

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度原簡上字第1號

上訴人 林舜良
尤金鳳
林舜從
陳美秀
豐域國際有限公司

上一人
法定代理人 黃羽涵
上訴人 廖巾葦
共同
訴訟代理人 許宏達律師
被上訴人 何建程
訴訟代理人 宋永祥律師
複代理人 林官誼律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年12月1日本
院臺中簡易庭111年度中原簡字第18號第一審判決提起上訴，本
院於113年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出
新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理
由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與
第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。
關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民
事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上
訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明定。本判決應
記載之事實、理由及關於兩造攻擊、防禦方法之意見暨法律

上之意見，除後開補充說明外，均與原判決相同，茲引用之（如附件）。

二、上訴人除與原審為相同主張外，另補充上訴意旨略以：(一)被上訴人明知訴外人林素秋於民國109年8月至12月間建造系爭水溝時，有越界情形，卻未即時提出異議，應不得請求拆除系爭排水溝；(二)系爭排水溝僅占用被上訴人之系爭土地20平方公尺，地形狹長，被上訴人取回亦無從利用，考量兩造利益，應免為全部之移去；(三)臺中市建築師公會經原審囑託鑑定後提出之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，已建議系爭排水溝之處理方式為不拆除，而就地回填，原審卻忽視其專業判斷；(四)上訴人之前手興建臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號4棟建物（門牌號碼依序為福新路18號、20號、22號、26號，下合稱系爭建物）前，曾聲請臺中市大里地政事務所(下稱大里地政事務所)鑑界，無越界情事，惟大里地政事務受原審囑託測量之結果卻相異，聲請本院囑託內政部國土測繪中心(下稱國土測繪中心)再行測量等語。

三、被上訴人所陳除與原判決記載相同者，另補稱略以：(一)否認於系爭建物興建時已知悉有越界情形；(二)依系爭鑑定報告之鑑定分析第二點所載，系爭排水溝非屬系爭建物之主要結構，若拆除亦不影響系爭建物之結構安全，方法以人工鋸除及打除併用即可，且上訴人已將系爭建物廢水之排水管銜接至新作排水溝，拆除系爭排水溝不影響系爭建物之結構安全及廢水之排放，自無民法第796條之1第1項但書之適用而可免為拆除；(三)原審已會同兩造及大里地政事務所至系爭土地現場履勘並製作如附圖所示複丈成果圖，且上訴人於原審111年8月29日第二次言詞辯論期日，亦表示對於客觀上系爭建物有占用系爭土地不爭執，自無囑託國土測繪中心再為測量之必要等語置辯。

四、原審就被上訴人之請求，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴

01 人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明求
02 為判決：上訴駁回。

03 五、本件經兩造整理並簡化爭點如下(見本院卷第97至98頁準備
04 程序筆錄)：

05 (一)大里地政事務所繪製如原判決附圖所示之土地複丈成果圖
06 (下稱系爭成果圖)是否有誤？上訴人之系爭排水溝是否確實
07 坐落於被上訴人之系爭土地上如系爭成果圖所示面積？

08 (二)被上訴人是否明知上訴人越界建築，而未即時提出異議？

09 (三)拆除系爭水溝是否損害上訴人新排水溝之排水功能？

10 六、本院得心證之理由：

11 (一)系爭排水溝確實占用被上訴人所有之系爭土地20平方公尺：

12 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
13 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，
14 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
15 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有
16 明文。次按當事人對於他造主張之事實，或對於法官整理協
17 議之不爭執事項，於言詞辯論或準備程序積極而明確的表示
18 沒有意見，性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自
19 認，除依同條第3項規定撤銷外，在辯論主義之範圍內有拘
20 束法院之效力，應以該自認之事實作為裁判之基礎（最高法
21 院104年度台上字第207號判決意旨參照）。

22 2.經查：

23 (1)原審於111年7月8日會同兩造至系爭土地於現場進行勘驗，
24 並囑託在場之大里地政事務所測量人員依照被上訴人所指上
25 訴人之系爭建物占用系爭土地之位置，測量上訴人之系爭排
26 水溝是否占用被上訴人之系爭土地，並標示位置及面積，有
27 該日勘驗筆錄可參(見原審卷一第199至203頁)，嗣經該所於
28 同年月15日以里地二字第1110007579號函，檢送系爭成果圖
29 (原審卷一第227至229頁)，合先敘明。

