

【裁判字號】100,台上,1636

【裁判日期】1000929

【裁判案由】返還土地

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一六三六號

上訴人 龔 維

訴訟代理人 邱 晃 泉律師

參 加 人 中國電子股份有限公司

法定代理人 劉徐瑋玲

訴訟代理人 吳 宏 城律師

莊 丞 茹律師

被上訴人 周 永 銘

周 佳 豪

周 佳 琦

共 同

訴訟代理人 陳 適 庸律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國一〇〇年五月十日台灣高等法院第二審判決（九十年重上字第一九〇號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市〇〇區〇〇段一小段七〇五地號土地（下稱七〇五地號土地）原為伊被繼承人林由美所有（林由美於民國九十八年七月二十八日死亡，已由被上訴人於原審承受訴訟），上訴人無正當權源，占用七〇五地號土地興建如原審判決附圖一（下稱附圖一）上圖黃色部分所示之地上物（下稱系爭地上物），作為花園使用，受有相當於租金之不當得利，爰依民法第七百六十七條、第一百七十九條規定，求為判令上訴人應將七〇五地號土地上之系爭地上物拆除，將七〇五地號土地上如附圖一上圖黃色部分所示二十八平方公尺騰空遷讓返還予被上訴人，並給付自八十二年六月一日起至八十七年五月三十一日止相當於租金之不當得利新台幣（下同）一百十六萬三千八百五十五元及自八十七年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（被上訴人超過上開請求部分，經原審判決其敗訴，未據聲明不服）。

上訴人則以：伊於五十三年間建造門牌台北市〇〇街二五號房屋即台北市〇〇區〇〇段一小段九五八建號建物（下稱系爭房屋）

時，已取得原中崙段一二九、一三〇、一三三、一三三之一地號土地所有權人之同意，伊再陸續購入前開土地，包括原中崙段一三三地號土地分割出之同地段一三三之十一地號土地，至於七〇五地號亦係源自原中崙段一三三地號，足見系爭房屋、系爭地上物均坐落在伊所有土地內，附圖一所示七〇五地號土地之測量結果有誤。況被上訴人取得七〇五地號土地，要求拆除系爭地上物，係以損害伊為主要目的，自屬權利濫用等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：原為林由美所有之七〇五地號土地，經輾轉讓與由訴外人焦威聯取得所有權，上訴人龔維將系爭房屋，連同基地即台北市〇〇區〇〇段一小段七〇七、七一九之一地號（以下依序簡稱七〇七、七一九之一地號）土地出售予訴外人中國電子股份有限公司（下稱中國電子公司），並約定系爭地上物，依訴訟結果，倘坐落上開二地號土地內，即屬買賣標的物，倘未坐落上開二地號土地內，即不屬買賣標的物，有土地及建物登記謄本等件可稽。依民事訴訟法第二百五十四條規定，上開移轉於本件訴訟均無影響。被上訴人主張七〇五地號土地原為林由美所有，上訴人於其上興建系爭地上物，為無權占有，雖為上訴人所否認，惟上訴人前訴請定系爭七〇五地號土地與七〇七、七一九之一地號土地界線事件（下稱系爭定不動產界線事件），經台灣台北地方法院（下稱台北地院）九十一年度北重訴字第一二號民事判決、原審九十七年度重上字第四八三號民事判決及本院九十九年度台上字第二三一二號裁定駁回上訴確定。系爭定不動產界線事件，判決理由中就七〇七、七一九之一地號土地與七〇五地號土地界址定為如原審判決附圖二所示CD線，乃判決之重要爭點，該事件與本件訴訟之當事人均相同，於本件訴訟，原則上不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。上訴人既未能舉證證明上開確定判決理由顯然違背法令，又未提出新訴訟資料以推翻上開確定判決之原判決，本件應受上開確定判決理由之拘束，上訴人抗辯地籍圖測量結果有誤、系爭地上物未占有七〇五地號土地云云，不足以採。台北地院囑託台北市松山地政事務所測量系爭地上物坐落七〇五地號土地之位置、面積，繪製如附圖一所示之複丈成果圖，既係本於現行地籍圖所為，自無錯誤可言。況依附圖一所示，系爭地上物已逾越七〇七、七一九之一地號土地與七〇五地號土地之界線，而坐落在七〇五地號土地上，並經台北市松山地政事務所以一〇〇年二月二十五日北市松地二字第一〇〇三〇二六一三〇〇號函示：系爭地上物坐落七〇五地號土地之位置標示如複丈成果圖即附圖一，如附圖一上圖所示梯形實線係七〇五地號土地之地籍線，與囑託測繪之牆壁（系爭地上物之主要構成者）外緣幾近重合等語，該所又以一〇〇年三月二十五

