

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋簡字第535號

原告 邱堂益
邱裕盛
邱瀛川
邱慶煌
邱健智

共同

訴訟代理人 洪仁杰律師

被告 徐國欽

訴訟代理人 孫紹浩律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月30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000地號土地及高雄市○○區○○段00000地號土地分別如附圖所示A1部分面積0.3平方公尺及A2部分面積1.4平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用之土地返還予原告。
- 二、被告應自民國112年8月23日起至拆除上開越界部分建物之日止，按月給付原告各如附表「按月給付相當於租金之不當得利數額」欄所示之金額。
- 三、被告應給付原告各如附表「得請求起訴前相當於租金之不當得利數額」所示之金額，及自民國112年8月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地如附圖所示B部分面積0.6平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用之土地返還予原告及其他全體共有人。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔100分之95，餘由原告負擔。
- 七、本判決原告勝訴部分得假執行；但就主文第一項及第四項部分，被告如各以新臺幣10,880元、新臺幣3,840元為原告供

擔保；就主文第二至三項部分，被告如各以附表「免假執行之擔保金額」欄所示之金額為原告供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱甲地）及同段506-1地號土地（下稱乙地）之所有權人，被告在自己所有之同段507及507-1地號土地（即甲、乙2地之鄰地）上興建建物（下稱丙屋），惟被告將丙屋越界建築在甲、乙2地上，無權占用甲地面積0.3平方公尺【如高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下稱楠梓地政事務所）民國112年10月26日楠法土字第221號複丈成果圖即附圖1（下稱系爭複丈成果圖）所示之A1部分】，無權占用乙地面積1.4平方公尺（如系爭複丈成果圖所示之A2部分），且迄今仍未拆除。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，請求被告拆除丙屋越界部分，將占用面積返還原告，並給付相當於租金之不當得利等語。

(二)兩造均為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱丁地）之共有人，共有人間無分管契約之約定，被告竟在未取得全體共有人同意之情形下，在自己所有之同段510地號土地（即丁地之鄰地）上興建房屋（下稱戊屋），並因戊屋越界而無權占用丁地面積0.6平方公尺（如系爭複丈成果圖所示之B部分），且迄今仍未拆除。爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段等規定，請求被告拆除戊屋越界部分，將占用面積返還原告及丁地全體共有人等語。

(三)原告並聲明：1. 被告應將坐落甲、乙2地分別如系爭複丈成果圖所示A1部分面積0.3平方公尺及A2部分面積1.4平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用之土地返還予原告。2. 被告應自起訴狀繕本之翌日起至拆除丙屋越界部分之日止，按月給付原告新臺幣（下同）347元。3. 被告應給付原告20,828元，及自起訴狀繕本之翌日起至清償日止，按週年利率5%

01 計算之利息。4. 被告應將坐落丁地如系爭複丈成果圖所示B
02 部分面積0.6平方公尺之建物拆除，並將上開部分所占用之
03 土地返還予原告及其他全體共有人。5. 第1至2項聲明部分，
04 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一)拆屋還地部分：丙屋占用甲、乙2地、戊屋占用丁地之範圍
07 均甚小，可見被告並非故意越界建築，且除甲、乙2地上有1
08 棟廢棄老舊房屋外，甲、乙、丁地上之其他部分，長年均屬
09 閒置荒廢之空地，原告請求拆屋還地所獲之利益甚微，卻將
10 嚴重損及丙、戊屋之經濟價值。是本件依民法第796條之1第
11 1項本文規定，應斟酌公共利益及當事人利益，准被告免予
12 拆除。況丙、戊屋已興建十數年，原告於此期間內均未訴請
13 被告拆除，已足使被告相信原告不欲行使權利，原告今又突
14 然提起本件訴訟，有違誠信原則，應屬權利濫用。

15 (二)相當於租金之不當得利部分：甲、乙2地均非位在經濟繁榮
16 之區域，且該處巷弄狹窄，對外交通不便，原告逕以申報總
17 價年息10%作為計算標準，顯然過高。另原告邱慶煌、邱健
18 智均係112年5月17日始取得甲、乙2地之所有權，其等請求
19 該時點以前之不當得利，並無理由等語，並聲明：原告之訴
20 駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)拆屋還地部分：

23 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；
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
25 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
26 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
27 前段、中段、第821條分別定有明文。次按以無權占有為原
28 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
29 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
30 權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正
31 當權源之事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有

