

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第866號

原告 胡其村

胡其華

共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

被告 梁美麗

訴訟代理人 張仕融律師

複代理人 陳柏宏律師

許凱翔律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年12月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國111年9月16日起至返還附圖所示編號A、面積1.31
平方公尺土地之日止，按月給付原告新臺幣87元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如按月以新臺幣87元為原告預供
擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告
已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條
第1項第2、3款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起
訴時原聲明請求：被告應將坐落彰化縣○○市○○段000地
號土地（下稱系爭土地）上如後附圖所示黃色螢光筆所示部
分、面積約6平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，並將
土地騰空返還原告二人。被告應自起訴狀繕本送達翌日起至

返還第一項請求所示土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）400元。被告應給付原告胡其村、胡其華二人各15萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣迭經變更訴之聲明為：被告應將坐落系爭土地上如附圖即彰化縣員林地政事務所111年12月1日土地複丈成果圖所示編號A、面積1.31平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還原告二人。被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項請求所示土地之日止，按月給付原告87元。原告願供擔保，請准宣告假執行。核原告所為聲明之變更，係減縮應受判決事項之聲明，撤回部分並經被告同意在卷（本院卷第145-149頁），揆諸前揭規定，即生撤回之效力，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)坐落彰化縣○○市○○段000地號土地即系爭土地為原告所有，原告於其上建築同段52、53建號建物（即門牌號碼為彰化縣○○鎮○○里0鄰○○街0○00號，下稱52、53號建物），被告則為同段331地號（下稱331號土地）所有權人，並為331號土地上同段67建號（即門牌號碼彰化縣○○市○○路000巷0號，下稱67號建物）所有權人。詎被告未經原告同意，於擴建67號建物時，竟故意逾越土地界址，占用系爭土地如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號111年10月13日員土測字第180500號土地複丈成果圖所示編號A部分、面積1.31平方公尺，爰依民法第767條規定請求被告將系爭土地上如附圖所示編號A部分地上物拆除，並將占用土地騰空返還原告。此外，原告並得依民法第179條之規定，向被告請求自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地時止相當於租金之不當得利。

(二)系爭土地重測前為7-4地號土地，331號土地重測前為東瓦礫厝段8-73地號。自84年4月24日林賴秀枝申請之67號建物測量成果圖，可以看出原核准地面層面積41.12平方公尺、第二層42.99方公尺、第三層42.99方公尺，合計共127.1平方

公尺；而建物之位置坐落於8-73號靠近西北側之位置，東側則與7-4地號土地有相當之避難空間，其上依建築法不可有建物阻礙避難空間，惟被告違背建築法令興建67號建物，以致於現狀之建物緊鄰系爭土地，被告既有違背建築法之行為，自屬因故意或重大過失逾越地界，故不得主張民法第796條第1項阻卻拆除。又縱使附圖所示編號A部分經彰化縣建築師公會鑑定經拆除會影響67號建物結構安全，惟依歷來實務見解，仍需要拆除等語。

(三)並聲明：被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A、面積1.31平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還原告二人。被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項請求所示土地之日止，按月給付原告87元。原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

67號建物於67年9月10日由被告前手興建完成，被告係於96年2月15日購買並完成移轉登記，而原告係於66年3月30日取得系爭土地，嗣於84年1月26日興建52、53號建物，顯見原告係親眼見到67號建物興建完成，並對於67號建物存在，並無異議，被告近日整修67號建物，係自建物原有地基及基礎結構上整修，並未有重新擴建，原告稱被告就67號建物有擴建情形，實屬無稽，則依據民法第796條規定，原告即不得請求拆除。又附圖編號A所示部分業經彰化縣建築師公會鑑定，如經拆除將有損67號建物主體結構安全，請鈞院依民法第796條之1規定斟酌公共利益及當事人利益，免除被告拆除。另依照前開建物興建時序，係52、53號建物興建在後，顯然係原告將所有避難空間（防火巷）蓋滿，才会有兩造建物相鄰接情形，被告根本無任何違背建築法規之行為；再者違背建築法規與是否故意或重大過失逾越地界，顯然無任何關聯等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，請准宣告免假執行。

四、兩造不爭執事項：

01 (一)原告為系爭土地之所有權人。

02 (二)被告為67號建物之所有權人，67號建物占用系爭土地如附圖
03 所示編號A部分、面積1.31平方公尺。

04 (三)以上有土地登記謄本、建物謄本、現場照片在卷可按（本院
05 卷第27-53、69-73、95-97頁），復據本院定期到場履勘及
06 囑託彰化縣員林地政事務所至現場測繪，有本院勘驗筆錄、
07 附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號111年10月13日
08 員土測字第180500號土地複丈成果圖附卷可稽（本院卷第11
09 7-135頁）。