日北市松地二字第一〇〇三〇四八八五〇〇號函示：七〇五地號土地係以圖解法戶地測量方式辦理重測，八十七年間以坐標讀取儀檢測前開土地面積符合地籍測量實施規則第一百五十七條規定，並據以繪製該土地複丈成果圖，於法並無不合等語，應屬可信。上訴人猶抗辯系爭定不動產界線事件所為勘測並非正確云云，亦無可取。七〇五地號土地登記面積為三十一平方公尺，台北市松山地政事務所於八十七年七月十日複丈繪製之附圖一上圖所示梯形黃螢光色部分面積約二十八平方公尺，粉紅色斜線部分共約三平方公尺，即七〇五地號土地面積扣除木門以外部分，其餘面積約二十八平方公尺（含系爭地上物），而七〇五地號土地四邊地籍線長度分為二〇・一〇公尺、五・六八公尺、一四・六八公尺、一・八四公尺，係以圖解法戶地測量方式辦理重測，八十七年間以坐標讀取儀檢測前開土地面積符合地籍測量實施規則第一百五十七條規定，並據以繪製附圖一之複丈成果圖，惟土地面積仍應以地政機關登記面積為準等情，有前開台北市松山地政事務所一〇〇年二月二十五日及三月二十五日函可稽。附圖一係採五〇〇分之一比例尺之複丈成果圖，倘七〇五地號土地為等高梯形者，以七〇五地號土地四邊地籍線長度二〇・一〇公尺、五・六八公尺、一四・六八公尺、一・八四公尺計算結果，其面積約三一・九九七六平方公尺；倘非等高梯形者，其面積未必即為三一・九九七六平方公尺。又依土地法第四十三條規定，依土地法所為之登記，有絕對效力。七〇五地號土地面積既經地政機關登記為三十一平方公尺，自應以登記面積為準。上訴人徒以前揭函示七〇五地號土地四邊地籍線長度，按等高梯形計算系爭地上物圈圍該土地面積非等於三十一平方公尺，即遽謂地政機關重測有誤云云，殊無可採。上訴人聲請再次履勘現場測量七〇五地號土地乙節，亦無必要。本件七〇五地號土地乃林由美於八十年二月六日以買賣為登記原因取得所有權。上訴人辯稱其興建系爭房屋及地上物時，已取得原中崙段一二九、一三〇、一三三、一三三之一地號土地所有人之同意，固據提出土地使用權證明書為證，但七〇五地號土地係源自原中崙段一三三地號土地分割而來，與原中崙段一二九、一三〇、一三三之一地號土地無涉。另土地使用權證明書僅能證明上訴人興建系爭房屋取得前開土地所有人之同意，非供同意上訴人興建系爭地上物，此觀營造執照建築物使用執照上僅記載上訴人係興建加強磚造貳層住宅一座即系爭房屋，並無系爭地上物等情自明。上訴人既僅係向原中崙段一三三地號土地所有人借地建屋，前開土地既經多次分割出面積三十一平方公尺之七〇五地號土地，而輾轉由林由美於八十年二月六日取得，上訴人未舉證證明林由美自始知悉或可得而知該使用借貸關係

