

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第288號

原告 政義建設有限公司

法定代理人 林政義

訴訟代理人 曾耀聰律師

被告 沈崇松

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上如附圖編號甲、乙所示之圍牆（含依附之鐵絲網圍籬）、磚造建物拆除，並將所占用如附圖編號甲、乙所示之土地返還予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣27萬9,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱261土地；且以下同段土地逕以地號簡稱之）之所有人，然被告卻以如附圖編號甲、乙所示之圍牆（含依附之鐵絲網圍籬）、磚造建物（下稱圍牆、磚造建物，並合稱系爭地上物）無權占有使用261土地之面積22.12平方公尺、12.78平方公尺（下稱系爭土地），已妨害原告之使用收益，故原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地等語，並聲明：被告應將坐落261土地上之系爭地上物拆除，並將所占用之系爭土地返還予原告。

二、被告抗辯：

- （一）系爭地上物於興建前均已經過相關機關丈量地界，且數十年來皆無地界紛爭，故被告否認系爭地上物有占用261土地。

01 (二) 依地籍測量實施規則第73條之規定，地政機關於測繪時，  
02 圖面本身與現實之間會存在誤差，故在誤差範圍內，系爭  
03 地上物並無越界建築之情形；又261、256土地間之地界因  
04 地震而往東、往南移動，才導致系爭地上物被認定有越  
05 界，故內政部國土測繪中心以衛星測量後所製作如附圖所  
06 示之測量結果並不準確。

07 (三) 縱被告所繼受之系爭地上物有越界建築，因被告之父沈乾  
08 坤並非出於故意或重大過失而越界建築，而原告之前手數  
09 十年來亦未就越界建築一事提出異議，故原告依民法第79  
10 6條第1項之規定應承受此容忍義務。又原告之法定代理人  
11 林政義於民國106年8月30日鑑界時有到場，足認原告對於  
12 鑑界結果是知悉的，卻未對於越界建築一事提出異議，則  
13 依民法第796條第1項之規定，原告不得請求被告拆除系爭  
14 地上物及返還系爭土地。另若將系爭地上物拆除，將導致  
15 被告受有重大損害，且須另行建造圍牆或為其他補強工  
16 程，故依民法第796條之1第1項之規定，被告應得免為拆  
17 除系爭地上物之責任。

18 (四) 原告在逾60年後才提起本件訴訟，依民法第148條之規  
19 定，已屬權利濫用及違背誠信原則。

20 (五) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准  
21 宣告免為假執行。

### 22 三、得心證之理由：

23 (一) 原告為261土地之所有人，而被告則為256土地之所有人等  
24 情，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第17、67頁），  
25 應屬真實。

26 (二) 被告已陳稱：圍牆及磚造建物是其父沈乾坤於58年至62年  
27 蓋的，之後都由其一人單獨承受，而鐵絲網圍籬則是其女  
28 兒沈玉琦出資設置的，沈玉琦設置完之後就把鐵絲網圍籬  
29 給其，現在都是其在管理使用鐵絲網圍籬等語（見本院卷  
30 第83、142、212頁），並有房屋稅籍證明書、房屋稅籍登  
31 記表、本院勘驗筆錄附卷可參（見本院卷第49至60、99、

179至191頁），足認被告就系爭地上物具事實上處分權或所有權。

（三）系爭地上物是否有坐落在原告所有之261土地上？

1、系爭地上物有逾越261、256土地間之地界而占用到261土地，且占有使用面積為22.12平方公尺、12.78平方公尺一節，業經本院囑託內政部國土測繪中心派員勘測屬實，並製有鑑定書及附圖（見本院卷第195至197頁），可見被告具事實上處分權或所有權之系爭地上物有坐落在原告所有之261土地上，且有占有使用261土地中之系爭土地。

2、被告雖辯稱：如附圖所示之測量結果，依地籍測量實施規則第73條之規定，存有誤差；又261土地之地界已因地震而往東、往南移動，才導致系爭地上物被認定有越界，故以衛星測量後所製作如附圖所示之測量結果並不準確等語（見本院卷第84、85、211、213頁），惟查：

（1）按戶地測量採數值法測繪者，其圖根點至界址點之位置誤差不得超過下列限制：市地：標準誤差2公分，最大誤差6公分；數值法複丈，其界址點位置誤差之限制準用第73條之規定，地籍測量實施規則第73條第1款、第251條固定有明文，然此僅為抽象規範，無從當然推論如附圖所示之測量結果必然就存有上開誤差，否則豈非本院只要受理拆屋還地訴訟，就應適用前揭規則自行扣除上開誤差範圍之占用面積！顯不合理。