30 (2)又原審於111年8月29日第二次言詞辯論期日提示系爭成果
31 圖，上訴人表示對其形式真正及客觀上系爭建物有占用被上

01 訴人土地的情形不爭執，圖面上A、B、C、D為附屬建物，都
02 是水溝等語，有該日言詞辯論筆錄可稽（見原審卷一第246
03 頁），嗣原審於112年3月27日第五次言詞辯論期日會同兩造
04 將此列為不爭執事項第九點：「經本院囑託大里地政所測量
05 結果，門牌號碼臺中市○○區○○路00號、20號、22號、26
06 號房屋之排水溝，分別占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D
07 所示位置、面積」，並由兩造之訴訟代理人於上開期日筆錄
08 簽名確認（見原審卷二第26頁）。則依前揭規定及說明，上
09 訴人在訴訟上已積極並明確表示不爭執，該當民事訴訟法第
10 279條第1項之自認。是除有同條第3項上訴人能證明與事實
11 不符或經被上訴人同意，而得撤銷自認外，本院應以該事實
12 作為裁判之基礎。

13 (3)上訴人提起本件上訴時雖主張大里地政事務所就系爭成果圖
14 之測量結果有誤，聲請本院囑託由國土測繪中心再次測量，
15 以求確定大里地政事務所之鑑界有無錯誤等語（見本院卷第9
16 7頁），然其並未就系爭成果圖有何具體錯誤之處予以說明並
17 舉證，復於本院113年4月22日準備程序稱「對於界址沒有爭
18 議」等語（見本院卷第96頁），是本院認無再次委由國土測繪
19 中心測量之必要。此外，上訴人復無其他積極證據足以證明
20 其自認與事實不符，故本件依上訴人之自認，系爭排水溝確
21 實占用被上訴人所有之系爭土地如附圖編號A、B、C、D所
22 示，面積共20平方公尺，應堪認定。

23 (二)上訴人未能舉證證明被上訴人於系爭建物興建時，即明知越
24 界之事實：

25 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
26 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
27 其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
28 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
29 或一部之移去或變更；前二條規定，於具有與房屋價值相當
30 之其他建築物準用之，民法第796條第1項前段、第796條之1
31 第1項前段、第796條之2分別定有明文。所謂知其越界而不

01 即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有
02 人於土地被越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後
03 請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上字第938號判決
04 意旨參照）。又鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與
05 不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事
06 而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其
07 情事者，仍無本條之適用（同院72年度台上字第4734號判決
08 意旨參照）。再主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議
09 者，應就此項事實負舉證之責任（同院45年度台上字第931
10 號判決意旨參照）。

11 2.經查：

12 (1)上訴人主張被上訴人明知系爭建物越界而未即時異議乙節，
13 為被上訴人所否認，自應由上訴人舉證。上訴人於112年3月
14 27日原審第五次言詞辯論期日，當庭聲請傳喚證人「洪舜
15 喜」，待證事實為越界建物是否有重大過失及換地協議（見
16 原審卷二第26頁筆錄），該110年10月4日換地協議書（下稱系
17 爭換地協議），簽名者固為「洪舜喜」（見原審卷一第55
18 頁），上訴人並於同年月29日具狀陳報證人「洪舜喜」住址
19 （見原審卷二第30頁），原審依該址通知證人「洪舜喜」（見
20 原審卷二第45頁送達證書，由「洪舜喜」以本人身分蓋章簽
21 收），然證人於112年5月29日原審第六次言詞辯論期日到庭
22 後，逕行將報到單上姓名塗改為「洪舜鄭」（見原審卷二第4
23 7頁），證人結文亦簽「洪舜鄭」，茲審酌證人洪舜鄭於原審
24 到庭作證時陳稱：我在豐域公司任職擔任監工，我不是股
25 東，我家人林素秋是股東，換地協議書係由我簽立，是地主
26 林素秋委託我去簽的（原審卷二第55頁），而林素秋又為洪舜
27 鄭之配偶，有本院職權調閱之戶役政資料網站查詢資料可
28 參，是參酌以上各情，足見換地協議書上簽名洪舜喜之人，
29 極為洪舜鄭無誤，原判決誤繕證人姓名為「洪舜喜」，然並
30 不影響事實認定，合先敘明。