並予同意，或有其他合法占用之權源，上訴人自不得據前開土地使用權證明書，對抗林由美，據以主張其有占有使用七〇五地號土地之權利。又民法第七百九十六條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。系爭地上物乃由蓄水池、牆壁、木門所構成，並以牆壁為主，占有七〇五地號土地面積依序為一・二一、三・三二、〇・二五平方公尺，合計四・七八平方公尺，另如附圖一上圖所示梯形實線係七〇五地號土地之地籍線，與系爭地上物之牆壁外緣幾近重合等情，有台北市松山地政事務所一〇〇年二月二十五日函可稽，觀之如原審判決附圖二（下稱附圖二）所示ab線為系爭地上物之圍牆外緣、CD線為七〇五地號土地與七〇七、七一九之一地號土地之界線，幾近平行，而系爭房屋並未占有七〇五地號土地，且如附圖二所示藍色房屋邊線並未與ab線相接等情，有附圖一、二、現場照片及勘驗筆錄草圖可稽，足見系爭地上物與系爭房屋分離，則系爭地上物自非系爭房屋之一部或構成部分，雖其占有如附圖一上圖黃色所示七〇五地號土地部分，惟仍非屬所謂越界建築，核無民法第七百九十六條規定之適用。第一審法院囑託台北市松山地政事務所按現行地籍圖就系爭地上物占有七〇五地號土地之位置、面積繪製複丈成果圖即附圖一，依附圖一顯示系爭地上物合計四・七八平方公尺，將七〇五地號土地圈圍在內，作為系爭房屋與外界之區隔，由上訴人（或繼受人）專用，任何人不得隨意進入系爭地上物所圈圍之土地等情，有勘驗筆錄、草圖、複丈成果圖、系爭地上物外觀照片等件可稽，應堪信實。而系爭地上物所圈圍供上訴人專用之七〇五地號土地部分（即系爭地上物與系爭房屋間之七〇五地號土地），面積為二十八平方公尺，亦有台北市松山地政事務所一〇〇年二月二十五日及同年三月二十五日函等件可稽，上訴人既無法舉證證明其有合法權源，自屬無權占有。被上訴人本於所有權請求上訴人拆除地上物，返還土地，乃正當行使權利，不生違背誠信原則之問題。又系爭地上物倘予拆除，無礙系爭房屋之整體，亦無損及系爭房屋之經濟價值，雖使上訴人喪失欣賞花園美景之利益，仍難謂被上訴人係以損害上訴人為主要目的，亦未造成任何國家社會之損害，更無違反公共利益可言，難認被上訴人係權利濫用。又經第一審法院履勘現場結果：七〇五地號土地為第三種住宅區，介於台北市〇〇〇路與長春路間，附近有先施百貨公司，左側三百多公尺處為南京東路捷運站，旁邊為兄弟飯店，對面為幼稚園，並面臨二十米雙向一線道之慶城街，門前為台北市〇〇〇〇路邊停車位，生活機能佳等情，有勘驗筆錄、草圖、系爭地上物外觀照片、網路新聞報導等件可稽，乃按該土地申報

地價年息百分之八・五計算相當於租金之利益。上訴人占有七〇五地號土地如附圖一上圖黃色所示部分（已含系爭地上物）面積二十八平方公尺，以該土地申報地價年息百分之八・五計算，上訴人應返還自八十二年六月一日起至八十七年五月三十一日止，相當於租金之不當得利一百十六萬三千八百五十五元。從而，被上訴人依民法第七百六十七條請求上訴人應將七〇五地號土地上之系爭地上物拆除，將七〇五地號土地如附圖一上圖黃色所示部分面積二十八平方公尺騰空遷讓返還被上訴人，並依民法第一百七十九條規定，請求上訴人給付一百十六萬三千八百五十五元及其法定遲延利息，應予准許，並說明兩造其餘攻擊防禦方法之取捨意見，因而維持第一審所為上開被上訴人勝訴部分之判決，駁回上訴人就該部分之上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決其敗訴部分不當，聲明廢棄，不能為認為有理由。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條、第八十六條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 九 月 二十九 日  
最高法院民事第三庭

審判長法官 劉 延 村  
法官 許 澍 林  
法官 黃 秀 得  
法官 鄭 雅 萍  
法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官  
中 華 民 國 一〇〇 年 十 月 十一 日

S