

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第124號

原告 蘇金敬

被告 陳慧貞

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國109年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明定。原告起訴原請求如附表一所示（見本院107年度審訴字第1575號卷【下稱審訴卷】第3頁），後變更聲明如附表二所示（見本院卷第129頁），核其變更前後均係就「被告所有門牌號碼高雄市○鎮區○○○○○街○○號房屋（下稱82號房屋）因越界建築，無權占有伊所有高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）」此基礎事實為主張，合於規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人，被告所有82號房屋具如附表三所示、共30.462486平方公尺之越界建築情形，屬無權占有系爭土地，被告應給付伊修繕費用容忍伊拆除越界部分或自行拆除之，且應給付伊相關測量費及相當於租金之不當得利，爰依民法第767條、第179條、第182條、第184條提起本件訴訟，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：原告未能舉證確有越界建築情事，則其請求均難認有理等語置辯，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、得心證之理由：

(一)、按所有人對於無權占有所有物者，得請求返還之，民法第76

01 7 條第 1 項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實
02 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條前段亦有
03 明定，是原告主張 82 號房屋已越界占有系爭土地一事，既為
04 被告所否認，原告自應就有利於己之上開主張事實，負舉證
05 之責，如原告不能舉證證實自己主張之事實為真實，則應駁
06 回原告之請求。

07 (二)、經查，觀諸原告所提高雄市前鎮地政事務所民國 106 年 9 月
08 29 日前數鑑字第 008300 號複丈成果圖，雖得呈現系爭土地之
09 界址，惟依此圖，無從看出 82 號房屋有何越界情形（見審訴
10 卷第 8 頁）；嗣後本院協同前鎮地政事務所之地政人員於
11 108 年 3 月 19 日至現場履勘，惟地政人員已表示：本件已蓋
12 建物，目前沒辦法測量占用面積，因為後面沒有定位點，也
13 看不到後面，只能測量前方是否占用系爭土地等語（見本院
14 卷第 16 頁），是原告雖同意由地政機關先行量測 82 號房屋前
15 方有無占用系爭土地，惟依地政機關函覆之 108 年 2 月 15 日
16 前法土字第 1500 號複丈成果圖，僅能自得知該圖噴漆處當屬
17 系爭土地之界址，亦無從證明 82 號房屋業已越界（見本院卷
18 第 27 頁）；而原告雖提出照片欲證明依地政人員噴漆點，可
19 見 82 號房屋已有越界情形（見本院卷第 45 頁），惟本院復於
20 108 年 11 月 29 日協同內政部國土測繪中心（下稱國土中心）
21 之測繪人員至現場勘驗，測繪人員亦表示：目前只能量測牆
22 面是否有逾越到系爭土地，但無法測量面積及以女兒牆所示
23 之主建物範圍有無逾越到系爭土地等語，經原告同意僅就「
24 82 號房屋於女兒牆處國土中心得以量測之 82 號房屋範圍是否
25 占用到系爭土地」進行測量（見本院卷第 124 頁），惟兩造
26 於現場同意囑託之施測位置，經國土中心予以鑑測，結果亦
27 認定 82 號房屋並未越界使用系爭土地，有國土中心出具之鑑
28 定書附卷可參（見本院卷第 143 頁至第 145 頁），是依前開
29 證據，均難認 82 號房屋確已越界占有系爭土地，是原告所為
30 各項請求，均難認有理由。

31 (三)、至原告提出鑫櫃裝潢有限公司（下稱鑫櫃公司）製作之測量

01 記錄表，雖記載82號房屋具如附表三所示之越界情形（見本
02 院卷第50頁），惟該等書面紀錄既未載明量測方式，亦未以
03 圖示或其他方法特定具體量測位置，則單依表格呈現之書面
04 紀錄，實無從使本院認定82號房屋已有越界占用系爭土地之
05 情形；況觀原告另出具鑫櫃公司之測量照片（見本院卷第51
06 頁至第55頁），可知該公司應係以儀器量測某特定標的之長
07 度、高度，惟其既未將量測標的與系爭土地及該地附近各界
08 址或地籍圖進行比對，則其遽稱量測標的已有「屋前、屋後
09 之越界情形」，亦非可採。

