

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第338號

上訴人 國立竹南高級中學

法定代理人 呂淑美

訴訟代理人 蘇亦洵律師

複代理人 楊禹謙律師

被上訴人 劉浩然

訴訟代理人 李震華律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年4月11日臺灣苗栗地方法院110年度訴字第452號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27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

壹、上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、訴訟要旨：

一、上訴人主張：坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（重測前為○○段○○段000地號，下稱系爭土地）為國有土地，伊為管理機關。被上訴人所有如原判決附圖即苗栗縣○○地政事務所（下稱○○地政事務所）收件日期文號民國110年9月28日南地數值字第00000號鑑定圖（下稱附圖）編號0、0、0所示地上物（下合稱系爭建物），無權占有系爭土地。爰依民法第767條第1項前段及中段規定，求為命被上訴人拆除系爭建物，並返還占用部分土地之判決。

二、被上訴人則以：上訴人（前身省立苗栗中學○○高中分部）為增班需要，經○○鎮公所之協調，與原地主劉文焯、顏劉素琴、劉培祥、劉文煒、劉鄭罔腰、劉文炤、劉文林（下稱

劉文焯等人)於55年6月25日簽訂土地買賣契約書，由其等將重測前○○段000-0地號及000-0地號部分土地售與上訴人。伊父劉文炤提出將○○鎮公所所有重測前000-0地號土地，自○○鎮民眾服務社界起至東保留50台尺，南自中正路○○○水溝起至北保留50台尺，共計2,500平方台尺之土地，保留為伊建屋之用之附帶條件，經三方達成○○鎮公所同意以重測前000-0地號部分土地（其後分割出000-0、000-00地號土地），與劉文焯等人之重測前000-0地號土地作等面積之交換，劉文焯等人則自買賣價金中扣抵與該保留地面積相同土地之對價予上訴人之交換協議。嗣○○鎮公所出具同意伊在重測前000-0地號土地建屋之土地使用權證明書，伊因而取得苗栗縣政府建設局62建都字第940號建築物使用執照。上訴人則於57年8月15日取得校地時，在重測前000-0地號土地興建圍牆為界，圍牆外即屬交換協議保留伊使用之範圍。如附圖編號0部分係使用執照核准3層磚造房屋之後半部，在土地使用權證明書同意建屋之範圍內；伊於68年間以上訴人所建圍牆為支柱，自圍牆起至附圖編號0部分建物間空地，搭建附圖編號0、0、0所示鐵皮屋，坐落在苗栗縣政府審核建築物使用執照之位置及配置圖所示空地及預定騎樓，亦在交換協議約定交換範圍內，是依交換協議之約定，系爭建物屬有權占有。惟因歷年地籍重測並發生測量錯誤，致地籍線偏移，而減少系爭建物基地面積，乃至坐落於系爭土地。上訴人因可歸責於己之事由，未依約執行換地登記，事後反悔有違誠信原則，提起本件訴訟為權利濫用等語，資為抗辯。

參、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將附圖所示編號0面積14.66平方公尺、編號B面積16.50平方公尺、編號C面積2.41平方公尺、編號0面積0.59平方公尺之各該地上物拆除後，將該占用部分土地返還予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（本院卷第134-136頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

一、兩造不爭執事項：

- (一)系爭土地（重測前為苗栗縣○○鎮○○段○○段000地號）為國有土地，上訴人為管理機關。
- (二)被上訴人所有如附圖編號0、0、0、0所示系爭建物，坐落於系爭土地上。
- (三)重測前坐落苗栗縣○○鎮○○段00000地號、面積10,727平方公尺土地，原為劉文焯等人共有，各共有人應有部分各1/8。臺灣省政府教育廳為增設省立苗栗中學○○高中分部（現為上訴人），報請臺灣省政府以52年3月5日府民地丁字第7229號令准予徵收該地號內面積4,350平方公尺及同段000-01地號面積1,167平方公尺之土地，並經苗栗縣政府以52年4月19日栗府恭地權字第16345號公告徵收，且於53年3月30日辦理補償金提存。
- (四)上訴人為增班需要，經○○鎮公所（鎮長陳國樑）之協調，與劉文焯等人於55年6月25日簽訂土地買賣契約書，約定劉文焯等人願將其等所有坐落重測前同段000-0地號面積112平方公尺，以公告地價每台坪新臺幣（下同）360元，及000-0地號內面積2,249平方公尺（嗣分割出337-30地號土地）之土地，以公告地價每台坪156元，售與上訴人。
- (五)上訴人依前項買賣契約，於57年8月15日將重測前337-30、000-0地號土地辦理移轉登記為臺灣省政府所有（使用機關為上訴人）；復於61年5月22日以(三)公告徵收為原因，將自重測前000-0地號土地分割出000-00、000-00及000-00地號土地（面積依序為2,190、203、1,277平方公尺，合計3,670平方公尺），辦理移轉登記為臺灣省政府所有（使用機關為上訴人），其中000-00地號土地經重測後，面積自203平方公尺更正為192平方公尺。
- (六)重測前000-00地號土地，於精省後登記為中華民國所有，經本院104年度上字第458號判決認定該土地（位於苗栗縣○○段○○段000○○000○○00000地號土地上）不在核准公告徵收範圍內，判命財政部國有財產署塗銷該192平方公尺土地於6

