

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第300號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 馬德隆

簡大鈞

林彬旭

李貫恩

林鉞瀚

被告 和詮興業有限公司

法定代理人 陳金德

訴訟代理人 施秉慧律師

焦文城律師

上 一 人

複 代理人 洪肇垣律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上，如附件所示G-H-B-K-G連線部分面積20.54平方公尺之地上物拆除、騰空及回復原狀，並將上開部分所占用之上開土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣8,405元，及自民國111年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國111年4月21日起至返還第一項土地予原告之日止，按日給付原告新臺幣5元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔20分之19，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行；但就主文第一項及第二項部

01 分，被告如各以新臺幣32,864元、新臺幣8,405元為原告供
02 擔保；就主文第三項部分，被告如就到期部分按日以新臺幣
03 5元為原告供擔保，各得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、原告之法定代理人原為陳昭義，於本院審理期間變更為楊明
06 州，經原告以新任法定代理人楊明州名義具狀聲明承受訴訟
07 （見本院卷一第335至336頁），合於民事訴訟法第175條第1
08 項規定，應予准許。

09 二、原告主張：

10 (一)原告為高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
11 之所有權人，系爭土地毗鄰同段729-7地號土地（下稱被告
12 土地）上有被告所建之廠房（下稱被告廠房）。民國108年1
13 2月11日被告土地鑑界時，始發現被告廠房越界占用當時原
14 告所有之仁新段5-12地號土地（下稱原告土地），原告乃依
15 據占用範圍自原告土地分割出系爭土地。而兩造間並無存有
16 任何可供被告合法使用系爭土地之法律關係。原告已與高雄
17 市政府締結土地價購契約，約定由原告將包括系爭土地在內
18 之土地出售予高雄市政府作為仁武產業園區用地，依約原告
19 須將系爭土地點交予高雄市政府，惟經原告要求被告返還系
20 爭土地，被告迄今仍未返還，致原告無法順利點交系爭土地
21 予高雄市政府。被告廠房無權占用系爭土地，占用面積為2
22 0.54平方公尺，應將被告廠房如附件G-H-B-K-G連線所示部
23 分拆除騰空、回復原狀後，並將系爭土地返還原告。

24 (二)又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之利益，致原告
25 受有相當於租金之損害，爰依土地法第97條第1項之規定，
26 於不超過如附表一所示系爭土地申報地價週年利率10%之範
27 圍內，向被告請求如附表二所示之相當於租金之不當得利。

28 (三)爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，提起
29 本件訴訟等語，並聲明：

30 1. 被告應將坐落系爭土地上，如附件所示G-H-B-K-G連線部分
31 面積20.54平方公尺之地上物（被告廠房）拆除、騰空及回

01 復原狀，並將上開部分所占用之系爭土地騰空返還予原告。

02 2. 被告應給付原告新臺幣（下同）14,008元，及自起訴狀繕本
03 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 3. 被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭土地予原告之
05 日止，按日給付原告9元。

06 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

07 三、被告抗辯：

08 (一)被告廠房並未越界：

09 1. 訴外人紀金章（以下逕稱紀金章）為高雄市○○區○○段
10 000地號土地（下稱729地號土地）之所有權人，729地號土
11 地於97年7月15日經土地複丈，並於99年分割出面積為605平
12 方公尺之被告土地出賣與訴外人即被告法定代理人之妻劉雯
13 雯（以下逕稱劉雯雯）。被告係於被告土地之地界內興建被
14 告廠房，且被告廠房占地面積亦未逾605平方公尺。

15 2. 觀諸99年5月17日航照圖，可見原告土地與被告土地間，已
16 依土地界標蓋設圍牆（下稱系爭圍牆），區隔2塊土地。再
17 觀諸同年9月22日航照圖，可見沿系爭圍牆外圍已建有含被
18 告廠房在內之數幢廠房，均無越界。而系爭圍牆雖已於108
19 年12月2日前某日拆除，但仍不影響其為當時已存在之地
20 界，是原告起訴主張之界址點已嚴重偏離。