10 五、得心證之理由：

11 原告主張被告無權占用系爭土地，請求被告騰空返還上開占
12 用部分土地，並給付相當於租金之不當得利，被告固不否認
13 有占用系爭土地，然以前揭情詞置辯。茲就兩造之爭點分述
14 如下：

15 (一)原告是否得請求被告拆除如附圖所示編號A部分之地上物？

16 1.被告所有之67號建物係無權占用原告所有之系爭土地：

17 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
19 條第1項前段及中段定有明文。次按當事人主張有利於
20 己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
21 或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第
22 277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
23 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
24 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有
25 之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
26 權源之事實證明（最高法院112年度台上字第1669號判
27 決意旨參照）。

28 (2)經查，67號建物占有系爭土地如附圖編號A所示、面積
29 1.31平方公尺部分等事實（見兩造不爭執事項），業經
30 本院認定如前，依上揭舉證責任之說明，應由被告就其
31 占用系爭土地如附圖所示A部分有正當權源之有利事實

01 負舉證責任。惟被告就其有何占用系爭土地如附圖所示
02 A部分土地之權源，並無舉證以實其說，則原告主張被
03 告無權占用該部分土地乙節，洵認可採。

04 2.本件無民法第796條第1項規定之適用：

05 被告雖辯稱原告於66年3月30日取得系爭土地迄今，均未
06 對67號建物提出異議，即已知悉67號建物有越界情事，卻
07 未即時異議，依民法第796條第1項本文規定，不得請求拆
08 除云云，惟按民法第796條第1項本文規定土地所有人建築
09 房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其
10 越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，係指
11 鄰地所有人於土地遭越界建築當時，明知而不即時反對，
12 不得於事後請求拆除建築物而言。民法物權編施行法第8
13 條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有
14 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋
15 時，亦適用之；然主張鄰地所有人知其越界而不即提出異
16 議者，應就此項事實負舉證之責任。倘未能證明其建築房
17 屋時，鄰地所有人知悉越界建築而不為反對之事實，即無
18 該條規定之適用，則依上說明，被告自應就鄰地所有人即
19 原告於67號建物建築當時，知其越界而不即提出異議一事
20 負舉證之責任。然被告僅空言原告於67號建物興建完成時
21 知其越界而未即提出異議，卻未能舉證以實其說，難認合
22 於民法第796條第1項本文之規定。

23 3.本件有民法第796條之1規定之適用：

24 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
25 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
26 部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界
27 者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文；前項
28 情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購
29 買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事
30 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，此
31 觀同條第2項準用第796條第2項之規定亦明。且依民法

01 物權編施行法第8條之3規定，上開規定於98年民法物權
02 編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請
03 求移去或變更其房屋時，亦適用之。民法第796條之1之
04 立法理由在於對於不合同法第796條規定者，鄰地所
05 有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對
06 社會經濟及當事人之利益造成重大損害，為示平允，而
07 賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利
08 益，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經
09 濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。法院於實際個案審
10 酌時，除顧及公共利益外，既規定尚得斟酌當事人之利
11 益以為綜合考量，則法院自得平衡考量建築物所有人使
12 用建築物之整體利益與土地所有人使用占用土地之利益
13 之輕重、當事人間之財產關係等情事，而為公平之裁
14 量。

15 (2)經查，被告辯稱如拆除附圖編號A所示、面積1.31平方
16 公尺部分，將影響67號建物結構，致生安全疑慮等語，
17 經本院依被告聲請囑託社團法人彰化縣建築師公會鑑定
18 乃認：「(一)鑑定分析：據前項履勘經過測繪出標的物平
19 面圖，認定標的物與地界線之關係確有逾越地界，範圍
20 約略尺寸前段柱為32公分、後段柱為13公分（如附件
21 六），以現場結構柱樑因系為隱藏狀態，無法得知該柱
22 樑之實際尺寸，但據鑑定人目視其外觀判定該柱樑之寬
23 度約為24公分。(二)鑑定結果：據前項分析設若標的物柱
24 樑寬僅為24公分而逾越界之範圍均為13~32公分，該標
25 的物如加以拆除應會影響標的物之結構安全。至於依申
26 請函說明二第(二)項所謂的避難空間，實際上應是建築技
27 術規則所稱的防火間隔，其原留設位置依使用執照附
28 圖，建號67為背面及側面、對造（原告）的留設位置為
29 其背面（如附件八），該空地原告目前已為增建建物所
30 覆蓋以不存在，被告亦因加建標的物而所覆蓋且與原告
31 增建者相緊鄰，亦即該標的物覆蓋原留存之防火間

