

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第507號

原告 昆宸有限公司

法定代理人 林伯堦

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

被告 陳明池

訴訟代理人 梁雨安律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積42.39平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾柒萬柒仟元為被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣捌拾參萬零捌佰肆拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

查，原告起訴時聲明：(一)被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號建物（下稱168號建物）占用臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)如附圖所示黃色區域（面積42.45平方公尺）之部分拆除，並將上開土地返還原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行等語(見本院卷第9頁)。嗣於民國113年10月24日提出民事辯論意旨狀，將前開第1項聲明更正為：被告應將168號建物占用系爭土地如臺中市清水地政事務所收件文號113年清土測字第061800號土地複丈成果

01 圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示編號A面積42點30平方
02 公尺拆除，並將土地返還予原告等語（見本院卷第298頁）。
03 最終於113年11月27日言詞辯論程序更正聲明第1項為：被告
04 應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積42.39平方
05 公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告（見本院卷第3
06 05頁）。核原告所為，屬補充或更正事實上或法律上之陳
07 述，與前開規定相符，先予敘明。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)系爭土地為原告所有，被告未經原告同意，擅自於系爭土地
11 上搭建供伊所有168號建物使用之車庫（下稱系爭地上
12 物），且被告為使其占地之權源合法化，由其配偶林甚以毗
13 鄰土地之界址有疑，對原告及訴外人財政部國有財產署提起
14 確認界址之訴，經鈞院委請內政部國土測繪中心鑑定後，以
15 鈞院111年度沙簡字第147號判決（下稱前案判決），確認被告
16 及其配偶林甚所指稱之界址非屬事實，而確認被告係無權占
17 用系爭土地搭建系爭地上物，詎原告迭請被告自行拆除均未
18 獲置理，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請被
19 告拆除系爭地上物，並將系爭土地返還予原告等語。

20 (二)並聲明：1. 如主文第1項所示；2. 願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告之配偶林甚於98年購買臺中市○○區○○段000地號土
24 地（重測前為大庄段大庄小段11-41地號土地，下稱620地號
25 土地）時，當時買賣契約之出賣人為陳德松、林志權、楊經
26 財等3人，而林志權之代理人為林戴澈，由林戴澈進行買賣
27 契約之土地指界並打上灰色界標，清水地政事務所並依其指
28 界結果做成鑑界成果圖。又，陳德松於108年10月1日亦申請
29 就系爭土地鑑界，鑑界結果為系爭土地之面積不符、應辦理
30 更正，卻未依法辦理面積更正為218平方公尺，仍續以247平
31 方公尺轉售予原告。復林戴澈於110年初就系爭土地重測指

01 界時自行打上紅色界標。而上開灰色、紅色界標所示之界
02 線，與108年10月1日鑑界時陳德松之指界均完全相同，則原
03 告當應受上開指界結果之拘束。

04 (二)又，林戴澈與原告之法定代理人林伯壘，為66年成立之串昌
05 科技股份有限公司之董事長、董事，二人有一定程度之關聯
06 (可能係父子或親戚)，足見林伯壘並非善意第三人，林伯
07 壘就林戴澈對於系爭土地之上開指界情事應知之甚詳，不得
08 藉重測之名，脫免林戴澈指界錯誤之責任。蓋原告為資本額
09 2千多萬元之公司，購置之不動產理應經過鑑界程序，以避
10 免購得之不動產有面積不符之瑕疵，然，原告不僅以高於市
11 價之價格購買系爭土地，更刻意迴避鑑界流程，與一般買賣
12 交易之常情大相逕庭，且該交易之時間係於108年10月鑑界
13 後之109年12月22日，並於110年1月27日向臺中市清水地政
14 事務所辦理土地所有權移轉登記，時間相差不遠，足見原告
15 應係林戴澈為規避其98年買賣指界錯誤責任所為脫法行為之
16 配合者之一。

