

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第10號

原告 采弦建設有限公司

法定代理人 鍾興強

訴訟代理人 潘和峰律師

姜風帆

被告 林王豐

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

許育齊律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國112年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第1項、第2項原為：(1)被告應將占用苗栗縣○○鎮○○段00000地號土地(以下段別省略，並稱系爭土地)上之建物、鐵皮、圍牆等拆除，並將土地騰空返還予原告。(2)被告應給付原告新臺幣(下同)1,638,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國112年6月8日具狀更正為：(1)被告應將占用系爭土地上，如苗栗縣竹南地政事務所(下稱竹南地政)112年5月4日土地複丈成果圖暨分圖A至分圖G(下稱附圖)所示圍牆0.0369平方公尺、雨遮0.0809平方公

01 尺、三層建物3.3022平方公尺、鐵皮建物2.5273平方公尺拆
02 除，並將土地騰空返還予原告。(2)被告應給付原告912,093
03 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%
04 計算之利息。屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定並
05 無不符，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張略以：

08 (一)原告為建設公司，取得484地號土地欲興建建築前，向竹
09 南地政申請土地鑑界測量後方知，484地號土地東側有面
10 積約2.26坪遭被告所有鄰地489地號土地上建物占用，原
11 告為求順利興建建築，乃將遭被告占用部分重新分割為系
12 爭土地。不料原告動工開挖後方知，不僅被告之建物占用
13 系爭土地，甚且地樑亦向西深入系爭土地，因被告不願配
14 合拆除，原告迫於無奈只得將鋼筋水泥包覆於該地樑外側
15 後，繼續興建建築。被告係無權占用系爭土地，爰依民法
16 第767條第1項規定請求被告拆除地上物，並將土地返還原
17 告。

18 (二)依附圖所示，被告占用系爭土地面積為圍牆0.0369平方公
19 尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公尺、鐵
20 皮建物2.5273平方公尺，合計面積5.9473平方公尺，即1.
21 799坪，被告占用之面積非小，難謂無過失。原告在484地
22 號土地上之建案售價，每坪單價為195,000元，被告占用
23 1.799坪，依484地號土地之容積率200%及法規許可增加之
24 建築面積1.3倍計算，原告相當於損失約4.6774坪之建物
25 面積($1.799 \times 2 \times 1.3 = 4.6774$)，以實際賣出每坪之單價195,
26 000元計算，原告損失912,093元($195,000 \times 4.6774 = 912,09$
27 3)。爰依民法第184條第1項規定請求被告賠償上開金額。

28 (三)原告興建建物前竹南地政曾2次鑑界，而於109年3月9日鑑
29 界時確認被告之房屋越界25公分，因被告拒絕釘界樁並一
30 再強調不准許原告興建過程接觸其房屋，原告無奈只得分
31 割出系爭土地，非無就被告越界建築提出異議。

01 (四) 被告雖提出前手有共同壁使用之合意，然原告取得土地與
02 興建之初，被告不但未提出此文件，更屢次阻止原告行使
03 權利興建建物，如被告曾向原告坦承可使用共同壁，則原
04 告可依其牆壁興建，不僅不會有興建時的振動問題，更可
05 不需搭建鷹架、退縮牆面，足認被告使用共同壁之說法，
06 係臨訟之詞。

07 (五) 並聲明：(1)被告應將占用系爭土地上，如附圖所示圍牆0.
08 0369平方公尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平
09 方公尺、鐵皮建物2.5273平方公尺拆除，並將土地騰空返
10 還予原告。(2)被告應給付原告912,093元，及自起訴狀繕
11 本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)
12 原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告答辯略以：

14 (一) 原告於另案請求鄰損調解，經兩造在本院111年度司調字
15 第44號鄰損等事件(下稱另案調解事件)調解成立，其調解
16 筆錄第3點記載：「兩造其餘民事請求拋棄」，則原告本
17 件請求是否仍存，顯有疑義。因原告係在109年6月1日取
18 得484地號土地，其所以分割出系爭土地係因本件建物越
19 界爭議，則原告於調解時已知悉占用之情事，前開調解內
20 容自應包含本件訴訟之請求權。況原告於被告另案調解事
21 件調解成立後，始再提起本訴，其主張難脫以損害他人為
22 主要目的之嫌，縱認其得依法行使權利，其行使方法亦有
23 違誠信原則。是無論被告房屋有無越界占用系爭土地，原
24 告請求賠償顯違誠信原則，及以損害被告為主要目的，應
25 予駁回。