01 1年5月22日以徵收為原因所之所有權登記，並回復為劉文焯
02 等人所有，再經最高法院於108年9月5日以107年度台上字第
03 2457號判決駁回國有財產署之上訴確定後，於108年12月24
04 日辦理塗銷徵收登記，回復登記為原地主共有，其中劉文焯
05 之應有部分比例由被上訴人以公同共有1/8比例與其他繼承
06 人共同繼承。

07 (七)上訴人於55年間經○○鎮公所協調向劉文焯等人價購(四)所示
08 土地時，因劉文焯提出將與重測前000-0地號土地西側毗鄰
09 之○○鎮公所所有重測前000-0地號土地，自○○鎮民眾服
10 務社界起至東保留50台尺，南自中正路○○○水溝起至北保
11 留50台尺，共計2,500平方台尺之土地作為其建屋之需之附
12 帶條件，經三方達成○○鎮公所同意以重測前000-0地號鎮
13 有土地（其後分割出000-0、000-00地號土地），與劉文焯
14 等人之重測前000-0地號土地作等面積之交換，劉文焯等人
15 則自買賣價金中扣抵與該保留地面積相同土地之對價予上訴
16 人之交換協議（下稱系爭三方交換協議）。

17 (八)○○鎮公所於61年9月出具如原審卷第229頁所示重測前000-
18 0地號土地之使用權證明書予被上訴人，被上訴人據以申請6
19 1年建都營字第813號建築執照（見61.10.20栗建都字第0731
20 0號建造執照案卷），嗣經苗栗縣政府就門牌號碼苗栗縣○
21 ○鎮○○路000號建物，於62年10月9日核發62年度建都營字
22 第940號使用執照（見62.10.9栗建都字第62396號使用執照
23 案卷）。

24 (九)重測前苗栗縣○○鎮○○段00000地號土地於61年7月6日分
25 割出同段000-0、000-00地號土地；於69年重測後為000-0、
26 000地號土地，再於109年間重測後為○○段000○000地號土
27 地。

28 二、本件爭點：

29 (一)上訴人與劉文焯等人、○○鎮公所三方交換協議之交換標的
30 為何？如附圖編號0、0、0、0所示系爭建物坐落土地是否在
31 交換範圍？

01 (二)被上訴人是否有權占有系爭建物坐落之系爭土地範圍？

02 (三)上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人
03 拆除系爭建物，並返還占用部分之土地，有無理由？

04 伍、得心證之理由：

05 一、關於爭點一：

06 (一)查上訴人因增班需要，於55年間經○○鎮公所協調向劉文焯
07 等人價購不爭執事項(四)所示土地時，因劉文焯提出將與重測
08 前000-0地號土地西側毗鄰之○○鎮公所所有重測前000-0地
09 號土地，自○○鎮民眾服務社界起至東保留50台尺，南自中
10 正路○○○水溝起至北保留50台尺，共計2,500平方台尺之
11 土地作為其建屋之需之附帶條件，經三方達成○○鎮公所同
12 意以重測前000-0地號鎮有土地（其後分割出000-0、000-00
13 地號土地），與劉文焯等人之重測前000-0地號土地作等面
14 積之交換，劉文焯等人則自買賣價金中扣抵與該保留地面積
15 相同土地之對價予上訴人之系爭三方交換協議，○○鎮公所
16 並於61年9月出具如原審卷第229頁所示重測前000-0地號土
17 地之使用權證明書予被上訴人，由被上訴人據以申請61年建
18 都營字第813號建築執照，嗣經苗栗縣政府就門牌號碼苗栗
19 縣○○鎮○○路000號建物（下稱000號建物），於62年10月
20 9日核發62年度建都營字第940號使用執照等情，為兩造所不
21 爭執（見不爭執事項(四)、(七)、(八)），此部分事實自堪認定。

