

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第443號

01  
02  
03 原 告 陳莊麗燕  
04 訴訟代理人 康進益律師  
05 康鈺靈律師  
06 康琪靈律師  
07 被 告 吳瑞芳  
08 吳瑞榮  
09 吳瑞洲  
10 吳瑞麟

11 共 同  
12 訴訟代理人 林孟乾律師

13 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月18日  
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地上如附  
17 圖A部分所示面積3.3平方公尺範圍之建物拆除，並將占用之土  
18 地騰空返還原告。

19 被告應自民國113年5月15日起至將前項土地騰空返還原告之日  
20 止，按月給付原告新臺幣169元。

21 訴訟費用由被告負擔。

22 本判決得假執行，但被告如以新臺幣130,000元為原告預供擔  
23 保，得免為假執行。

24 事實及理由

25 一、原告主張：原告所有坐落高雄市○○區○○段○○段000  
26 地號土地（下稱212地號土地），與被告共有之坐落高雄  
27 市○○區○○段○○段000地號土地（下稱215地號土地）  
28 相鄰，然被告於215地號土地上建築門牌號碼高雄市○○  
29 區○○路○○巷00號建物（下稱系爭建物）時，未得原告  
30 同意，竟以外牆（下稱系爭外牆）踰越地界無權占用212  
31 地號土地3.3平方公尺（如附圖A部分所示），妨害原告行

01 使所有權，且被告獲得此利益並無法律上原因，致原告受  
02 損害，爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本訴  
03 訟等語，並聲明：(一)被告應將212地號土地上，如附圖所  
04 示A紅線部分土地面積3.3平方公尺之地上物拆除，並騰空  
05 返還予原告；(二)被告應自民國113年5月15日起至將前項土  
06 地騰空返還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）16  
07 9元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭建物59年間興建時，雙方土地所有人間曾  
09 協商預留共同壁，因此系爭建物靠212地號土地之牆壁  
10 （即系爭外牆）有部分坐落212號土地，被告並非因故意  
11 或重大過失而踰越地界，且被告占用之面積甚小，原告縱  
12 將該部分取得，亦無利用價值，且如將被告之建物拆除，  
13 勢必損及房屋之外牆結構，導致傾倒或破損，應依民法第  
14 796條之1規定，免予拆除，而由被告支付償金等語，資為  
15 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供  
16 擔保，請准宣告免為假執行。

### 17 三、得心證之理由

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
19 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
20 第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請  
21 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事  
22 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權  
23 占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正  
24 當權源之事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為  
25 有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參  
26 照）。

27 (二)經查，被告共有之系爭建物有3.3平方公尺坐落原告所有  
28 之212地號土地，範圍如附圖A部分所示等情，有土地登記  
29 謄本、現場照片4張、高雄市政府地政局楠梓地政事務所  
30 （下稱楠梓地政事務所）113年11月13日高市地南測字第1  
31 1370924800號函所附複丈成果圖（即附圖）在卷可稽，且

01 此部分事實未據兩造爭執，堪以認定（本院卷第45-48  
02 頁、第171-177頁、第183-185頁）。故依前揭說明，本件  
03 應由被告就其建物有權占用土地之事負舉證之責。經查：  
04 被告雖辯稱當年土地所有人曾協議以系爭建物之系爭外牆  
05 為共同壁云云，並以楠梓地政事務所114年1月23日高市地  
06 南測字第11470066000號函所附地籍測量調查資料（本院  
07 卷第239-249頁）記載兩造土地地界為牆壁中心為據。然  
08 查上開資料雖記載兩造土地之地界為牆壁中心，但215地  
09 號土地（原為64-82地號）地籍調查表之指界人只有該土  
10 地當時所有人吳進炎（本院卷第243至245頁），而212地  
11 號土地（原為64-57地號）之地籍調查表並未經土地當時  
12 所有人陳進山到場指界（依調查表記載記載為公示送達，  
13 調查表上無其簽名或蓋章），無從認定當時兩造土地所有  
14 人就以系爭牆壁中心為地界之事曾經達成合意，此外被告  
15 復未舉證證明原告或原告前手曾同意系爭建物占用212地  
16 號土地，自難為有利被告之判斷。