31 (2)上訴人訴訟代理人於本院113年5月31日言詞辯論期日稱水溝

01 蓋好的時間為109年8月到12月間(本院卷第118頁筆錄)，又
02 證人洪舜鄭於112年5月29日原審第六次言詞辯論期日證稱：
03 「我在豐域公司擔任監工，家人林素秋是股東，我媳婦黃羽
04 涵是豐域公司法定代理人，地主林素秋委託我去跟被上訴人
05 談換地協議，(系爭建物)拿到使用執照之後，要蓋圍牆，林
06 素秋請地政機關測量，才發現越界，測量後，我們找被上訴
07 人說要換地，被上訴人才知道越界，開始協議換地事宜是在
08 簽協議書的1個月內」等語明確(見原審卷二第55至58頁)，
09 另依照臺中市政府都市發展局(下稱都發局)111年5月24日中
10 市都工字第1110113231號函說明第二點記載：「(系爭建物)
11 於109年12月31日核准使用執照，並取得109中都使字第0226
12 6號使用執照在案」(見原審卷一第369頁)，併參系爭換地協
13 議由「洪舜喜」簽名之日期為110年10月4日(原審卷一第55
14 頁)，是洪舜鄭雖未能具體說明林素秋為興建圍牆而聲請地
15 政機關測量之日期，惟仍得推知上訴人發現系爭建物越界之
16 期間應為109年12月31日取得使用執照之後，至110年九月初
17 之間(即同年月4日換地協議前約1個月)，洪舜鄭既證稱被上
18 訴人係因其向被上訴人協商換地，始發現系爭建物越界，且
19 系爭建物之建築完成日期為109年12月31日，有建物登記第
20 一類謄本在卷可佐(見本院卷一第73至85頁)，則被上訴人自
21 無可能於109年8到12月間上訴人興建系爭水溝時，即明知系
22 爭水溝越界，應屬明確。

23 (3)再者，被上訴人曾於111年2月7日以霧峰郵局第16號存證信
24 函(下稱16號存證信函)向上訴人表示：「本人於111年1月17
25 日委請大里地政事務所複丈，竟發現台端於台端所有之土地
26 上興建房屋，越界占用本人土地，...希台端於函到30日內
27 速將越界建築之房屋拆除，返還本人土地」(見原審卷一第5
28 7至59頁)，互核大里地政事務所111年9月16日里地二字第11
29 10010074號函檢送之兩造聲請鑑界紀錄表所載，被上訴人就
30 系爭土地曾於93年3月10日及111年1月17日兩次聲請測量相
31 符(見原審卷一第277至281頁)，是被上訴人主張其係於111

01 年1月17日經大里地政事務所鑑界後，始發現系爭建物越界
02 建築，堪認為事實。被上訴人之知悉既屬越界建築「完竣
03 後」，即與民法第796條第1項前段規定之要件不符。

04 (4)況林素秋於收受16號存證信函後，於111年2月9日以霧峰郵
05 局第17號存證信函覆稱：「本人之房屋沒有占到台端之土
06 地，來函所述不實在」（見原審卷一第61頁），故被上訴人於
07 同年3月25日提起本件拆屋還地等訴訟（見原審卷一第13頁起
08 訴狀本院收文章戳），足認上訴人係先於000年0月間，由林
09 素秋委託洪舜鄭向被上訴人承認越界，並商談換地，嗣於11
10 1年2月9日以存證信函否認越界建築觀之，林素秋既為系爭
11 建物坐落土地之原土地所有權人，家族成員亦分別擔任起造
12 人豐域國際有限公司之股東、法定代理人、監工等角色，尚
13 否認系爭建物越界，被上訴人身為鄰地所有權人，焉可能在
14 系爭建物興建過程中，即早已「明知」越界？

15 (5)上訴人復未提出其他證據證明系爭土地所有人即被上訴人於
16 系爭建物建築時，已明知其越界而未即時異議，僅泛言被上
17 訴人客觀上應知悉系爭建物越界，則依前揭說明，本件自無
18 民法第796條第1項前段規定之適用。

19 (三)上訴人並未舉證證明拆除系爭排水溝，將對上訴人之現有排
20 水溝造成損害：

21 1.按民法第796條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非
22 房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不
23 能謂有該條之適用（最高法院59年度台上字第1799號判決意
24 旨參照）。牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地
25 所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條之適
26 用。上訴人之圍牆既確有越界情事，縱令占地無幾，被上訴
27 人亦無容忍之義務，即非不得請求拆除（同院62年台上字第
28 1112號判決意旨參照）。是民法第796條所謂越界建築，其
29 建築物必為房屋，不包括非房屋構成部分之牆垣、屋外建
30 築、雨遮等非房屋構成部分（同院105年度台上字第1028號
31 判決意旨參照）。另民法第796條之2規定則以具有與房屋價