（2）如附圖所示之測量結果，是經內政部國土測繪中心人員使用雙頻衛星訊號接收儀，採用虛擬基準站即時動態定位技術，在261、256土地附近布設圖根點，使用精密電子測距經緯儀檢測無誤後，施測導線測量並布設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根點及圖根導線點為基點，再以精密電子測距經緯儀分別施測261、256土地附近界址點，並計算各點位之坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/1200），然後依據彰化縣彰化地政事務所保管之地籍圖及圖解地籍圖數值化成果等資料，

01 展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核  
02 後，測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/1200鑑定圖，有內  
03 政部國土測繪中心鑑定書附卷可參（見本院卷第195、196  
04 頁），因此，如附圖所示之測量結果，既屬經被告選定之  
05 鑑定機關即內政部國土測繪中心（見本院卷第143頁）本  
06 於專業知識及經驗，利用專門儀器進行測量所得之結論，  
07 鑑定技術及過程應屬精密，且被告亦未舉證證明內政部國  
08 土測繪中心之上開鑑定技術及過程有何瑕疵之處，故尚難  
09 遽認如附圖所示之測量結果存有地籍測量實施規則第73條  
10 第1款所規定之誤差。

11 (3) 何況，受限於測量儀器等科技設備發展現況，縱使測量存  
12 有誤差，亦為法令所容許（參地籍測量實施規則第73條、  
13 第251條），故本院認此誤差所產生之利益不應歸於被告  
14 享有，否則豈非鼓勵鄰地所有人無庸考慮將房屋退縮至安  
15 全距離成法定空地，而心存僥倖、執意在緊鄰土地間之地  
16 界興建房屋，導致先蓋先占有更多土地面積之不公情形，  
17 及將造成其他出資興建建物者本於佔便宜之心態群起效  
18 尤、之後再不斷企圖以地籍測量實施規則第73條所規定之  
19 誤差脫免責任，徒增法院之困擾與負擔。

20 (4) 被告雖提出113年4月24日民視新聞網新聞（見本院卷第23  
21 9至247頁），以佐證261土地有因地震往東南方位移，然  
22 該民視新聞網新聞並非就261、256土地與其餘鄰近區域土  
23 地予以整體重新測量，只是用以說明臺灣本島部分區域有  
24 位移之情形而已；再者，經本院搜尋網路新聞後，亦見有  
25 標題為「花蓮強震》埔里列位移影響嚴重區 南投地政  
26 處：不影響土地界址」之113年4月11日自由時報新聞記  
27 載：「花蓮日前發生芮氏規模7.2強震，內政部國土測繪  
28 中心在地震後測量發現，包含蘇澳南澳、花蓮豐濱及南投  
29 高峰和埔里4個地區，係位移影響嚴重區域，引發民眾擔  
30 心土地界址是否受影響？是否比照921大地震後進行地籍  
31 重測？南投縣政府地政處處長唐仁棟表示，此次地震對埔

里地區地表變動不大，不至於影響土地界址，民眾不用擔心。」（見本院卷第249、250頁），且彰化縣於921地震，相較於南投縣，是較不嚴重的，則位於彰化縣內之261、256土地是否確有因歷次地震發生絕對移動，而使界址亦隨之移動，誠有疑問，故本院尚難僅憑該民視新聞網新聞，即遽認261、256土地之界址已移動，因此導致如附圖所示之測量結果有誤。

（四）原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還所占用之系爭土地，有無理由？

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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又土地所有權人以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，而應是由占有人就其取得占有是有正當權源之事實證明之。原告為261土地之所有人一節，業經本院認定如上，則揆諸前揭說明，自應由被告就其具事實上處分權或所有權之系爭地上物有占有使用261土地合法權源之事實負舉證責任。

2、被告雖辯稱：依民法第796條第1項、第796條之1之規定、基於權利濫用禁止原則、誠信原則，原告應有容忍義務，不得請求其拆除系爭地上物等語（見本院卷第85至87頁），然而：

（1）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；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，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，98年1月23日修正公布、99年7月23日施行之民法第796條第1項前段、第796條之1第1項定有明文。又民法第796條、第796條之1第1項規定，依民法物權編施行法第8條之3之規定，於民法物權編修正施行前土地

