

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第53號

原告 盧玉茶  
訴訟代理人 高于婷  
陳俊男律師  
被告 吉真建設有限公司

法定代理人 陳玉真  
追加 被告 洪家燕

陳品湘  
吳曉雯  
薛子文

陳瑞麟  
匡玲儀  
張炳榮  
張美麗

共同  
訴訟代理人 陳敬穆律師  
複 代理人 陳頡宇律師  
共同  
訴訟代理人 楊家寧律師  
莊銘有律師  
追加 被告 許勝凱

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告吉真建設有限公司應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如附圖編號A（面積：0點四三平方公尺）、編號F（面積：六點六0平方公尺）、編號G（面積：一點六八平方

- 01 公尺)所示之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 02 被告吳曉雯應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如
- 03 附圖編號C(面積：0點0七平方公尺)、編號D(面積：0點
- 04 一四平方公尺)、編號e1(面積：0點0七平方公尺)所示之
- 05 地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 06 被告薛子文應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如
- 07 附圖編號e2(面積：0點一二平方公尺)所示之地上物拆除，
- 08 並將該部分土地騰空返還予原告。
- 09 原告其餘之訴駁回。
- 10 訴訟費用由被告吉真建設有限公司負擔千分之十五，被告吳曉
- 11 雯負擔萬分之五，被告薛子文負擔萬分之二，餘由原告負擔。
- 12 本判決第一項於原告以新臺幣壹萬貳仟柒佰貳拾貳元為被告吉
- 13 真建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告吉真建設有限公
- 14 司以新臺幣參萬捌仟壹佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假
- 15 執行。
- 16 本判決第二項於原告以新臺幣肆佰零玖元為被告吳曉雯供擔保
- 17 後，得假執行。但被告吳曉雯以新臺幣壹仟貳佰貳拾柒元為原
- 18 告預供擔保，得免為假執行。
- 19 本判決第三項於原告以新臺幣壹佰柒拾伍元為被告薛子文供擔
- 20 保後，得假執行。但被告薛子文以新臺幣伍佰貳拾陸元為原告
- 21 預供擔保，得免為假執行。
- 22 原告其餘假執行之聲請駁回。

## 23 事實及理由

### 24 壹、程序方面

25 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

26 基礎事實同一者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或

27 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事

28 訴訟法第255條第1項第2款及第256條分別定有明文。次按原

29 告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案

30 之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，

31 未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係

01 以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內  
02 未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、  
03 第4項亦分別定有明文。查：

04 一、原告起訴主張其為宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地(下稱系  
05 爭土地)所有權人，被告吉真建設有限公司(下稱吉真建設公  
06 司)在鄰地越界建築，故請求吉真建設公司拆除地上物，並  
07 應設置擋水牆及排水管道，及請求損害賠償及相當於租金之  
08 不當得利，嗣因吉真建設公司抗辯起造建物均已出售並為所  
09 有權移轉登記等語，原告故於訴訟進行中追加建物所有權人  
10 即附表所示之洪家燕、陳品湘、吳曉雯、薛子文、陳瑞麟、  
11 匡玲儀、張炳榮、張美麗、許勝凱為被告(下分稱逕稱姓  
12 名，合稱洪家燕等9人，見本院卷二第11頁)，經核原告所為  
13 被告之追加，係基於同一基礎事實，與上開規定相符，應予  
14 准許。

15 二、原告原起訴聲明為：「1.被告吉真建設公司應將坐落系爭土  
16 地上之建物及地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原  
17 告。2.被告吉真建設公司應將坐落系爭土地上如原證5所示  
18 之廢棄物騰空清除，將該部分土地返還予原告。3.被告吉真  
19 建設公司應於其所有土地內自行設置擋水牆及排水管道等排  
20 水設施，不得將排水注入及導流入原告所有之系爭土地內。  
21 4.被告吉真建設公司應給付原告新臺幣(下同)369,700元，  
22 並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
23 利息。5.被告吉真建設公司應給付原告土地出租費用26,000  
24 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
25 付之利息。6.原告願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院  
26 卷一第3至4頁)。嗣經本院會同原告、吉真建設公司進行現  
27 場測量，原告依測量後之結果，於民國113年8月19日具狀更  
28 正請求拆除地上物之位置及面積，且撤回起訴第2項聲明並  
29 追加聲明為：「被告吉真建設公司應給付原告1,037元，及  
30 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
31 息；另自起訴狀送達翌日起至返還第1項所示土地之日止，