21 3. 原告為國營企業，設有巡查股，定期巡查其管轄之土地，而
22 原告定期巡查均無界址糾紛或越界建築之情事，顯見系爭圍
23 牆確為原告土地與被告土地間之地界，故系爭土地非原告所
24 有，實係位在被告土地之範圍內。

25 (二)縱被告廠房越界，亦有免於拆除之事由：

26 1. 縱因測量技術或圖紙誤差，認被告廠房越界，惟被告並無故
27 意或重大過失，且原告於被告建築廠房後亦未曾提出異議，
28 依民法第796條規定，原告不得請求移去或變更被告廠房，
29 僅得請求償金。

30 2. 又依民法第796條之1規定，拆除被告廠房將損害其建物結構
31 及經濟價值甚鉅，自不應率爾拆除等語，並聲明：原告之訴

01 駁回。

02 四、本院之判斷：

03 (一)兩造不爭執之事項（見本院卷二第255至257頁）：

- 04 1. 依照登記結果，原告為原告土地及系爭土地之所有權人，但
- 05 被告仍爭執系爭土地面積屬於被告土地之權利範圍內。
- 06 2. 劉雯雯於99年4月4日向紀金章購買被告土地，並於99年5月1
- 07 7日將劉雯雯登記為被告土地之所有權人，被告土地為
- 08 「旱」用地。
- 09 3. 被告所興建之被告廠房並未辦理保存登記，且被告廠房之主
- 10 要部分坐落被告土地，但被告廠房是否有部分越界仍有爭
- 11 執。
- 12 4. 原告曾對被告之法定代理人提起刑事竊占告訴，經臺灣橋頭
- 13 地方檢察署檢察官以110年度偵字第11266號為不起訴處分。
- 14 5. 紀金章曾於99年2月8日就729地號土地向高雄市政府地政局
- 15 仁武地政事務所（下稱仁武地政事務所）申請土地分割，並
- 16 經仁武地政事務所繪製99年2月8日仁複分字第6700號複丈成
- 17 果圖。
- 18 6. 紀金章曾於99年4月20日就729地號土地向仁武地政事務所申
- 19 請土地分割，並經仁武地政事務所繪製99年4月20日仁複分
- 20 字第18600號複丈成果圖。
- 21 7. 本院於112年10月6日會同兩造及內政部國土測繪中心（下稱
- 22 國測中心）人員至現場勘驗測量，並經國測中心於112年11月
- 23 6日製作鑑定書及112年8月8日第0000000000號鑑定圖1份，
- 24 該鑑定書並認為被告廠房占用系爭土地G-H-B-K-G範圍20.54
- 25 平方公尺之面積。
- 26 8. 原告曾於97年12月29日至109年9月9日將高雄市○○區○○
- 27 段000地號土地出租予台灣盛前運輸股份有限公司。
- 28 9. 被告於112年1月9日向高雄市政府申請高雄市未登記工廠納
- 29 管輔導計畫，經受理在案。
- 30 (二)本件之爭點在於：1. 原告土地、系爭土地與被告土地間正確
- 31 之經界線為何？、2. 被告廠房何時興建？、3. 被告廠房是否

01 越界建築在系爭土地？如有越界建築，其越界面積為何？、
02 4. 原告請求被告將坐落系爭土地上，如附件所示G-H-B-K-G
03 連線部分面積20.54平方公尺之地上物（被告廠房）拆除、
04 騰空及回復原狀，並將上開部分所占用之系爭土地騰空返還
05 予原告，有無理由？、5. 如有越界建築，被告應給付之相當
06 於租金不當得利數額為何？、6. 如有越界建築，本件有無民法
07 法第796條第1項之適用？、7. 如有越界建築，本件有無民法
08 法第796條之1之適用？分述如下：

