福建高等法院金門分院民事判決

109年度上易字第3號

上　訴　人　陳昆甫

000000000000000000

訴訟代理人　江信志律師

被 上訴 人　邱子祐

000000000000000000

訴訟代理人　宋皇佑律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年1月15日福建連江地方法院108年度訴字第12號第一審判決，提起一部上訴，並為訴之追加，本院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

確認上訴人所有坐落連江縣○○鄉○○○段00000地號土地，與被上訴人所有坐落同段500地號土地之界址，為如附圖所示A--A1之連接虛線。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。追加訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、程序事項

㈠本件上訴人起訴主張被上訴人所有之建物，越界占用其所有坐落連江縣○○鄉○○○段00000地號土地（下稱501-2土地），請求拆除該越界建物返還基地。嗣於本院更正請求拆除之越界建物及返還之土地為如內政部國土測繪中心（下簡稱國土測繪中心）民國111年12月19日鑑定書之鑑定圖（下稱附圖）所載A-A1-E-D-C-A圍成之區域所示（本院卷第219頁），核屬不變更訴訟標的，而補充、更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。

㈡第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。民事訴訟法第446條第1項定有明文。上訴人原訴主張被上訴人建物越界占用501-2土地，被上訴人抗辯該土地與伊所有同段500、500-1地號土地（下各稱500、500-1土地），應以各自所有建物之共有牆壁中心為界，其建物並無越界占用上訴人之土地。上訴人於本院追加請求確認501-2土地與被上訴人所有前開2筆土地之界址，核其基礎事實與原訴同一，且原訴之裁判應以該項界址為據。依前開法條規定，上訴人之追加，毋須得他造之同意，程序上應予准許。

二、上訴人主張：501-2土地及其上門牌號碼連江縣○○鄉○○村000號房屋（下稱129號房屋）為伊所有；相毗鄰之500、500-1土地及其上同村128號（下稱128號房屋）為被上訴人所有，其中501-2土地與500、500-1土地之界址，為如附圖所載C-D-E連接實線所示。被上訴人無正當權源，其128號房屋越界占用501-2土地如附圖所載A-A1-E-D-C-A圍成之區域所示、面積合計6.34平方公尺（下稱系爭土地），應負拆屋還地之責。又前開129號房屋之地下2樓部分（下稱系爭地下建物）為伊所有，被上訴人逾越128號房屋地下2樓範圍，無權占用該地下建物，並於其內興建牆壁、廁所等定著物，侵奪伊所有系爭地下建物等情，爰各本於土地及建物所有權之作用（民法第767條第1項），求為：㈠被上訴人應將占用系爭土地上之建物拆除，並將占用之土地返還上訴人；㈡被上訴人應拆除系爭地下建物內之定著物，將該地下建物全部返還上訴人（逾上開範圍部分，業經原審判決上訴人敗訴確定，不予贅敘）；㈢確認501-2土地與500、500-1土地之界址如附圖C-D-E連接實線所示之判決。

三、被上訴人則以：依地籍調查補正表及實地調查表，可知兩造土地界線為128、129號相鄰房屋之共有牆壁之中心線，即如附圖所示A--A1之連接虛線，與地籍圖所示之界線不同。上開相鄰房屋均係78年戰地政務時期軍方協建之國宅，戰地政務結束後於84年再就土地為地籍調查與指界，即先有建物

再依建物之共有牆中心線，分畫兩基地之地籍與地籍線，豈有可能有越界建築之情事？又系爭地下建物與128號房屋地下2樓建物相通，出入口僅有128號房屋一側，上訴人並非129號房屋之原始起造人，且未曾長期繼續占有該建物，其訴訟代理人陳國華於另案亦具結證稱購買建物當時，只有買地下1樓及地上1、2樓，系爭地下建物並非上訴人所有，乃128號房屋地下建物之一部，為伊所有等語，資為抗辯。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第214-215頁）

㈠上訴人所有129號房屋坐落其所有501-2土地，被上訴人所有128號房屋則坐落其所有500、500-1土地，該2房屋均係78年間戰地政務時期由軍方協建相互毗鄰之兩戶國宅，於斯時連江縣政府尚未設置地政事務所。

㈡訴外人林金聚於95年8月10日向連江縣地政事務所（已改制為連江縣地政局，以下均簡稱連江地政）申請501-2地號、面積78.93平方公尺土地之所有權第1次登記；再於98年3月9日以買賣為原因，將該土地移轉登記予上訴人。上訴人嗣於105年2月17日登記為129號房屋之所有權人（建號14、登記面積：地下2層至地上2層每層均50.92平方公尺，總面積203.68平方公尺）。

