

台灣台中地方法院豐原簡易庭民事判決

109年度豐簡字第474號

原告 林明鋒

訴訟代理人 陳晴美

訴訟代理人 饒鴻鵬律師

被告 東風泰建設有限公司

法定代理人 劉思琪

訴訟代理人 蘇顯騰律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於中華民國109年10月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣28,000元，由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、兩造之主張：

一、原告起訴聲明：

(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上如附圖(即原證3之地籍圖)黃色所示面積約3平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該土地返還原告。

(二)訴訟費用由被告負擔。

(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告陳述略以：

(一)緣原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地(下稱系爭土地)，被告於中華民國(下同)109年間於同段935-10、935-11、935-12、935-13地號土地興建房屋，明知系爭土地為原告所有，為使其興建之房屋方正，竟於109年4月間故意越界占用系爭土地如原證3地籍圖謄本黃色部分所示、面積約3平方公尺自行釘樁，經原告於同年5月20日、6月5日、7月6日先後將被告正在興建之房屋已占用系爭土地情事，告知被告相關人員及實際負責人劉興本，請被告停止興建占用系爭土地部分，惟被告拒不停止興建。原告曾向臺中市政府反應臺中市東勢地政事務所(下稱東勢地

政事務所)測量系爭土地不準確，因原告對東勢地政事務所測量已有疑義，請求內政部國土測繪中心(下稱國土測繪中心)測量系爭土地。是原告既為系爭土地所有權人，被告並無占有系爭土地之正當權源，爰依民法第767條第1項，請求判決如訴之聲明。

(二)提出：臺中市○○區○○段○○○○號土地登記第一、二類謄本、經濟部商工登記公示資料查詢表、地籍圖謄本、臺中市政府109年6月15日府授地測一字第1090135777號函陳情書等影本、被告公司變更登記表、被告法定代理人戶籍謄本、現場照片等附卷為證。

三、對被告抗辯之陳述：

(一)國土測繪中心測量員於現場測量時，曾談及被告興建之房屋有部分占用系爭土地需要拆除，然鑑定圖鑑測結果卻又稱未占用系爭土地。

(二)系爭土地實際使用面積與登記面積是否確因被告占用而減少、系爭土地實際使用面積為何、界樁範圍為何等，因關乎被告是否占用系爭土地，皆有測量之必要。

(三)被告於同段935-10、935-11、935-12、935-13地號土地興建房屋前，系爭土地之現況如原證五照片編號1至3所示，界址以編號1至3所示香蕉園為界，系爭土地於圍牆外之土地甚寬。嗣被告於109年興建房屋時，系爭土地於圍牆外之土地如原證五編號4照片所示變窄，使系爭土地面積減少2.43坪，顯為被告興建房屋越界建築所致。國土測繪中心依106年度東勢地政事務所補建之圖根點為測量基點，應屬錯誤，自不得採為不利原告之證據。

(四)原告已向內政部營建署提出陳情書，其陳述意旨略以：被告買受同段935-10、935-11、935-12、935-13地號土地，鑑界時未通知鄰地所有權人到場，106年度東勢地政事務所補建之圖根點，為新增之圖根點，期間並無任何地震等天然災害，竟於未通知原告之情形下，新增圖根點，即有違背法令。國土測繪中心不得以此為基準點鑑測，惟國土

測繪中心竟以該圖根點鑑測，其鑑測即不正確，應不可採為判決之依據。又東勢地政事務所未經原告指明界址所在即行施測，被告亦利用整地之便，剷除原界標，原告依土地法第46條之2規定聲請東勢地政事務所實施鑑界，惟該所測量人員竟維持原測量結果，經向臺中市地政局異議，臺中市地政局竟以921地震後並無地籍重測予以駁回。惟921地震後確有地籍圖重測，此有101年9月25日地籍圖謄本可憑，臺中市地政局駁回原告之異議，即有違誤。再者，若依國土測繪中心之鑑定圖為據，則系爭土地面積僅49.85坪，較系爭土地登記面積52.28坪，減少2.43坪，東勢地政事務所未經原告到場指界施測，依地籍測量實施規則第211條第1項、第3項規定，涉有行政違失，陳請追究相關人員之違失責任等語。請求鈞院於東勢地政事務所測量人員關於測量系爭土地之責任釐清前，停止本件訴訟。