09 1. 原告土地、系爭土地與被告土地間正確之經界線為何？

10 (1)按重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之
11 限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到
12 場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現
13 使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣，土地法
14 第46條之2第1項定有明文。次按當事人就界址發生爭議時，
15 法院就相鄰兩造土地間，其具體界址何在之判斷基準，我國
16 民法未有明文，土地法第46條之2第1項各款規定，雖係地政
17 機關辦理重測時之施測依據，然亦可作為法院認定界址之參
18 考。惟在當事人指界不一，有圖地相符之地籍圖可稽時，自
19 應以地籍圖為準，於地籍圖不精確之情況下，自應秉持公平
20 之原則，依下列判斷經界之資料，合理認定之：一、鄰接各
21 土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。二、
22 經界標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭
23 等）。三、經界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來
24 水管、水溝之位置及土地之利用狀況）。四、登記簿面積與
25 各土地實測面積之差異等客觀基準認定之。再依上開方法所
26 定經界，與調查之狀況、尤其與土地確定面積不一致者，應
27 斟酌此狀況，依適於公平之方法定之。從而，關於相鄰土地
28 之界址爭執，在地籍圖並無不精準之前提下，即應以地籍圖
29 為準，然如地籍圖確有不精確之情事，則應再參考鄰接各土
30 地之買賣契約、地圖、經界標識、占有沿革、實測面積差異
31 等客觀情事公平認定之。

01 (2)經查，本院於112年10月6日會同兩造及國測中心人員至現場
02 履勘，並指示國測中心到場測量，經國測中心使用精密電子
03 測距經緯儀，在系爭土地附近檢測仁武地政事務所測設之圖
04 根點，經檢測無誤後，據以施測導線測量及布設圖根導線
05 點，經檢核閉合後，以各圖根點及圖根導線點為基點，分別
06 施測系爭土地及附近各界址點，並計算其坐標值輸入電腦，
07 以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/50
08 0），再依據仁武地政事務所保管之地籍圖、地籍調查表及
09 圖解數化地籍圖整合建置成果等資料，展繪本件有關土地地
10 籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑測原圖上，
11 作成比例尺1/500之鑑定圖，就本案作成之鑑定結果如下：
12 (二)圖示黑色實線係地籍圖經界線，其中A-B黑色連接實線為
13 系爭土地與被告土地間之地籍圖經界線。(三)圖示C-D-E-F-C
14 藍色連接虛線所圍區域係被告指界位置，面積為607.98平方
15 公尺，有國測中心112年11月6日鑑定書及112年8月8日第000
16 0000000號鑑定圖各1份在卷可查（見本院卷二第49至51
17 頁）。

18 (3)參以證人即負責本件鑑測之國測中心人員王仁誠於本院113
19 年5月21日言詞辯論時具結證稱：我是國測中心指派的鑑測
20 人員，本件會勘當時，已經沒有分割時的界標，所以我們的
21 成果跟當時分割的位置是否相符，目前我們看不出來。故被
22 告指界的位置也沒有辦法確定就是99年勘驗時的界址點。我
23 們保存的地籍圖是用紙本方式保存，上面有比例尺，這就是
24 所謂的圖解。系爭土地是用圖解法做地籍圖重測的。地籍測
25 量實施規則有規定，圖解區的地籍圖會利用數化的方式去做
26 整合跟建置，以解決早期地籍圖如破損或接圖等問題。我們
27 在做法院鑑測的時候，會依據現場仁武地政事務所所布設的
28 圖根點，經檢測後，據以施測相關範圍內的界址點以及現
29 況，再依據地政事務所的地籍圖做檢核。施測過程中，鄰近
30 部分的圍牆與現有的地籍圖能算尚符，我們並不是單純依某
31 幾間的建物狀況來判斷，而是以施測範圍內的現況來做研判

