臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第189號

原　　告　陳麗珍
訴訟代理人　姜讚裕律師
被　　告　潘素鐶
訴訟代理人　黃于修
　　曾錦源律師
上　一　人
複　代理人　高景仁
被　　告　陳余柳霞

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落嘉義市○○段○○段000地號土地上如附圖所示代號A部分面積1平方公尺之圍牆、代號B部分面積2平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣124,440元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告陳余柳霞經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠嘉義市○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），為原告所有，毗鄰同地段203地號土地上坐落232建號建物門牌吳鳳北路259號房屋（下稱系爭房屋），為被告等分別所有5/8、3/8，因建物老舊，被告等乃於近日加蓋鐵皮房屋，竟逾越地界而搭建，雖經原告發現而予制止，被告等竟均置之不理，是既已逾越乃即無權占用，原告爰依民法第767條第1項正，請求被告應將如附圖所示代號A部分1平方公尺之圍牆、

B部分2平方公尺之建物拆除，並將其占用之土地返還予原告，依法自屬有據。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.本件緣由乃肇因於原告於民國109年初時承買系爭土地，於109年2月7日申請地政機關鑑界，意外發現系爭房屋侵及原告土地，乃即告知系爭房屋現使用人，即被告潘素鑲之子黃于哲，黃于哲知悉後，旋請託原告貸與土地，以供其越界房屋拆除施工使用，雙方並簽立使用借貸契約書為憑，契約書中敘明，本契約為無償使用借貸，限於房屋退縮工程使用，不得為其他之使用，並約定使用期限自109年11月25日至同年12月25日止，不意於借期屆滿後，黃于哲遲未回應是否已拆除應退縮屋牆，原告乃於110年2月1日再申請地政機關鑑界，而黃于哲於接獲地政機關通知時，竟認原告於申請之前未先告知，乃未尊重，憤而與原告爭吵，並揚言雙方「法院見！」。然嗣經鑑界，確認系爭房屋仍有侵及原告土地，且新覆鐵皮外牆更有擴增侵占，原告不得已，始提起本訴訟。是就附圖所示代號A部分，既係已知侵及原告土地，向原告借貸土地以供退縮拆除後，竟更越界搭建之鐵皮圍牆，事後為原告發見制止，黃于哲尚且放話：「雙方法院見！」，參照最高法院109年台上字第1867號民事判決，被告等顯係故意，既係故意逾越地界者，自無民法第796條第1項、第796條之1之適用，原告仍請求拆除。又就附圖所示代號B部分，原告在109年2月18日第一次申請鑑界後，被告等即已知悉越界情事，且允諾拆除退縮至界內，原告尚且同意出借土地以供施工，不意延宕數月，不惟未拆除退縮，搭蓋鐵皮竟更增侵占，是被告等於建築房屋之初，縱非因故意或重大過失逾越地界者，亦須原告前手之不動產所有人「知」其越界而未即提出異議，被告等始得主張原告不得請求移去或變更其房屋，末則，法院自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，然被告等於知悉後，尚得以退縮拆除為由向原告借貸土地使用，顯見此之拆除並無損及其房屋結

構安全之虞，是就此B部分，原告併請求拆除而返還土地。

2.我國於921地震之後，所有地籍測量均以GPS衛星定位為之，精密程度已見精細，若果如被告潘素鐶陳報意見所述：「如果原地籍圖上的一條地界線的寬度為0.05公分，配合1：600的製圖比例後，一條線本身的寬度移至現地便是30公分的寬度！而上述占用最寬處16公分，占用最窄處6公分，均遠遠小於30公分，應在可容許之誤差範圍內。」云云，則似指稱我國地政測量之誤差容許範圍為±30公分，殊難想像。又經原告洽詢言睿營造工程有限公司，該公司乃出具「屋頂支移柱，工法檢討」說明書，細述本件房屋本體內縮施工之步驟、方法及注意項等，顯見本件拆屋還地之施工並無疑義，至就被告潘素鐶之女兒黃于修當庭所述：「上面的樑是被切的，代表是共同壁的關係，若原告有疑慮的話，可以請專家學者做評估。」云云。惟查，黃于修當庭呈翻拍照片，僅見露樑柱，均已黝黑腐蝕，顯歷百年風霜與歲月，未見有黃于修所稱切掉的斷面；若有新的裁切，自必有木頭原色之露出，細觀各該照片均無此情，無足證明有樑被切掉，自無洽請專家學者評估必要等語

