臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳簡字第681號

01
02
03 原 告 李青梅
04 訴訟代理人 蘇成全
05 林泰澐
06 裘佩恩律師
07 戴龍律師
08 唐世韜律師

09 被 告 王崇睿
10 王俊傑

11 共 同
12 訴訟代理人 王俊銘

13 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月4日言
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○○地號土地上如附
17 圖編號A所示部分（面積零點四五平方公尺）、編號B所示部分
18 （面積零點零四平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空
19 返還予原告。

20 原告其餘之訴駁回。

21 訴訟費用由被告負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

22 本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆萬陸仟零陸拾玖元為
23 原告預供擔保後，得免為假執行。

24 事實及理由

25 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（下稱
26 系爭土地）暨其上門牌號碼為高雄市○○區○○路○段000
27 號房屋（下稱146號房屋）為原告所有，相鄰之門牌號碼高
28 雄市○○區○○路○段000號房屋（下稱148號房屋）則為被
29 告所有。（一）於146號房屋進行增建工程期間，被告向高雄
30 市政府工務局提起鄰地損害之申訴，經召開協調會後以原告應
31 以148號房屋損害之鑑估修復費用加2成之金額辦理提存，原

01 告因而以本院112年度存字第893號、894號提存書（下稱系
02 爭提存書）分別為被告各提存新臺幣（下同）29,106元，然
03 依高雄市土木技師公會鑑定報告內容所示，148號房屋所受
04 損害乃不可歸責於146號房屋之增建工程，是被告所受領之
05 前開提存款為無法律上原因所受之利益，自得依民法第179
06 條規定請求被告返還，備位則請求確認前開提存書之原因事
07 實不存在。(二)148號房屋之招牌及女兒牆無權占有如高雄市政府地政局鳳山地政事務所民國113年8月2日複丈成果圖
08 （下稱附圖）編號A、B所示部分之系爭土地，原告因而依民法
09 法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將占用系爭土地
10 之前開部分拆除，並將其所占用之系爭土地部分返還予原告。
11 為此，爰提起本件訴訟，並聲明：(一)先位聲明：1.被告
12 應各給付原告29,106元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應將附圖所示A、B
14 部分招牌及建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。(二)
15 備位聲明：1.確認高雄地方法院112年度存字第893號、894
16 號提存書之原因事實不存在。2.被告應將附圖所示A、B部分
17 招牌及建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

18 三、被告則以：(一)146號房屋增建工程確實有造成148號房屋之屋
19 損，是原告為被告提存前開金額本屬有據。(二)附圖之測量成
20 果有誤，蓋先前多次請地政機關為鑑界均未有越界，地政機
21 關就附圖之測量並未實際以地界線測量而係以共同壁中心點
22 為測量，故附圖應有測量錯誤，被告並未占用系爭土地；至
23 招牌部分，原告於105年承租148號房屋時，148號房屋招牌
24 之設置方式與現今相同，是原告本已知悉148號房屋招牌有
25 占用146號房屋而為默許，且前開招牌設置方式係當地之營
26 業慣例，故原告請求被告拆除為無理由等語，並聲明：原告
27 之訴駁回。
28

29 四、本院得心證之理由：

30 (一)關於提存部分：

31 1.原告主張於146號房屋進行增建工程期間，148號房屋所受損

01 害乃不可歸責於146號房屋之增建工程，是先位主張原告所
02 為上開提存為無法律上原因，備位請求確認前開提存書之原
03 因事實不存在等語，為被告所否認，並以前詞置辯。惟查，
04 146號房屋增建工程施作前有未將外牆牆面水泥砂漿孔洞填
05 塞有矽膠及保麗龍等雜物予以清除及補平，外牆防水功能恢
06 復未達100%，建議修復費用為20,790元，又146號房屋改鋪
07 貼二丁掛面磚替代，而共同柱鋪設的二丁掛面磚有逾越分界
08 線，建議修復費用為27,720元等情，此有高雄市土木技師公
09 會112年3月14日高市土技字第00000000號鑑定報告在卷可佐
10 （見本院卷一第頁），可認高雄市土木技師公會鑑定報告已
11 認定146號房屋受有前開損害並應以前開費用為修復。

12 2.原告雖主張係因被告於鑑定過程中不斷發函爭執，高雄市土
13 木技師公會始為前開認定等語，然兩造於鑑定機關鑑定過程
14 中本得各自陳述意見並提供資料供鑑定機關參考，再由鑑定
15 機關本諸其專業知識為專業之鑑定意見及認定，此由鑑定報
16 告中記載「經本院審視相關書面資料、現場勘查、研判146
17 號與148號各自增建一層樓建築物施工順序等認為148號建物
18 損害項目有下列兩項...」等語可知（見本院卷一第68至69
19 頁），是前開鑑定報告所示之148號房屋損害項目及建議修
20 復方式及費用，應為高雄市土木技師公會依其專業所為之判
21 斷，尚難認原告前開主張為有理由。而參以損鄰協調會兩造
22 已協調做成原告應依前開鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費
23 用再加2成之金額予法院之會議結論，此有前開會議紀錄在
24 卷可佐（見本院卷一第36至37頁），則原告依前開鑑定報告
25 所示修復費用金額以系爭提存書為被告提存，難認被告有何
26 無法律上原因受有利益可言，亦難認有何系爭提存書之原因
27 事實不存在之情形，是原告此部分之主張難認可採。