01 等語（見本院卷二第259至261頁）。

02 (4)再參諸證人即國測中心副隊長董守義於本院113年5月21日言
03 詞辯論時證稱：99年分割複丈的樁位已經都不存在，所以沒
04 有辦法判斷實際的位置跟鑑測是否相符，況且我們也沒有辦
05 法判斷到底是地籍圖的誤差讓建物產生越界的表象，還是建
06 物本身真的越界等語（見本院卷二第262頁）。

07 (5)綜合上開調查證據之結果，堪認本件測量已採用科學儀器，
08 並已參照紙本地籍圖、圖解地籍圖之數化成果而為測定，並
09 非僅片段依賴單一資料為測定，且被告指界之位置，是否確
10 實為其所稱之99年測量時界址點，已因當時界標佚失而難以
11 考證，故系爭土地與被告土地間正確之經界線，應為如附件
12 所示之A-B黑色連接實線，是系爭土地面積並非屬於被告土
13 地之權利範圍內。

14 (6)至被告雖抗辯：觀諸99年5月17日航照圖，可見原告土地與
15 被告土地間，已依土地界標蓋設系爭圍牆，區隔2塊土地。
16 再觀諸同年9月22日航照圖，可見沿系爭圍牆外圍已建有含
17 被告廠房在內之數幢廠房，均無越界。而系爭圍牆雖已於10
18 8年12月2日前某日拆除，但仍不影響其為當時已存在之地
19 界，是原告起訴主張之界址點已嚴重偏離。原告為國營企
20 業，設有巡查股，定期巡查其管轄之土地，而原告定期巡查
21 均無界址糾紛或越界建築之情事，顯見系爭圍牆確為原告土
22 地與被告土地間之地界，故系爭土地非原告所有，實係位在
23 被告土地之範圍內等語（見本院卷一第76至79頁）。惟查，
24 觀諸卷附99年5月17日、同年9月22日之航照圖（見本院卷一
25 第85至87頁），雖可看見原告所稱之系爭圍牆，但遍觀全案
26 卷證，並無證據可證系爭圍牆係沿原告土地與被告土地之地
27 界線，分毫不差地興建，故被告廠房雖自始至終位在系爭圍
28 牆之一側而未跨越系爭圍牆，仍不足以證明其無越界之事
29 實，是被告此部分之抗辯，並非足採。

30 (7)另被告雖提出正射影像航照混合圖2份（見本院卷二第91至9
31 3頁），以說明因地籍線之位移誤差，造成整排廠房相互越

01 界之表像乙節。然而，揆諸正射影像圖之性質，係以類似照
02 片之電腦影像形式表現，並透過正射糾正技術進行坐標定位
03 之地圖。其優點係能忠實呈現攝影時之地表狀況，毋須具備
04 專業知識即能閱讀，適合供一般大眾使用，然其缺點則係拍
05 攝位置距離地表較遠，且正射糾正技術有其極限，仍無法完
06 全解決失真之問題，自難逕以其與地籍圖套合之結果，推論
07 被告廠房之越界事實，單純係導因於作圖誤差。

08 2. 被告廠房何時興建？

09 經查，被告廠房為99年6月8日開始興建乙節，業據被告提出
10 估價單1份為證（見本院卷二第139頁），堪以認定。原告雖
11 於本院113年2月1日言詞辯論時陳稱：如果是合法建築，應
12 該會有開工的時間，這應該會比估價單準確等語（見本院卷
13 二第125頁）。然而，被告廠房未辦理保存登記乙節既為兩
14 造所不爭執（見本院卷二第256頁），則原告之假設已顯然
15 不成立，又遍觀全案卷證，無較估價單更佳之證據可證明被
16 告廠房之興建時間，是應以被告所稱之99年6月8日為被告廠
17 房開始興建之日。

18 3. 被告廠房是否越界建築在系爭土地？如有越界建築，其越界
19 面積為何？

20 經查，系爭土地與被告土地間正確之經界線，應為如附件所
21 示之A-B黑色連接實線，系爭土地面積並非屬於被告土地之
22 權利範圍內等事實，既經本院認定如前，則國測中心以此為
23 前提，於112年11月6日所製作之鑑定書及112年8月8日第000
24 0000000號鑑定圖之結果自屬可信，堪認被告廠房確實越界
25 建築在系爭土地上，其範圍乃如附件所示之G-H-B-K-G，面
26 積20.54平方公尺部分。

