

臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度上易字第336號

上訴人 衛麗生實業股份有限公司

法定代理人 徐文財

訴訟代理人 簡承佑律師

被上訴人 經濟部

法定代理人 沈榮津

訴訟代理人 姚亞儒律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年10月16日臺灣雲林地方法院第一審判決（107年度訴字第175號），提起上訴，本院於108年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應將坐落雲林縣○○市○○段○○○○號土地上，如雲林縣斗六地政事務所民國107年9月6日土地複丈成果圖所示，編號B部分，面積7.6平方公尺地上物拆除，及將該部分土地返還被上訴人，並該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審訴訟費用（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之上訴聲明原為：(一)原判決不利於上訴人之部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。嗣上訴人將上訴聲明減縮為：(一)原判決第1項關於命上訴人應將坐落於雲林縣○○市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如雲林縣斗六地政事務所107年9月6日土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示編號B部分，面積7.6平方公尺地上物拆除，及將該部分土地返還被上訴人部分，並該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其減縮部分已告確定，不在本院審理範圍。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人於80年間承購斗六工業區內，坐落○○市○○段○○○號土地建廠營運，92年間，伊囑託第三人榮民工程股份有限公司（下稱榮民公司）清查斗六工業區內未售地，發現上訴人越界占用伊所管理之○○市○○段○○號土地，後伊與上訴人於94年至98年間數次協調承購無結果，遂於98年10月26日就遭上訴人占用部分分割為系爭土地，兩造於105年11月至106年11月間進行協調承購或自行拆除返還土地，仍無結果，上訴人拒絕返還占用之土地，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭土地上地上物拆除，及返還所占用之土地。原審判決上訴人拆除系爭複丈成果圖所示B部分，面積7.6平方公尺地上物，並返還占用之土地，並無不當，上訴人提起上訴，並無理由等語。並答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就原審為其敗訴部分未據上訴，已告確定，不再論述）。

二、上訴人辯以：其自80年起於斗六工業區購買○○市○○段○○○號土地建廠，後工業區擴大第2期開發，未將毗鄰地一併測量，因此衍生地界爭議，其於93年起即向榮民公司表示願承租占用之土地，94年提出以公告現值購買，98年提出願以政府789方案申購，然因光明段與光復段界址不明，榮民公司又行政延誤，致被上訴人所提承購價格大漲；其有誠意解決土地占用問題，然因榮民公司行政延誤，造成其須拆屋還地，此係被上訴人未盡監督之責，不能歸咎其；且被上訴人長達10餘年同意其占用系爭土地，不為任何權利主張，期間其與被上訴人就占用土地問題尋求訴訟外解決，足以引起其信任被上訴人已不欲主張權利；而被上訴人訴請拆除之土地，其中如系爭複丈成果圖所示，B部分磚造鋼構鐵皮屋頂建物為其所有廠房樑柱主體結構，如將上開部分拆除，恐危及廠房結構安全，難保遇有天災地變時建物有倒塌之危險，對其經營、產能及員工權益造成嚴重影響，而該建物建造費用不菲，反觀被上訴人訴請返還之土地面積狹小，未影響系爭

土地之價值及便利性，被上訴人取回占用土地所得利益極少，拆除該部分建物有違公共利益，而其非故意逾界建築，如強行拆除再進行補救，不僅施工困難，無法保證耐震效果，且合法補救方式費用概估達新臺幣（下同）6,756,800元，其依民法第796條之1第1項規定，亦得免予拆除。原判決命就系爭複丈成果圖所示B部分予以拆除，顯有不當，為此提起上訴等語。並聲明：（一）原判決第1項關於命上訴人應將系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示，編號B部分，面積7.6平方公尺地上物拆除，及將該部分土地返還被上訴人，並該部分假執行之宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點如下：

（一）不爭執事項：

1. 系爭土地所有權人為中華民國，管理者為被上訴人。
2. 系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示編號B（面積7.6平方公尺）地上物為上訴人所有。上訴人就系爭土地並無占有權源。
3. 上訴人於80年間承購斗六工業區內，坐落○○市○○段00地號土地建廠營運，被上訴人於92年間發現上訴人越界占用被上訴人所管理之○○市○○段○號土地，兩造於93年至98年間數次協調承購無果，被上訴人於98年10月26日將○○市○○段○○號土地，其中由上訴人占用部分分割為系爭土地。嗣兩造於105年11月至106年11月間協調承購或自行騰空返還仍無結果。

（二）爭執之事項：被上訴人請求上訴人將系爭土地上，如系爭複丈成果圖所示編號B之建物拆除，並返還占用之系爭土地，是否有理由？

四、得心證之理由：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
02 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文；查系爭複
03 丈成果圖所示B部分，面積7.6平方公尺之地上物為上訴人所
04 有，該地上物占用系爭土地，及上訴人就占用系爭土地並無
05 占有權源等事實，為兩造所不爭執（不爭執事項2.）。被上
06 訴人為系爭土地之管理機關，本得依民法第767條第1項規定
07 ，向上訴人主張權利。

