臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第2588號

原　　告　順天建設股份有限公司
法定代理人　柯興樹
訴訟代理人　周進文律師
被　　告　林麗花
　　劉玉麟
　　張語軒

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109 年6 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告劉玉麟應將臺中市○區○村段○○○○○○號土地上如附圖一符號324-1 ⑴所示之地上物拆除，並將該部分土地（面積二平方公尺）返還予原告。

被告林麗花應將臺中市○區○村段○○○○○○號土地上如附圖一符號324-1 ⑵所示之地上物拆除，並將該部分土地（面積○點五平方公尺）返還予原告。

被告張語軒應將臺中市○區○村段○○○○○○號土地上如附圖二符號324-1 ⑵所示之地上物拆除，並將該部分土地（面積一點六平方公尺）返還予原告。

訴訟費用（減縮部分除外）由被告劉玉麟負擔百分之四十九、由被告林麗花負擔百分之十二、由被告張語軒負擔百分之三十九。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告林麗花、張語軒經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，依民事訴訟法第433 條之3 規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告為臺中市○區○村段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告林麗花、劉玉麟及張語軒分別為門牌號碼臺中市○區○○街○○巷○ 號、5 號、15號房屋（

以下分別簡稱系爭1號、5號、15號房屋）之所有權人，原告於民國108年5月30日取得系爭土地後即聲請地政機關鑑界，發現被告等人所有系爭1號、5號、15號房屋均有占用系爭土地之情事。惟系爭1號、5號、15號房屋占有系爭土地未有正當權源，經原告請求被告等人拆除占用系爭土地之房屋，將所占用土地返還予原告，均被告等人所拒絕。為此，爰依民法第767條第1項之規定，提起本件訴訟，並聲明：如主文第一至三項所示。

二、被告方面：

㈠被告劉玉麟則以：伊未占用到系爭土地，系爭土地鑑界時，並未通知伊到場，又測量員於本院審理中測量系爭5號房屋有無占用系爭土地測量時，未按步驟一一詳細與兩造確認，所持之測量標竿未定位、亦未歸零，且測量員測量時所使用之圖根點，因系爭土地有開挖，圖根點可能會有移動，應與附近道路一起交叉比對才是。再者，依土地法第46條之3規定，土地重測後，地政機關將依法公告，如土地所有權人認為重測之結果有錯誤，得於公告期間內向地政機關聲請複丈以為救濟，則系爭土地於108年6月13日依原告之聲請進行鑑界，嗣於108年11月8日本院審理中再至現場測量，伊卻在109年2月才收到臺中市中正地政事務所108年10月21日正土測字第172600號土地複丈成果圖（鑑測日期為108年11月8日），未能於公告期滿前異議，且土地只能測量一次，原告竟可以透過訴訟方式，多次測量系爭土地等語資為抗辯。

二、被告林麗花、張語軒未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告主張其為系爭土地之所有權人，被告林麗花、劉玉麟及張語軒分別為系爭1號、5號、15號房屋之所有權人，被告等人所有系爭1號、5號、15號房屋均有占用系爭土地，占用情形分別詳如附圖一符號324-1⑵、符號324-1⑴、附圖

二符號324-1 ⑵所示等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖、建物登記謄本、臺中市中正地政事務所複丈日期108 年6 月13日土地複丈成果圖及現場照片為證，並經本院於108 年11月8 日、109 年4 月22日通知兩造及會同臺中市中正地政事務所之測量員至現場履勘，製有勘驗筆錄及現場照片存卷足參，測量結果則有該所於108 年12月17日以中正地所二字第1080013243號函檢送之土地複丈成果圖（即附圖二，見本院卷㈠第347 頁）、於109 年5 月1 日以中正地所二字第090004526 號函檢送之土地複丈成果圖（即附圖一，見本院卷㈠第571 頁）在卷可憑。被告林麗花、張語軒已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436 條第2 項適用第280 條第3 項準用第1 項之規定，視同自認，是堪信原告所陳上情為真正。

二、被告劉玉麟雖否認系爭5 號房屋有占用系爭土地，並質疑前開附圖一之測量結果，辯稱：李技佐與其助理搬來量測儀器及標竿進行鑑界量測作業，其助理所持標竿插於新制定之圖根點，由李技佐在系爭土地工地入口即進化路之圖根點，向此新制訂之圖根點進行定位，李技佐再操作儀器投射雷射紅點在該新制訂之圖根點中心處，但系爭土地工地入口即進化路之圖根點前因多次地震及工地已經該挖，是否遭推移並未確認，且李技佐亦未讓其確認雷射紅點投射到新制訂之圖根點中心處是否已經歸零云云。惟查：

㈠附圖二備註欄雖記載系爭5 號房屋建物主體未使用到系爭土地等語，然此測量結果係以系爭5 號房屋後方之牆壁外緣進行測量，該牆壁下方尚有突出之底座，則不在該次測量範圍之內，嗣原告聲請本院再次囑託中正地政事務所就系爭5 號房屋後方牆壁下方之底座進行測量，方才確認系爭5 號房屋後方牆壁下方之底座確有部分占用系爭土地如附圖一符號324-1 ⑴所示之情形，是附圖一及附圖二就系爭5 號房屋所為之測量係測量範圍不同，並非測量結果不