17 (三)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或  
18 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或  
19 一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明  
20 文。又參諸上開規定立法理由載明：「對於不符合第796  
21 條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房  
22 屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損  
23 害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年  
24 台上字第800號判決，由法院斟酌公共利益及當事人之利  
25 益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰  
26 地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移  
27 去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人  
28 之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規  
29 定，始為公平」等情，是於適用本條項規定情形下，鄰地  
30 所有人即有容忍土地所有人使用之義務，同時亦享有土地  
31 購買及償金請求權(同條第2項規定參照)；本條實質上乃

01 土地所有人行使物上請求權應符合民法第148條第1項規定  
02 之具體化，法院利益衡量比較審酌基準，自得參酌最高法  
03 院71年台上字第737號判決要旨所闡述：「查權利之行  
04 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使  
05 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之  
06 損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益  
07 極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以  
08 損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然  
09 之解釋」定之。查被原告為212地號土地之所有權人，其  
10 為避免自己土地遭無權占用，訴請被告拆除占用部分之系  
11 爭建物、返還土地，以回復權利之完整性，係依法行使物  
12 上請求權。而系爭建物占用212地號土地部分僅有3.3平方  
13 公尺，由此可知，被告因拆除系爭外牆所受權益損失，無  
14 非另支出無權占用本應支出之拆除、改裝外牆費用，對國  
15 家社會利益不至造成損失，且當代建築技術進步，尚難逕  
16 認拆除或改建系爭外牆，必然會對建物主結構產生危害，  
17 被告對此亦未舉證以實其說，自無從為有利被告之認定。  
18 是本院斟酌社會整體經濟利益，及雙方因建物拆除可獲得  
19 之利益與與所受之損害，認無依民法第796條之1規定，免  
20 為系爭建物全部或一部之移去或變更之必要。

21 (四)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返  
22 還其利益。民法第179條定有明文。又無權占有他人土  
23 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高  
24 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按城市地  
25 方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10%  
26 為限，土地法第97條第1項定有明文。復按土地法第97條  
27 所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地  
28 價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25  
29 條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148條分別  
30 定有明文。另所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而  
31 言，並非必須照申報總價年息10%計算之，尚須斟酌土地

01 之位置、附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所  
02 受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法  
03 院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，被告無權  
04 占有212地號土地3.3平方公尺，已如前所述，且被告因而  
05 受有利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規  
06 定，請求被告給付相當於租金之不當得利。而212地號土  
07 地113年1月申報地價為7,680元，有土地謄本附卷可參  
08 （本院卷第45頁），且212地號土地位在高雄市楠梓區，  
09 附近有衛生所、台灣銀行楠梓分行、火鍋店、公有市場及  
10 眾多商店，機能良好（本院卷第29頁），故本件被告因占  
11 用212地號土地所受之利益，認應以申報地價8%為計算相  
12 當於租金不當得利之基準。從而，原告請求被告自113年5  
13 月15日起至拆除上開地上物並騰空返還予原告之日止，按  
14 月給付原告169元【計算式： $7,680 \times 3.3 \times 8\% \div 12 = 168.96$   
15 （四捨五入至整數），尚屬可採。

16 四、綜上所述，原告主張被告應將212號地號土地上之系爭建  
17 物如附圖A部分3.3平方公尺拆除騰空返還原告，並請求被  
18 告自113年5月15日起至將上述土地騰空返還予原告之日  
19 止，按月給付原告169元，為有理由，應予准許。

20 五、本件係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告  
21 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
22 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預  
23 供擔保，得免為假執行。至原告之假執行聲請，僅在促請  
24 本院為此諭知，毋庸為准駁宣告。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
26 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日  
29 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

30 以上正本與原本相符。

31 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

01 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  
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

04 書 記 官 陳 勁 綸