臺灣澎湖地方法院民事簡易判決

110年度馬簡字第25號

原　　告　鄭維寬
訴訟代理人　朱淑蘭
被　　告　蔡月美
訴訟代理人　陳梅欽律師
被　　告　林裕德
參 加 人　永毫有限公司
法定代理人　吳進益
訴訟代理人　廖健智律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110 年8 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告蔡月美應將坐落澎湖縣○○市○○段0000000地號土地，如附圖所示Ｂ2 、Ｃ部分，面積分別為二平方公尺、八點○四平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告蔡月美負擔百分之十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣伍萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告蔡月美如以新臺幣壹拾柒萬零陸佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告蔡月美所有坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○號（下稱1773之11地號）土地，及被告林裕德所有坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○ ○號（下稱1773之9 地號）土地，分別與原告所有澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）相鄰。惟被告蔡月美、林裕德未經原告同意，亦無任何合法權源，無權占用原告所有系爭土地分別為2 平方公尺、8.04平方公尺；1.7 平方公尺並搭建地上物使用，渠等所為已致原告所有權之行使受有損害，爰依民法之規定，本於所有權之行使，請求被告拆除占用之地上物，

並將土地返還等語。並聲明：㈠被告蔡月美應將坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地，如附圖所示B2、C部分，面積分別為2平方公尺、8.04平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。㈡被告林裕德應將坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地，如附圖所示A部分，面積為1.7平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

二、被告方面：

㈠被告蔡月美則以：被告蔡月美所有坐落1773之11地號土地上之建物（即澎湖縣○○市○○段○○○ ○號建物，下稱429建號建物），緊鄰原告所有之系爭土地，而兩造均係向參加永毫有限公司（下稱永毫公司）購買預售屋並委託其興建，縱認429建號建物有越界情形，然此越界行為係永毫公司興建時之承包商所為，永毫公司既係原告所委託興建之人，則原告於蔡月美興建429建號建物時應早已知悉越界建築一事；又原告以被告蔡月美無權占有為由，請求被告蔡月美將429建號建物越界部分拆除並返還土地，其所得利益甚微，反係被告蔡月美因拆除越界部分所受損失甚鉅，基於權利社會化之基本內涵，原告之請求已悖離所有權之目的，並超出使用機能範圍，已屬權利濫用，爰依民法第796條第1項、第796條之1第1項、民法第148條等規定，認原告之請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告林裕德則以：伊所有房屋本體之牆壁雖有占用到系爭土地，然占用面積甚小等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、參加人永毫公司為輔助被告參加訴訟，陳述略以：本件原告不願對土地進行重新分割分配，致使同建案之其他住戶之房地所有權無法合一，其主張拆屋還地則須拆除甫興建完畢之被告房屋，減損社會整體經濟利益，且原告取回之土地亦不能作建築使用，他人所受之損害爰超乎原告所取得之利益，應認原告請求拆屋還地違反權利濫用；另請法院斟酌公共利益及當事人利益，依民法第796條之1第1項之規定，免除

被告拆屋還地等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

原告主張為系爭土地所有權人，被告蔡月美為1773之11地號土地及其上建物所有權人，被告林裕德為1773之9 地號土地及其上建物所有權人，被告蔡月美、林裕德所有之地上物，現各坐落於原告所有系爭土地，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、澎湖縣澎湖地政事務所（下稱澎湖地政事務所）108 年10月17日複丈成果圖、被告所有地上物占用系爭土地現況照片等件為證（分別見本院卷第121至123 頁、第53頁、第55頁、第21至29頁），而坐落於1773之11地號、1773之9 地號土地上之429 建號、434 建號建物分別為被告蔡月美、林裕德所有，此有該2 建物之建物登記第一類謄本附卷可佐（見本院卷第163 至167 頁）；又被告蔡月美所有之429 建號建物之增建及圍牆內部分、及被告林裕德所有之434 建號建物之部分建物主體，現各坐落於原告所有系爭土地如附圖Ｂ2 、Ｃ、Ａ所示，面積分別為2 平方公尺、8.04平方公尺、1.7 平方公尺，業據本院於110 年3月22日會同兩造、澎湖地政事務所測量人員前往現場履勘無訛，製有勘驗筆錄、現場照片17張，復有澎湖地政事務所110 年4 月9 日澎地所測字第1100100822號函暨土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第171 至211 頁），且為兩造所不爭執，堪信為實。至原告主張被告所有地上物屬無權占有原告之系爭土地，請求被告拆除及返還土地，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：㈠被告有無占有系爭土地之合法權源？㈡原告請求被告將占用系爭土地部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，有無理由？

㈠被告並無占有系爭土地之合法權源：

1.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 條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實