01 隔。」等語，有鑑定報告書可參（外置鑑定報告卷第4
02 頁）。可知附圖所示編號A部分屬67號房屋梁柱之一
03 部，倘經拆除，足以影響67號建物之主體結構安全，有
04 損物盡其用之社會整體經濟利益，影響被告之利益甚
05 鉅，被告辯稱依民法第796條之1規定請求免去此部分之
06 拆除，應非無據。

07 (3)原告雖以67號建物曾有增建，違反建築技術規則，未留
08 設防火間隔，而主張被告係故意越界建築，不得免去此
09 部分之拆除云云，惟業經被告否認67號建物係故意逾越
10 地界。而依上開鑑定結果，67號建物越界部分係建物1
11 樓外牆（含樑柱），均屬房屋之主要結構部分；參以67
12 號建物1樓牆面越界長度約600公尺之情形，若遭鄰地所
13 有人異議，將有拆除該整個牆面之風險，不僅所費不
14 貲，更可能影響房屋結構安全，然67號建物越界面積前
15 後共計僅1.31平方公尺，所得利益不高，起建人應不至
16 冒需拆除整個房屋牆面之風險，蓄意越界建築，縱被告
17 違反建築技術規則未留設防火間隔，亦不能遽認係故意
18 越界建築，自不能排除民法第796條之1第1項前段之適
19 用。

20 (二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
23 法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當
24 得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
25 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
26 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
27 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
28 61年度台上字第1695號判決意旨參照）。被告未經原告同
29 意，亦無其他合法權源占用系爭土地，已損害原告對系爭
30 土地之使用收益權利，被告因而獲得占有使用如附圖所示
31 編號A部分土地之利益，是原告依民法第179條規定，請

01 求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

02 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
03 總價額年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準
04 用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依
05 土地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而
06 言。至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所
07 有權人依土地法所申報之地價，並非指平均地權條例第46
08 條所規定之土地公告現值。又基地租金之數額，除以基地
09 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
10 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與
11 鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30
12 71號判決意旨參照）。本院審酌被告所有占用系爭土地之
13 67號建物計有3層樓，用以自住使用，及系爭土地於111年
14 1月申報地價為8,000元，此有土地登記謄本（本院卷第27
15 頁）在卷可稽；再參以系爭土地位於彰化縣員林市新義街
16 之巷道內，作為住宅使用，復考量附近交通及生活機能便
17 利之程度等一切情狀，且被告對於原告所主張之不當得利
18 金額並無意見，認被告所受相當於租金之利益，應按系爭
19 土地申報地價年息百分之十計算為適當。從而，原告得依
20 不當得利請求權，向被告請求自起訴狀繕本送達翌日即11
21 1年9月16日（本院卷第83頁），至返還如附圖編號A所
22 示、面積1.31平方公尺土地之日止，按月給付原告87元
23 （計算式：8000元x1.31平方公尺x10%÷12月=87元/月，小
24 數點以下4捨5入，下同）為有理由，應予准許。

25 六、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告自111年9月16
26 日起至返還附圖所示編號A部分、面積1.31平方公尺土地日
27 止按月給付87元，為有理由，應予准許，而被告所有67號建
28 物雖占用系爭土地，惟依民法第796條之1規定，認為毋庸拆
29 除，原告請求被告拆屋還地，不應准許，應予駁回，爰判決
30 如主文所示。

31 七、本件原告勝訴部分，係民事訴訟法第427條第1項所定之標的

01 金額50萬元以下之財產權訴訟，就被告敗訴部分，應依職權
02 宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
03 麗，併予駁回。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 九、本件原告依民法第767條第1項之規定本有權請求被告拆屋還
08 地，僅因民法第796條之1之規定，本院免被告為全部移去或
09 變更，而受敗訴之判決，惟其請求按當時訴訟之程度，可認
10 為伸張權利所必要，故就訴訟費用之負擔，本院爰依民事訴
11 訟法第81條之規定，命勝訴之被告負擔其全部。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
13 民事第四庭 法 官 姚銘鴻

14 附圖：彰化縣員林地政事務所

15 以上正本係照原本作成。

16 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
17 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
19 書記官 楊美芳