

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第616號

原告 新林營造有限公司

法定代理人 江秀碧

訴訟代理人 林浩傑律師

被告 陳明堅

吳秀琴

前列一人之

訴訟代理人 林大順

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳明堅應將坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖即嘉義縣大林地政事務所民國110年2月19日土地複丈成果圖所示之編號A1部分面積0.88平方公尺之地基、編號B1部分面積0.51平方公尺之鐵窗、編號C1部分面積0.02平方公尺之排氣孔拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

二、被告吳秀琴應將坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖即嘉義縣大林地政事務所民國110年2月19日土地複丈成果圖所示編號A2部分面積0.74平方公尺之地基、編號B2部分面積0.40平方公尺之鐵窗、編號C2部分面積0.02平方公尺之排氣孔、坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地上如附圖編號B3部分面積0.15平方公尺之鐵窗拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

三、訴訟費用由被告陳明堅、吳秀琴各負擔2分之1。

四、本判決第1、2項分別得假執行，但被告陳明堅、吳秀琴如各以新臺幣20,868元、新臺幣19,388元為原告預供擔保，得各免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 本件原告以嘉義縣○○鄉○○段00地號、60-1地號土地（以
05 下分別簡稱為系爭60、60-1地號土地）之所有人身分，向嘉
06 義縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村
07 ○○○街000號建物（下稱334號房屋）所有權人陳明堅、同
08 縣鄉段000○號即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○街000
09 號建物（下稱336號房屋）所有權人吳秀琴提起本件訴訟，
10 起訴聲明請求：(一)被告陳明堅應將坐落系爭60-1地號上之地
11 面下建物基礎，如地籍圖謄本所示A部分面積若干平方公尺
12 之拆除，並將上開土地騰空後返還給原告（實際越界面積、
13 位置以地政機關測量後為準）。(二)被告吳秀琴應將系爭60-1
14 地號上之地面下建物基礎，如地籍圖謄本所示B部分面積若
15 干平方公尺之拆除，並將上開土地騰空後返還給原告（實際
16 越界面積、位置以地政機關測量後為準）及將系爭60地號上
17 之地面下建物基礎，如地籍圖謄本所示C部分面積若干平方
18 公尺之拆除，並將上開土地騰空後返還給原告（實際越界面
19 積、位置以地政機關測量後為準）。(三)被告陳明堅應將334
20 號建物突出於系爭60-1地號土地上之排氣孔、金屬製防盜窗
21 突出物拆除（實際占用面積、位置以地政機關測量後為準）。
22 (四)被告吳秀琴應將336號建物突出於系爭60、60-1地
23 號土地上之排氣孔、金屬製防盜窗突出物拆除（實際占用面
24 積、位置以地政機關測量後為準）（見本院卷第7至8頁）。
25 嗣依嘉義縣大林地政事務所民國110年2月19日土地複丈成果
26 圖（下稱附圖）之測量結果，於110年3月2日出具民事陳報
27 狀變更聲明如後述之訴之聲明，核屬更正應受判決事項之聲
28 明，並非變更訴訟標的，揆諸上開規定，應予准許。

29 貳、實體事項：

30 一、原告主張：原告為系爭60、60-1地號土地之所有權人，被告
31 陳明堅、吳秀琴分別係334號房屋、336號房屋之所有權人，

01 被告陳明堅、吳秀琴未經同意於系爭60、60-1地號土地之地
02 面下增建建物基礎，於各自建物上裝設突出於建物之鐵窗、
03 排氣孔，越界占用系爭60、60-1地號土地，被告陳明堅越界
04 部分，包含附圖編號A1部分面積0.88平方公尺之地基、編號
05 B1部分面積0.51平方公尺之鐵窗、編號C1部分面積0.02平方
06 公尺之排氣孔。被告吳秀琴越界部分包含附圖編號A2部分面
07 積0.74平方公尺之地基、編號B2部分面積0.40平方公尺及編
08 號B3部分面積0.15平方公尺之鐵窗、編號C2部分面積0.02平
09 方公尺之排氣孔。原告自得本於所有權人地位，請求被告2
10 人將越界占用系爭土地部分拆除，並將前開占用土地騰空返
11 還予原告。爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟。
12 並聲明：(一)被告陳明堅應將坐落系爭60-1地號上之地基，如
13 附圖所示A1部分（面積0.88平方公尺）拆除，並將上開土地
14 騰空後返還給原告。(二)被告吳秀琴應將系爭60-1地號上之地
15 基，如附圖所示A2部分（面積0.74平方公尺）拆除，並將上
16 開土地騰空後返還給原告。(三)被告陳明堅應將334號房屋越
17 界突出至系爭60-1地號土地上之鐵窗，如附圖所示B1部分
18 （面積0.51平方公尺）拆除。(四)被告吳秀琴應將336號房屋
19 越界突出至系爭60-1地號土地上之鐵窗，如附圖所示B2部分
20 （面積0.40平方公尺）拆除。(五)被告吳秀琴應將336號房屋
21 越界突出至系爭60地號土地上之鐵窗，如附圖所示B3部分
22 （面積0.15平方公尺）拆除。(六)被告陳明堅應將334號建物
23 越界突出至系爭60-1地號土地上之排氣孔，如附圖所示C1部
24 分（面積0.02平方公尺）拆除。(七)被告吳秀琴應將336號房
25 屋越界突出至系爭60地號土地上之排氣孔，如附圖所示C2部
26 分（面積0.02平方公尺）拆除。(八)願供擔保，請准宣告假執
27 行。