26 (二) 縱認被告所有建物確有越界占用系爭土地，惟原告自認其
27 知有越界而不即提出異議，反自行割地以應，不得請求被
28 告移去變更其房屋。

29 1、原告起訴時已自認其購買484地號土地欲興建建築前，確
30 有雇請測量土地並明知被告所有之房屋可能有越界占用情
31 形，惟為求興建順利並未向被告提出異議，反係自行割地

01 以應，可知原告於知悉被告之房屋可能越界建築後，確未
02 向被告提出異議。又被告之房屋係依合法程序興建，並領
03 有合法使用執照在案，嗣增建後方鐵皮屋時亦內縮相當距
04 離以留餘裕，足認被告所有系爭房屋實無越界建築或占用
05 系爭土地之事，縱認有之，亦顯非出於故意或重大過失所
06 致。

07 2、原告所指占用位置與面積，如判令被告拆除，勢須拆除被
08 告所有房屋一側之所有牆面及樑柱、地樑結構，被告所有
09 房屋幾成廢墟，影響被告權益甚鉅。反之，原告僅取回其
10 原早已留設割出之畸零地2.25坪，顯見已在原告預設可吸
11 收之興建成本範圍內，於原告權益影響甚微，無助公共利
12 益之提升，與當事人利益亦顯不相當。

13 3、綜上可知，被告所有之房屋並無越界建築或占用原告土地
14 情事，縱認有之，依民法第796條第1項、第796條之1第1
15 項規定原告亦不得請求拆除。

16 (三)原告所稱受有912,093元之損害，然其計算之建築容積減
17 少等損害，均屬單純期待而言，不惟原告實際尚未建有該
18 4.6774坪建物面積，且該面積之損害亦為原告所預估，而
19 未經原告實際舉證。況原告自行退縮建物建築面積，而建
20 物所處之土地亦非系爭土地，二者地號業已不同，原告既
21 未曾以系爭土地申請建物，如何能謂有建物坪數之損害。
22 被告如有占用行為，業已長達數十年之久，則原告主張被
23 告之占用行為構成侵害，顯已罹於時效。

24 (四)本件被告與訴外人林金和共用壁之約定顯然存於被告興建
25 房屋時便已存在，已歷時數十年，該共同壁約定雖非由兩
26 造達成約定，然原告於取得系爭土地時即已知雙方建物土
27 地間存在爭執，且原告亦多次自行測量而知悉被告房屋或
28 有越界建築之事，自不得就本件共用壁之約定推諉全然不
29 知，或無知悉可能。況共用壁之約定即為調和相鄰建物與
30 土地間之爭議，故該共用壁協議應有物權化效力，而得拘
31 束原告。

01 (五) 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請
02 准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一) 原告主張系爭土地為其所有，有土地所有權狀、異動索引
05 等在卷可證(見本院卷第19、111頁)。並為被告所不爭
06 執，堪信原告此部分之主張為真實。

07 (二) 被告以兩造在另案調解成立，其調解筆錄第3點記載：
08 「兩造其餘民事請求拋棄」，則原告本件請求是否仍存，
09 顯有疑義，且原告係在另案調解事件調解成立後，始再提
10 起本訴，其主張難脫以損害他人為主要目的之嫌，縱認其
11 得依法行使權利，其行使方法亦有違誠信原則等語置辯。
12 惟查：

13 1、原告向本院聲請另案調解，其調解事實係：原告在484地
14 號土地上興建建物時，被告認造成其所有之房屋受損而向
15 主管機關申請協調未果，並願以補償被告280,000元後，
16 被告應同意其繼續興建，並不得任意阻礙工程進度等情，
17 業據本院調閱另案調解卷證查明無誤(見該卷第13至17
18 頁)。是另案調解之事實與本件原告請求被告越界建築而
19 需拆屋還地，及賠償其損害之事實，並不相同。則被告抗
20 辯另案調解筆錄第3點記載：「兩造其餘民事請求拋
21 棄」，原告本件請求是否仍存，顯有疑義，容有誤會。

22 2、系爭土地既為原告所有，則其依所有權人之地位行使民法
23 第767條第1項之權利，即無違反誠信原則之情事，且其既
24 係為請求返還土地而需訴請被告拆屋還地，即非以損害被
25 告為主要目的，是被告認原告之請求有違誠信原則，及以
26 損害被告為主要目的，亦屬有誤。

27 3、綜上，被告前開所辯，並無可採。

28 (三) 被告雖以其並未占用系爭土地等語置辯。惟查：

29 1、本院會同兩造及竹南地政人員到現場測量後，被告所有之
30 房屋等地上物確有占用系爭土地如附圖所示圍牆0.0369平
31 方公尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公