(五)系爭土地面積較登記面積減少2.43坪，應係被告占用所致，國土測繪中心測量員現場測量時，曾談及被告興建之房屋有部分占用系爭土地需要拆除，即可證明原告所述確實為真。又圖根點係於地籍原圖用紅色二號線以直徑1.5毫米繪一圓圈，地籍測量實施規則第138條第3款定有明文。依據內政部布設之基本控制點，及各縣市自行布設之加密控制點，採用導線測量、衛星定位測量等方式測設小範圍之固定參考點，為「圖根點」。106年度東勢地政事務所補建之圖根點，其補建之原因為何，有無依上開規定繪製，原告均無從知悉，此涉及系爭土地短少之原因，自應查明。於未確定該補建之圖根點是否正確前，自不得採為本件鑑定之依據。國土測繪中心自應依鈞院法官勘驗現場時，諭示不以東勢地政事務所設置之界點鑑測，惟國土測繪中心竟以106年度東勢地政事務所補建之圖根點為測量基點鑑測，所製作之鑑定圖，即不得採為不利原告之證據。國土測繪中心應再依鈞院法官諭示，重新製作鑑定圖，以明實情，否則，系爭土地面積減少之損害，將未能獲得

保障。

(六)房子我們買了三十幾年，這三十幾年來我們都有種樹。後來還有埋動物的屍體，被告來了以後將基樁全部推倒，我們一直都有在那個地方做整地，106年有做圖根點但是沒有通知，這涉及行政違失，我們認為那個時候土地就被偷了，當天法官諭示不要以東勢地政事務所的測量點為基準，可是國土測繪中心還是引用。國土測繪中心測量中，他們有談到至少那一小間要拆一半還給我們。我們土地少了是因為建商來蓋房子，請求建商返還我們土地。

四、被告聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

(三)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、被告陳述略以：

(一)被告否認有原告所指越界建築之情事，實為被告所有臺中市○○區○○段○○○○號（嗣經分割出同段935-10、935-11、935-12、935-13等地號）土地於興建房屋前，即已申請東勢地政事務所鑑定界址，並釘界樁，被告均於自己所有土地經界線內自行退縮部分尺寸後始興建房屋，並未越界建築。原告對於東勢地政事務所108年7月15日受理同段935地號之鑑界成果有異議，於109年4月30日以關係人身分要求以其所有同段936地號土地（即系爭土地）再鑑界，案經東勢地政事務所於109年5月20日邀集臺中市政府地政局人員到場辦理擴大檢測完竣，並訂於109年6月4日派員至現場說明檢測結果，再鑑定結果，與東勢地政事務所108年7月15日鑑界測定界址4號界標相符，並依規定當場核發複丈成果圖，惟原告到場簽章表示仍有異議，爰請原告依地籍測量實施規則第211條第1項第3款規定，向司法機關提起確定界址之訴，是以原告即對被告提起本件訴訟。本件經國土測繪中心鑑界結果，被告所有地上物（含水泥地基及鐵皮圍籬）均無越界使用系爭土地範圍，基此，

被告確無占用原告系爭土地範圍越界建築之情事，應堪認定。

(二)原告準備書狀所述，說圖根點有誤，導致測量地界線也有誤，我們認為這是原告主觀的臆測，因為已經東勢地政事務所、地政局及國土測繪中心測繪都沒有錯誤，還是要以科學精密的測量儀器為準。

(三)國土測繪中心已經做出鑑定圖，代表國家公務機關所為的測量結果，至於測量人員現場有沒有說過那些話與本件無關，我們認為應以測量結果為準等語，爰請求判決如答辯聲明。

(四)提出：臺中市○○區○○段○○○○號土地登記第二類謄本、臺中市政府109年6月15日府授地測一字第1090135777號函、臺中市東勢地政事務所109年5月22日中東地二字第1090004782號函、臺中市政府地政局109年7月8日中市地測一字第1090025759號函、臺中市政府地政局109年7月15日中市地測一字第1090026910號函等影本附卷為證。