01 按年給付889元。」(見本院卷一第242至243頁)。原告之聲  
02 明迭經變更，上開追加聲明於114年2月13日具狀撤回(見本  
03 院卷二第13至14頁)，吉真建設公司自收受上開撤回書狀後1  
04 0日內未提出異議，視為同意撤回；而原告於115年4月15日  
05 具狀變更之最終聲明為：「1.被告洪家燕、陳品湘、吳曉  
06 雯、薛子文、陳瑞麟、匡玲儀、張炳榮、許勝凱、張美麗及  
07 被告吉真建設公司應將坐落於系爭土地上如附圖即宜蘭縣宜  
08 蘭地政事務所115年3月9日土地複丈成果圖所示編號A(水泥  
09 地，面積：0.43平方公尺)、編號F(灌漿水泥，面積：6.6  
10 0平方公尺)、編號G(灌漿水泥，面積：1.68平方公尺)及  
11 編號H(水錶，面積：0.002平方公尺)地上改良物拆除，並  
12 將土地騰空返還予原告。2.被告吳曉雯及被告吉真建設公司  
13 應將坐落於系爭土地上如附圖所示編號C(裝飾牆柱子，面  
14 積：0.07平方公尺)、編號D(裝飾牆柱子，面積：0.14平  
15 方公尺)、編號e1(裝飾牆柱子，面積：0.07平方公尺)地  
16 上改良物拆除，並將土地騰空返還予原告。3.被告薛子文及  
17 被告吉真建設公司應將坐落於系爭土地上如附圖所示編號e2  
18 (裝飾牆柱子，面積：0.12平方公尺)地上改良物拆除，並  
19 將土地騰空返還予原告。4.被告洪家燕、陳品湘、吳曉雯、  
20 薛子文、陳瑞麟、匡玲儀、張炳榮、許勝凱、張美麗及被告  
21 吉真建設公司應於其所有土地內設置擋水牆及排水管道等排  
22 水設施，不得將排水注入及導流入原告所有之系爭土地內。  
23 5.被告吉真建設公司應給付原告369,700元，並自起訴狀送  
24 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。6.被告  
25 吉真建設公司應給付原告土地出租費用26,000元，及自起訴  
26 狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計付之利息。7.  
27 原告願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院卷四第225至22  
28 6頁)。經核原告所為聲明之變更，係本於同一之基礎事實，  
29 且係依測量之結果更正請求拆除地上物之位置及面積，屬補  
30 充更正事實上之陳述，均應准許。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 (一)原告為系爭土地之所有權人，為與鄰地區隔，在系爭土地之  
03 界線內縮適度距離後方興建圍牆，吉真建設公司在鄰地興建  
04 附表所示之建物(合稱系爭建物)，未得原告同意：1.在系爭  
05 土地鋪設水泥地(即附圖編號A)。2.以水泥灌漿將系爭建物  
06 與原告圍牆間之空地填滿，使原告圍牆與系爭建物連成一  
07 體，占用原告內縮保留之土地(即附圖編號F、G)。3.系爭建  
08 物之裝潢外牆占用系爭土地(即附圖編號C、D、e1、e2)。4.  
09 在系爭土地上架設水錶(即附圖編號H，與上開編號之地上物  
10 合稱系爭地上物)。嗣吉真建設公司將附圖編號A之水泥地、  
11 編號F、G之灌漿水泥、編號H之水錶移轉給洪家燕等9人，由  
12 洪家燕等9人共有使用，而編號A、F、G之水泥與系爭建物連  
13 成一體，屬洪家燕等9人共同共有之物，爰依民法第767條第  
14 1項前段及中段規定，請求洪家燕等9人拆除並返還土地；又  
15 附圖編號C、D及e1之裝飾牆柱子，屬吳曉雯所有63建號建物  
16 之裝飾柱，為吳曉雯所有；附圖編號e2之裝飾牆柱子，屬薛  
17 子文所有64建號建物之裝飾柱，為薛子文所有，爰依民法第  
18 767條第1項前段及中段規定，請求吳曉雯、薛子文拆除並返  
19 還土地。另吉真建設公司擅自在系爭土地上興建系爭地上  
20 物，屬侵權行為，爰依民法第184條第1項前段、第213條第1  
21 項、第767條規定，請求吉真建設公司回復原狀，且吉真建  
22 設公司於起訴時為系爭建物所有權人之一，基於當事人恆定  
23 原則，亦負有拆除系爭地上物之義務。

24 (二)系爭建物前方石磚平面及朝向系爭土地方向之斜面引水坡  
25 面，經測量結果確實逾越並占用系爭土地，吉真建設公司再  
26 設置朝向系爭土地之引水坡面，使本應自然落於系爭建物範  
27 圍內之雨水，因而部分轉向直接注入系爭土地，導致原告在  
28 系爭土地上鋪設的柏油路面因此被淘空、破損，此應為吉真  
29 建設公司及洪家燕等9人所注意及防免(例如設置集水槽或  
30 排水管引導至排水溝等)。爰依民法第767條、第777條及第  
31 184條第2項規定，請求吉真建設公司及洪家燕等9人應於其