01 值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等，始有適用
02 (該條立法理由參照)。

03 2.經查：

04 (1)上訴人於112年3月20日聲請囑託臺中市建築師公會(下稱鑑
05 定人)鑑定之項目為：系爭建物與系爭351地號土地上擋土牆
06 相接之短牆係何作用，若拆除短牆，是否對既存之系爭建物
07 結構產生危害(見原審卷二第14至15頁)，經原審命上訴人先
08 提出相關圖面，具體指明所指短牆所在位置(見原審卷二第3
09 1頁審理單)，上訴人於同年4月28日具狀表示該牆為訴外人
10 林素秋自行興建，並未委請建築師繪製圖面，無法提供相關
11 圖面(見原審卷二第34頁)，故原審將鑑定問題修改為：「如
12 附圖所示A、B、C、D所示之水溝如果拆除，是否會影響系爭
13 建物之結構安全?是否影響系爭建物廢水之排放?...」(見原
14 審卷二第35頁)，合先敘明。

15 (2)經鑑定人於112年8月9日至現場會勘後之鑑定分析：「水溝
16 並非主要結構，拆除不會影響建物結構安全，拆除方式建議
17 人工鋸除及人工打除併用，先於地界點處，鋸除與主建物連
18 結之相關構件，載配合打除工作，會勘當日，上訴人說明已
19 經新做排水暗溝，也已經將建物廢水的排水管銜接到新的排
20 水暗溝」(見原審卷二第113頁)，是上訴人既於112年8月9日
21 鑑定人前往會勘之前，已施作新的排水暗溝以替代如系爭成
22 果圖編號A、B、C、D所示排水溝之功能，系爭排水溝對上訴
23 人即失其效用，並無繼續保存之利益，且自上情可知，上訴
24 人之排水需求非僅有占用被上訴人土地設置排水溝為唯一可
25 行方法。

26 (3)另上訴人於原審111年8月29日第二次言詞辯論期日固稱系爭
27 排水溝為附屬建物(見原審卷一第245頁)，然自系爭建物登
28 記第一類謄本所示(見原審卷一第73至85頁)，其附屬建物
29 為陽台，並未包括排水溝，非系爭建物之構成部分。上訴人
30 雖另主張系爭排水溝價值與房屋相當(見本院卷第13頁)，惟
31 排水溝之建築目的係供排水之用，核與民法第796條之2立法

理由中所舉倉庫、立體停車場等與社會經濟相關之建築物有間，難認其與房屋之價值相當，上訴人復未能舉證證明系爭排水溝係與房屋價值相當之其他建築物，如予拆除將令其受到鉅額損害或有害於社會經濟，自不因越界面積非鉅，使被上訴人負有忍受之義務，故上訴人此部分主張不足採信，無適用民法第796條之1、第796條之2所定免為移去之餘地。

(4)至於上訴人援引系爭鑑定報告有關鑑定項目以外之建議說明：「處理方式建議不拆除，而採用就地回填處理，以避免因打除工程破壞新作排水溝排水功能」(見原審卷二第115頁)，據此主張原審未尊重建築專業意見，應判令毋庸拆除等語，惟本件不符合民法第796條第1項越界建築之要件，已如前述，系爭排水溝既無權占有系爭土地，上訴人即負有拆除占用部分並返還之義務，其於履行義務之際，自應注意拆除之安全，作好必要之防護措施，縱使強制執行，如何拆除以避免危及作排水溝之結構安全，亦屬強制執行方法之範疇，無從因此解免上訴人返還系爭土地之義務。況上訴人若擔心拆除工程造成新作排水溝之損壞，當可自行拆除，然經本院於113年4月22日準備程序詢問上訴人，其訴訟代理人稱：「上訴人沒有考慮自行僱工拆除」等語(見本院卷第97頁筆錄)，即應由上訴人自行承擔風險，且若被上訴人之拆除行為嗣造成上訴人之新作排水溝損害，亦屬被上訴人應否另負損害賠償責任之問題，不足為上訴人占用被上訴人所有系爭土地之正當理由。

(5)基上，上訴人既未證明拆除系爭排水溝將如何影響新作排水溝之結構安全，其執此主張被上訴人不得請求拆除系爭排水溝云云，即屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將如附圖編號A、B、C、D所示之系爭排水溝拆除，並將占用土地返還予被上訴人，暨依民法第179條規定請求上訴人給付如原判決主文第1至4項所示金額及利息，為有理由，均應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人上訴

01 意旨猶執前詞指摘原判決不當，為無理由，應予駁回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經審酌
03 均於判決結果無影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第449條第1項、第454條、第78條、第85條第1項前
06 段，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
08 民事第一庭 審判長法官 許石慶

