

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

108年度苗簡字第125號

原告 上益建設股份有限公司

法定代理人 胡佑嘉

訴訟代理人 涂國慶律師

被告 郭富堦

訴訟代理人 李世才律師

複代理人 張蕙琳

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○號土地上如附圖紅色斜線區域所示面積1.49平方公尺建物拆除，並返還上開土地予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣32,780元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○段○○○○○地號土地為原告所有，毗鄰之同段1396地號土地為被告所有，其上被告所有之門牌號碼苗栗縣○○市○○里○鄰○○路○○○巷○○號房屋（下稱系爭建物），越界占用同段1394地號土地如苗栗縣苗栗地政事務所108年4月26日複丈成果圖（下稱附圖）紅色斜線區域所示面積1.49平方公尺之土地，欠缺占有之權源，為無權占用。原告欲在同段1394地號土地上興建房屋，因系爭建物越界占用土地，致興建計畫之面寬不足，容積率、建築都受影響。爰依民法第767條規定請求被告拆除系爭建物上開占用部分，並返還土地予原告等語。並聲明：（一）如主文第1項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於105年間向前手購入系爭建物及同段1396地號土地，訴外人即前手黃宏松於69年間在同段1396地號土地上興建系爭建物，建造之初合法申請建造執照及經政府審

核而取得使用執照，並取得訴外人即原告之前手魏正寶同意，其等同意以同段1394、1396地號土地之經界作為共同壁之中線興建共同壁，並立有使用共同壁協定書，迄今約40年均無任何糾紛，被告所有之系爭建物並未占用同段1394地號土地。又86年10月1日地籍重測地籍調查表亦記載調查結果與地籍線相符，「經界物名稱」載明「中」，「填表說明」欄亦敘明界址位置「中」，表示界址位置在經界物中心，均與上開協定書相符，亦即界址在共同壁中間，雙方均可使用共同壁。共同壁既係依上開協定書所建，兩造均為上開協定書當事人之繼受人，應同受拘束，是被告在共同壁使用之範圍內有權使用同段1394地號土地，並非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下：

(一)兩造不爭執事項

1. 同段1394地號土地（重測前為嘉盛段1583-5地號土地）為原告所有（見本院卷第25頁），魏正寶為原告之前手，同段1394地號土地未曾興建建物。
2. 被告現所有同段1396地號土地（重測前為嘉盛段1583-23地號土地）與同段1394地號土地相鄰（見本院卷第27頁）。
3. 被告於105年12月13日向黃林英妹買受並取得同段1396地號土地、系爭建物之所有權（見本院卷第159、161頁），黃林英妹之前手為黃宏松（見本院卷第107頁），黃宏松於69年間原始起造系爭建物。

(二)兩造爭執事項

1. 系爭建物有無占用同段1394地號土地？
2. 使用共同壁協定書形式上是否真正？可否作為占有權源？

四、本院之判斷

(一)系爭建物如附圖紅色斜線區域所示面積1.49平方公尺部分占用同段1394地號土地：

原告主張系爭建物越界占用同段1394地號土地等語，為被告

所否認，並執同段1394、1395地號土地之86年間地籍圖重測地籍調查表（見本院卷第294-300頁）、建築執照、使用執照資料（見本院卷第94-121頁），以示兩造之界址位於牆壁中心，其建物合法興建，並未占用。惟查，系爭建物如附圖紅色斜線區域所示面積1.49平方公尺部分占用同段1394地號土地乙節，業經本院會同地政人員履勘現場屬實，並製有附圖、照片、勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第129-135、139頁），堪以認定。而依被告提出之上述地籍調查表所示（見本院卷第123、294頁），實地調查情形之符號B，經界物名稱為牆壁，界址位置為中，可知界址位置在牆壁之中心。再參諸原告所有之同段1394地號土地為空地，未曾興建建物等節，為兩造所不爭執，故堪認定被告所有系爭建物之牆壁確已越界占用鄰地。又被告所有建物是否越界占用土地，應以前述實測為準。其所有建物合法申請建造執照或取得使用執照，是苗栗縣政府建設局基於公權關係而核發，並不足以憑認被告所有系爭建物未有越界占用土地之事實。

(二)使用共同壁協定書形式上非真正，被告不能執作為占有權源：

- 1.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項前段、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其同段1394地號土地有所有權存在之事實無爭執，則應就其取得占有具有正當權源之事實證明之。
- 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第277條本文、第357條定有明文。又按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。民事訴訟法第358條規定須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人

證明者，始得適用。經查，被告提出之使用共同壁協定書（見本院卷第101頁），建築地點為同段1396地號土地（重測前為嘉盛段1583-23地號土地），並不包含同段1394地號土地（重測前為嘉盛段1583-5地號土地），已無法認定原告之前地主同意系爭建物之牆壁部分占用其土地。況且，上開協定書本質上是私人意定契約，不因附於苗栗縣政府之行政檔案內而改變其私文書之性質，故應由被告舉證證明上開協定書為真正。因同段1394地號土地所有權人所蓋之「魏正寶」印文及簽名、印章，為原告所否認，被告雖聲請證人魏正寶為證，惟證人魏正寶已歿而不能調查。此外，被告未提出其他證據證明上開協定書為真正。故被告執上開協定書作為系爭建物牆壁占用同段1394地號土地之權源，不足憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告將坐落同段1394地號土地上如附圖紅色斜線區域所示面積1.49平方公尺建物拆除，並返還上開土地予原告，為有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，本院應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 19 日
苗 栗 簡 易 庭 法 官 張 新 楣

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 12 月 19 日
書 記 官 劉 立 晨