01 所有土地內自行設置擋水牆及排水管道等排水設施，禁止將  
02 排水注入及導流入系爭土地。

03 (三)吉真建設公司為營建系爭建物而挖掘地基，導致系爭建物與  
04 系爭土地之連接處下陷，原告鐵門因此無法閉合；且於興建  
05 系爭建物之過程中，吉真建設公司之施工人員將營建廢棄物  
06 及垃圾堆棄在系爭土地上，導致原告圍牆及鋪設之瀝青路面  
07 多處遭砸毀、損壞，其中原告圍牆更遭吉真建設公司之重型  
08 機具撞擊、釘入廣告招牌而毀損。吉真建設公司上開行為，  
09 已違反建築法規，至少過失侵害原告之財產權，經工程行估  
10 價，全數修繕完成至少需花費369,700元。爰依民法第184條  
11 第1項前段、第2項、第213條、第774條、第794條、第767條  
12 第1項中段規定，請求吉真建設公司賠償。

13 (四)吉真建設公司於系爭土地上架設廣告招牌，無法律上原因而  
14 受有廣告招牌架設之利益，參酌鄰近工廠租借空地擺設廣告  
15 招牌之代價約每月2,000元，以原告知悉系爭土地遭占用之  
16 日即111年7月7日起算至起訴之日止，吉真建設公司受有13  
17 個月之不當得利，爰依民法第179條規定，請求吉真建設公  
18 司返還不當得利。

19 (五)並聲明：如變更後之聲明。

## 20 二、被告則以：

21 (一)吉真建設公司、洪家燕、陳品湘、吳曉雯、薛子文、陳瑞  
22 麟、匡玲儀、張炳榮、張美麗：

23 1.系爭地上物雖坐落在原告系爭土地上，惟吉真建設公司已與  
24 原告之代理人即其子高偉鎮於111年1月26日簽訂鄰房補償協  
25 議書，吉真建設公司同意為原告之圍牆進行粉刷、修補原告  
26 之私設道路、修補原告大門鐵門門栓，以及系爭建物與原告  
27 圍牆間之排水溝等，原告不得再針對系爭建物向吉真建設公  
28 司要求任何賠償或舉報工程損害，自不得對越界之系爭地上  
29 物請求拆除。又吉真建設公司為了預留排水溝，在系爭建物  
30 及原告圍牆間灌漿水泥，原告居住在系爭建物旁，更自承興  
31 建圍牆時已有內縮，自應知悉有越界卻不即時提出異議，依

01 民法第796條規定，事後不得再請求拆除。又原告對於圍牆  
02 外之系爭土地並無直接占有利用之意，考量吉真建設公司已  
03 支出費用為原告修補相關設施，應認原告請求拆除系爭地上  
04 物對原告並無特別利益，反倒是嚴重損害吉真建設公司及洪  
05 家燕等9人之權益，應免予吉真建設公司及洪家燕等9人負有  
06 拆除之義務。況且，吉真建設公司現已非系爭建物所有權  
07 人，無處分系爭地上物之權能，其中附圖編號H之水錶係由  
08 台灣自來水公司安裝，屬台灣自來水公司所有。

09 2.原告同意吉真建設公司在系爭土地與系爭建物之臨接處灌漿  
10 施作引水溝(即附圖編號F、G所示部分)，此係因原告圍牆年  
11 久失修，原告希望灌漿後填滿圍牆與系爭建物之縫隙，以鞏  
12 固圍牆避免倒塌，且吉真建設公司設置之排水溝低於圍牆之  
13 平面，而向前延伸排入宜三路之下水道，故落於系爭建物之  
14 雨水會順著排水溝向前排入公共下水道，經本院現場勘驗，  
15 亦未見原告主張設置斜坡使雨水排入系爭土地之狀況。又民  
16 法第777條規範之主體係土地所有權人，附表所示建物所坐  
17 落土地，並非全部都與系爭土地相鄰，則原告究竟是主張哪  
18 一筆土地的所有權人應負民法第777條責任，未見原告說  
19 明。

20 3.吉真建設公司係在鄰地起造建物，如何破壞原告圍牆內之柏  
21 油路面，且依原告提出之照片，無法證明系爭土地之柏油破  
22 損是吉真建設公司所致。又原告提出之影片，看不出原告鐵  
23 門有無法正常閉合之狀況，亦無法判斷系爭土地與鄰地有高  
24 低差，當然也無法證明高低差是吉真建設公司營造系爭建物  
25 所致。另原告提出之挖土機影片，運作中的挖土機與原告圍  
26 牆有相當距離，未有原告所稱撞擊圍牆之情。況且，依鄰房  
27 補償協議書，原告就所主張之損害已不得再為請求。再者，  
28 系爭建物於108年2月15日取得建造執照開工，於110年3月2  
29 日已完成屋頂版施作並會同頭城鎮公所勘驗，而吉真建設公  
30 司若真有開挖土地、破壞圍牆、柏油路面等行為，其工序勢  
31 必是在110年3月2日完成四樓頂樓版之前至少一年即已進