09 法 官 廖聖民

10 法 官 蕭一弘

11 以上正本係照原本製作。

12 本件不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 1 日
14 書記官 郭盈呈

附件

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中原簡字第18號

原告 何建程

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

被告 林舜良

尤金鳳

林舜從

陳美秀

豐域國際有限公司

法定代理人 黃羽涵

被告 廖巾葦

共同

訴訟代理人 許宏達律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林舜良、尤金鳳應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號D部分之排水溝拆除，將該部分土地（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新臺幣189元，及被告林舜良自民國111年4月26日起、被告尤金鳳自民國111年4月28日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國111年3月24日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

二、被告林舜從、陳美秀應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示編號C部分之排水溝拆除，將該部分土地（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新臺幣189元，及均自民國111年4月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國111年3月24日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

01 三、被告豐域國際有限公司應將坐落臺中市○○區○○段000地
02 號土地上如附圖所示編號B部分之排水溝拆除，將該部分土
03 地（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告
04 新臺幣252元，及自民國111年4月26日起至清償日止，按年
05 息5%計算之利息，暨自民國111年3月10日起至返還上開土
06 地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

07 四、被告廖巾葦應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如
08 附圖所示編號A部分之排水溝拆除，將該部分土地（面積8平
09 方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新臺幣378
10 元，及自民國111年4月26日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息，暨自民國111年3月8日起至返還上開土地之日止，
12 按月給付原告新臺幣42元。

13 五、訴訟費用由被告林舜良、尤金鳳負擔5分之1，被告林舜從、
14 陳美秀負擔5分之1，被告豐域國際有限公司負擔5分之1，被
15 告廖巾葦負擔5分之2。

16 六、本判決得假執行。但被告林舜良、尤金鳳如以新臺幣2萬9,2
17 00元，被告林舜從、陳美秀如以新臺幣2萬9,200元，被告豐
18 域國際有限公司如以新臺幣2萬9,200元，被告廖巾葦如以新
19 臺幣5萬8,400元，為原告供預供擔保，各得免為假執行。

20 事實及理由

21 甲、程序方面

22 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
23 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
24 本件原告以被告之排水溝無權占有其所有坐落臺中市○○區
25 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）為由，起訴請求被告
26 拆除該排水溝，將土地回復原狀後返還原告，並給付相當於
27 租金之不當得利。嗣於本院審理中，依本院囑託臺中市大里
28 地政事務所（下稱大里地政所）測繪結果，將訴之聲明更正
29 如下所述，核屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，參
30 諸前揭說明，非為訴之變更，應予准許。

31 乙、實體方面

01 壹、原告主張：

02 一、系爭土地為原告所有，與系爭土地相鄰之同段352-1、352-
03 2、352-3及352-4等地號4筆土地，原為訴外人林素秋所有，
04 林素秋透過其經營之被告豐域國際有限公司（下稱豐域公
05 司）在上開4筆土地上興建同段1306、1305、1304及1303等
06 建號4棟建物（門牌號碼依序為臺中市○○區○○路00號、2
07 2號、18號、20號，下合稱系爭房屋），並於民國110年3月1
08 0日辦理建物所有權第一次登記，登記為豐域公司所有（352
09 -3地號土地仍登記在林素秋名下），嗣再以買賣為原因，先
10 後於：

11 (一)110年6月8日，將1303建號建物連同坐落之352-4地號土地，
12 移轉登記予被告廖巾葦。

13 (二)110年6月24日，將1306建號建物連同坐落之352-1地號土
14 地，移轉登記予被告林舜良、尤金鳳，應有部分各2分之1。

15 (三)110年6月24日，將1305建號建物連同坐落之352-2地號土
16 地，移轉登記予被告林舜從、陳美秀，應有部分各2分之1。

17 二、系爭房屋所使用如附圖即大里地政所複丈日期111年7月8日
18 土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D所示之排水溝
19 （下稱系爭排水溝），跨越土地界線，占用原告所有之系爭
20 土地，屬無權占有。經原告告知林素秋上情，林素秋透過其
21 配偶訴外人洪舜喜與原告洽商，洪舜喜表示希望透過換地方
22 式，處理系爭排水溝無權占用系爭土地之糾紛，惟原告並未
23 同意換地。嗣林素秋即置之不理，原告於111年2月7日寄發
24 存證信函予林素秋，表明系爭排水溝無權占用系爭土地，要
25 求拆除並返還土地，林素秋於111年2月9日以存證信函回
26 覆，否認系爭排水溝占用系爭土地。為此依民法第767條第1
27 項規定，提起本件訴訟，請求被告拆除系爭排水溝，並將該
28 部分土地回復原狀後，返還原告。