27 4. 原告請求被告將坐落系爭土地上，如附件所示G-H-B-K-G連
28 線部分面積20.54平方公尺之地上物（被告廠房）拆除、騰
29 空及回復原狀，並將上開部分所占用之系爭土地騰空返還予
30 原告，有無理由？

31 (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；

01 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還
03 所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
04 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
05 實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事
06 實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高
07 法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

08 (2)原告為系爭土地之所有權人，且被告廠房為被告所興建等
09 節，為兩造所不爭執。又被告廠房越界建築在系爭土地上，
10 範圍如附件之G-H-B-K-G部分所示，面積為20.54平方公尺等
11 節，亦經本院認定如前。從而，原告依民法第767條第1項前
12 段、中段等規定，請求被告將無權占用系爭土地如附件所示
13 G-H-B-K-G部分面積20.54平方公尺之地上物拆除、騰空及回
14 復原狀，並將上開部分所占用之系爭土地騰空返還予原告，
15 為有理由，應予准許。

16 5. 如有越界建築，被告應給付之相當於租金不當得利數額為
17 何？

18 (1)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
19 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
20 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
21 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
22 通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，
23 僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61
24 年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告廠房占用系爭土
25 地之事實，業經本院認定如前，且兩造間無如租賃或使用借
26 貸等法律關係存在，則被告占用系爭土地，即無合法權源，
27 應屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，參照上述
28 法律見解，原告自得依民法第179條之規定請求被告給付占
29 有系爭土地相當於租金之不當得利。

30 (2)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
31 年息百分之10為限；第97條第99條及第101條之規定，於租

01 用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項及第105條分
02 別定有明文。租金之數額，除以土地申報地價為基礎外，尚
03 須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之
04 經濟價值及所受利益等因素，作為決定。又土地法第105條
05 租地建屋情形準用同法第97條第1項限制房屋租金之規定，
06 雖僅限於城市地方供住宅用之房屋始有適用，但關於該規定
07 所揭示以土地申報總價之一定比例計算租金數額部分，於本
08 件計算相當於租金之不當得利時，仍可參酌予以計算，以求
09 客觀公允。

10 (3)經查，系爭土地附近工廠林立，現已編入仁武產業園區之綠
11 地用地（見本院卷二第141頁），故本院認為應以甲地申報
12 地價年息百分之6計算本件不當得利為適當。

13 (4)按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所
14 明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致
15 他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期
16 消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利
17 益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效
18 期間，仍應依前開規定為5年，此為本院所持之見解（最高
19 法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。是以，原告依
20 法自得請求自起訴時起回推5年之相當於租金之不當得利，
21 而如被告自原告起訴後仍未返還所占用之土地，堪認被告因
22 原告受損害而受有利益之情況持續存在，故原告自亦得請求
23 被告按日給付相當於租金之不當得利至被告返還土地為止。
24 系爭土地106年度至110年度之申報地價為每平方公尺1,360
25 元，111年度之申報地價為每平方公尺1,600元等節，有系爭
26 土地登記第二類謄本2份在卷可佐（見本院卷一第21頁、第3
27 9頁），堪以認定。況且，本件原告起訴日期為111年1月19
28 日（見本院卷一第11頁），其所請求相當於租金之不當得利
29 期間，均未罹於消滅時效，是原告得之數額應以如附表三所
30 示之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
31 由，應予駁回。

01 (5)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
03 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
04 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
05 明文。經查，本件原告對被告之相當於租金之不當得利債
06 權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給
07 付，被告始負遲延責任。準此，原告就本件「起訴前8,405
08 元」之請求，應自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年4月21
09 日起（見本院卷一第63至65頁之送達證書），開始以週年利
10 率5%計算遲延利息。

