廖仲一