29 三、被告無權占有系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告受
30 有損害，原告自得依不當得利規定，請求被告返還：

31 (一)林舜良、尤金鳳於110年6月24日取得1306建號建物所有權，

迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租金之不當得利金額為21元（系爭土地申報地價每平方公尺624元 $\times$ 4平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12月=21元，小數點後四捨五入，下同），9個月合計189元，及自111年3月24日起至返還土地之日止，按月給付21元。

(二)林舜從、陳美秀於110年6月24日取得1305建號建物所有權，迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租金之不當得利金額為21元（計算式同上），9個月合計189元，及自111年3月24日起至返還土地之日止，按月給付21元。

(三)豐域公司於110年3月10日取得1304建號建物所有權，迄至111年3月9日止共12個月，故其每月應給付相當於租金之不當得利金額為21元（計算式同上），12個月合計252元，及自111年3月10日起至返還土地之日止，按月給付21元。

(四)廖巾葦於110年6月8日取得1303建號建物所有權，迄至111年3月7日止共9個月，故其每月應給付相當於租金之不當得利金額為42元（624元 $\times$ 8平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12月=42元），9個月合計378元，及自111年3月8日起至返還土地之日止，按月給付42元。

四、並聲明：如主文第1至4項所示。

貳、被告則以：

一、系爭房屋興建前及興建中均曾申請鑑界，確認並無越界建築情形，否認系爭排水溝占用原告之系爭土地。

二、原告主張系爭排水溝越界後，林素秋為敦親睦鄰，曾委由洪舜喜出面與原告洽商，雙方達成協議，系爭排水溝若有越界占用原告所有系爭土地之情事，同意用林素秋名下同段350號土地以「3坪換1坪」之比例，換取所占用之土地，原告遂擬具換地協議書交由洪舜喜簽署。然事後原告毀約欲以「5坪換1坪」之比例換地，遭林素秋拒絕，原告始提起本件訴訟作為要脅。系爭排水溝下方設有擋土牆作為地基使用，拆除水溝及下方擋土牆將使地基流失危害房屋結構安全，原告

01 訴請拆除系爭排水溝回復原狀，乃屬權利濫用。

02 三、原告就其所有系爭土地前於93年間申請鑑界，隨即於系爭土
03 地興建擋土牆、圍牆、鐵皮廠房。系爭房屋興建時，原告之
04 擋土牆、圍牆、鐵皮廠房早已完成，原告應已知悉系爭土地
05 之界線何在。系爭房屋於興建過程非因故意或重大過失逾越
06 地界建築，系爭排水溝為建築執照之許可範圍，為系爭房屋
07 排水所必須，否則水流無處排放，除影響環境衛生外，一旦
08 滲入地下侵蝕掏空下方填土，恐危及房屋結構，應屬「與房
09 屋價值相當之其他建築物」。原告明知林素秋建造系爭排水
10 溝有越界情形而不即提出異議，不得請求移去或變更。系爭
11 排水溝雖有越界建築之情形，然無礙公共利益，且占用面積
12 僅20平方公尺，原告取回後亦無從利用，依民法第796之2條
13 準用同法第796條、第796之1條規定，原告不得請求移去或
14 變更，或應令被告支付償金或以相當價額購買所占用之土
15 地，資為抗辯。

16 四、並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 參、兩造不爭執事項（本院卷二24、25頁）：

19 一、原告於93年1月20日因拍賣而登記為系爭土地所有權人，權
20 利範圍全部，並於93年3月10日向大里地政所申請鑑界（本
21 院卷一284頁），之後在系爭土地上興建擋土牆、圍牆、鐵
22 皮廠房完成。

23 二、林素秋於92年10月13日因拍賣取得與系爭土地相鄰之同段分
24 割前352地號土地所有權，嗣於104年6月5日申請鑑界後，又
25 分割增加同段352-1、352-2、352-3、352-4等地號4筆土
26 地。

27 三、林素秋以其經營之豐域公司等人名義，向臺中市政府都市發
28 展局申請建造執照（108中都建字第71號，本院卷○000-000
29 頁），而在分割後之同段352、352-1、352-2、352-3、352-
30 4等地號土地上，興建系爭房屋，並於110年3月10日辦理建
31 物所有權第一次登記，登記為豐域公司所有（352-3地號土

地仍登記在林素秋名下），再以買賣為原因，先後於：110年6月8日將1303建號建物連同坐落之352-4地號土地，移轉登記予廖巾葦。110年6月24日將1306建號建物連同坐落之352-1地號土地，移轉登記予林舜良、尤金鳳，應有部分各2分之1；110年6月24日將1305建號建物連同坐落之352-2地號土地，移轉登記予林舜從、陳美秀，應有部分各2分之1。