11 (6)另因原告訴之聲明第三項，就「起訴後每日5元」之請求，
12 係請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起算，故亦應以111年4
13 月21日為開始計算之日，併此敘明。

14 6. 如有越界建築，本件有無民法第796條第1項之適用？

15 (1)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
16 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
17 其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。次按土地所有人
18 建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異
19 議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第796條所明
20 定，惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此
21 項事實負舉證責任（最高法院82年度台上字第1799號民事判
22 決意旨參照）。

23 (2)被告雖抗辯：縱因測量技術或圖紙誤差，認被告廠房越界，
24 惟被告並無故意或重大過失，且原告於被告建築廠房後亦未
25 曾提出異議，依民法第796條規定，原告不得請求移去或變
26 更被告廠房，僅得請求償金等語（見本院卷一第80頁）。惟
27 查，民法第796條適用之前提，必以被告廠房之建造者於建
28 造時，無故意或重大過失為限，然紀金章曾於99年4月20日
29 就729地號土地向仁武地政事務所申請土地分割，並經仁武
30 地政事務所繪製99年4月20日仁複分字第18600號複丈成果圖
31 等事實，雖為兩造所不爭執，但以申請土地分割為由所進行

01 之複丈，與以申請鑑界為由所進行者，其結果之呈現方式並
02 不相同，蓋後者於複丈圖上，會仔細標繪界標之位置，相較
03 於土地分割之複丈結果，更能作為準備建造建物之人的參考
04 依據。觀諸卷內資料，距離被告廠房於99年6月8日開始興建
05 之日最接近之「鑑界」，乃紀金章就分割出被告土地前之72
06 9地號土地，於97年7月15日以仁複定字第78200號所申請，
07 並於同年8月26日所複丈者，此有仁武地政事務所97年7月15
08 日仁複定字第78200號土地複丈及面積計算表2份在卷可證
09 （見本院卷一第287至289頁）。

10 (3)本院認為，申請地政機關鑑界，係避免越界建築最直接有效
11 之方法，且為吾人日常生活經驗所得認知之事項，在2筆相
12 鄰土地交界處興建房屋時，即使係沿著舊地界線或共同壁增
13 建，亦常越界至鄰地上，故所興建之房屋可能緊鄰與鄰地之
14 交接處時，一般人之注意義務當然包含向地政機關申請鑑
15 界，若允許越界建築之所有人不事前申請鑑界而盡一般人注
16 意義務，只要建物興建完成，而鄰地所有人未即時為反對之
17 表示，即可主張民法關於越界建築免拆之條文適用，進而壓
18 縮鄰地所有人之權利，顯非立法本意。被告興建被告廠房
19 前，僅仰賴土地地號已因分割而有所不同，且歷時已將近2
20 年之鑑界結果即貿然興建被告廠房，以致逾越使用系爭土
21 地，其就逾越地界之情事，自應認有重大過失。從而，民法
22 第796條之前提要件既未滿足，被告援引前開條文主張支付
23 償金及購買越界部分土地，以換取免予拆除，要難准許。

24 7. 如有越界建築，本件有無民法第796條之1之適用？

25 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
26 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
27 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。次按
28 如土地所有人因重大過失逾越地界建築房屋，或雖無重大過
29 失，但鄰地所有人已知其越界而即時提出異議，因不該當於
30 該規定之要件，鄰地所有人對於無權占有其土地之土地所有
31 人房屋，本得依民法第767條第1項規定請求移去或變更其逾

01 越地界之房屋。惟為免對社會經濟及當事人利益造成重大損
02 害，民法第796條之1第1項賦與法院裁量權，斟酌公共利益
03 及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更（最高法院10
04 5年度台上字第586號民事判決意旨參照）。