22 (二)上訴人主張系爭三方交換協議之交換標的僅為109年間重測
23 後○○段000○○000地號土地範圍，系爭建物係無權占有系爭
24 土地云云，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

25 1. 系爭土地於69年地籍圖重測前為○○段000-00地號土地，重
26 測後為○○段○○段000地號土地，嗣於109年地籍圖重測後
27 為○○段000地號土地等情，有系爭土地登記謄本附卷可憑
28 （見原審卷一第23頁），並為兩造所不爭執（見本院卷二第
29 133頁）。又上訴人於55年間向劉文焯等人價購之000-0、00
30 0-0地號土地及○○鎮公所所有000-0地號土地暨系爭土地，
31 先後歷經多次土地分割、合併，及69年、109年間兩次地籍

圖重測，而有多次土地地號及地籍之更易，亦有上訴人提出之系爭土地登記謄本、被上訴人提出之土地登記簿，及○○地政事務所函檢送之土地登記謄本、異動索引、人工登記簿謄本在卷可按（原審卷第24、234-236、241-246、307-329頁、本院卷一第99-174、213-222、247-250頁）。既前述各該土地之地號及地籍圖已因多次之分割、合併及重測而幾經變動，其地號、地籍界址已多所更易，則關於系爭三方交換協議之交換建屋土地範圍，自不能僅以土地地號之異動沿革即為判斷，先予敘明。

2. 上訴人雖以○○鎮公所於61年9月出具重測前000-0地號土地之使用權證明書予被上訴人興建000號建物，而該鎮有000-0地號土地分割出000-0、000-00地號土地，於69年間地籍圖重測後為同段000-0、000地號土地，再經109年間重測為○○段000○○000地號土地，據以主張交換標的範圍僅○○段000○○000地號土地云云。而查：

①經本院函請○○地政事務所就系爭62年度建都營字第940號使用執照所載建物範圍（包含騎樓位置及法定空地），與附圖為套繪，並標示使用執照所示建物位置、範圍及坐落土地面積，經該所函覆略以：上開建物坐落於○○段0000○○000○○000○○000地號土地上。而○○段土地為經兩次地籍圖公告確定（109年度地籍圖重測前為○○段○○段，69年地籍圖重測前為○○段），原○○段測量圖原圖比例尺為1200分之1，採圖解法測量；於69年採圖解法測量地籍圖重測公告為○○段○○段，測圖比例尺提高為500分之1；再於109年採數值法測量地籍圖重測公告為○○段，測圖比例尺同為500分之1。有關地籍圖重測，係指已辦理地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得測量實施地籍測量。○○段原使用之地籍圖，係日據時期所測繪，採用之比例尺為1200分之1，以致精度較差，而地籍原圖於第二次世界大戰臺灣光復前，已被盟軍炸燬，臺灣光復後移交政府使用為日據時期依地籍原圖描繪而成之

01 副圖，經數十年使用後，因圖紙折損破舊、伸縮變質、內容
02 模糊等，嚴重影響地籍圖精度，在應用上實感困難。而○○
03 鎮工商經濟高度發展、土地需求殷切，分割、合併異動頻
04 繁，界址鑑定需求日增，原有地籍圖精度已難以因應實際需
05 求。地籍圖辦理重測時係依據土地所有權人指界一致之結果
06 施測，由於測量技術及儀器較日據時期精密優良，致使重測
07 前後土地面積難免發生增減；另土地之四至界址以所有權人
08 最明悉，地籍圖重測係依規定通知土地所有權人到場指界，
09 並設立界標，即依據所有權人指界一致之範圍，測定各宗土
10 地位置、形狀、大小，其面積實為界址範圍決定之結果，故
11 地籍圖重測後土地面積或有增減情事，致使地籍界線位置於
12 重測前後不一致亦屬正常。查○○段000地號土地上無任何
13 建物保存登記案，62年前該地號土地亦無任何鑑界紀錄，故
14 無法得知該建物於62年之施工依據地界為何，未經鑑界難謂
15 現況該建物與竣工平面圖所載建物位置相符，且套繪標的為
16 現已經兩次地籍圖重測之○○段，因地籍圖重測前後之地籍
17 線位置難免不一致，礙於相互套疊圖面之地界基準為何不明
18 而難辦理等語，此有○○地政事務所111年10月3日南地所二
19 字第1110007481號函在卷可稽（見本院卷一第181-183
20 頁）。