17 (三)再者，前案判決訴訟中僅於鑑定圖上畫出一條線，並無釐清
18 該線於系爭土地之實際位置，亦未將系爭土地上之建物進行
19 套繪，無從證明被告之地上物有占用系爭土地面積42.45平
20 方公尺，此部分應由原告舉證以實其說。且，自168號建物
21 辦理保存登記檢附之竣工平面圖可見建物所在位置與系爭土
22 地間，留有5.03公尺之空地，是被告於配偶林甚所有之620
23 地號土地上搭建系爭地上物，自無違法等語，資為抗辯。

24 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准
25 免為宣告假執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。

30 (二)查，原告主張系爭土地為其所有，系爭地上物為被告所有，
31 以及系爭地上物占有系爭土地其位置及面積如附圖編號A所

01 示等情，經原告提出重測後土地登記第一類謄本可稽（見本
02 院卷第245-247頁），被告表示系爭地上物為其所有（見本
03 院卷第268頁），並經本院至現場勘驗屬實並製有勘驗筆
04 錄、現場照片在卷可佐（見本院卷第259-270頁），且經本
05 院囑託臺中市清水地政事務所現場測量，經該所製有複丈成
06 果圖為憑（見本院卷第279-281頁，即附圖），堪認為真。

07 (三)被告雖以林戴澈、陳德松等人曾於98年、108年、110年就系
08 爭土地與620地號土地間之經界為指界，依當時指界之結
09 果，系爭地上物應無坐落系爭土地之情形，原告應受其拘
10 束，以及依168號建物申請第一次所有權登記之竣工圖，建
11 物與系爭土地間仍有相當距離，則被告於該相當距離上之土
12 地興建系爭地上物應無無權占有之情形等語為辯。

13 (四)然按形成判決對於訴訟當事人以外之第三人亦有拘束力（最
14 高法院43年台上字第1016號判決、69年度台上字第234號判
15 決意旨參照）。查，620地號土地之所有人為被告之配偶林
16 甚，而林甚前曾對原告及財政部國有財產署提起確認界址訴
17 訟，分別請求確認其620地號土地與原告之系爭土地、與財
18 政部國有財產署之臺中市○○區○○段000地號土地間之經
19 界位置，而經前案判決確定系爭土地與620地號土地間之經
20 界線為內政部國土測繪中心於111年9月21日所出具之鑑定圖
21 其中5-6點連接黑色點線等情，有原告所提出之前案判決書
22 可參（見本院卷第27-37頁），並經本院調閱前案判決卷宗
23 核閱屬實，堪認為真。再者，觀前案判決第4-5頁之說明可
24 知，前案判決屬於形成判決性質，而既前案判決已確定，則
25 前案判決訴訟當事人及第三人均應受該形成判決效力所拘
26 束，被告亦不得再以其所稱之相關人員先前指界錯誤、168
27 號建物之竣工圖顯示建物旁仍有相當面積土地等為由，而否
28 認前案判決所認定之系爭土地與620地號土地間之經界位
29 置，被告所辯並不可採。

30 (五)系爭地上物有占有系爭土地，占有系爭土地其位置及面積如
31 附圖編號A所示等情，既經認定如前，又被告未能舉證系爭

01 地上物有何占有使用系爭土地之正當權源，則原告主張其得
02 依民法第767條第1項前段、中段等規定，請求被告拆除系爭
03 地上物，並將所占用之土地返還原告等語，為有理由。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段等規定，聲
05 明請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積4
06 2.39平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告，為
07 為有理由，應予准許。

08 五、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰
09 就原告勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並
10 依被告聲請定相當擔保金額，准予被告於為原告預供擔保
11 後，得免為假執行。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
13 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
14 駁，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
17 民事第五庭 法 官 潘怡學

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
20 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
22 書記官 蔡秋明

23 本判決有附圖：臺中市清水地政事務所收件日期文號113年3月26
24 日113年清土測字第061800號複丈成果圖。