05 (2)被告雖抗辯：依民法第796條之1規定，拆除被告廠房將損害
06 其建物結構及經濟價值甚鉅，自不應率爾拆除等語（見本院
07 卷一第80頁）

08 (3)惟查，系爭土地已納入仁武產業園區之綠地範圍，業經本院
09 認定如前，且原告於本院112年12月28日言詞辯論時陳稱：
10 我們有義務要將系爭土地點交給高雄市政府等語（見本院卷
11 二第100頁）。參以被告於本院113年2月1日言詞辯論時陳
12 稱：我們認為拆除會影響結構，所以並沒有去估算拆除的費
13 用，但可能會超過500,000元等語（見本院卷二第129頁）。
14 然而，仁武產業園區涉及高雄市整體產業發展之進程，且綠
15 地用地雖非用於設置生產設備，但仍為仁武產業園區中綠化
16 及提供人員休憩所不可或缺之區域，而被告抗辯拆除會影響
17 被告廠房之結構，並未舉證以實其說，且500,000元之拆除
18 費用及所犧牲之使用利益，自難以超越仁武產業園區所得帶
19 來之就業機會、產業進步等公共利益，本院依利益衡量原則
20 加以審酌後，認被告此一抗辯並無理由。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
22 等規定，請求判決如主文第一至三項所示，為有理由，應予
23 准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

24 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依民事
25 訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。
26 原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅促使本院依
27 職權發動，無庸為准駁之諭知。並依同法第392條第2項之規
28 定，依職權酌定相當之金額，宣告被告預供擔保後，得免為
29 假執行。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
31 經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一

01 論駁。被告雖聲請本院調查仁武地政事務所於72年及97年測
02 量系爭土地時之界址點（見本院卷二第291頁、第333頁），
03 惟卷內現有證據已足使本院形成判決心證，爰無調查之必
04 要，併予敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
07 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日
13 書記官 郭力瑋

14 附件：國測中心於112年11月6日製作之鑑定書及112年8月8日第0
15 000000000號鑑定圖（見本院卷二第49至51頁）。

16 附表一：

17

系爭土地申報地價	金額（新臺幣）
106至110年度	1,360(元/平方公尺)
111年度	1,600(元/平方公尺)

18 附表二：

19

相當於租金之不當得利計算期間	計算式	金額（新臺幣）
106年2月1日起至110年12月31日止	$1,360(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2.54(\text{平方公尺}) \times 10\%(\text{利息}) \div 12(\text{月}) \times 59(\text{個月}) = 13,734.4 \text{元}(\text{元以下四捨五入})$	13,734元
111年1月1日起至同年、月31日止	$1,600(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2.54(\text{平方公尺}) \times 10\%(\text{利息}) \div 12(\text{月}) \times 1(\text{個月}) = 273.8 \text{元}(\text{元以下四捨五入})$	274元

(續上頁)

01

111年2月1日起至被告 返還系爭土地予原告 之日止	$1,600(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2$ $0.54(\text{平方公尺}) \times 10\%$ (利息) $\div 365(\text{日}) = 9\text{元}$ (元以下四捨五入)	每日9元
合計：		起訴前：14,008元 起訴後：每日9元

02

附表三：

03

相當於租金之不當得 利計算期間	計算式	金額(新臺幣)
106年2月1日起至110 年12月31日止	$1,360(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2$ $0.54(\text{平方公尺}) \times 6\%$ (利息) $\div 12(\text{月}) \times 59\text{個}$ 月 = 8,240.6元(元以下四 捨五入)	8,241元
111年1月1日起至同 年、月31日止	$1,600(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2$ $0.54(\text{平方公尺}) \times 6\%$ (利息) $\div 12(\text{月}) \times 1\text{個}$ 月 = 164.3元(元以下四捨五 入)	164元
111年2月1日起至被告 返還系爭土地予原告 之日止	$1,600(\text{元}/\text{平方公尺}) \times 2$ $0.54(\text{平方公尺}) \times 6\%$ (利息) $\div 365(\text{日}) = 5.4$ 元(元以下四捨五入)	每日5元
合計：		起訴前：8,405元 起訴後：每日5元