01 所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其  
02 房屋時，亦適用之。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提  
03 出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院83年度  
04 台上字第605號判決意旨參照）。另鄰地所有人知越界情  
05 事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係  
06 依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其  
07 事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最  
08 高法院72年度台上字第4734號判決意旨參照）。又民法第  
09 796條之1之立法理由已載明：對於不符第796條規定者，  
10 鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難  
11 免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示公允，  
12 宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號  
13 判例，由法院斟酌公共利益及當事人利益，例如參酌都市  
14 計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比  
15 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧  
16 及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。故民法  
17 第796條之1之規定，並非在變更越界建築之本質，所稱  
18 「土地所有人建築房屋逾越地界」，其意義與民法第796  
19 條第1項規定相同，均指土地所有人所建房屋之整體，有  
20 一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟  
21 價值者而言，倘土地所有人所建整體房屋之外，越界加建  
22 房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整  
23 體，即無上開規定之適用（最高法院67年台上字第800號  
24 判決意旨參照）。經查：

25 ①圍牆（含依附之鐵絲網圍籬）為磚造建物以外之地上物  
26 （見本院卷第187至191、195、197頁），如將之予以拆  
27 除，顯然無損於磚造建物的整體結構、價值及安全性，則  
28 依前揭說明，並無依民法第796條第1項前段、第796條之1  
29 第1項前段之規定強令原告負有容忍被告以圍牆（含依附  
30 之鐵絲網圍籬）使用261土地之義務。

31 ②依地籍異動索引所載（見本院卷第71頁），原告是於106

01 年8月22日始登記為261土地之所有人，且並無證據證明原  
02 告之法定代理人林政義於60、62年興建磚造建物時（見本  
03 院卷第212頁）為261土地之所有人，而被告復未舉證證明  
04 磚造建物於60、62年興建時，斯時261土地之所有人已知  
05 磚造建物有越界情事而不異議一事，則自無從認有此事實  
06 之存在，因此，依前揭說明，於60、62年之261土地所有  
07 人及其後手即原告即均不受民法第796條第1項前段之限  
08 制。

- 09 ③被告已陳稱：磚造建物は於60、62年興建完成等語（見本  
10 院卷第212頁），距今已有51年之久，可見磚造建物之市  
11 價已屬低微，此從磚造建物之房屋稅課稅現值即可見一斑  
12 （見本院卷第49、53、57頁），且已屬老舊之磚造建物亦  
13 非無安全上之疑慮；又依土地登記謄本所示（見本院卷第  
14 17頁），261土地是屬鄉村區之乙種建築用地，而可供作  
15 建築基地使用，且現今土地價格高漲，將磚造建物所占用  
16 之261土地面積12.78平方公尺與其餘261土地面積整體作  
17 為建築利用，應能創造出大於已有51年歷史之磚造建物市  
18 價的社會經濟價值，故被告依民法第796條之1第1項前段  
19 之規定，請求免除拆除磚造建物之責任，難以採取。
- 20 (2) 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
21 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法  
22 第148條第1項、第2項定有明文。所謂行使權利不得以損  
23 害他人為主要目的，是指行使權利，專以損害他人為目的  
24 之情形而言，若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損  
25 害，然既非以損害他人為主要目的，即無該項規定之適  
26 用。又所謂行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法，  
27 是指權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，  
28 足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再  
29 為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應  
30 斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社  
31 會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院

102年度台上字第1932號判決意旨參照)。原告對被告行使物上請求權，攸關其使用系爭土地之財產上利益，核屬正當權利之行使，尚難遽認是以損害被告為主要目的；再者，原告雖於系爭地上物長久坐落在系爭土地上後，始起訴請求拆除系爭地上物，然法律對於物上請求權之行使，並未課予原告或其前手應於一定期限內主張之義務，且原告亦無以何具體積極作為創造使被告信賴其不再對系爭地上物行使物上請求權之外觀，故原告於其前手長期消極不行使物上請求權後更行主張，並無違反權利濫用禁止原則與誠信原則。

3、被告並未就其具事實上處分權或所有權之系爭地上物有何占有系爭土地合法權源之事實提出任何證據證明，可見被告具事實上處分權或所有權之系爭地上物並無占有使用系爭土地之法律上權源存在，自屬無權占有，並已妨害原告於261土地所有權之行使，且依前所述，亦無民法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段規定之適用及違背權利濫用禁止原則、誠信原則而得排除原告行使物上請求權，故原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將所占用之系爭土地予以返還，核屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將坐落261土地上之系爭地上物拆除，並返還所占用之系爭土地，為有理由，應予准許。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日  
02 彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日  
08 書記官 陳火典

09 附圖：內政部國土測繪中心113年6月21日第0000000000號鑑定  
10 圖。