28 二、被告方面：

29 (一)被告陳明堅辯稱：

- 30 1. 伊所有建物坐落土地為民工段46-6地號土地，與原告60-1地
31 號土地於工業區土地規劃時深度均為16.5公尺，經測量結

01 果，原告目前甫興建完成之門牌號碼光明一街371號、373號
02 房屋建築長度即達16.35公尺，亦即縱使原告土地緊貼著該
03 地號之南側地籍圖線興建，其屋後剩餘土地長度最高亦僅15
04 公分（倘其建物南側有保留空地而非緊貼著地籍圖線興建，
05 其屋後剩餘土地長度更應短於15公分），然自原告房屋最北
06 側測量至被告房屋之牆壁有22公分之空間，顯然自被告牆壁
07 向外延伸，至少有7公分以上之土地屬於被告所有，原告所
08 指地面下建物基礎、鐵窗、排氣孔均位於被告自己土地上，
09 並未占用原告土地。參照地籍圖可見民工段上光明一至五街
10 均採平行規劃，原告光明一街371號、373號與369號退縮達
11 0.382米，光明一街為寬度8米道路，經實測原告三間房屋面
12 臨光明一街所在位置寬度為8.159米，可見原告臨道路側有
13 退縮0.159米建築，加上原告之建築物實體總長度16.57米，
14 合計達16.729米，然地籍圖上之長度僅16.5米，顯見不會出
15 現被告建物占用原告土地情形。

- 16 2. 又原告所指之地面下建物基礎應係整個民工段土地原先所規
17 劃之排水溝，係一字形橫跨整排建物。原告之前開挖時即知
18 地下建物基礎之事，當時原告公司實際負責人未要求被告打
19 除，並口頭承諾不會追究此事，雙方要當好鄰居，今日原告
20 要求懸空排氣孔拆除，被告建物2樓為洗衣間，試問被告建
21 物之排煙孔洞要排到哪裡？民工段所有建築物後方皆須留15
22 公分，故二間背對背房屋中間應有30公分之間隔。被告吳秀
23 琴於110年1月21日請大林地政測量員鑑界時，測量員先說房
24 子長度16.42公尺，又改口說16.5公尺，故其測量公正性已
25 遭懷疑，所施測之結果並不正確。原告之土地長度為16.5公
26 尺，全數並未遭被告占用，原告371號、373號房屋後方緊貼
27 被告牆壁，應拆除的係原告房屋而非被告房屋。原告於建築
28 371、373號房屋時有將被告建物鐵皮屋頂予以切割達15公分
29 深度，因此導致被告房屋出現漏水情形，已造成被告受有損
30 害，原告若執意提起本件訴訟，被告當依法對於原告前開侵
31 權行為請求賠償等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁

