

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1231號

原告 金匠建設有限公司

法定代理人 梁珠發

訴訟代理人 陳盈光律師

複代理人 賴昱睿律師

被告 陳韋銓

訴訟代理人 王莉莉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年7月以新台幣(下同)457萬元購入坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地(下稱系爭土地)，遭被告所有門牌號碼彰化縣○○鎮○○○路00○0號(下稱系爭建物)部分建物及外面冷氣管線占用，被告無權占用被告系爭土地約5平方公尺，已侵害原告之所有權，爰依民法第767條之規定，請求被告將系爭土地上之建物及冷氣管線拆除，並將系爭土地返還予原告。

(二)嗣原告欲以548萬元將系爭土地出售予他人，原告已尋得買受人，並與其就系爭土地訂立土地買賣契約。惟因系爭土地遭被告無權占用，原告以員林中正路郵局存證號碼163號存證信函，請求被告將占用系爭土地之地上物拆除並返還，被告卻置之不理，嗣向彰化縣溪湖鎮調解委員聲請調解，調解亦不成立。原告因無法排除系爭土地遭被告無權占用之情形，買受人遂與原告解除契約，致原告喪失若系爭土地買賣契約順利完成，本可預期獲得之利益新台幣(下同)91萬元

01 【計算式：548萬元－457萬元=91萬】。是以，原告並依民
02 法第216條、184條第1項前段之規定，向被告請求損賠
03 償。

04 (三)聲明：①被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地上
05 之建物及外面冷氣管線均予拆除，並將上開占用部分土地返
06 還予原告。②被告應給付原告新台幣91萬元，及自起訴狀繕
07 本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。③原
08 告願供擔保，請准予假執行。

09 二、被告則辯以：

10 相鄰同段166-10地號土地，係由系爭166地號土地所分割出
11 來、面積為5平方公尺，本為被告之母即訴訟代理人王莉莉
12 向訴外人蔡彩雲所購買；系爭門牌彰化縣○○鎮○○○00○
13 0號建物，經由法院拍賣取得。因未分割前之166地號前手蔡
14 彩雲稱，上開建物有些微占用未分割前之166地號土地，被
15 告之母始向蔡彩雲購買，蔡彩雲經溪湖地政事務所多次測量
16 無誤，才分割出系爭166-10地號土地，被告之母購買登記後
17 再贈與子即被告。被告之建物並未占用系爭土地；不同意原
18 告再送國土測繪中心測量，因同屬國家地政機關；系爭土地
19 間界址，前經溪湖地政事務所測量鑑界多次（包括蔡彩雲申
20 請測量三次，原告亦申請鑑界三次）。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)系爭166地號土地為原告所有，毗鄰西側被告之母王莉莉於9
24 9年3月11日向訴外人蔡彩雲所購買同段166-10地號土地（嗣
25 於103年11月6日贈與其子即被告陳韋銓）；再西側為同段16
26 6-2地號土地；166-10地號及166-2地號其上為系爭建物(134
27 建號、門牌彰化縣○○鎮○○○路00○0號)，為被告之母經
28 法院拍賣取得再贈與其子即被告；此有地籍異動索引、土地
29 登記第一類謄本、土地所有權買賣移轉契約書、（土地）建
30 物所有權狀可稽，為兩造所不爭執，此部分堪信為真正。

31 (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。

01 民法第767條第1項固定有明文。又地籍測量實施規則第73條
02 規定，戶地測量採數值法測繪者，其圖根點至界址點之位置
03 誤差不得超過下列限制：一、市地：標準誤差二公分，最大
04 誤差六公分。原告主張系爭建物外石牆下緣突出之部分，及
05 外面冷氣排水管占用原告所有之系爭土地，此為被告所否
06 認。查166-10地號土地介於系爭166地號土地與被告所有166
07 -2地號土地中間，面積僅5平方公尺，呈南北走向狹長形，
08 上有被告所有系爭建物，有地籍圖謄本可證，並經本院會同
09 溪湖地政事務所派員勘測，及兩造所提現場照片可稽。按溪
10 湖地政事務所與兩造並無利害關係，為土地測量機關，其所
11 得測量鑑定結果，應屬可採。溪湖地政事務所就測量結果，函
12 覆本院稱：「本案經實地測繪被告建物之人造石突出物，屬
13 地籍測量實施規則第73條規定誤差限制內。」，足認系爭建
14 物測量後，尚無越界占用原告土地情事。則原告主張被告所
15 有之系爭建物無權占用系爭土地，尚非可採。

16 (三)此外，原告並未提出證據證明溪湖地政測量時有何錯誤或偏
17 差，致本件複丈成果圖失真；且被告亦不同意再次做測量，
18 是原告請求再囑由國土測繪中心重做測量一節，本院認尚無
19 必要。

20 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告拆屋還
21 地，為無理由，應予駁回。又被告既未占有系爭土地，原告
22 自無權利受損害之事，其另請求被告給付原告賣出系爭土地
23 可得利益91萬元及利息，亦為無理由，應予駁回。原告之訴
24 既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

25 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

27 民事第四庭 法 官 王鏡明

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
30 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
31 納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
02 書記官 王宣雄