㈢訴外人袁明灼於90年11月13日向連江地政申請500、500-1地號、面積分別為149.60、5.31平方公尺土地之所有權第1次登記；再於97年8月29日以買賣為原因，將該2筆土地移轉登記予被上訴人。被上訴人於99年1月11日向連江地政申請分割登記500地號土地，分割後為500、500-2土地，面積分別為122.70、26.90平方公尺。被上訴人取得128號房屋所有權後，先於98年3月27日向連江縣東引鄉公所申請核發舊有建物證明，再由塗能誼建築師事務所於同年4月9日代辦補申請使用執照，連江縣政府乃於同月21日以舊有房屋類別發給使用執照（使用執照門牌編為128之1號），連江地政同年7月2日完成建物測量成果圖、同月22日完成土地複丈成果圖。被上訴人嗣於同年9月18日登記為128號房屋所有權人（建號

6、登記面積：地下2層至地上2層每層均55.92平方公尺，總面積223.68平方公尺）。

㈣128號房屋之出入口為2個，一個出入口位於128號地下2樓西面，僅供該地下2樓獨立進出，無法通往128號房屋地下1樓至地上2樓，且與地下1樓至地上2樓間並無內部之樓梯可相通，亦無法藉由128號1樓南面之出入口進出；另1個出入口則位於128號房屋1樓南面，供128號房屋地下1樓至地上2樓進出，兩者出入口非相通。128號地下2樓建物與系爭地下建物現空間連通，出入口僅128號地下建物之西方出口（即須穿越128號地下建物之門出入）。

五、爭執事項及其判斷

㈠土地界址部分

上訴人主張其所有501-2土地與被上訴人所有500、500-1土地之界址，為如附圖所示C-D-E連接實線。惟500-1土地與501-2土地並不相毗連，上訴人請求確認該2筆土地之界址，於法不合，應不予准許。另上訴人主張501-2土地與 500土地之前開界址，主要係以該連接實線為地籍圖之界線為據（本院卷二第166頁）。被上訴人則抗辯雙方土地界址應為128號、129號房屋之共有牆壁之中心線，即如附圖所示A--A1連接虛線等情。經查：

⑴土地測量係地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等項方法，將其完整正確反應於地籍圖。而界址為何，關係土地私權範圍之界定，地政機關應依調查完竣之界址點，以測量技術忠實執行測量業務。又相鄰兩土地，其具體界址為何，倘有圖地相符之地籍圖可稽，固得以該正確之地籍圖為準。惟於地籍圖與地籍調查表不符時，如地籍調查表本身並無指界錯誤或其指界不一致之情形，且有其他事證可資佐證，非不得相互參酌認定地籍調查表所載指界為真實後，逕為該相鄰土地界址之確認。上訴人與被上訴人各自所有之129號、128號房屋，均為500、501-2土地辦理登記前之78年間由軍方協

助興建完成者。其後，500土地及分割前501地號土地於84年辦理未登記土地測量地籍調查時，經128號房屋使用人袁明灼於同年8月24日指界；依當時作成之實地調查表及87年地籍調查補正表，500土地與501-2土地間相毗鄰之界址為「3中」即共有牆中心線之事實，有連江地政107年12月27日函及所檢附之實地調查表、地籍調查補正表〔原審106年度簡字第11號卷(下稱簡字卷)一第265-270頁〕可稽。依此項指界內容，探求原指界土地所有人袁明灼之真意，顯係為完整取得128號房屋基地以保留該房屋，並無指界錯誤或矛盾情形。而按此界址為測量，500、501-2土地既以128號、129號房屋之共有牆壁中心為界，128號房屋應無越界占用501-2土地之可能。惟本件經國土測繪中心實地測量，發現地籍圖所示501-2土地與500土地間之界線與地籍調查表記載有不符情形，有該中心111年11月2日函及同年12月19日鑑定書（本院卷二第109-110頁、第143-144頁）可參證。原審囑託連江地政測量結果，該2筆土地之地籍圖界線位於128號房屋內，該房屋部分越界占用501-2土地，亦有土地複丈成果圖可參（原審簡字卷一第54頁），可知地籍圖界線與地籍調查表記載之指界不符，甚為明確。