01 尺、鐵皮建物2.5273平方公尺，有勘驗筆錄、現場照片及
02 附圖在卷可按(見本院卷第145至154、163至177頁)。

03 2、證人孫建平即竹南地政人員證稱：其係以經緯儀為測量雙
04 方建物套繪至地籍圖上，附圖前面圍牆部分及後面都可以
05 測得到，即分圖A、E、F、G部分測得到，分圖B、C、D部
06 分測不到，但我是由490、455地號土地交界處空地測到
07 B、C、D左側原告土地上之建物。測完後因前後都測得
08 到，勘測當日看，因線幾乎都是貼齊的，再由A、E、F、G
09 線測出來後，拉出B、C、D線，測完後把圖展在AUTOCAD圖
10 檔上就能計算出面積，而得算出a-b-e-d-a為0.0099平方
11 公尺，其他面積也是這樣計算出來的。因被告建物貼在原
12 告土地上大樓的房子，就可以測得出來，測出後才繪製附
13 圖，能這樣推分圖C、D是從原告土地上建物之高樓往下
14 看，被告房屋是貼齊的，所以才會這樣推估。經緯儀在法
15 規規定，於都市地區範圍內容許的誤差是2-6公分，本件
16 是我直接把測量的資料繪製在AUTOCAD上所算出來的，附
17 圖q點是交會出來的，不是實測的，但因前後都有測量，
18 點拉直線繪製出來的，分圖B、C、D都是這樣拉出來的，
19 由分圖A的P點開始往下拉到分圖E的R點，而分圖A的K、M
20 點都是實際測量。繪圖沒有考量兩棟建物鐵皮重疊的部分，
21 因這部分太細了，在技術上沒有辦法做到，該處沒有
22 空間可以架設儀器測量，因為被告房屋是2層樓，只能測
23 到2層樓樓頂，下面陽台測不到，所以陽台下面有部分鐵
24 皮交會，沒有辦法測，就以左邊大樓與鐵皮屋頂交會部分
25 拉直線至分圖A的P點，在正常情況下測量建築物不會每個
26 點都測等語(見本院卷第331至335頁)。由證人孫建平前開
27 證述可知，其係以經緯儀為本件測量，且係實地測量，於
28 無法測得之部分，乃以兩造建物之牆面為依據加以拉出界
29 線，再將測量的資料繪製在AUTOCAD圖檔上，而繪製出附
30 圖，顯見已依現有測量技術為本件測量，其測量之結果，
31 應屬正確。又證人孫建平係竹南地政之人員，為公務人

員，且與兩造並無利益關係，其應能持平而為測量現場圖，是其證述應可採信。

3、綜上，被告所有之房屋及地上物確有占用系爭土地如附圖所示之圍牆0.0369平方公尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公尺、鐵皮建物2.5273平方公尺。是被告前開所辯，亦無可採。

(四) 被告再以原告自認其知有越界而不即提出異議，不得請求被告移去變更其房屋等語置辯。惟查，民法第796條第1項所謂之鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，係指土地有人於建築房屋時逾越地界，鄰地所有人即已知悉有越界情事，而不即時提出異議而言，而非指鄰地之後手於購地時知悉有越界之情事。是被告前開所辯，亦有誤會。

(五) 被告又以經審酌公共利益及當事人利益，原告不得請求移去或變更被告之房屋等地上物等語。經查：

1、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；惟鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，此觀民法第796條之1第1項本文、第2項，第796條第2項規定自明。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。上開規定，旨在維護房屋之社會經濟利益，故雖非房屋本體，但為房屋所依附，而為其建築基礎之地上物，自應視為房屋之一部(最高法院105年度台上字第2211號判決意旨參照)。

2、查被告主張其所有之系爭房屋越界建築部分，為系爭房屋之牆壁及支撐之樑柱、地樑結構，有照片在卷可憑(見本院卷第97、154頁)，應信屬實。若予拆除，恐將影響被告所有系爭房屋整體結構安全，且使被告承受耗資拆除部分

01 房屋，並花費修繕費用之重大不利益，有損物盡其用之公
02 共利益。又被告占用原告所有之系爭土地之圍牆0.0369平
03 方公尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公
04 尺、鐵皮建物2.5273平方公尺，面積合計僅為5.9473平方
05 公尺，且屬細長型之畸零地，有附圖在卷可按（見本院卷
06 第163至177頁）。原告縱予收回，其亦無法為有效之利
07 用。本院審酌上情，認原告請求被告拆除系爭房屋如附圖
08 所示越界建築部分並返還占用之系爭土地，自己所得利益
09 極小，而被告及社會所受損失甚大，衡量公共利益及當事
10 人利益後，應有民法第796條之1第1項本文規定之適用。