10 (四)、再原告雖提出訴外人蘇濱與被告曾經商議之協議書，於該協
11 議書第3條第2項載有：「配合方式：乙方（即被告）願配
12 合甲方（即蘇濱）之意願，以雙方地界（鑑界釘子為界），
13 乙方建物門面中就屬於明鳳22街86號伸縮縫範圍，以雙方同
14 意之共識拆成空縫（詳附件一）」等語（見審訴卷第19頁）
15 ，然該協議書第2條之訴訟原由既載明為：「甲方主張係因
16 乙方房屋明鳳22街82號之興建，致其所有相鄰之明鳳22街86
17 號有漏水情事並受有損害71,000元，故提起訴訟。」，第3
18 條第1項則寫有：「乙方雖不認同甲方主張，惟慮及與甲方
19 乃近鄰實應彼此敦睦互助，為促進鄰里和諧，經雙方於106
20 年5月10日達成共識後；願配合甲方之意願。」等語，堪認
21 該協議書實為82號房屋所涉之漏水糾紛所簽立，與本件原告
22 主張82號房屋具越界建築情事，並不相同；況觀該協議書僅
23 有被告簽名、而無蘇濱簽名（見審訴卷第20頁），原告亦表
24 示因被告依協議書只願拆除82號房屋門面部分，而不願意拆
25 除82號房屋後面部分，故不願意簽名（見本院卷第42頁），
26 而因蘇濱未同意協議書之內容，被告嗣以存證信函主張該協
27 議書效力失效（見審訴卷第63頁至第65頁），堪認被告已有
28 撤回簽立協議書之意思表示，依據上情，亦無從依前開協議
29 書之記載文義，即認被告已自承82號房屋有越界占有系爭土
30 地情事，也不得依此對原告為有利之判定。

31 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條、第182條、第

184 條所為如附表二所示之請求，均為無理由，應予駁回。
又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 2 日
高雄簡易庭 法 官 葉晨暘

【附表一】

編號	原告 聲明 項次	原告聲明內容
1-1	一	被告應容認原告進入門牌號碼高雄市前鎮區明鳳二十二街82號1 樓房屋就佔用原告屋前、屋後土地增建部份，施行修復行為。
1-2	一	被告自行修繕其區分所有坐落門牌號碼高雄市前鎮區明鳳二十二街82號1 樓房屋就佔用原告屋前、屋後土地增建之部份，使其應修復程度至原告原始土地之樣貌。並依建築構造第43之1 條規定雙方須各自留，地震碰撞安全距離7 公分之地。
2	二	土地複丈費4,000元由被告負擔。
3	三	被告應給付原告佔用期間，不當得利7萬9,970元。
4	四	被告應給付原告新台幣56萬8,370 元及自起訴繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之五計付之利息。
5	六	原告願提供擔保，請宣告假執行。
備註	一、原告主張本附表編號1-1、1-2部分擇一處置。 二、原起訴狀所載第五項聲明為「訴訟費用由被告負擔」。	

【附表二】

編號	原告 聲明 項次	原告聲明內容
1-1	一	被告應容認原告進入門牌號碼高雄市前鎮區明鳳二十二街82號1 樓房屋就佔用原告屋前、屋後土地增建部份，施行修復行為費用48萬4,400元。
1-2	一	被告自行修繕其區分所有坐落門牌號碼高雄市前鎮區明鳳二十二街82號1 樓房屋就佔用原告屋前、屋後土地增建之部份，使其應修復程度至原告原始土地之樣貌。並依建築構造第43之1 條規定雙方須各自留，地震碰撞安全距離7 公分之地。
2	二	土地複丈費8,000元由被告負擔。
3	三	鑫櫃裝潢有限公司勞務工資5,000 元。
4	四	內政部國土測繪中心規費2萬7,000元。
5	五	被告應給付原告新台幣52萬5,400 元及自起訴繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之五計付之利息。
7	七	原告願提供擔保，請宣告假執行。
備註	一、原告主張本附表編號1-1、1-2部分擇一處置。 二、原起訴狀所載第六項聲明為「訴訟費用由被告負擔」。	

【附表三】

項目	屋前尺寸		屋前建物 越界面積	屋後尺寸		屋後建物 越界面積	越界總面積
牆壁	增建高度 4.964公尺	增建長度 4.648 公尺	23.072672 平方公尺	增建高度 3.821 公尺	增建長度 1.934公尺	7.389814 平方公尺	30.462486 平方公尺
土地	增建長度 4.648公尺	增建寬度 0.07公尺	0.32536 平方公尺	增建長度 1.934公尺	增建寬度 0.07公尺	0.13538 平方公尺	0.46074 平方公尺
備註	見本院卷第50頁。						

01 (續上頁)

02	
03	
04	

05 以上正本係照原本作成。

06 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。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 6 月 2 日

09 書記官 秦富潔