

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第1346號

原告 余美蕙
余金霞
余美瑤
余巧文

共同

訴訟代理人 王聖舜律師

被告 台灣林吉金屬股份有限公司

法定代理人 徐德盛

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告台灣林吉金屬股份有限公司應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○地號土地上，如附圖所示編號甲部分（面積三一點四四平方公尺）、乙（面積一點七三平方公尺）、丙（面積一點六三平方公尺）之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告台灣林吉金屬股份有限公司如以新臺幣捌萬柒仟元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）為原告所共有，原告依法得自由使用、收益及處分，並且排除他人之干涉。詎被告所有門牌號碼桃園市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋），無權占用系爭土地，使用面積如附圖所示甲部分（面積31.44平方公尺）、乙部分（面積1.73平方公尺）、丙部分（面積1.63平方公尺），已妨害原告所有權之正當行使，原告自得本於所有權人之地位，訴請被告將所占用部分之系爭房屋拆除，將占用之土地返還予原告等語，並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請求准予假執行。

二、被告則以：伊興建系爭房屋前，為避免日後產生爭議，有於

01 民國86年、87年、88年申請土地界址複丈，經桃園市桃園地
02 政事務所定樁後始建造廠房，並有照會當時的鄰地所有人，
03 其未表示異議，是若依原留存之塑膠樁界址測量，系爭房屋
04 應未占用原告所有之系爭土地，縱有占用系爭土地，亦請鈞
05 院依民法第796條、第796條之1為適法之判決等語置辯。
06 並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假
07 執行。

08 三、法院之判斷：

09 (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
10 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第
11 1項前段、中段亦定有明文。經查，系爭土地為原告所共
12 有，而被告所有之系爭房屋占用原告所有之系爭土地如附
13 圖所示編號甲、乙、丙部分等節，業據原告所提系爭土地
14 地籍圖謄本、土地登記謄本、土地使用現況照片、土地所
15 有權狀、航空照片等件為證，並經本院會同兩造、地政人
16 員至現場勘測明確，有勘驗筆錄、內政部國土測繪中心鑑
17 定書暨鑑定圖在卷足憑，堪以認定。

18 (二) 被告雖辯稱：伊是依照20年前鑑界結果興建地上物，何以
19 20年前與現今之測量結果有如此大之差異，若鑑定機關以
20 20年前鑑界時地政事務所在現場留存之塑膠界樁來進行測
21 量，即可確認被告並未占用原告土地云云，然查，證人即
22 內政部國土測繪中心技士林訓獎於本院審理時具結證稱：
23 (問：可否陳述本次鑑定報告之結果？) 測量方式是依據
24 桃園市○○區○○○段○○○段000地號土地之地籍圖經
25 界線位置測量結果龍校街72號建物，有甲乙丙三個區塊範
26 圍佔用該筆土地，龍校街64之2號也有佔用丁區塊之範圍
27 、龍校街66號占用戊範圍。(問：方稱你是依照桃園市○
28 ○區○○○段○○○段000地號土地之地籍圖，是依照何
29 時之地籍圖？) 就是目前仍在使用的地籍圖，雖然今年有
30 辦理重測，但要等公告確定後，這份地籍圖才停止適用。
31 (問：現場有其他界址點或界樁嗎？) 現場沒有發現界樁

，但是我測了一些相對可靠的經界物，例如牆壁中心、圍牆外緣、道路邊界。（問：依照林吉公司之主張，其曾經在86年時向地政事務所申請複丈，當時有標示出界址點，依當時測量結果，被告房屋並沒有佔用原告土地，對此有何意見？）我施測結果，主建物部分是沒有逾越使用，鑑定圖的面積表有註記都不是龍校街72號主建物有佔用原告土地。（問：提示本院卷第125至128頁，這4張照片是被告主張先前重測時留下來的界址點，你此次前往測量時有無看到？）第125頁標籤3的塑膠樁我有測，標籤4界樁我沒有發現，測量時也沒有跟我講。標籤4如果有測到的話，應該會落在5-6地號內。（問：如果把標籤4塑膠樁測進去，是否可能導致龍校街72號就沒有占用到原告土地？）不會影響到結論，標籤3界樁我也有核對，但以地籍圖套繪界樁位置，龍校街72號建物之位置就會跑到5-6地號上。標籤3界樁與附近牆壁中心或建物外緣這些可靠經界物比對時，會發現界樁3是不合理的。（問：為何會認為標籤3界樁相較於附近牆壁中心或建築外緣是比較不可信的？）在比較建物時不是只有比較單一建物，是整排或是對面的建物，我們會希望地籍圖與整排建物牆壁中心是重疊的，這樣就表示地籍圖與建物是一致的，如果錯開的話，可能是每筆建物與地籍圖位置都已經不對，本件我比對後，就放棄標籤3界樁，因為是塑膠樁人為移動的成份很高，不像建物不會動。（問：提示本院卷第143頁，此為被告林吉公司提出之民間複丈成果圖，並以方才提示照片所示塑膠界樁3、4之界址點為依據，套繪重測前之地籍圖，是否地籍圖是否即有方才證人所述72號建物反而會占用到5-5地號土地之情形？）是，這就是我剛才講的如果採用界樁3、4界址點，會導致龍校街72號向右位移，占用到5-5地號土地。（問：被告林吉公司辯稱其在20年前建築建物時，就有進行重測過，為何20年後再次測量，反而會導致系爭建物有占用他人土地之情形？）83、86