08 (二)惟上訴人抗辯：其占用系爭土地非故意越界建築，且B部分
09 地上物為廠房樑柱主體結構，予以拆除將危及廠房結構安全
10 ，如拆除後進行補救措施，重建費用不菲，被上訴人取回土
11 地之利益極少，對其影響重大，有違公共利益，依民法第79
12 6條之1第1項，其得請求免予拆除等語。按土地所有人建築
13 房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌
14 公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但
15 土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條之1定
16 有明文。該條立法理由謂：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，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由
20 法院斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去
21 或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權
22 益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為
23 公平等語。復按民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，
24 係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予
25 拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人
26 所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除
27 ，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。最高法
28 院著有67年台上字第800號民事判例可參。而民法第796條之
29 1於98年1月23日增訂時，其立法理由載明參考前述最高法院
30 判例，則該判例所示越界之建物予以拆除是否損及整體建物
31 ，自為審酌有無該條適用之因素。查：

- 01 1.上訴人所興建之廠房，如系爭複丈成果圖所示B部分，雖占
02 用系爭土地，然上訴人非故意越界占用，此為被上訴人所不
03 爭執（本院卷第108頁），此事實堪以認定。
- 04 2.被上訴人雖主張該占用之B部分為廠房，並非房屋等語，然
05 該部分為二層樓鋼構建物，為被上訴人是認（本院卷第107
06 頁），其較一般民用房屋構造複雜，造價高昂，被上訴人稱
07 該廠房非屬房屋，不可採認。被上訴人雖又主張該部分是作
08 神明廳使用，拆除應不影響上訴人工廠生產等語，惟此為上
09 訴人否認。就此，本院依上訴人聲請囑託雲林縣建築師公會
10 就拆除B部分是否危及建築物結構安全，及如予補救其概算
11 費用為多少等事項進行鑑定，據該建築師公會鑑定結果認定
12 ：衛麗生實業股份有限公司廠房經重測後，廠房東南角主要
13 結構柱坐落於經濟部之土地上，因建築物施工時由基礎開始
14 施工，由樓下到樓上，施工時16支柱子同時施作，經多年均
15 勻沉陷後形成穩定結構，就結構而言，如拆除主要結構一定
16 會影響建築物結構安全。因原本16支柱子共同抵抗地震橫力
17 ，拆掉角落剩15支柱子，且該柱影響X、Y兩向地震力方向影
18 響更大，本鑑定標的物為80年所興建，當時法規對地震力抗
19 震要求較低，先天條件不良，抗震能力不如現在所興建之廠
20 房，建議進行耐震評估後予以補強。鑑定標的物經合法建築
21 物建照申請與財產建物登記，今因地籍重測要求拆屋還地，
22 危及建築物結構安全外，就算補強亦無法回復原狀，施工後
23 會產生內應力，地震來襲恐無法發揮應有作用。補救方式可
24 於拆除後改建，但由於施工位置工區動線困難，位於主要樓
25 梯出口，影響工廠運作甚大，無法使用大型機械施工，需動
26 用人工作業頗多。鑑定標的物於80年興建完成，完成合法執
27 照申請，重新申請改建執照，所有法令依照最新法規，標的
28 物需進行耐震補強，防火性能提升，所費不貲，如僅拆除修
29 補，不申請執照，此建築物為違法建築，發生事故法律責任
30 難以釐清。如拆除重建需符合最新建築及消防法規，包括結
31 構補強以符合新的耐震規範、外牆重作以符合防火構造性能

01 及消防設備重新設計安裝請照，經費概估為6,756,800元。
02 如直接拆屋還地整修，將合法建築物變成違建，經費概估為
03 1,015,350元等語；此有雲林縣建築師公會108年3月22日雲
04 建鑑字第1080000359號函所附鑑定報告（下稱鑑定報告）可
05 憑（鑑定報告第3頁-4頁、第6頁-7頁）。

06 3.被上訴人就前揭鑑定報告雖主張：本案日後拆除係透過法院
07 強制執行程序，故法律上不需申請建造執照，關於拆除費用
08 應以違反建築法補救方式費用即1,015,350元計算等語。惟
09 上訴人之廠房原係合法興建，此為被上訴人所不爭執。若因
10 本件訴訟而拆除，且未經重新申請改建執照，在因拆除而致
11 可能影響結構安全之事實下，僅由上訴人補強，將來若廠房
12 結構問題所生損害，將使責任歸屬不明；而被上訴人本係為
13 行使所有人之合法權益，卻又主張於行使權利後，上訴人無
14 需依據建築法申請建照，致使系爭廠房成為違章建築，無異
15 於為除去無權占有之事實，卻產生另一個違法事實，此一拆
16 除及補強結果就整體公共利益，並無助益，被上訴人主張廠
17 房拆除不需以申請建造執照方式進行，殊難採認。