01 行，原告卻遲至112年9月6日始提起本件訴訟，顯已逾侵權  
02 行為之時效。

03 4.吉真建設公司否認有越界占用系爭土地設置廣告招牌之情  
04 事，該廣告招牌並非吉真建設公司放置，故原告對吉真建設  
05 公司請求不當得利，顯有違誤。縱認吉真建設公司需對廣告  
06 支架越界部分負不當得利責任，原告未舉證吉真建設公司於  
07 111年7月7日即已設置廣告招牌，且租金應按土地法第97條  
08 規定，以越界之支架占用系爭土地之面積（目測長、寬各約  
09 4公分，則面積即為0.0016平方公尺）與申報地價百分之5  
10 （系爭土地附近無明顯商業活動，多為農田及未開發之土地）  
11 計算每年相當於租金之不當得利，原告以每月2,000元計  
12 算，顯屬無據。

13 (二)許勝凱：附圖編號A之水泥地、編號G之灌漿水泥與許勝凱所  
14 有之68建號建物並未連成一體，亦非構造上一體之物，更非  
15 許勝凱所有建物之一部分；又附圖編號F之灌漿水泥雖與許  
16 勝凱所有建物有連接，惟實質僅為地面灌漿之簡易構造，未  
17 具建物本體功能，並非法律上所稱之建物一體結構。上開編  
18 號之地上物，均非許勝凱設置，亦無使用，並無處分權，自  
19 無負擔拆除或回復原狀之義務。另許勝凱所有建物之排水設  
20 施係排到社區水井，未流入原告之系爭土地等語。

21 (三)均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保  
22 請准免為假執行。

### 23 三、本院之判斷：

24 (一)原告為系爭土地之所有權人，吉真建設公司在宜蘭縣○○鎮  
25 ○○段000地號土地（分割後增加同段000-0至000-00地號土  
26 地，合稱系爭相鄰土地）興建系爭建物，於111年12月20日  
27 辦理第一次所有權登記，嗣於附表所示之日期，以買賣為原  
28 因，為系爭建物之所有權移轉登記，有土地登記第一類謄  
29 本、建物登記第一類謄本及宜蘭縣地籍異動索引在卷可證  
30 （見本院卷一第292至488頁），堪以認定。又原告所有之系爭  
31 土地，現有系爭地上物坐落（即附圖編號A之水泥地，編號

01 C、D、e1、e2之裝飾牆柱子，編號F、G之灌漿水泥，及編號  
02 H之水錶)等情，為兩造所不爭執，並有本院勘驗筆錄及履勘  
03 照片、宜蘭縣宜蘭地政事務所115年3月9日土地複丈成果圖  
04 (即附圖)在卷可參(見本院卷一第181至213頁，本院卷四  
05 第203頁)，堪以認定。

06 (二)原告主張吉真建設公司設置、現為洪家燕等9人所共有如附  
07 圖編號A之水泥地、編號F、G之灌漿水泥、編號H之水錶，無  
08 權占用系爭土地部分：

09 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，  
10 民事訴訟法第767條第1項前段定有明文。而拆屋還地之訴，  
11 應以對土地上之地上物有拆除權能之人為被告，而有拆除權  
12 能之人，不以所有權之人為限，尚包括事實上處分權人在  
13 內。次按，以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對  
14 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯  
15 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，  
16 占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法  
17 院99年度台上字第1169號判決意旨參照)。

18 2.附圖編號A、F、G部分：

19 (1)原告主張附圖編號A之水泥地及編號F、G之灌漿水泥，為吉  
20 真建設公司鋪設等語，未為吉真建設公司爭執(見本院卷四  
21 第54頁)，故上開編號之水泥地及灌漿水泥之所有權，當由  
22 鋪設者即吉真建設公司取得，吉真建設公司始有處分權能。  
23 原告雖主張上開編號之水泥地及灌漿水泥，已與系爭建物連  
24 成一體，為洪家燕等9人共有等語，然按動產因附合而為不  
25 動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法  
26 第811條定有明文。本件原告所指之水泥地及灌漿水泥，係  
27 鋪設在系爭土地上，附合成為系爭土地之一部份，並非與系  
28 爭建物附合，更無成為系爭建物之一部分，洪家燕等9人並  
29 無取得所有權，則原告請求洪家燕等9人拆除水泥地及灌漿  
30 水泥，自屬無據。