理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件原告以無權占有為原因，本於民法第821條、第767條第1項前段、中段之法律關係，請求被告將丙屋占用甲、乙2地、戊屋占用丁地之建物拆除，並將甲、乙2地遭占用部分返還予原告，丁地遭占用部分返還予原告及其他全體共有人，有楠梓地政事務所112年5月19日楠圖鑑字第153號複丈成果圖1份、甲、乙2地及其鄰地同段507、507-1地號土地、丁地及其鄰地同段510地號土地之土地登記第一類謄本各1份、現場照片9張、地籍圖謄本1份在卷可稽（見本院卷第23頁至53頁、第63至73頁），並經本院於112年12月1日會同兩造及楠梓地政事務所人員至現場勘驗測量，此有勘驗筆錄1份、楠梓地政事務所112年12月4日高市地楠測字第11270957400號函暨所附之系爭複丈成果圖各1份在卷可稽（見本院卷第109至第111頁），且被告於本院112年10月17日言詞辯論時陳稱：丁地沒有分管契約，共有人間沒有討論過要如何使用丁地等語（見本院卷第95至96頁）。堪認原告為甲、乙2地之所有權人，而丙屋確實有越界如系爭複丈成果圖所示A1部分面積0.3平方公尺、A2部分面積1.4平方公尺；兩造均為丁地之共有人，且丁地上並無分管契約，而戊屋確實有越界如系爭複丈成果圖所示B部分面積0.6平方公尺。

2. 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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。次按如土地所有人因重大過失逾越地界建築房屋，或雖無重大過失，但鄰地所有人已知其越界而即時提出異議，因不該當於該規定之要件，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害，民法第796條之1第1項賦與法院裁量權，斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更（最高法院105年度台上字第586號民事判決可資參照）。被告雖抗辯本件

01 應斟酌公共利益及當事人利益適用民法第796條之1第1項本
02 文，准被告免予拆除等語（見本院卷第85至87頁、第132
03 頁）。惟查，被告之丙屋及戊屋均為以鐵皮及水泥興建而成
04 之1層樓平房，拆除成本尚非甚鉅，亦不致於因施工困難而
05 影響公共安全。而原告現雖無充分利用甲、乙、丁地，但此
06 亦可能係因其上尚有丙屋及戊屋之越界建築，導致難以出
07 租、出售或為更完善之規劃，原告取回甲、乙、丁地後，自
08 得選擇出租或出售他人以供整合利用，甚至以無越界建築之
09 土地設定抵押權向他人貸款，相較於有越界建築之現狀，亦
10 得獲得較佳之貸款條件。經比較衡量原告利用甲、乙、丁地
11 之利益，顯然大於被告因拆除越界建築所受之損失，本院依
12 利益衡量原則加以審酌後，認被告此一抗辯並無理由。

- 13 3. 按在私法領域，權利人本得自由決定如何行使其權利，除權
14 利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並
15 因其行為造成特殊情況，足以引起相對人之正當信任，以為
16 權利人不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種
17 類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為
18 權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷入窘境，有違事
19 件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之權利失
20 效原則，固應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則（最
21 高法院101年度台上字第126號判決意旨參照）。被告雖抗辯
22 丙、戊屋已興建十數年，原告於此期間內均未訴請被告拆
23 除，已足使被告相信原告不欲行使權利，原告今又突然提起
24 本件訴訟，有違誠信原則，應屬權利濫用等語（見本院卷第
25 87至89頁）。惟查，遍觀全案卷證，並無任何證據顯示原告
26 曾向被告表示不欲行使請求拆屋還地之權利，是即便原告於
27 丙屋及戊屋存續之十數年間，並未對被告提起訴訟，亦可能
28 僅係體恤被告之居住需求，於自身尚無急需使用土地時，暫
29 時容忍被告之越界情事，但不可僅因原告一時之容忍、體
30 恤，即謂原告往後行使權利，均屬權利濫用，故被告此部分
31 之抗辯，亦非足採。

01 4. 從而，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被
02 告拆除丙屋越界部分，將占用甲、乙2地部分返還原告；依
03 民法第821條、第767條第1項前段、中段等規定，請求被告
04 拆除戊屋越界部分，將占用丁地部分返還原告及其他全體共
05 有人，為有理由，應予准許。

06 (二)相當於租金之不當得利部分：

07 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
08 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
09 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
10 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
11 通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，
12 僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61
13 年台上字第1695號民事判決意旨參照）。查被告所有之丙屋
14 確有部分已越界占用甲、乙2土地之事實，業經本院認定如
15 前，故被告自其建築開始占用甲、乙2地時，本無合法權
16 源，應屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，參照
17 上述判決之法律見解，原告自得依民法第179條之規定請求
18 被告給付占有甲、乙2地相當於租金之不當得利。

19 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
20 年息10%為限；第97條第99條及第101條之規定，於租用基地
21 建築房屋均準用之，土地法第97條第1項及第105條定有明
22 文。租金之數額，除以土地申報地價為基礎外，尚須斟酌基
23 地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值
24 及所受利益等因素，作為決定。又土地法第105條租地建屋
25 情形準用同法第97條第1項限制房屋租金之規定，雖僅限於
26 城市地方供住宅用之房屋始有適用，但關於該規定所揭示以
27 土地申報總價之一定比例計算租金數額部分，於本件計算相
28 當於租金之不當得利時，仍可參酌予以計算，以求客觀公
29 允。