18 4.再依前揭鑑定報告認定施工後會產生內應力，地震來襲恐無
19 法發揮應有作用，縱予補強亦無法回復原狀等語，足見拆除
20 建物後，雖進行補強，對上訴人廠房之結構安全仍有一定程
21 度減損。

22 5.復就拆除補強之費用，若需符合建築及消防法規，則經費概
23 估為6,756,800元，若直接拆屋將合法建物變成違建，費用
24 概估1,015,350元。雖被上訴人主張本件因係經強制執行拆
25 除，應以後者費用扣除新作鋼樓梯、新作外牆、門窗工程後
26 加計營業稅5%，合計532,350元始為上訴人應支付之費用等
27 語，惟被上訴人主張應採不申請改建執照方式補救，不足採
28 認，已見前述。縱依被上訴人所主張，本件不以合法補救方
29 式補強，然所生之費用亦達1,015,350元。而被上訴人稱前
30 述費用應扣除新作鋼樓梯、新作外牆、門窗工程等項目，惟
31 查：

- 01 ①被上訴人之觀點，係以伊聲請強制執行拆除占用建物所需支
02 付之費用，故被上訴人只需拆除占用部分，至於後續如何補
03 強，非伊所問。然就上訴人而言，於拆除後，仍需進行補強
04 ，使建物達於可供通常使用之程度；前述新作鋼樓梯、新作
05 外牆、門窗工程及雜項工程，為建物拆除後維持工廠運作及
06 人員出入安全所必要，非可略而不論。
- 07 ②被上訴人雖主張上訴人占用B部分僅佔7.6平方公尺，鑑定報
08 告所列新作外牆之施作面積達50平方公尺，顯然與事實不相
09 符，所列20萬元費用應予扣除等語。惟被上訴人所述，係以
10 平面計算建物面積，然實際建物因係以土地平面為基礎所建
11 立體構造之物，故實際建物建坪絕大多數高於地坪，此為常
12 識，被上訴人所述占地坪7.6平方公尺，故外牆不可能高
13 達50平方公尺，不足採認。
- 14 ③被上訴人指鑑定報告所列門窗工程為具防火功能，應予扣除
15 等語。惟姑不論鑑定報告所列門窗工程，其防火門3萬，防
16 火鐵捲門8萬，金額非高，縱不具防火功能，亦相差不遠，
17 上訴人僅以該工程材料具防火功能，主張扣除，已難憑採。
18 而上訴人所占用系爭土地建物係作為廠房，即使不考慮申請
19 建照，然以該廠房人員出入頻繁，建物容納生財機具，基於
20 人員、財物安全考量，採用防火材料，有其必要，故被上訴
21 人主張扣除，亦不可採。
- 22 ④被上訴人主張依鑑定報告所載，鑑定標的物影響範圍如圖3
23 所示，影響範圍底為2m、高為0.6m之三角形，參諸鑑定報告
24 第5頁之圖4，建築物影響範圍似未包括樓梯，則系爭鑑定報
25 告表列新作鋼樓梯項目15萬元費用無必要，應予扣除等語。
26 惟依鑑定報告圖4、圖5所示，均可見占用之B部分與樓梯緊
27 緊相鄰（鑑定報告第5頁），若將B部分拆除、補強、施作外
28 牆，則外牆部分必然與樓梯接觸。而樓梯係人、貨出入之處
29 ，樓梯附近必需保留相當空間以維持通行，在考量保留相當
30 空間供通行下，將B部分拆除，連帶需將樓梯改建，故被上
31 訴人所稱樓梯項目並無必要，亦不可採。

01 6.據此，參酌上訴人非故意占用系爭土地而逾越地界建築房屋
02 再參上訴人所占用之B部分僅7.6平方公尺，面積狹小，對
03 被上訴人整體土地利用助益不大，惟B部分地上物屬上訴人
04 廠房之樑柱結構，予以拆除不僅影響廠房主體安全，縱予補
05 強亦難全然防免結構損害，且後續補強費用不菲，其拆除並
06 返還土地予被上訴人，對被上訴人利益不高，然對上訴人之
07 損害甚鉅，而以臺灣為地震頻繁之處，若因拆除影響結構安
08 全，不免增高地震所致廠房受損之機率，進而危及工廠內之
09 器具、進出之員工，於公共利益，自有相當程度之影響。審
10 酌上情，本院認上訴人依民法第796條之1第1項規定，主張
11 本件應免予拆除，應可採取。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
13 應將坐落系爭土地上如系爭複丈成果圖所示B部分、面積7.6
14 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，
15 核屬無據，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決
16 ，並為供擔保准假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原
17 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文
18 第二項所示。

19 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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，均併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
23 8條，判決如主文。

24 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
25 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 高 榮 宏
26 法 官 陳 春 長
27 法 官 林 富 郎

28 以上正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
31 書 記 官 葉 宥 鈞