貳、得心證之理由：

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，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是如主張土地被侵占者，對該有利於己之事實即應負舉證責任，如未能舉證證明土地確遭侵占，其起訴請求排除侵占，即非可採。

二、本件原告主張其所有土地遭被告侵占並建屋，而請求被告應拆屋還地(詳如前引說明)，但為被告所否認；是本件是否原告之土地有被被告無權占有原告即負舉證之責，原告請求由內政部國土測繪中心派員鑑測，以明被告有否無權占有原告之土地，本院應原告之請通知內政部國土測繪中心派員會同本院及二造當事人到場勘測，經該中心人員當場鑑測結果，認被告並無占用原告所有土地情事，有該中

01 心鑑定書附鑑定圖在卷可稽，被告對測量結果無意見，原
02 告則主張國土測繪中心為本次鑑測時使用臺中市東勢地政
03 事務所未經原告同意增設之圖根點為測量依據，其測量結
04 果有違誤，不得做為不利原告之結果，並請求傳喚該中心
05 測量人員到院，及於臺中市東勢地政事務所測量人員關於
06 測量系爭土地之責任釐清前，停止本件訴訟等情（詳如前
07 引原告之陳述）。

08 三、按國土測繪中心鑑定書所述之結果則為：

09 (一)圖（附圖，下同）示⊙小圓圈係圖根點及圖根導線點。

10 (二)圖示一黑色實線係保民段地籍圖經界線，其中A-B-C係
11 保民段936地號土地與毗鄰同段935-10地號土地間之地
12 籍圖經界線。

13 (三)圖示--紅色連接虛線係原告所指被告所有鐵皮圍籬外緣
14 位置；圖示--藍色連接虛線係原告所指被告所有水泥地
15 基外緣位置。

16 (四)經鑑測結果，被告所有地上物（含水泥地基及鐵皮圍籬）
17 均無逾越使用原告936地號土地範圍。

18 四、查國土測繪中心上開鑑測結果係經該中心使用精密電子測
19 距經緯儀在系爭土地附近檢測106年度臺中市東勢地政事
20 務所補建之圖根點，經檢測無誤後，再施測導線測量及佈
21 設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根點及圖根導線點
22 為基點，分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算其坐
23 標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍
24 圖比例尺1/500），再依據臺中市東勢地政事務所保管之
25 地籍圖、地籍調查表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經
26 界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比
27 例尺1/500鑑定圖等情，有該中心函文暨所檢送之鑑定書
28 、鑑定圖附卷可稽。上開鑑測結果係以精密儀器為之，並
29 兼顧兩造所有系爭土地及附近土地之界址點，其鑑測結果
30 應屬可信，原告所爭執之臺中市東勢地政事務所補設之圖
31 根點未經原告同意而認不得採為測量圖根點，但依內政部

01 國土測繪中心鑑定書所述，是「使用精密電子測距經緯儀
02 在系爭土地附近檢測106年度臺中市東勢地政事務所補建
03 之圖根點，『經檢測無誤後』，再施測導線測量及佈設圖
04 根導線點」，是內政部國土測繪中心是先檢測該補建之圖
05 根點無誤後再採為圖根點，並配合其他圖根點繪製鑑測圖
06 結果又與臺中市東勢地政事務所保管之地籍圖、地籍調查
07 表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果
08 核對檢核後測定於鑑測原圖上，其測量之方法過程應已十
09 分清楚，並無任何疑議，原告請求傳喚測量人員到庭，與
10 其鑑測結果並無相關，本院認無再傳喚必要，併加說明；
11 另依原告所稱系爭之補建圖根點是否有違行政規定，乃屬
12 行政處理事項，在未被認定該補建之圖根點有違誤前，本
13 件測量結果並無不當，原告其他辯述，要與本件拆屋還地
14 事件無涉，又如原告認二造間之土地有何界址爭議，亦非
15 本件所能認定，而所謂所有面積是否減少等亦非本件所能
16 審酌，原告主張為不可採。

17 五、原告既不能證明被告確有占用原告之土地，而依無權占有
18 之法律關係請求被告拆屋還地，即無理由，不應准許。

19 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
20 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
21 敘明。

22 肆、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
23 第2項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 11 月 5 日
25 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
26 法 官 林新竑

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 109 年 11 月 5 日
02 書記官