四、林素秋曾於110年10月4日委由洪舜喜簽署換地協議書（本院卷一55頁）。

五、原告於111年2月7日以系爭房屋越界占有系爭土地為由，寄發霧峰郵局存證號碼16號存證信函予林素秋，請林素秋於30日內將越界建築之房屋拆除，返還占用之土地（本院卷一57、59頁）。

六、林素秋收受前開存證信函後，於111年2月9日以霧峰郵局存證號碼17號存證信函否認有占用系爭土地之情事（本院卷一61頁）。

七、大里地政所曾依申請（申請日期106年8月24日）測量分割前352地號土地與其南側同段353地號土地之界址，並於該土地與系爭土地間立有塑膠樁（本院卷一135頁）。

八、大里地政所曾於109年9月24日依林素秋申請，鑑測352-1、352-4、352-5等地號土地及同段362-6地號土地之界址，並繪製土地複丈成果圖（本院卷一299頁）。

九、經本院囑託大里地政所測量結果，門牌號碼臺中市○○區○○路00號、20號、22號、26號房屋之排水溝，分別占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D所示位置、面積（本院卷一229頁）。

肆、本院之判斷：

一、原告主張系爭土地為其所有，然遭被告系爭房屋所使用之系爭排水溝占用等事實，已提出土地登記謄本、建物登記謄本為證（本院卷一25-53頁）。又被告所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號、20號、22號、26號房屋之排水溝，分別占有系爭土地A、B、C、D所示位置、面積等情，業經本院會同

01 當事人及大里地政所至現場勘驗屬實，製有複丈成果圖可
02 稽，復為兩造所不爭執，堪信為真。

03 二、原告復主張被告以系爭排水溝無權占有系爭土地，請求被告
04 應將系爭排水溝拆除，將土地回復原狀後返還原告，及應給
05 付相當於租金之不當得利，則為被告所否認，並以前詞置
06 辯。按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
07 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
08 項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地
09 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
10 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
11 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
12 明之。本件被告雖辯稱有與原告簽署換地協議書云云（本院
13 卷一55頁），然為原告所否認，觀諸該換地協議書上僅有洪
14 舜喜之簽名，而無原告之簽名或蓋章，且證人洪舜喜於本院
15 證稱：換地協議書上沒有記載要換哪塊土地及如何換，後來
16 因為原告說1坪要換我的5坪，且因我們的土地都是農地，如
17 果消防有問題，或臨時工廠登記證被取消，我都要負責，我
18 不同意，所以沒有換成等語（本院卷二55-58頁），足見兩
19 造間就交換土地一事，並未達成合意，被告此部分抗辯，即
20 非有據。此外，被告並未提出其他證據足以證明系爭排水溝
21 占用系爭土地有何正當權源，則原告主張系爭排水溝乃無權
22 占有系爭土地，應堪採信，是原告依民法第767條第1項規
23 定，請求被告各自拆除A、B、C、D部分地上物，將該部分土
24 地回復原狀後返還原告，洵屬有據。

25 三、被告雖又辯稱系爭房屋建築時，原告知其越界而不即提出異
26 議，依民法第796條規定不得請求移去或變更房屋云云。惟
27 按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土
28 地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建
29 築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出
30 異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民
31 法第796條第1項規定即明。而土地所有人如不否認越界建

01 築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提
02 出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責
03 任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
04 始需就其否認之事實，舉反證以推翻之。本件原告否認其於
05 系爭房屋興建時已知悉該房屋越界，且依證人洪舜喜於本院
06 證述：系爭房屋興建期間，原告會來工地與我打招呼，但沒
07 有提到越界的事情，後來是拿到使用執照要蓋圍牆時，林素
08 秋申請地政機關來測量，才知道占用到原告的土地，我們找
09 原告說要換地，原告才知道有越界等語（本院卷二56、57
10 頁），可見原告係於系爭房屋完工取得使用執照後，經林素
11 秋、洪舜喜告知，始知悉系爭房屋有部分占用其所有系爭土
12 地，故被告此部分所辯，自非可採。