同，先予說明。

㈡再關於附圖一之測量過程，鑑定人李易璋於本院審理中證稱：「因為系爭土地所在地是圖解區，在進行測量的時候，要先對土地現況，也就是道路、房子進行測量，在進行本件測量的時候，要先把道路跟房子等現況點套合在地籍圖上，這樣才可以確定該筆土地的位置。套合在地籍圖上，等於土地的位置已經知道，就可以知道哪些建物有沒有越界。（你當時所找的現況點有哪些？）【庭呈書面資料】畫十字的部分，都是現況點。（在測量益華街76巷5號房子的時候，你當時是依照原告所指的位置，去套合在你的地籍圖上，去判斷房子有無越界的情形，是否如此？）是。（本件測量你所採用之圖根點是否如被告劉玉麟所述位在進化路之工地入口？）本件測量不是採用圖根點。圖根點是地籍圖成型的時候基本控制點，系爭土地的圖根點在民國大約62年的時候有修測，當時所採用的圖根點現在已經遺失。本件是用現況點測量，而不是被告所說的圖根點。（【提示本院卷第567頁】你在系爭324之1地號土地測量門牌號碼益華街76巷1號、5號房屋有無占用系爭324之1地號土地時，有無被告劉玉麟所述應將測量儀器調整歸零之情形？）測量本件時，會將附近的現況點測過一遍，如果距離過遠的話，會有一個轉點，再把儀器擺到轉點上。轉點座標的測量方式，會先隨機找兩個點做定向，再從兩個點的連線，計算出轉點的座標。（測量當天，有另一個同事，他站的位置是否為現況點？）是原告指界的地方。（儀器是否要如被告所說對準圓形中間的黑點位置？）這是在每一次移動儀器後、測量前，就要定心定點。」等語（見本院卷㈡第68頁以下）。足知系爭土地所在地區為圖解區，對系爭土地進行測量前，須將現況與地籍圖相互套合，又因系爭土地地籍圖上之圖根點均已遺失，鑑定人於套合時係以卷附圖面資料上畫十字之現況點（見本院卷㈡第73頁）為依據，且鑑定人所採用之現況點遍布

系爭土地多處，非如被告劉玉麟所述係以系爭土地工地入口即進化路之單一圖根點為其依據，自無被告劉玉麟所質疑圖根點可能因地震及工地開挖而遭推移之情形。

㈢又鑑定人測量系爭5號房屋有無占用系爭土地時，係依原告所指之房屋位置與地籍圖相互套合，先尋找適當距離之轉點位置，計算轉點座標，再將測量儀器擺在轉點位置進行測量，被告劉玉麟所述由助理手持之標竿位置即為原告所指之房屋位置，原告對此並不爭執，被告劉玉麟指稱該標竿係插於新制定之圖根點云云，亦有誤會。

㈣鑑定人將測量儀器擺在轉點位置測量系爭5號房屋占用系爭土地之位置及面積時，雖未讓被告劉玉麟確認有無定心定點（即被告劉玉麟所說之「歸零」），然此並非法定之作業程序，被告劉玉麟此部分所請，本即難認有據。且鑑定人於本院審理中已明確表示其在每一次移動儀器後、測量前都會定心定點等語，本院審酌鑑定人與兩造素無怨隙，亦無其他特別利害關係，鑑定人更在108年11月8日測量時確認系爭5號房屋後方牆壁未占用系爭土地，此測量結果實有利於被告劉玉麟，實難想像鑑定人於109年4月22日測量系爭5號房屋後方牆壁下方之底座有無占用系爭土地時，有何故意偏袒原告而為錯誤測量之動機，被告劉玉麟指摘鑑定人於測量前未將測量儀器歸零云云，純係主觀推測之詞，委不足採。

㈤至於被告劉玉麟所指土地法第46條之3：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記」，係關於地政機關重新實施地籍測量後，如何辦理土地標示變更登記之規定，與本件中正地政事務所測量系爭5號房屋有無占用系爭土地

，未涉及重新實施地籍測量，兩者自有不同，本件測量結果應無上開規定之適用，被告劉玉麟以此指稱中正地政事務所未通知其測量結果，逕將測量結果予以公告，致其未能於公告期滿前提出異議云云，尚有誤會，洵非可採。

㈥另被告劉玉麟聲請本院囑託國土測繪中心重新測量，因本院認為附圖一之測量過程及測量結果均無不當，應無再送其他機關重新測量之必要，併此說明。

三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1 項定有明文。再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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明之（最高法院99年度台上字第1169號、90年度台上字第211 號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被告等人所有系爭1 號、5 號、15號房屋占有系爭土地，業經本院認定如前，被告等人迄未說明並舉證證明渠等占有系爭土地有何法律上之正當權源，渠等占用系爭土地即屬無權占有。從而，原告依上開規定，請求被告等人將系爭1 號、5 號、15號房屋占有系爭土地之地上物拆除，並將所占有之土地返還予原告，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一至三項所示。

四、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389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

臺中簡易庭　　法　官　林筱涵

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　吳欣叡