01 回。如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 (二)被告吳秀琴辯稱：我們居住於該建物時，系爭60、60-1地號
03 土地為空地，原告公司開挖整地時發現地下物有越界情形，
04 雙方有到現場會勘，當時達成協議說地下物不會影響，跟伊
05 說沒有關係，且原告在興建過程中並未再說我們有越界，應
06 該有符合民法第796條知其越界不即時異議，故原告不能請
07 求拆除，且原告已經興建完成，表示我們的地上物並無影響
08 等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張系爭60、60-1地號土地為其所有，被告陳明堅、吳
11 秀琴所有房屋之建物地基、建物裝設之鐵窗、排氣孔占用系
12 爭60、60-1地號土地，被告陳明堅越界部分，包含附圖編號
13 A1部分面積0.88平方公尺之地基、編號B1部分面積0.51平方
14 公尺之鐵窗、編號C1部分面積0.02平方公尺之排氣孔。被告
15 吳秀琴越界部分，包含附圖編號A2部分面積0.74平方公尺之
16 地基、編號B2部分面積0.40平方公尺之鐵窗、編號B3部分面
17 積0.15平方公尺之鐵窗、編號C2部分面積0.02平方公尺之排
18 氣孔等情，業據其提出原告公司商工登記公示資料查詢資
19 料、系爭60、60-1土地所有權狀、土地謄本暨異動索引、地
20 籍圖謄本、被告建物謄本暨異動索引、現場照片為證（見本
21 院卷第13至37、67至85頁），復經本院於110年1月4日會同
22 嘉義縣大林地政事務所人員履勘現場屬實，有勘驗筆錄、現
23 場照片及嘉義縣大林地政事務所110年2月20日嘉林地測字第
24 1100001093號函附之附圖可參（見本院卷第107至108、12
25 9、131、135、139至141頁），此部分堪信為真實。

26 (二)被告陳明堅雖辯稱並未越界，大林地政事務所人員測量結果
27 有誤云云，然其所稱親自測量原告建物之長度及法定建築
28 線，實與兩造間之土地經界線界址，以及被告所有建物之地
29 基、裝設之鐵窗、排氣孔有無越界，係屬二事，並無絕對關
30 連，本件既係嘉義縣大林地政事務所人員依測量專業運用儀
31 器進行實際測量，係以科學方法所得之測量結果，應屬可信

而得採用，被告復未能提出證據證明本次測量有何不準確或測量方式有何錯誤情形，不能僅以測量結果不符其預期即主張測量結果不可採，被告陳明堅此部分抗辯實無所據。

(三)被告2人雖均辯稱本件有民法第796條第1項前段知悉越界建築不即為異議規定之適用，惟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。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項固定有明文。又所謂鄰地所有人知其越界而不即提出異議，應由主張之逾越疆界人就此負舉證之責任(最高法院45年台上字第931號裁判意旨參照)，查原告係於107年6月13日始以買賣為原因登記為系爭60、60-1地號土地之所有權人，而被告2人房屋係於82年即興建完成，有系爭土地謄本及被告建物謄本可參(見本院卷第19、21、69、79頁)，被告2人並未提出相關證據證明原告之前手即原土地所有權人有知悉越界之情事，原告顯無從阻止已建築完成之系爭房屋越界建築之事實，是本件並無民法第796條第1項規定之適用。被告此部分抗辯，礙難憑採。

(四)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，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照)。查原告為系爭60、60-1地號土地之所有人，被告陳明堅、吳秀琴各自建物之地基逾越地界、及各自建物所裝設之鐵窗及排氣孔，突出侵越原告系爭土地上空，占用位置及面積如前開所述，顯已越界影響原告對於系爭60、60-1地號土地所有權地下、上空之行使。此外，被告2人並無提出證據證明越界占用原告系爭60、60-1地號土地

01 具有合法權源，自應認無權占用系爭土地，從而，原告依前
02 揭規定，訴請被告陳明堅、吳秀琴將各自逾越地界部分予以
03 拆除，並將占用土地部分騰空返還予原告，為有理由，應予
04 准許。

05 四、綜上所述，原告本於民法第767條規定，請求被告陳明堅應
06 將如附圖所示之編號A1部分面積0.88平方公尺之地基、編號
07 B1部分面積0.51平方公尺之鐵窗、編號C1部分面積0.02平方
08 公尺之排氣孔拆除；被告吳秀琴應將如附圖所示編號A2部分
09 面積0.74平方公尺之地基、編號B2部分面積0.40平方公尺及
10 編號B3部分面積0.15平方公尺之鐵窗、編號C2部分面積0.02
11 平方公尺之排氣孔拆除，為有理由，應予准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

14 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
15 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假
16 執行，原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，無非係促使法
17 院職權之發動，不另為准駁之諭知。另被告陳明堅既陳明願
18 供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保
19 金額准許之。另為衡平被告吳秀琴之利益，並依同法第392
20 條第2項規定依職權宣告被告吳秀琴如預供擔保，得免為假
21 執行。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

23 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日
24 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
25 法 官 羅紫庭

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
28 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
29 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 110 年 4 月 29 日
31 書記官 葉昱琳