11 3、再前開圍牆係在被告建物前方，且占用系爭土地面積僅0.
12 0369平方公尺；雨遮係在被告建物3樓之凸出物，且占用
13 系爭土地面積僅0.0809平方公尺，有現場照片及附圖在卷
14 可按（見本院卷第153、163至177頁）。其占用之系爭土地
15 之面積甚微，且依前揭最高法院判決意旨觀之，係屬被告
16 房屋所依附，而為其建築基礎之地上物，自應視為房屋之
17 一部，併予敘明。

18 4、綜上，本件被告之房屋既有民法第796條之1第1項本文規
19 定之適用，則原告請求拆屋還地，即不應准許，始為公
20 允。

21 （六）原告主張依民法第184條第1項規定，請求被告賠償因其占
22 用而受有建坪之損失912,093元等語。惟查：

23 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
24 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再主張法律關係
25 存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要
26 件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接
27 事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為
28 限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則
29 足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之
30 一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負
31 舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或

其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定(最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照)。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法院48年台上字第481號判例要旨參照)。

- 2、原告之前手林金和曾於69年6月11日與被告之配偶林國華簽定約定書，其內容載明：(1)建築房屋之位置雙方同意以新竹地方法院民國66年度訴字第437號判決鑑定之界址為準，今後雙方均不得再提出任何測量糾紛，絕無異議。(2)甲方(即林金和，下同)於其所有竹南鎮鹽館前段鹽館前小段第75-1、75-7號地(為重測前之地號，以下同)建築房屋，乙方(即林國華，下同)願無條件提供其所有同小段第75-2、75-8號地上四寸牆壁之土地供甲方使用。又乙方其所有同小段第75-3、75-9號地上建築房屋，甲方亦願無條件提供所有之同小段第75-4、75-10號地上四寸牆壁之地供乙方使用。(3)甲方所建築之牆壁，若今後乙方必要使用時，乙方必須以時價補貼甲方。乙方所建築之牆壁，若今後須使用時，甲方亦必需以時價補貼乙方。(4)甲方今建築於乙方地上之四寸壁基地若以後乙方無需使用時，甲方必須依時價購買之。(5)甲方其建築房屋之空地上建造之圍牆，以後乙方若要建築房屋使用至圍牆之基地時，甲方應無條件拆除供乙方使用，有合約書在卷可按(見本院卷第59頁)。經簽訂上開合約書後，即以被告之名義在75-2、-3、-8、-9地號土地上建築房屋，苗栗縣政府並於69年12月8日核發69栗建都竹字第006875號使用執照，亦有建物所有權狀及使用執照在卷可憑(見本院卷第91、93至95頁)。顯見被告所有之系爭房屋建造時，因與鄰地有共同使用四寸壁之約定而占用系爭土地，其占用時係依照約定而占用，並無任何故意或過失不法侵害他人之權利，或故

01 意以背於善良風俗之方法而占用系爭土地，自無侵權行為
02 可言。是原告依民法第184條第1項之規定，請求被告賠償
03 因其占用而受有建坪之損失912,093元，即無所據。

04 3、況原告自承於在484地號土地上興建建物前，即經竹南地
05 政人員前來鑑界2次，並於109年3月9日測量時，即已知悉
06 被告越界建築等情(見本院卷第284頁)。則依民法第197條
07 規定其請求權時效為2年，至遲應於111年3月9日前向被告
08 請求賠償，竟遲至111年8月25日始提起本訴，有本院蓋於
09 民事起訴狀上之收狀章可稽(見本院卷第15頁)。是被告抗
10 辯原告此部分之請求權已罹於時效而消滅，而得拒絕給
11 付，亦屬有據。

12 4、綜上，原告前揭主張，並無可採。

13 四、從而，原告依民法第767條第1項、第184條第1項規定，請求
14 (1)被告應將占用系爭土地上，如附圖所示圍牆0.0369平方公
15 尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公尺、鐵皮
16 建物2.5273平方公尺拆除，並將土地騰空返還予原告。(2)被
17 告應給付原告912,093元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起
18 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
19 又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依據，應併
20 予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據
22 ，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述
23 ，併此敘明。

24 據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 11 日
27 苗栗簡易庭 法 官 陳秋錦

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 11 日
31 書記官 張智揚