31 (2)原告主張吉真建設公司無權占用等情，為吉真建設公司否

01 認，辯稱其與原告代理人高偉鎮於111年1月26日已簽立鄰房  
02 補償協議書等語，揆諸上開說明，吉真建設公司自應就其對  
03 系爭土地有正當權源負舉證之責任。查，依鄰房補償協議書  
04 內容：「甲方(即吉真建設公司)新建(羅浮藝靜)別墅案因  
05 工程施工所產生之困擾，影響乙方(即高偉鎮)生活之不便，  
06 甲方同意乙方提出補償之方案如下：一、甲乙双方相鄰之圍  
07 牆，甲方同意泥作外觀粉刷。二、乙方入口私設通行道路，  
08 道路坑洞做局部修補。三、甲方同意修補入口鐵門門栓使其  
09 能正常開關門。四、以上所有施作部分待甲方全面鷹架拆除  
10 後施工。五、協議書雙方發署後，乙方同意不得因甲方於工  
11 程施作時再向甲方索取任何賠償及補償，或者向相關之公務  
12 機關舉報任何工程損害情事」等情，有111年1月26日鄰房補  
13 償協議書在卷可參(見本院卷一第113頁)，可知鄰房補償協  
14 議書並無關於原告同意吉真建設公司在系爭土地上鋪設地上  
15 物之記載。參以證人高偉鎮於本院審理時證稱：吉真建設公  
16 司來談損害的時候，原告不在家，我認為我可以處理，簽完  
17 之後我有跟原告說。我跟吉真建設公司協議的事項有：圍牆  
18 部分，因為挖地基的時候造成圍牆有破損，有漏水的情形；  
19 鐵門無法閉合，因為地基下陷造成鐵門無法閉合；我們的路  
20 面因為借吉真建設公司放置建築材料導致地面破損。除此之  
21 外，沒有任何口頭協議，我簽協議時不知道系爭建物有越界  
22 情形等語(見本院卷二第150至156頁)；及證人即「羅浮藝  
23 靜」建案工地主任張祐嘉於本院審理時證稱：高偉鎮說他是  
24 地主可以全權處理，我與高偉鎮就協議書裡面的圍牆粉刷、  
25 路面有坑洞、鐵門的維修達成協議，我在簽協議書時不知道  
26 系爭建物有越界，我們在鑑界的時候，都是在點內施作，我  
27 有跟高偉鎮說鑑界上可能有誤差，施工的位置沒有辦法精確  
28 在鑑界的位置上，僅能是目測，可能有這些問題發生，但無  
29 法肯定一定會有這些問題發生等語(見本院卷二第157至159  
30 頁)，可知原告確實有委託證人高偉鎮與吉真建設公司協  
31 議，然協議之緣由，係原告主觀上認吉真建設公司因施工導

01 致原告圍牆損壞、通行路面坑洞、鐵門無法閉合，經協議  
02 後，原告同意吉真建設公司以圍牆粉刷、修補通行路面坑洞  
03 及鐵門門栓的方式回復損害，因此，原告在鄰房補償協議書  
04 所拋棄之損害賠償請求權，自僅止於「圍牆損壞、通行路面  
05 坑洞、鐵門無法閉合之損害」範圍，吉真建設公司以鄰房補  
06 償協議書辯稱有權占用系爭土地或原告不得再為請求等情，  
07 不足憑採。至證人張祐嘉於本院審理時雖證稱：灌注水泥是  
08 原告提出，原告說髒亂跟漏水的問題，請我做一條溝，讓水  
09 不要排到他家等語(見本院卷二第160至161頁)，然縱原告有  
10 要求吉真建設公司施作灌漿水泥，衡情亦會認為吉真建設公  
11 司係在系爭相鄰土地上施作，自難憑灌漿水泥係原告要求施  
12 作，而認原告同意吉真建設公司占用系爭土地。準此，吉真  
13 建設公司未能舉證在系爭土地上有權鋪設附圖編號A之水泥  
14 地及編號F、G之灌漿水泥，自屬無權占用。

### 15 3.附圖編號H部分：

16 原告主張附圖編號H之水錶，為吉真建設公司鋪設及洪家燕  
17 等9人共有等語，為吉真建設公司及洪家燕等9人否認。查，  
18 依台灣自來水公司營業章程第11條第1、2項規定：「外線指  
19 配水管至量水器(或稱水量計、水表)間之設備。內線指量  
20 水器後至水栓間之設備。若設有總量水器者，以總量水器為  
21 內外線分界。外線由申請用水人向所在地本公司服務(營  
22 運)所申請並繳付應繳各費後，由本公司裝設；內線由申請  
23 用水人委託合格自來水管承裝商裝設，但情形特殊經雙方同  
24 意者，得併外線計費由本公司裝設。」及同章程第19條規  
25 定：「量水器由本公司提供，用戶應妥善保管。除天災、事  
26 變或其他不可歸責於用戶之事由外，量水器如有毀損，用戶  
27 應依本公司所定之價額賠償本公司。」可知量水器即水錶，  
28 為台灣自來水公司裝設，用戶僅為保管人，故附圖編號H之  
29 水錶，自屬台灣自來水公司所有，吉真建設公司及洪家燕等  
30 9人並無所有權，亦無處分權，原告對吉真建設公司及洪家  
31 燕等9人為被告，請求拆除附圖編號H之水錶，自屬無據。

