

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第98號

原告 陳建興

訴訟代理人 黃建閔律師

被告 謝明富

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○區○○○段0000000地號如附件之土地複丈成果圖所示符號A面積0.14平方公尺之矮牆等地上物拆除，並應將占用之土地騰空並返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但如被告以新臺幣5,614元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限，又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定；民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、同條第2項、第436條第2項分別定有明文。經查，本件原告起訴時係列被告應將坐落於臺中市○區○○○段0000000地號如照片所示牆壁等建築物拆除，並應將占用之土地騰空並返還予原告。嗣經臺中市中山地政事務所測量，有臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖可證（本院卷第137頁），乃於113年6月3日具狀變更為被告應將坐落於臺中市○區○○○段0000000地號（下稱系爭土地）如附件之土地複丈成果圖所示符號A面積0.14平方公尺之矮牆等地上物拆除（下稱系爭地上物），並應將占用之土地騰空並返還予原告（本院卷第135頁），核原告追加被告及聲明部分，其請求

之基礎事實同一，合於前開民事訴訟法之規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告係系爭土地所有權人，被告係臺中市○區○○○段0000000地號土地所有權人(門牌號碼：臺中市○區○○○街000號)。被告無權占用系爭土地，興建之圍牆已有一部分越界，被告應將越界部分拆除，並將占用之土地騰空返還予原告，爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：被告於民國100年間施作圍牆時，已先獲得原告口頭承諾才施作。又原告所指紅線是其自行繪製，當天地政事務所人員沒有指定道路以內地界線，紅線並非地政事務所人員指定繪製之兩造界址。再者，係因臺中市南區福田一街道道路打通工程，工程需要重新測量相關建築物土地地界，才造成與建築物使用執照竣工圖之地界不相符。竣工圖說地界線與管道外緣距離12公分，系爭地上物與管道外緣距離亦為12公分，故系爭地上物並無越界。退步言之，系爭地上物與房屋本體無關，不屬於建築物亦不適用越界建築規定，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告占用系爭土地如附件之土地複丈成果圖所示符號A面積0.14平方公尺部分，業據提出土地登記第一類謄、土地登記第二類謄本、現場照片(本院卷第15-23頁、第49-53頁)，復經本院會同兩造及臺中市中山地政事務所於113年4月26日履勘現場查明屬實，製有履勘筆錄、照片及複丈成果圖附卷可稽，應堪信為真實。

(二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以

01 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
02 責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如
03 不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台
04 上字第312號判決意旨參照）。

05 1.查原告主張系爭土地為其所有，系爭地上物占用系爭土地如
06 附件土地複丈成果圖所示符號A部分、面積0.14平方公尺等
07 情，有土地登記謄本在卷可稽，並經本院會同兩造及地政人
08 員測量屬實，制有勘驗筆錄及檢附之現場照片以及臺中市中
09 山地政事務所113年4月3日山土測字第031000號土地複丈成
10 果圖可稽（本院卷第105-112頁、第119頁），堪認屬實。被
11 告既否認為無權占有等語，揆諸上開說明，自由被告就其為
12 有權占有系爭土地之事實負舉證之責。

13 2.被告固指係因道路打通重新測量，造成中山地政事務所人員
14 所測量地界址點位置與建築使用執照竣工圖不相符，系爭地
15 上物並未越界之情事等語，然就被告所提出之建築使用執照
16 竣工圖，無法證明與中山地政事務所人員所測量地界址點位
17 置工程前後何處不符，被告就此部分，亦未再舉其他事證以
18 為其說，是被告抗辯並無越界之情事等語，尚屬無據，難認
19 可取。再者，被告就系爭土地為原告所有，由原告管理之事
20 實既不爭執，即應就占有使用系爭土地具有法律上正當權源
21 之有利於己事實負舉證責任，惟被告未能證明有何占有系爭
22 土地之正當權源，被告在系爭土地上興建系爭地上物，已侵
23 害原告就系爭土地之使用、收益，是原告依民法第767條第1
24 項前段及中段規定，請求被告移除系爭地上物，並將該部分
25 土地返還予原告，洵屬合法。至於被告抗辯系爭地上物與管
26 道外緣距離亦為12公分，合於地界線與管道外緣距離，原告
27 不得請求拆屋還地等語，尚乏依據，要難憑採。

28 (三)又被告主張其搭建系爭地上物，於施工前有得到原告之同
29 意，被告並無妨害原告所有權，原告不得主張所有權妨害除
30 去請求權之詞。按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失
31 逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得

請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項定有明文；所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰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其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言，且主張鄰地所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任。復按民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設；倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號判決意旨可資參照）。查本件原告主張被告占用系爭土地如附件之土地複丈成果圖所示符號A面積0.14平方公尺部分，係被告於100年間在系爭土地上施工圍牆，此為被告所未爭執，是應認性質上屬事後增建之物，因無礙於被告所有建物整體價值，依上開說明意旨，尚無民法第796條所定鄰地所有人忍受義務之適用，故被告抗辯原告先前已同意，原告不可主張拆屋還地等語，亦乏所據，難謂可採。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項規定訴請被告應將系爭土地如附件之土地複丈成果圖所示符號A面積0.14平方公尺之矮牆等地上物拆除，並應將占用之土地騰空並返還予原告，則屬有據，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告一部敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應就原告勝訴部分依職權宣告假執行。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
02 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
03 法 官 陳學德

04 以上為正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
10 書記官 賴恩慧