30 3. 依照本院履勘時所見，甲、乙2地鄰近高雄市左營區左營大
31 路，附近部分為老舊部落之住宅區，他部分多為商業使用，

有數家便利商店、餐廳、診所、銀行及小吃店，生活機能尚可，有本院製作之勘驗筆錄1份及現場照片4張在卷可參（見本院卷第33至39頁、第105至107頁），故本院認為應以系爭土地申報地價年息7%計算本件不當得利為適當。

4. 按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年，此為本院所持之見解（最高法院96年度台上字第2660號民事判決意旨參照）。次按「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有利益之正當性，即應構成無法律上之原因，而成立不當得利（最高法院99年度台再字第50號判決意旨參照）。經查，原告邱堂益、邱裕盛、邱瀛川係於本件起訴前5年以前取得甲、乙2地之所有權，原告邱慶煌、邱健智則係於112年5月17日方登記取得甲、乙2地之所有權，此有甲、乙2地之土地登記第一類謄本各1份可參（見本院卷第25至31頁），是原告邱堂益、邱裕盛、邱瀛川依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，原告邱慶煌、邱健智則得請求自起訴時起回推至112年5月17日（共34日）之相當於租金之不當得利，至112年5月17日前之相當於租金之不當得利，則因權益內容並非歸屬於原告邱慶煌、邱健智，故非其等所得請求。又被告自原告起訴後仍未返還所占用之土地，堪認被告因原告受損害而受有利益之情況持續存在，故原告自亦得請求被告按月給付相當於租金之不當得利至被告返還土地為止。

5. 甲、乙2地之申報地價均為每平方公尺6,400元之事實，有甲、乙2地之土地登記第一類謄本各1份在卷可參（見本院卷

第25至31頁)。原告各得向被告請求相當於租金之不當得利的數額為如附表「得請求起訴前相當於租金之不當得利數額」及「按月給付相當於租金之不當得利數額」欄所示之金額，堪以認定。

6. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。次按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦分別定有明文。本件原告對被告之不當得利返還請求權，核屬無確定期限之給付，經原告起訴迄今被告均仍未給付，依法當應負遲延責任，是原告邱堂益、邱裕盛、邱瀛川請求被告就回推5年之相當於租金之不當得利自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年8月23日（見本院卷第79頁之送達證書）起，按週年利率5%計算之法定遲延利息及原告邱慶煌、邱健智請求被告就回推34日之相當於租金之不當得利自起訴狀繕本送達被告之翌日起，按週年利率5%計算之法定遲延利息，均應予准許，其餘利息之請求應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中段及第179條之規定，請求判決如主文第一至四項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

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

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 113 年 2 月 22 日
橋頭簡易庭 法官 蔡凌宇

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 113 年 2 月 22 日
書記官 郭力瑋

附表：

編號	原告姓名	甲地應有部分	乙地應有部分	得請求起訴前相當於租金之不當得利數額（新臺幣）	按月給付相當於租金之不當得利數額（新臺幣）	免假執行之擔保金額（新臺幣）
1.	邱堂益	10分之1	10分之1	回推5年共381元 【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 1/10 \times 5 = 380.8$ ，元以下四捨五入，下同】	按月給付6元 （計算式： $381 \div 5 \div 12 = 6.35$ ）。	回推5年部分：381元；按月給付部分：到期部分按月6元。
2.	邱裕盛	10分之1	10分之1	回推5年共381元 【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 1/10 \times 5 = 380.8$ 】	按月給付6元 （計算式： $381 \div 5 \div 12 = 6.35$ ）。	回推5年部分：381元；按月給付部分：到期部分按月6元。
3.	邱瀛川	5分之1	5分之1	回推5年共762元 【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 1/5 \times 5 = 761.6$ 】	按月給付13元 （計算式： $762 \div 5 \div 12 = 12.7$ ）。	回推5年部分：762元；按月給付部分：到期部分按月13元。
4.	邱慶煌	40分之12	40分之12	回推34日共21元 【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\%$	按月給付19元 【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 1$	回推34日部分：21元；按月給付部分：

(續上頁)

01

				$\times 12/40 \div 365 \times 34 = 21.3$ 】	$2/40 \div 12 = 19.04$ 】。	到期部分按月19元。
5.	邱健智	40分之12	40分之12	回推34日共21元【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 12/40 \div 365 \times 34 = 21.3$ 】	按月給付19元【計算式： $(0.3 + 1.4) \times 6,400 \times 7\% \times 2/40 \div 12 = 19.04$ 】。	回推34日部分：21元；按月給付部分：到期部分按月19元。

02

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所民國112年10月26日楠

03

法土字第221號複丈成果圖