28 3.依上，原告依民法第179條規定請求被告返還不當得利，備
29 位請求確認系爭提存書之原因事實不存在，均難認有理由。

30 (二)原告請求拆除附圖所示A、B部分：

31 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；

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
03 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
04 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
05 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
06 明之。

07 2.原告主張系爭土地暨其上146號房屋為原告所有，相鄰之148
08 號房屋為被告所有等情，此有系爭土地、148號房屋及146號
09 房屋登記謄本在卷可佐（見本院卷一第217至229頁），且為
10 被告所不爭執，堪信為實。而原告主張被告所有如附圖所示
11 A、B部分無權占用系爭土地等語，為被告所否認，並以前詞
12 置辯。經查：

13 (1)原告主張如附圖所示A、B部分無權占用系爭土地等情，業據
14 原告提出照片等件為證（見本院卷一第17至27頁），並經本
15 院到場勘驗屬實，有本院113年8月2日勘驗筆錄及現場相
16 片、附圖可稽（見本院卷一第333至359頁），堪信為實。被告
17 雖辯稱先前多次請地政機關為鑑界均未有越界，地政機關就
18 附圖之測量並未實際以地界線測量而係以共同壁中心點為測
19 量，故附圖應有測量錯誤等語，然附圖係現況測量套繪地籍
20 圖後所繪製，就A部分之測繪作業係依地籍測量實施規則相
21 關規定辦理等情，此有高雄市政府地政局鳳山地政事務所11
22 3年12月24日高市地鳳測字第11371186200號函在卷可佐（見
23 本院卷二第21頁），可知附圖係鳳山地政事務所依地籍圖套
24 繪及相關測繪規定就現況所為之測量，則附圖所為之測量成
25 果應屬正確，先前之鑑界結果僅為當事人就地界線申請地政
26 機關埋設界標，並未針對建物是否越界而為鑑測，就本件原
27 告訴請拆除之A、B部分是否有占用系爭土地及146號房屋仍
28 應以本件訴訟中由本院囑託鳳山地政事務所為之測量為準，
29 被告又未提出事證證明地政機關於測量時有何技術上或計算
30 上之錯誤，被告所辯，尚不足採。

31 (2)被告雖抗辯原告於105年承租148號房屋時，148號房屋招牌

01 之設置方式與現今相同，是原告本已知悉148號房屋招牌有
02 占用146號房屋而為默許等語，然為原告所否認，惟查，被
03 告就其所辯前情並未舉證以實其說，況縱被告所辯原告先前
04 曾承租148號房屋為真，然招牌有無實際逾越地界而占用系
05 爭土地，須經地政機關測量後始得知悉，在未經本件地政機
06 關精確測量前，尚難僅憑外觀即認招牌有占用系爭土地，更
07 遑論推認原告於承租148號房屋時即已知悉招牌有占用系爭
08 土地之情；被告另抗辯前開招牌之設置方式係當地之營業慣
09 例等語，並提出照片為證（見本院卷一第293頁），然縱或
10 其他房屋之所有權人間有達成得占用鄰屋外牆牆面設置招牌
11 之約定或合意，前開其他所有權人間之合意本不得拘束本件
12 原告。又被告另抗辯前開招牌設置方式係經146號房屋之前
13 屋主同意等語，然被告就146號房屋之前屋主與被告間有使
14 用借貸契約存在，並未舉證證明以實其說，尚難認可採，況
15 縱使前屋主真有同意被告在146號房屋上設置招牌，前開合
16 意之性質屬於債權契約，基於債之相對性，亦僅對前屋主及
17 被告間具有拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人，
18 其契約效力自不及於原告。

19 (3)被告雖聲請囑託內政部國土測繪中心重新測量，並聲請向鳳
20 山地政事務所調閱歷年之測量相關資料，及傳喚鳳山地政所
21 為第1、2次測量時之承辦人員及科長、當時在場的友人林惠
22 娟及車代書，以證明附圖測量有誤等語，然附圖既經本院認
23 為可採業如上述，則被告聲請前開證據調查，尚難認有調查
24 之必要。

25 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
26 被告拆除如附圖所示A、B部分，並將前開占用系爭土地返還
27 原告，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
28 予駁回。

29 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
30 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
31 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依

01 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
03 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

04 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
05 段。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
07 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
13 書記官 王居玲