01 4.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求吉真  
02 建設公司將占用系爭土地如附圖編號A、F、G所示部分拆  
03 除，並將占用部分土地返還原告，為有理由，逾此部分，則  
04 屬無據。

05 (三)原告主張吳曉雯所有如附圖編號C、D、e1所示之裝飾牆柱子  
06 及薛子文所有如附圖編號e2所示之裝飾牆柱子，無權占用系  
07 爭土地部分：

08 1.原告主張附圖編號C、D及e1之裝飾牆柱子，屬吳曉雯所有附  
09 表編號3建物之裝飾柱，附圖編號e2之裝飾牆柱子，屬薛子  
10 文所有附表編號4建物之裝飾柱等情，未為吳曉雯、薛子文  
11 爭執，堪以認定。又原告主張吳曉雯、薛子文無權占用等  
12 情，為吳曉雯、薛子文否認，辯稱吉真建設公司已與原告達  
13 成協議等語，揆諸上開說明，自應由吳曉雯、薛子文就其等  
14 對系爭土地有正當權源負舉證之責任。查，吉真建設公司於  
15 111年1月26日與原告達成協議之事項，僅止於「圍牆損壞、  
16 通行路面坑洞、鐵門無法閉合」，認定如前，未包含系爭建  
17 物越界建築之情形。又證人張祐嘉雖證稱其協議時有向證人  
18 高偉鎮提及鑑界可能會有誤差，施工位置無法百分之百精準  
19 在鑑界的位置等語(見本院卷二第159頁)，此情縱認為真，  
20 然證人張祐嘉證稱：我不知道系爭建物的裝飾柱有越界等語  
21 (見本院卷二第160至161頁)，而證人高偉鎮亦證稱：我是在  
22 111年7月7日鑑界後才知道有越界情形等語(見本院卷二第15  
23 4至155頁)，可知證人張祐嘉、高偉鎮於111年1月26日為協  
24 議時，均不知悉系爭建物有越界，自無可能就系爭建物有占  
25 用系爭土地乙事達成協議。另吳曉雯、薛子文雖再舉證人張  
26 祐嘉及高偉鎮之LINE對話記錄為據，而依對話紀錄內容，證  
27 人張祐嘉固表示：「當初公司與你們協議好的條件中，就有  
28 跟你們說好店面邊間戶外牆裝飾柱的柱頭可能稍微偏到你們  
29 那邊，公司才會補償這麼多給你們」等語，然綜觀對話紀錄  
30 全文，此僅證人張祐嘉單方表示，證人高偉鎮就此未為回應  
31 (見本院卷一第131至134頁)，自難以此逕認吉真建設公司

01 與原告已就系爭建物越界乙事達成協議。準此，吳曉雯、薛  
02 子文未舉證其等所有之裝飾牆柱子有占用系爭土地的正當權  
03 源，自屬無權占用。

04 2.吳曉雯、薛子文辯稱原告就越界建築未即時提出異議，且原  
05 告對於圍牆外之土地並無直接占有利用之意，拆除越界之建  
06 築可能損害建物結構安全，嚴重損害吉真建設公司及洪家燕  
07 等9人之權益等語。查：

08 (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  
09 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  
10 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
11 金。民法第796條第1項定有明文。又按，所謂知其越界，須  
12 鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之。而主張鄰地所  
13 有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責  
14 任（最高法院83年度台上字第605號判決意旨參照）。再按  
15 鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客  
16 觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界  
17 建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本  
18 條之適用（最高法院72年度台上字第4734號判決意旨參  
19 照）。

20 (2)吳曉雯、薛子文抗辯原告自陳內縮興建圍牆，則原告於吉真  
21 建設公司在原告圍牆與系爭建物間灌漿預留排水溝時，應已  
22 明知有越界情事卻未提出異議等語，為原告所否認。查，證  
23 人張祐嘉雖證稱：從原告的住家就可以看到我們的施作過  
24 程，就算有鷹架，防塵網也是透光的等語（見本院卷二第160  
25 頁），然原告縱使能看見吉真建設公司之施工過程，亦無從  
26 在吉真建設公司預留系爭建物之排水溝時，即可知悉系爭建  
27 物之部分裝飾牆柱子有占用系爭土地，吳曉雯、薛子文未能  
28 舉證原告有事實上知悉越界建築無權占有系爭土地而無任何  
29 異議情事，自難認有民法第796條第1項之適用。

30 (3)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  
31 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部