13 四、被告雖再以系爭排水溝為系爭房屋排水所必須，拆除恐危及
14 房屋結構，應依民法第796條之1規定，命免為移去或變更，
15 原告訴請拆除系爭排水溝，為權利濫用云云為辯。惟本件經
16 囑託臺中市建築師公會鑑定結果，認系爭排水溝非屬系爭房
17 屋之主要結構，如果拆除，不會影響系爭房屋之結構安全，
18 僅會影響系爭房屋廢水之排放，解決途徑為新作排水溝以替
19 代既有排水溝功能。鑑定機關會勘當日，被告已經新作排水
20 溝，亦已將系爭房屋廢水之排水管銜接至新的排水溝，有該
21 公會112年10月12日鑑定報告書可憑（本院卷二113頁）。依
22 上開鑑定報告，拆除系爭排水溝並不影響系爭房屋之結構安
23 全，亦不妨礙系爭房屋廢水之排放，自無適用民法第796條
24 之1不得請求移去、免為移去規定之餘地。再者，被告既無
25 權占有系爭土地，原告依民法第767條第1項規定，請求被告
26 各自拆除A、B、C、D部分地上物，將該部分土地回復原狀後
27 返還原告，乃正當行使權利，無違誠信原則，自無權利濫用
28 情形，故被告此部分抗辯，亦非可採。至鑑定機關雖建議系
29 爭排水溝不拆除，就地回填，避免因打除工程破壞新作排水
30 溝。惟系爭排水溝已占用原告所有系爭土地，原告基於所有
31 人地位，本得請求除去妨害其所有權之物，鑑定機關前揭建

01 議僅屬原告將來執行時應注意不得損壞被告新作排水溝，如
02 有損壞應予賠償之問題，併予敘明。

03 五、關於原告請求被告給付不當得利：

04 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人所有物或
06 地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人
07 所受之利益為衡量標準。查被告之系爭排水溝無權占有原告
08 系爭土地A、B、C、D部分，業如前述，是原告主張被告受有
09 相當於租金之不當得利，即屬有據。又城市地方房屋之租
10 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
11 法第97條第1項定有明文。所謂土地價額，依同法施行法第2
12 5條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條
13 規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言。且土
14 地所有人依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相
15 當於租金之損害金數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌
16 基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價
17 值及所受利益等項，以為決定。

18 (二)本院審酌系爭土地位於臺中市霧峰區福新路，其坐落位置、
19 附近工商繁榮程度、被告利用土地所受利益等一切情狀，認
20 被告無權占有系爭土地A、B、C、D部分之利益，應以申報地
21 價年息10%計算為合理適當。系爭土地之申報地價，於原告
22 請求不當得利之期間均為每平方公尺624元，有土地登記謄
23 本可佐（本院卷一25頁）。是原告請求被告給付下列金額之
24 不當得利，核屬有據：

25 1.林舜良、尤金鳳於110年6月24日取得1306建號建物所有權，
26 迄至111年3月23日止共9個月。故其2人每月應給付相當於租
27 金之不當得利金額為21元（ $624\text{元} \times 4\text{平方公尺} \times 10\% \div 12\text{月} = 2$
28 1元，9個月合計189元，及自111年3月24日起至返還土地之
29 日止，按月給付21元。

30 2.林舜從、陳美秀於110年6月24日取得1305建號建物所有權，
31 迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租

01 金之不當得利金額為21元，9個月合計189元，及自111年3月
02 24日起至返還土地之日止，按月給付21元。

03 3.豐域公司於110年3月10日取得1304建號建物所有權，迄至11
04 1年3月9日止共12個月，故其每月應給付相當於租金之不當
05 得利金額為21元，12個月合計252元，及自111年3月10日起
06 至返還土地之日止，按月給付21元。

07 4.廖巾葦於110年6月8日取得1303建號建物所有權，迄至110年
08 3月7日止共9個月，故其每月應給付相當於租金之不當得利
09 金額為42元（ $624\text{元} \times 8\text{平方公尺} \times 10\% \div 12\text{月} = 42\text{元}$ ），9個月
10 合計378元，及自111年3月8日起至返還土地之日止，按月給
11 付42元。

12 伍、綜上所述，原告請求被告拆除系爭排水溝，將該等土地回復
13 原狀後返還原告，及請求被告給付上開相當於租金之不當得
14 利，並附加自起訴狀繕本送達翌日起（除尤金鳳自111年4月
15 28日起算外，其餘被告均自111年4月26日起算）至清償日
16 止，按年息5%計算之法定遲延利息，暨請求被告按月給付
17 相當於租金之不當得利至返還土地為止，為有理由，應予准
18 許。

19 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
20 判決結果均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 柒、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
22 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願
23 供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當金額
24 准許之。

25 捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日

27 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

28 法 官 羅智文

29 以上為正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
04 書記官 林素真

05 附圖：