21 ②本院依上訴人聲請，另函請財團法人工業技術研究院光復院
22 區（下稱工研院）就重測前舊地籍圖與69年重測合併確定時
23 之地籍圖、74年3月19日分割確定時之地籍圖、當時之航照
24 圖、最新航照圖相互套繪，經該院函覆略以因無足夠之地面
25 控制點座標資料，無法精確套繪於航照圖，因而無法進行相
26 關航照套繪事項等情，亦有工研院112年12月22日函及113年
27 9月6日函附卷足憑（見本院卷二第3-4、57、115頁）。

28 ③綜據前述，包含系爭土地在內之前述各該土地之地號及地籍
29 圖既已因多次之分割、合併及重測而幾經變動，其地號、地
30 籍界址已多所更易，而上開○○段使用之地籍圖，係臺灣光
31 復後移交政府使用為日據時期依地籍原圖描繪而成之副圖，

01 因圖紙折損破舊、伸縮變質、內容模糊等，致原有地籍圖精
02 度難以因應實際需求，其後之土地重測乃係以所有權人指界
03 為界址範圍之決定，因而造成地籍界線位置於重測前後有不
04 一致之情形等節，則關於系爭三方交換協議之交換標的範
05 圍，自無從僅依土地地號之異動情形即為判斷，仍應依建物
06 坐落位置、利用狀況、相關當事人之意思以及其他各種情
07 事，依社會一般觀念為綜合考量。上訴人徒以重測前000-0
08 地號土地分割出000-0、000-00地號土地，經兩次重測後為
09 〇〇段000〇000地號土地，即謂交換標的範圍為〇〇段000
10 〇000地號土地云云，尚難憑採。

11 (三)查兩造均不爭執000號建物興建時，上訴人學校圍牆即已搭
12 建完成之事實（見本院卷二第133頁）。依上訴人與〇〇鎮
13 公所84年1月10日土地使用交換協商會議記錄可知，上訴人
14 於創校興建圍牆時，就將依系爭三方交換協議擬保留供劉文
15 炤建屋的土地置於其圍牆外，準備撥付〇〇鎮公所完成土地
16 交換手續等情，此有該會議紀錄附卷可稽（見原審卷第125-
17 127頁）；佐以系爭三方交換協議約定之交換範圍西自〇〇
18 鎮民眾服務社界起至東保留50台尺，南自中正路〇〇〇水溝
19 起至北保留50台尺（見不爭執事項七），而依000號建物興
20 建之新建住宅位置及配置圖所示（原審卷第231頁），該新
21 建住宅位置西側即緊鄰〇〇民眾服務站界向東興建，南側則
22 臨接中正路向北建築；且附圖編號0所示地上物為000號建物
23 原始興建之三層樓磚造房屋後半部，緊鄰上訴人設置之學校
24 圍牆，有該建物照片可按（見原審卷第239頁），並為兩造
25 所不爭執（見本院卷二第133頁）。綜此各節，堪認上訴人
26 與〇〇鎮公所依系爭三方交換協議所保留供劉文炤或其子孫
27 建屋之土地範圍，應為西自〇〇民眾服務站界起，東至上訴
28 人學校圍牆處，南自中正路〇〇〇水溝起，北至上訴人學校
29 圍牆處。被上訴人抗辯此範圍內之土地均屬系爭三方交換協
30 議之交換標的範圍，應可採信。

31 (四)依上，西自〇〇民眾服務站界起向東至上訴人學校圍牆處，

01 南自中正路○○○水溝起向北至上訴人圍牆處，既均屬系爭
02 三方交換協議之交換標的範圍，而由附圖觀之，明顯可見編
03 號0、0、0、0所示各地上物均坐落在前述交換範圍內，則被
04 上訴人有權占有系爭建物坐落部分之土地，應堪認定。

05 二、關於爭點二、三：

06 承前所述，系爭建物既均坐落在交換標的範圍，被上訴人自
07 有權占有系爭建物坐落之土地，上訴人主張被上訴人所有系
08 爭建物無權占有系爭土地云云，即無足採。從而，上訴人依
09 民法第767條第1項前段及中段規定，請求被上訴人拆除系爭
10 建物，並返還占用部分之土地，核屬無據，不應准許。

11 陸、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請
12 求被上訴人將附圖所示編號0面積14.66平方公尺、編號B面
13 積16.50平方公尺、編號C面積2.41平方公尺、編號0面積0.5
14 9平方公尺之各該地上物拆除後，將該占用部分土地返還予
15 上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，
16 並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
17 理由，應駁回其上訴。

18 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明

21 捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

23 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

24 法官 李慧瑜

25 法官 劉惠娟

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 書記官 陳文明

29 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日