01 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。又民  
02 法第796條之1規定，係於不合同法第796條規定之情形，  
03 鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免對社  
04 會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公  
05 共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時  
06 自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益，不  
07 可偏廢（最高法院113年度台上字第1180號判決意旨參  
08 照）。

09 (4)吳曉雯、薛子文辯稱遭裝飾牆柱子占用之系爭土地，在原告  
10 圍牆之外，原告並無利用之意，而拆除裝飾牆柱子，將影響  
11 建物結構安全等語。然查，吳曉雯、薛子文所有且占用系爭  
12 土地之裝飾牆柱子，為外牆皮以外之裝飾柱，屬GRC(白水泥  
13 砂漿加入玻璃纖維做成的複合材料)裝飾柱及基座，非屬承  
14 重建物的結構柱本體，拆除不會影響建物安全，拆除後建物  
15 仍可以修復，而拆除部分應重新粉刷油漆或貼磁磚等情，有  
16 鄭棟樑建築師事務所114年12月11日函文在卷可參(見本院卷  
17 四第131至133頁)，故吳曉雯所有如附圖編號C、D、e1之裝  
18 飾牆柱子，薛子文所有如附圖編號e2之裝飾牆柱子，縱經拆  
19 除，對於吳曉雯、薛子文所有建物不生安全影響，拆除部分  
20 亦可修復，難認有較高公共利益及當事人利益應予保護，故  
21 吳曉雯、薛子文上述抗辯，並無理由。

22 3.綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求吳曉  
23 雯、薛子文應將占用系爭土地如附圖編C、D、e1、e2所示部  
24 分拆除，並將占用部分土地返還原告，為有理由。至原告主  
25 張吳曉雯、薛子文之建物為吉真建設公司興建，吉真建設公  
26 司應負侵權行為回復原狀之責等語，然吉真建設公司並非附  
27 表編號3、4所示建物之所有權人，自無拆除之處分權能，故  
28 原告此部分主張，並無理由。

29 (四)原告主張吉真建設公司及洪家燕等9人應設置擋水牆及排水  
30 管道，禁止將排水注入及導流入系爭土地部分：

31 原告主張吉真建設公司在系爭建物前方鋪設石磚平面及朝向

01 系爭土地方向之斜面引水坡面(即附圖編號A之水泥地)，使  
02 本應自然落於系爭建物範圍內之雨水注入系爭土地等語，固  
03 提出現場照片為證(見本院卷一第55至61頁)，然經本院偕同  
04 原告、吉真建設公司至現場履勘，經測試：水流是一路從系  
05 爭建物地勢高往低處流，但水並非自系爭建物之斜坡直接流  
06 向系爭土地，而是先經馬路後再往系爭土地流動等情，有本  
07 院勘驗筆錄在卷為證(見本院卷一第185頁)，原告復未提  
08 出證據以實其說，此部分自難憑採。

09 (五)原告主張吉真建設公司過失侵害原告之財產權，請求369,70  
10 0元損害賠償部分：

11 1.原告主張吉真建設公司為營建系爭建物而挖掘地基，致系爭  
12 土地下陷，原告鐵門因此無法閉合等語，固提出111年7月7  
13 日拍攝之照片為證(見本院卷一第53頁)，然本院至現場履  
14 勘，經測試「鐵門尚可開關，但需特別施力方可開關。」有  
15 本院勘驗筆錄在卷為憑(見本院卷一第183頁)，未有原告  
16 主張鐵門「無法閉合」情形；又縱使原告鐵門需特別施力始  
17 能閉合，此原因是否係吉真建設公司挖地基導致系爭土地下  
18 陷所致，原告未舉證以實其說，自難憑採。退步言之，縱依  
19 鄰房補償協議書，而認原告主張鐵門因吉真建設公司施工不  
20 慎而無法閉合乙節為真，然原告於111年1月26日已就鐵門無  
21 法閉合部分與吉真建設公司達成協議並拋棄其餘損害賠償請  
22 求，則原告就111年1月26日前之鐵門損害，自不得再為請  
23 求；又原告雖主張損害係陸續發生等語(見本院卷四第52至5  
24 3頁)，然原告鐵門於111年1月26日後，有無再因吉真建設公  
25 司施工不慎而有其他損害，原告未說明亦未舉證以實其說，  
26 自無可採。

27 2.原告主張吉真建設公司將營建廢棄物及垃圾堆棄在系爭土地  
28 上，導致原告圍牆及系爭土地鋪設之瀝青路面多處遭砸毀、  
29 損壞，固提出111年6月24日拍攝照片及現場照片為證(見本  
30 院卷一第35至43頁)，然依照片內容，僅見瀝青鋪設之系爭  
31 土地，其上有飲料罐、磁磚碎片及鐵管等廢棄物散落，然此

