

# 最高法院民事判決

114年度台上字第2224號

上訴人 何永貴  
何永木  
何永豐  
何寶珠  
何永富  
陳素娟  
何宗明  
吳啓榮  
吳濱伶

共同

訴訟代理人 陳昌義律師

上訴人 何永盛

訴訟代理人 洪桂如律師

被上訴人 陳胡雅香

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年8月13日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第169號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件被上訴人主張：伊為○○市○○區○○段4小段（下稱系爭4小段）488之1地號土地（下稱系爭土地）所有人，上訴人共同共有如原判決附圖（下稱附圖）所示甲之水泥地、乙之花圃（下各稱甲水泥地、乙花圃），及門牌號碼○○市○○區○○路0段00號房屋如附圖所示丙部分（下稱丙房屋，與甲水泥地、乙花圃合稱系爭地上物），分別無權占有系爭土地如附圖所示甲、

01 乙、丙所示部分土地（下分稱甲、乙、丙部分土地），伊得請求  
02 上訴人拆除系爭地上物，返還占用土地及給付相當於租金之不當  
03 得利等情，依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求  
04 為命上訴人拆除系爭地上物暨返還占用土地，及給付伊新臺幣  
05 （下同）8,753元，暨自民國106年12月1日起至返還甲、乙部分土  
06 地之日止，按月給付伊155元；及給付伊2萬571元，暨自106年12  
07 月1日起至返還丙部分土地之日止，按月給付伊366元之判決（未  
08 繫屬本院部分，不予贅述）。

09 二、上訴人則以：系爭4小段497地號土地原為上訴人之被繼承人  
10 何石柳所有，甲水泥地及乙花圃為何石柳設置，伊因繼承何石柳  
11 而取得所有權。丙房屋則為何石柳之父何歡於日據時代興建之土  
12 角屋改建而來，應由其繼承人共同共有，非僅伊所有。497地號  
13 土地與系爭土地分別坐落系爭4小段492地號土地即天然溝渠之南  
14 北兩側，惟臺北市政府地政局土地開發總隊於75年重測時，就系  
15 爭土地及497地號土地之重測僅依舊地籍圖移繪，並未依規定執  
16 行地籍調查及實地測量，造成地界線偏移，天然溪溝移至系爭土  
17 地範圍內，系爭地上物越界占用系爭土地之錯誤現象。縱認有越  
18 界建築情形，依民法第796條第1項規定，被上訴人亦不得請求拆  
19 除。況甲、乙、丙部分土地下方尚有天然溪溝存在，無法與系爭  
20 土地其他部分整合開發，被上訴人請求拆屋還地係以損害他人為  
21 主要目的或違反誠信原則，且依民法第796條之1規定，法院亦得  
22 免為拆除丙房屋。又系爭土地交通不便，縱認上訴人須給付不當  
23 得利，亦應以申報地價之年息2%計算為合理等語。

24 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其  
25 上訴，係以：何石柳之父何歡於大正13年3月就坐落「○○郡○  
26 ○庄○○○○○○五拾五番地」之土塊建瓦葺平房（下稱土角  
27 厝）申請建物保存登記，何石柳為其次子，於昭和18年（即民國  
28 32年）12月12日自何歡處分家。何歡於41年1月12日死亡，所遺  
29 土角厝之土角牆已無法獨立支撐房屋，嗣由何石柳出資改建，由  
30 磚牆及瓦頂取代，原土角厝所有權已消滅，經改建及增建之磚瓦  
31 房即丙房屋所有權由何石柳取得，甲水泥地、乙花圃亦為何石柳