⑵128號、129號房屋建築在先，其基地辦理土地第1次登記時地籍調查結果，原所有人袁明灼指界以該2房屋之共有牆壁中心線為界，且無指界錯誤情形。然目前地籍圖之界線，並非位於128號、129號房屋共用牆壁之中心線，而係往西偏移至128號房屋內，與辦理土地登記測量時所為地籍調查表記載之界址顯有不符，其測量結果即屬有誤。上訴人主張兩造土地界址為該測量錯誤之地籍圖界線，即難採憑。

⑶被上訴人之128號房屋於98年以後，雖曾整修或有所增建。惟128號、129號房屋為相緊鄰之建物，129號房屋2樓白色建物部分往內延伸與128號房屋緊鄰，128號房屋緊接129號房屋處有鋼鐵架之露台；129號房屋2樓之該片共用牆壁向後（即往內）延伸，與129號房屋原來之水泥磚造屋簷及左側

露牆密接；129號房屋2樓鋼鐵柱之露台上設有白鐵之欄杆，該欄杆左側臨128號房屋，該欄該除面臨道路外，另直角轉折入129號房屋內，並沿著129號房屋相鄰之共用牆壁，128號、129號房屋後方之共有牆之梁柱為舊有外觀，未有變動痕跡等情，業經原審會同兩造現場勘驗，製有勘驗筆錄及現場照片可參(原審簡字卷二第71-86頁)；上訴人前以被上訴人竊佔其土地及建物，提出刑事告訴，檢察官提起公訴後，第二審即本院105年度上易字第3號竊佔案件（下稱刑事竊佔案）承辦法官前往現場勘驗結果亦同，有勘驗筆錄、現場照片(該刑事二審卷第58-76頁)及判決影本(原審補字卷第49頁)。由此可見，128號、129號房屋後方共有牆之梁柱柱心，未曾因被上訴人整修或增建而有所變動。再者，由128號、129號房屋前方2樓外觀，亦可知其共有牆並無因被上訴人施工而遭破壞，其共有牆之中心，尚無因此無法或難以認定情事。綜參上情，即應以地籍調查表所載土地所有人指界之共同壁中心線為準。而本院囑託國土測繪中心以該共有牆壁中心線之界址位置測量結果，為如附圖所示Ａ--Ａ1連接虛線，被上訴人主張此為兩造土地之界址，自堪採取。

⑷上訴人雖稱連江地政前以500、501-2土地之相鄰界址點號4219、7299施測結果，均認被上訴人建物確有越界占用501-2土地；且連江地政103年4月21日函亦明白表示：依500土地87年之地籍調查表所載，其與500-1土地之經界為3中，惟於102年2月至現場勘測時，因原建物有改建增建情事，致無法確認原經界物在何處等情，原判決逕以3中作為本件經界線顯有不當；又國土測繪中心鑑定結果，上訴人主張之界址與地籍圖之界線相符，被上訴人主張以共同壁中心作為經界線，自無依據；況如以共同壁中心為界址，501-2土地之面積將較登記面積短少6.35平方公尺，亦不合理云云。惟連江地政先前測量成果均以地籍圖之界線為準，且未詳實調查目前兩造建物之共有牆壁尚未因被上訴人施工而破壞，該共同壁中心猶得以認定之情事；而該地籍圖之界線與地籍調查表

記載不符，其測量結果有誤，已如前述，自無從執為有利於上訴人之認定。另土地登記簿記載之土地面積，係先確定土地界址點或土地長寬等項後再行測算，即土地面積係以先確定土地之經界線為前提，並非先分配土地面積後，再以取足土地面積之可能界線而定其經界線。兩造之土地如以地籍調查表所載共有牆壁中心為界址，501-2土地將較登記面積減少6.35平方公尺，此為確定土地經界後不可避免之結果，不得倒果為因，反指該界址有誤。綜此，501-2土地與500土地之界址，應如附圖所示Ａ--Ａ1之連接虛線。

㈡拆屋還地部分

⑴上訴人所有501-2土地與被上訴人所有500土地之界址為129號、128號房屋共有牆壁之中心線，被上訴人所有128號房屋占用之系爭土地，應屬500土地所有權之範圍，即無越界無權占用上訴人土地之情事。上訴人主張該部分土地為其所有，並本於所有權之作用，請求拆屋還地，即屬無據。

