

土地遭鄰人越界搭建工廠要怎麼處理

台南市民鄭先生來函問：我有一塊土地遭鄰人越界搭建工廠，並置放一大堆的物品，若要打官司，怎麼打，要帶些什麼資料？可否將對方越界的部分折掉？

答：

首先，你得趕快去拿照相機把越界土地的部分拍下來，除了要拍到越界土地的部分外，最好在那邊埋伏，看誰在堆置物品，也一併把人拍下來。然後到郵局去買一份存證信函，內容大略寫一下，台端所搭建的工廠，已經位於本人的土地……等語，請於函到七日內速出面解決，否則必將追究台端的民事賠償責任及刑事竊佔（最重可關五年）責任。

若對方不理不睬或者與你談不攏，你便可決定要採取打民事官司的途徑或打刑事官司的方式來討回公道。若打民事官司，你要拿著土地謄本、所有權狀、照片及存證信函等物證，到法院服務處買一張民事起訴狀，內容可抄一下服務處的範例樣本，主要請求對方應將越界部分拆除，並賠償相當於租金的金額，然後再將民事起訴狀、土地謄本、所有權狀、照片、存證信函等遞交給法院收發處。但別忘了，打民事官司要先繳納請求財產金額的百分之一點一給法院。

你若不想打民事官司，可考慮打刑事官司，但你還是得帶著土地謄本、所有權狀、照片、存證信函等證物，並找看看有無人證，再到轄區警察分局的刑事組（俗稱三組）或派出所，以對方涉嫌竊佔（因土地是不動產稱竊佔，對象若是動產則稱侵占）提出告訴。警察會為你製做筆錄，並發約談通知給對方，請對方來問看看。待警察做完初步過濾後，認為你所提出的證據，足證對方有犯罪嫌疑，會將案件移送給檢察官處理。但你也可以不經過警察，直接到地檢署去按鈴申告，並填寫申告單，法警即會帶你去開庭並製作簡單的筆錄，再將案件送去給立案檢察官，由其決定是否將你的案件分給檢察事務官做初步處理，抑或逕分給檢察官親自處理。

無論是警察先辦理或檢察事務官先問話，到頭來都還是要由檢察官來決定，檢察官對於一般刑事案件的處理流程：一，起訴後交給法院審（一定要開庭），二，聲請簡易判決交給法院（可不用再開庭），三，不起訴處分（類似法官的無罪判決），四，緩起訴處分（原本應起訴，但考量被告犯後態度很好，給予暫緩起訴一段期間，這段期間過後就沒事，如詐人五百元的詐欺），五，職權不起訴（原本應起訴，但考量被告所犯的是輕罪，做微罪不舉發處理，如偷人一百元的竊盜）。當然，案件若是檢察官起訴或聲請簡易判決，都會交法官繼續處理，再由法官來決定被告是有罪還是無罪的。

至於你問到可否自行拆除對方越界的部分，我的建議是先按兵不動，保留原狀。一方面可作為日後打官司，法官要勘驗現場之用；另一方面可避免給對方先下手的機會，告你涉嫌刑事毀損的罪名。

總之，你現在要做的第一件事，就是先去現場拍照存證，並準備好土地謄本、所有權狀、照片等證物，如果有人證就更好，然後到郵局去買一份存證信函，並以存證信函告訴對方若再不出面解決，就要吃官司了。最後，再提醒一次，打官司，別忘了帶證據。

- 相關法條：刑法第 320 條第 2 項、第 335 條與第 354 條