01 等廢棄物是否為吉真建設公司棄置無法僅依照片認定；又縱  
02 為吉真建設公司棄置，該等廢棄物均屬能徒手撿起，非需以  
03 機械吊掛之重物，難認原告之系爭土地僅因其上有飲料罐等  
04 廢棄物，其上鋪設之瀝青就會損壞；況且，瀝青損壞之原因  
05 眾多，水分滲入、底層不良、氣候影響及施工瑕疵均屬之，  
06 故依原告所舉之事證，不足認定系爭土地之瀝青損壞是吉真  
07 建設公司所致。

08 3.原告主張圍牆遭吉真建設公司之重型機具撞擊、釘入廣告招  
09 牌而破裂等情，固據提出112年2月18日拍攝照片及錄影擷圖  
10 為證(見本院卷一第45至51頁，本院卷二第123頁)，然查：

11 (1)依錄影擷圖內容，吉真建設公司之挖土機與圍牆尚有相當之  
12 距離，無法證明有撞擊原告圍牆之情，難認原告主張圍牆破  
13 裂乙事為真；退步言之，縱依鄰房補償協議書，而認原告主  
14 張圍牆因吉真建設公司施工不慎而破裂乙節為真，然原告於  
15 111年1月26日已就圍牆損壞部分與吉真建設公司達成協議並  
16 拋棄其餘損害賠償請求，則原告就111年1月26日前之圍牆損  
17 害，自不得再為請求；又原告雖主張損害係陸續發生等語  
18 (見本院卷四第52至53頁)，然原告圍牆於111年1月26日後，  
19 有無再因吉真建設公司而生新的損害，原告未說明亦未舉證  
20 以實其說，自無可採。

21 (2)觀之112年2月18日照片內容，「羅浮藝靜接待會館」之廣告  
22 招牌，係於系爭建物興建完畢後，以鐵絲嵌入原告圍牆固  
23 定，鐵絲周圍之圍牆確實有裂縫產生，惟證人張祐嘉於本院  
24 審理時證稱：廣告招牌是代銷公司釘上去的等語(見本院卷  
25 二第162頁)，而建設公司尋求代銷公司或籌備接待中心來銷  
26 售建案，合於我國房地產市場之常情，是證人張祐嘉此部分  
27 所述，應屬可採，原告未再提出事證證明廣告招牌為吉真建  
28 設公司設置，則原告請求吉真建設公司賠償因廣告招牌設置  
29 所生之損害，自難憑採。

30 4.綜上，原告主張吉真建設公司過失侵害原告之財產權，請求  
31 369,700元損害賠償，為無理由。

01 (六)原告主張吉真建設公司占用系爭土地設置廣告招牌，請求自  
02 111年7月7日起至起訴之日止共計13個月之租金26,000元部  
03 分：

04 本件原告所指之廣告招牌，係以鐵絲嵌入原告圍牆，固有占  
05 用系爭土地之情，然廣告招牌之設置，係代銷公司所為，認  
06 定如前，廣告招牌既非吉真建設公司設置，則原告請求吉真  
07 建設公司給付相當於租金之不當得利，自無理由。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
09 吉真建設公司應將占用系爭土地如附圖編號A、F、G所示部  
10 分拆除，及請求吳曉雯、薛子文應將占用系爭土地如附圖編  
11 C、D、e1、e2所示部分拆除，並將占用部分土地返還原告，  
12 為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。又  
13 原告依民法第767條、第777條、第184條第2項規定，請求吉  
14 真建設公司及洪家燕等9人應於其所有土地內自行設置擋水  
15 牆及排水管道等排水設施，禁止將排水注入及導流入系爭土  
16 地，為無理由，應予駁回。另原告依民法第184條第1項前  
17 段、第2項、第213條、第774條、第794條、第767條第1項中  
18 段規定，請求吉真建設公司給付369,700元，並自起訴狀送  
19 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及依民  
20 法第179條規定，請求吉真建設公司給付26,000元，及自起  
21 訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，  
22 均無理由，應予駁回。

23 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
24 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定如主文第六至八項所  
25 示相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行聲請  
26 無所依據，併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法及所提證  
28 據，經審酌後均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附  
29 此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日

民事庭法官 高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 115 年 5 月 20 日

書記官 林欣宜

附表

編號	建號	所有權人	因買賣為所有權移轉登記之日期
1	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	洪家燕	112年2月15日
2	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	陳品湘	112年10月23日
3	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	吳曉雯	112年11月7日
4	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	薛子文	112年3月7日
5	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	陳瑞麟	112年7月31日
6	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	匡玲儀	112年4月24日
7	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	張炳榮	112年6月15日
8	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	許勝凱	112年1月7日
9	宜蘭縣○○鎮○○段00○號建物	張美麗	112年8月10日

附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所115年3月9日土地複丈成果圖(附圖編號C、D、e1、e2之誤載地上物為「裝飾牆箸子」，應為「裝飾牆柱子」，併此說明)