⑵上訴人雖謂被上訴人於98年7月2日因為興建民宿而申請之建物測量成果圖，明白記載僅就未占用鄰地部分核發成果，平面圖中紅色斜線部分為占用鄰地，其面積不予計算，被上訴人亦在此測量成果圖簽名，表示承認其建物確有占用鄰地之部分；連江地政測量助理陳書寶在刑事竊佔案亦證稱：本件應該也有向申請人說明越界建築情況後才請他簽章等語，顯見被上訴人已承認其建物確實有越界建築情形，已生自認效果；且128號房屋登記謄本之其他登記事項，亦註記本建物有部分占用鄰地未予登記；刑事竊佔案，連江地政測量結果有越界，依承攬增建工程之證人劉金灼之證言，可知被上訴人當時未討論其經界線，於增建時逾越至上訴人之土地云云。惟各該測量成果及註記，均以地籍圖之界線為依據，而兩造土地之正確界址為共有壁中心線，128號房屋即無越界占用上訴人土地情事。另所謂訴訟上之自認，係指當事人之一造對於他造所主張不利於己之事實，在本案訴訟上承認其為真實而言。被上訴人在連江地政製作載有其建物部分越界

之測量成果圖上簽名，顯與訴訟上自認無涉。上訴人此部分主張，均難採取。

㈢返還系爭地下建物部分

⑴上訴人主張129號房屋，包含地上1、2樓及地下1、2樓，為其於98年3月間向前手買得，並已於105年2月間辦理建物所有權第1次登記，系爭地下建物為伊所有，被上訴人逾越129號房屋地下2樓範圍，無權占用該地下建物，且於其內建造牆壁、廁所等定著物等情，為被上訴人所否認，並抗辯系爭地下建物並非上訴人原始起造，且僅能從128號房屋地下2樓對外出入，上訴人購買範圍亦不包括地下2樓，系爭地下建物為128號房屋地下2樓建物之一部，應為伊所有等詞。

⑵按房屋或建築物，指定著於土地上或地面下，具有屋頂而足避風雨，可達經濟上使用之目的，且具構造上及使用上獨立性者之構造物而言。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。所謂使用上之獨立性，指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決參照）。本件系爭地下建物雖位於129號房屋之地下2樓，但與128號房屋地下2樓相連通，出入口僅有128號房屋地下2樓建物之西方出口，須穿越128號房屋地下2樓建物之門出入，為上訴人所不爭執〔不爭執事項㈣〕，顯見系爭地下建物並無獨立之出入口，且僅與128號房屋地下2樓建物相通，出入口僅有128號房屋地下2樓建物之一端。再者，129號房屋出入口僅1處，位於該建物1樓南面，供129號房屋通往地下1樓及至地上1、2樓，並無樓梯或其他現存可以出入系爭地下建物之方式，亦為上訴人自認無訛（原審卷二第28頁、本院卷一第181頁）。至於上訴人

於本院辯論時雖稱系爭地下建物後來已有新增獨立出入口如本院卷一第71頁照片云云。惟所稱該新增出入口乃上訴人事後直接鑿穿破壞窗戶下方之牆壁而生之破口，並非建物可供對外出入之門戶，也未改變系爭地下建物僅能與128號房屋地下2樓相通，而與129號房屋地下1樓至地上1、2樓並不相通之事實。系爭地下建物本身並無構造上及使用上之獨立性，應屬128號房屋所有權之範圍，並非獨立之建物，亦非129號房屋之一部分，洵堪認定。上訴人主張該地下建物原由長虹百貨作為倉庫使用，且有獨立對外聯繫窗戶，可由南面共同門口進入，屬獨立物，並為其所有，尚難採取。

⑶上訴人之父即原審訴訟代理人陳國華，於刑事竊佔案亦曾於105年1月26日在本院具結證稱：「（問：你洽談系爭房屋、土地買賣是跟何人商談的？）我是跟曹秀萍買的，過戶給林金聚，我符合資格才過戶給我。」「（問：林金聚為何可以使用地下2樓？）因為當初地下2樓空空的，我不知道他是使用權源為何，當初我買的時候，只有買地下1樓跟地上1、2樓。我與林金聚間有買賣關係。」等語(刑事一審卷二第135頁背面）。而林金聚於同日亦證述：當時128號、129號房屋之地下2樓都是伊在使用，後來被上訴人寄存證信函說128號是他的，伊就把東西搬走房子還給他，陳國華也說129號是他的，所以也還給陳國華；伊搬走後的使用情形就不知道了；伊使用當時門牌是在馬路上方，地下室並無門牌，地下2樓整個打通等詞(同上卷第136-137頁、本院卷一第175-178頁）。由此亦可知上訴人購買129號房屋時，買賣範圍僅有地下1樓至地上1、2樓部分，不包括系爭地下建物，當時系爭地下建物與128號房屋地下2樓整個打通，兩者構造上並無以牆壁或其他明確標識加以區隔。至於林金聚所稱陳國華表示129號是他的後，將該部分還給陳國華云云，然而上訴人買受範圍並不包括系爭地下建物，無從自林金聚繼受取得該部分之權利，且上訴人未曾取得系爭地下建物之占有，林金聚證稱將該部分建物還給陳國華，顯與事實有違。茲128