01 、87、88年這附近幾塊土地都有申請土地複丈，複丈完之
02 後就是89年有一張建物測量成果圖，與我的此次鑑定圖位
03 置其實是吻合的，也就是先前建物測量成果圖所記載之建
04 物位置與本次鑑定圖我所繪製龍校街72號主建物紅色虛線
05 部分是吻合的。當時興建的是主建物，確實沒有占用到其
06 他人土地，後來占用到的應該是後來興建等語（見本院卷
07 第147頁反面至第150頁），足認證人進行本件施測時，
08 已有注意到現場界樁3界址點，然經佐以現場其他可靠經
09 界物，並考量界樁3為塑膠界樁，經年累月下來非無位移
10 之可能，難以確認界樁3為89年鑑界時之界址，況若依被
11 告林吉公司所指之界樁3、4為界址點進行施測，反而會
12 導致系爭房屋位移而占用5-5地號土地，顯非合理，因而
13 捨棄以界樁3為界址點等情甚明，是證人就其所為本件施
14 測結果，已為詳盡說明，被告仍辯稱應以現場界樁為界址
15 點，要無可採。至被告林吉公司請求傳喚89年鑑界時之地
16 政人員到庭作證，欲證明界樁3、4之界址點乙節，然被
17 告林吉公司未提供證人之年籍資料、聯絡方式，且被告所
18 指之界樁3、4界址點並非可採，已如前述，自無再調查
19 此部分證據之必要。

20 （三）被告另辯稱本件應有民法第796條、第796條之1之適用
21 ，惟查：

- 22 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，
23 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
24 變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。又主張
25 鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負
26 舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判決參照）。
27 經查，原告主張其於107年12月19日經桃園市龜山區公所
28 拒絕發給農業用地作農業使用證明書，始知悉系爭土地遭
29 被告占用，旋於108年4月9日寄發律師函予被告，請求
30 被告返還占用部分，嗣於108年6月5日提起本件訴訟，
31 業據其提出桃園市龜山區公所107年12月19日桃市龜農字

第1070044197號函文、律師函等件（見本院卷第187頁至第188頁），並有原告起訴狀上所蓋收文收狀章可查，足認原告發現被告有越界建築之情事後，隨即提起本件拆屋還地訴訟，要難認原告有何不即提出異議之情形，是被告空言辯稱原告知其越界未隨即提出異議，然未就原告於系爭地上物越界建築當時知悉其事而未即提出異議之事實舉證加以證實，是被告此部分所辯，即屬無據。

2、次按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。經查，系爭房屋占用系爭土地之部分，並非原始主建物，而是被告嗣後所增建，業據證人林訓獎於本院審理時證述明確（見本院卷第149頁），又占用系爭土地部分主要為圍牆、擋土牆、水塔等地上物，若予以拆除，對於建物主結構之安全性並無重大影響，而被告占用部分顯已影響原告所有權之完整行使，被告復未舉證證明拆除占用部分花費金額若干、有何重大損害等情，則被告辯稱移去或變更系爭建物所耗費之金額遠大於原告可得之利益云云，即無可採。

四、綜上所述，被告並無占有系爭土地之合法權源，則原告基於所有權人地位，依民法第767條第1項之規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。又本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。至原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示，併此敘明。另依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告得為原告預供擔保而免為假執行，如主文第3項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 1 月 29 日

桃園簡易庭法官 姚懿珊

01 以上為正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 2 月 1 日

07 書記官 楊上毅