負舉證責任（最高法院108 年台上字第1890號判決要旨參照）。

2.被告蔡月美抗辯兩造均係向參加人永毫公司購買預售屋並委託其興建，本件係永毫公司之承包商越界興建，永毫公司係原告所委託興建之人，則原告應早已知悉越界建築一事，適用民法第796 條等語。然依一般預售屋交易習慣，施工前之基地測量放樣等程序多為施作廠商自行完成，預售屋買受人未必清楚知悉施工前之基地測量放樣是否正確，被告蔡月美僅以原告與永毫公司間之預售屋買賣契約法律關係為此臆測，即遽謂原告自始知悉越界建築，並非可採；況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，民法第796 條第1 項前段雖有明文規定，然該條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用（最高法院59年台上字第1799號判決要旨參照）。查被告蔡月美占用系爭土地係屬建物增建部分、圍牆內部分，則依上開判決要旨，建物增建、圍牆等如有越界建築者，並無民法第796 條之適用，是被告蔡月美以原告於委託興建預售屋即知悉越界時未曾異議為由，抗辯原告不得請求拆除地上物，並無理由。

3.綜上，被告既未能舉證證明有何合法占用系爭土地之正當權源，自無從肯認渠等占有之正當權源存在，原告主張被告係無權占有系爭土地，為有理由。

㈡原告請求被告蔡月美將占用系爭土地部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，為有理由；至原告請求被告林裕德將占用系爭土地部分之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，並無理由：

1.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。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，民法第796 條之1 本文亦有明文。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，民法第148 條第1 項定有明文。而權利之行使，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。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上第737號裁判要旨參照）。

2.被告蔡月美部分：被告蔡月美無權占用如附圖所示Ｂ2 、Ｃ部分之地上物面積分別為2 平方公尺、8.04平方公尺，屬建物增建部分、圍牆內部分，並由被告蔡月美於108 年10月增建屋旁圍牆後作為曬衣空間使用，業據本院於110 年3 月22日至現場履勘確認無訛，並有該部分地上物使用現況照片4張，澎湖地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑，則該部分地上物暨非屬建築物本體，且非經被告蔡月美做公益目的使用，拆除後仍不影響被告蔡月美利用其他尚存之部分作相同個人使用目的，參以依系爭土地之110 年度公告土地現值達每平方公尺新臺幣17,000元，有系爭土地之土地登記第一類謄本可憑，原告於拆除後得取回共計10.04 平方公尺土地使系爭土地產權更完整，其所得之利益不可謂不高。從而，拆除如附圖所示Ｂ2 、Ｃ部分之地上物雖將損及被告蔡月美之事實上處分權，然被告蔡月美因拆除如附圖所示Ｂ2 、Ｃ部分之地上物所受之損失甚微，與原告完整處分、運用該部分土地所得之利益相較，尚無顯然失衡之情事，自難認原告行使權利有何以損害被告蔡月美為目的、或犧牲被告蔡月美利益以圖利自己甚或損及公共利益之情形，是被告蔡月美此部分之抗辯，並無理由。末按房屋之拆除，為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院97年度台上字第2158號

裁判意旨參照）。被告蔡月美所有如附圖Ｂ2 、Ｃ部分之地上物既未辦理登記，且無權占有系爭土地，業如前述，從而，原告依民法第767 條第1 項之規定，請求被告蔡月美應將前揭地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准許。

3.被告林裕德部分：被告林裕德所有之434 建號建物係3 層鋼筋混凝土造建物，有建物登記第一類謄本可佐，而被告林裕德無權占用如附圖所示Ａ部分地上物係434 建號建物主體牆，且面積僅1.7 平方公尺，並緊鄰原告所有坐落於系爭土地上之澎湖縣○○市○○段○○○ ○號之3 層建物（見該建物之建物登記第一類謄本，本院卷第39至40頁下稱432 建號建物）；又2 棟建物間距僅1 人寬，並設有擋風板，有本院至現場履勘之現場照片、澎湖地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑。準此，如附圖所示Ａ部分地上物固屬被告林裕德無權占有原告所有之系爭土地，惟其設置目的無非係為支撐建物、遮蔽風雨與防盜等目的，難謂毫無公益目的存在，且原告縱拆除被告林裕德越界占用部分、取回1.7 平方公尺之土地，亦至多作為牆外擋風空間使用，與未拆除前之用途相類，是難認原告有何增加經濟上效益或拆除之必要性，參以附圖所示Ａ部分地上物為建物主體牆，係鋼筋混凝土結構，且緊鄰原告所有之432 建號建物，施工空間狹窄增添拆除難度，拆除過程恐造成434 建號建物與432 建號建物難以回復之損害，致使兩造同時蒙受損失。基此，本院綜合上情，認原告行使此部分之權利所能取得之利益甚小，被告林裕德設置建物主體牆不失有公益目的，衡量原告所能取得之利益，遠低於被告林裕德甚或原告自身因原告行使權利所受之損失，基於權利社會化之內涵，已悖離所有權之目的，並超出使用機能範圍，應認原告就拆除如附圖所示Ａ部分地上物返還土地之請求，以現狀而言，係屬權利濫用。從而，原告主張被告林裕德應將如附圖所示Ａ部分地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，並無理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告蔡月美應將坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地，如附圖所示Ｂ2、Ｃ部分，面積分別為2平方公尺、8.04平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准許；至原告請求被告林裕德應將坐落澎湖縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地，如附圖所示Ａ部分，面積為1.7平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件為簡易訴訟程序所為被告蔡月美敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告蔡月美供擔保後得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　9　　日

臺灣澎湖地方法院馬公簡易庭

法　官　王政揚

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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　　9　　月　　9　　日

書記官　莊茹茵