號、129號房屋及系爭地下建物，均係軍方協助所興建之國宅，並非上訴人原始出資起造，上訴人亦未曾占有系爭地下建物，而僅向前手林金聚買受取得129號房屋地下1樓至地上1、2樓之事實上處分權。上訴人無從以原始取得或其他非因法律行為之方式，取得系爭地下建物之所有權或事實上處分權，甚為明確。

⑷上訴人於105年2月間聲請129號房屋所有權第1次登記時，業將系爭地下建物列入登記範圍，固有建物登記謄本可證（原審補字卷第64頁）。惟建築物所有權第1次登記僅具宣示性質，並無創設物權變動之效力。本件128號、129號房屋均為78年間軍方協建之國宅，建造當時並無依法申請建築執照，故無原始建築圖可供判斷各該房屋所有權之範圍。惟本院依據實際情形，已認定系爭地下建物應為128號房屋之一部，不具構造上及使用上之獨立性，上訴人既非該地下建物之原始起造人，亦未以其他非因法律行為方式取得其所有權，而僅係因買賣之法律行為，向前手林金聚買受128號房屋之地下1樓及地上1、2樓。故系爭地下建物雖完成登記為129號房屋之一部分及上訴人所有，但其登記乃反於真實權利狀態，上訴人尚難僅因保存登記而對於正當權利人之被上訴人主張取得系爭地下建物之所有權。另房屋稅納稅義務人，並非必為所有人，房屋稅籍亦不足作為所有權之證明。上訴人以系爭地下建物已登記為其所有，並有房屋稅籍、房屋稅籍證明等公文書為證，主張該建物為其所有，亦不足採。

⑸上訴人又謂假設系爭地下建物非屬獨立物，但因常助主建築物之效用，應為附屬物而為原有建築物所有權範圍所及；而倘認地下2樓為單一所有物時，兩造就此物應成立分別共有關係，被上訴人擅自占有其特定部分，並增建圍牆及廁所，伊亦得依民法第821條為請求云云。惟系爭地下建物與128號地下2樓建物相通，而與129號房屋之地下1樓至地上1、2樓不相通，構造上及使用上均無獨立性，自難認為獨立之物，更非129號房屋之附屬建物，或為兩造分別共有。上訴人之

上開主張，均不可取。

⑹據此，上訴人以系爭地下建物為其所有為由，本於該建物所有權之物上請求權，請求被上訴人拆除建物內之定著物將該建物全部返還，於法亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人所有501-2土地與被上訴人所有500土地之界址為共有牆之中心線，即應如附圖所示Ａ--Ａ1之連接虛線。上訴人主張該2筆土地之界址為如附圖所示Ｃ-Ｄ-Ｅ之連接實線，並非可採，爰判決確認其界址如主文第2項所示。至501-2土地與500-1土地並不相毗連，上訴人請求確認其界址，於法不合，應不予准許。又上訴人主張128號房屋越界占用501-1土地，及系爭地下建物為其所有，並遭被上訴人占用，均不可採。其各本於501-2土地、系爭地下建物所有權之作用，請求被上訴人拆除該越界建物並將占用之土地返還，及請求被上訴人拆除系爭地下建物內之定著物將，該地下建物全部返還，均屬無據。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經核洵無違誤。上訴意旨，指摘原判決該部分不當，請求廢棄改判，均為無理由。

七、本件關於經界之訴部分，由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公平，依民事訴訟法第80條之1規定，酌量情形命勝訴之上訴人負擔其一部。

八、本件事證已明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第463條、第449條第1項、第78條、第79條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　3　　日

民事庭審判長法　官　李文賢

法　官　許志龍

法　官　陳瑞水

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　李麗鳳