01 設置。何石柳於101年8月11日死亡，由其繼承人即上訴人何永  
02 盛、何寶珠、何永木、何永豐、何永富、何永貴，再轉繼承人即  
03 上訴人吳啓榮、吳濱伶（第一審共同被告吳啓安之承受訴訟  
04 人）、陳素娟、何宗明（第一審共同被告何永和之承受訴訟人）繼  
05 承系爭地上物之所有權。依內政部國土測繪中心鑑定，甲水泥  
06 地、乙花圃及丙房屋均位於系爭土地上，分別占用附圖所示甲部  
07 分面積8.04平方公尺、乙部分面積3.94平方公尺、丙部分面積16  
08 4.63平方公尺。系爭土地與系爭4小段488地號土地原為同一筆土  
09 地（重測前為○○市○○區○○段○○○○小段54之1地號），  
10 分割前之488與497地號、系爭4小段498地號（重測前為○○市○  
11 ○區○○段○○○小段55地號）土地分別位於492地號土地之兩  
12 側。492地號土地於日據時代之地目雖標示為「溝」，然數十年  
13 間因颱風山洪之沖刷且經人工整修，早已非昔日天然溝渠之狀  
14 態。臺北市政府地政處測量大隊（下稱測量大隊）於75年間辦理  
15 地籍圖重測作業時，通知497地號土地所有權人何石柳及系爭土  
16 地當時之所有權人即訴外人林慎到場指界，均表示「無明顯界  
17 址，參照舊地籍圖逕行施測」，並未指界以現場存在之溝渠為界  
18 址，且未申請協助指界。測量大隊乃依土地法第46條之2第1項前  
19 段規定，未經測量人員協助指界，以圖解法施測，難認有違辦理  
20 地籍圖重測作業改進要點（下稱改進要點）第3點第5項規定。系  
21 爭土地與492地號土地之界線不明，未能實量邊長，尚無改進要  
22 點第6點第2項、第4項所定戶地測量之適用，亦無適用內政部65  
23 年1月8日台內地字第657840號函示、臺北市政府地政處71年5月5  
24 日北市地一字第16476號函示改進土地測量業務建議事項研討會  
25 會議紀錄及土地法第46條之1至第46條之3執行要點之餘地。又49  
26 7地號土地與相鄰系爭4小段499、501地號土地間之經界線，經測  
27 量結果，與重測後之經界線吻合，難認75年重測後之地籍線確有  
28 向西南偏移情況。測量大隊就系爭土地、497地號土地實施地籍  
29 重測公告無異議後，管轄地政機關依已確定之重測結果辦理土地  
30 標示變更登記，該重測成果並與重測前舊地籍圖相符，堪認系爭  
31 地上物分別占用系爭土地中之甲、乙、丙部分土地。又系爭地上

01 物占用系爭土地不符民法第796條第1項所定情事，被上訴人請求  
02 拆屋還地，並未違反誠信原則，非權利濫用，亦無民法第796條  
03 之1第1項前段規定之適用。上訴人共同共有之甲水泥地、乙花圃  
04 及丙房屋無權占有甲、乙、丙部分土地。被上訴人得依民法第76  
05 7條第1項前段、中段規定，請求渠等拆除系爭地上物，並返還占  
06 用之土地。又上訴人無權占有甲、乙、丙部分土地，受有相當於  
07 租金之利益，被上訴人得請求上訴人給付不當得利。審酌系爭土  
08 地坐落位置、附近繁榮程度及上訴人使用情形等，認以按該土地  
09 各年度申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。綜  
10 上，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，  
11 請求上訴人拆除系爭地上物，返還占用之土地，及給付被上訴人  
12 8,753元，暨自106年12月1日起至返還甲、乙部分土地之日止，  
13 按月給付155元；及給付被上訴人2萬571元，暨自106年12月1日  
14 起至返還丙部分土地之日止，按月給付366元，為有理由，應予  
15 准許等詞，為其判斷之基礎。

16 四、按依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，  
17 僅為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有  
18 土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反  
19 映於地籍圖，並無增減人民私權之效力。縱土地所有權人於實施  
20 地籍測量時，於地政機關通知之期限內到場指界，地政機關並於  
21 測量結果公告後無人異議，依重測結果辦理土地標示變更登記，  
22 有爭執之土地所有權人仍得提起民事訴訟請求解決，法院應就兩  
23 造之爭執，依調查證據之結果予以認定。原審係認497地號土地  
24 所有權人何石柳及系爭土地當時之所有權人林慎於75年間重測時  
25 到場指界，均表示無明顯界址，測量大隊僅依舊地籍圖以圖解法  
26 施測，上訴人為497地號土地之共同共有人。則上訴人對該測量  
27 結果有爭執，主張497地號土地與系爭土地分別坐落492地號土地  
28 即天然溝渠之南北兩側，並提出何歡之建物所有權保存登記申請  
29 書、重測前地籍圖、492地號土地地籍調查表、歷史航照圖等件  
30 為證，法院自應調查審認。而日據時期何歡具名之建物所有權保  
31 存登記申請書，載明申請保存坐落「○○郡○○庄○○○○○○

五拾五番地」土塊造瓦葺平家壹棟（見一審卷(一)第69頁以下），另依重測前488地號土地與497、498地號土地之地籍圖，確分別位於標示為「溝」之492地號土地之南北兩側（見一審卷(二)第14頁、原審上字卷(二)第379頁）；492地號土地依75年間重測時之地籍調查表記載，仍為權屬未定之土地（見原審上字卷(四)第197頁），延伸與亦同為「溝」之系爭4小段515地號土地相連接（見原審卷(二)第25、41頁）。一審勘驗系爭土地及497地號土地時，亦見4處位置露出溪溝（見一審卷(二)第234頁以下）；曾為林慎管理系爭土地之證人何文保復證稱系爭土地南側以溝渠為界等語（見原審上字卷(二)第393頁以下）。原審未審究上開事證，並於判決理由項下記載其取捨之意見，遽以前揭理由為上訴人不利之判決，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 12 日  
最高法院民事第八庭

審判長法官 鄭 純 惠  
法官 石 有 為  
法官 林 慧 貞  
法官 陳 秀 貞  
法官 吳 青 蓉

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 書 英  
中 華 民 國 115 年 8 月 24 日