㈢並聲明：1.被告應將坐落嘉義市○○段○○段000地號土地土地上如附圖所示代號A部分面積1平方公尺之圍牆、代號B部分面積2平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告潘素鐶則以：

㈠關於附圖所示代號A部分面積1平方公尺之圍牆部分：被告無答辯事項，但希望能向原告買下這1平方公尺之土地，以息紛爭。關於附圖所示代號B部分面積2平方公尺之建物部分：系爭建物存在數十年，甚至近百年，從未被發現有越界情事，今測量結果這般呈現，被告亦甚感無奈，惟依民法第796條之1規定，爰請斟酌當事人利益，免為全部之移去或變更，被告並願以相當於土地租金之補償金補償原告，又或者向原告買下這2平方公尺之土地。

㈡根據嘉義市地政事務所的回函，略謂A部分占用寬度有7至15公分不等，而B部分的占用寬度有6至15、16公分不等，則按照一般理解或經驗，如果原地籍圖上的一條地界線的寬度為0.05公分，配合1：600的製圖比例後，一條線本身的寬度移至現地便是30公分的寬度！而上述占用最寬處16公分，占用最窄處6公分，均遠遠小於30公分，應在可容許之誤差範圍內，則嘉義市地政事務所關於「A、B部分有占用」的繪圖意見，即有不可採之處，請秉持一般理解或經驗，拒絕採用嘉義市地政事務所的繪圖意見，以臻公允。綜上所述，請依法駁回原告之訴等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告陳余柳霞則以：對測量結果沒有意見。土地我已經分割給潘素鐶，我也請潘素鐶把房子趕快辦理過戶，但潘素鐶尚未辦理過戶，以致房屋稅金都是我在繳納，但現在潘素鐶卻叫我無償給她，所以我覺得很不服，故對於原告的任何請求我都沒有意見等語。

五、得心證之理由：

㈠原告主張系爭土地為其所有，系爭房屋為被告2人共有，被告共有之系爭房屋及圍牆分別占用系爭土地如附圖所示代號B部分面積2平方公尺、A部分面積1平方公尺等情，業據其提出土地、建物登記謄本、地籍圖謄本、現場照片等件為證，並經本院會同嘉義市地政事務所地政人員至現場勘驗測量屬實，有勘驗筆錄、嘉義市地政事務所110年6月16日嘉地二字第1105400234號函附如附圖之土地複丈成果圖，是此部分事實，先堪認定，被告潘素鐶雖稱嘉義市地政事務所之繪圖意見不可採，惟其對前開地政機關本於專業所為之測量，未能明確指明測量方式有何不當，並舉證以實其說，其前揭抗辯，應屬臆測之詞，難認可採。

㈡按所有人對於無權占有者，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）。本件被告2人未就附圖所示代號A、B部分之圍牆、建物有何占用權源舉證以實其說，自應認無權占用土地。從而，原告依民法第767條第1項規定，訴請被告等人將上開地上物拆除，並返還該部分占有土地，應屬有據。

㈢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。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條之1第1項定有明文。被告潘素鐶雖以系爭房屋存在數十年，甚至近百年，從未被發現有越界情事，爰請依民法第796條之1規定，斟酌當事人利益，免為全部之移去或變更等語，查系爭房屋為木結構之土角厝，並經被告潘素鐶於牆壁加裝鐵架、鐵皮，結構簡單、拆卸容易，如僅拆除占用系爭土地之部分建物，應無困難，且以現今拆除建物之工法及技術，於拆除前依建築技術予以固定支撐，及拆除後進行結構補強，應不致影響建物主體結構安全，被告將之修補後仍可繼續使用，衡情要無對被告造成損害過大、原告獲得利益甚微之情形，且系爭房屋係供被告私人使用，倘加以拆除亦與公共利益無涉，難認有民法第796條之1規定之適用，故被告潘素鐶請求免為拆除，難認有據。

㈣綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭土地上如附圖代號A部分面積1平方公尺之圍牆、代號B部分面積2平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、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

訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，應僅在促使法院注意依職權宣告假執行而已，此部分尚無庸另為准駁之諭知。被告潘素鐶陳明願供擔保免為假執行，核無不合，另為衡平被告之利益，爰依同法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　7　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　孫偲綺

以上正本係照原本作成。

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308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　7　　日

書記官　李珈慧