

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度簡上字第81號

上訴人 杜建旻

訴訟代理人 陳姿君律師

被上訴人 聖鑫自動控制有限公司

法定代理人 吳木村

訴訟代理人 黃勃叡律師

複代理人 鄭弘明律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月7日本院民事庭111年度簡字第7號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項應更正為：上訴人應將坐落彰化縣○○市○○段0000地號土地如附圖二所示編號甲面積4.19平方公尺之建物牆壁拆除，並將該占用部分之土地返還予被上訴人。

原判決主文第二項應更正為：上訴人應自民國111年11月26日起至返還前項土地之日止，按年給付被上訴人新臺幣1,197元。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人為坐落彰化縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人為未辦理保存登記建物即門牌號碼彰化縣○○市○○街○○號建物（下稱系爭建物）之起造人。上訴人起造之系爭建物如彰化縣彰化地政事務所附圖一所示編號A、B部分占用系爭土地，被上訴人經地政機關及內政部國土測繪中心測量鑑界後始知上情，爰依民法第767條第1項之規定，請求上訴人拆除如附圖一所示編號A、B部分，並將所占用系爭土地之部分返還予被上訴人。上訴人所有如附圖一所示編號A、B部分，占有系爭土地之面積為6平

01 方公尺，依系爭土地之申報地價及以年息百分之10計算，上
02 訴人不當得利每年為新臺幣（下同）2,448元【計算式：6
03 $(\text{m}^2) \times 4,080 \text{元}/\text{m}^2 \times 10\% = 2,448 \text{元}(\text{年})$ 】，被上訴人自
04 得依民法第179條之規定，主張上訴人自民事準備理由狀
05 （誤載為起訴狀）繕本送達翌日即民國111年11月26日起至
06 返還所占用系爭土地之日止，按年給付被上訴人2,448元。

07 (二)系爭建物為違建，且被上訴人遭占用所受損失之比例較大，
08 衡諸客觀情狀及現今土木工程技術，若拆除占用部分之建
09 物，當不至於損及合法建物主體之安全或經濟價值甚鉅，拆
10 除亦非重大困難，上訴人將之修復補強後仍可繼續使用，故
11 難認對當事人利益造成重大損害。且上訴人曾於99年4月7日
12 申請鑑界，故興建當時，上訴人顯然已知悉越界，仍故意為
13 之，上訴人主張非故意，顯與事實不符，本件自無民法第79
14 6條之1之適用等語。並聲明：(一)上訴人應將坐落於系爭土地
15 上如附圖一所示編號A、B部分拆除，並將該占用部分之土地
16 返還予被上訴人。(二)上訴人應自111年11月26日起至返還系
17 爭土地之日止，按年給付被上訴人2,448元。(三)被上訴人願
18 供擔保，請就上開聲明准宣告假執行等情。

19 二、上訴人則以：系爭建物如附圖二所示編號乙鐵皮雨遮部分已
20 經拆除。又本件應有民法第796條之1第1項之適用，蓋上訴
21 人雖有越界建築之情形，然上訴人越界建築之寬度如附圖二
22 所示D-K點為30公分，B-E點為43公分，加計長度後，占用面
23 積為4.19平方公尺，上訴人越界之寬度僅30至40公分，衡諸
24 常情，上訴人確實非故意越界建築，否則當不可能越界之面
25 積如此微小。被上訴人並未陳明系爭土地若未拆屋還地，將
26 影響其將來建築使用而受有重大不利益。上訴人越界建築之
27 部分為系爭建物主建物之樑柱牆面，倘拆除上開磚牆將影響
28 其餘牆面樑柱之結構勁度，損及系爭建物整體結構承载力，
29 並影響耐震能力，顯然造成系爭建物及相鄰建物之居住使用
30 者之人身安全及財產權構成潛在危險性。又倘拆除上開主建
31 物，上訴人勢必耗資整修系爭建物其餘部分，以補強系爭建

01 物前述受損部分，成本所費不貲，對上訴人而言損失甚鉅。
02 參以系爭土地遭系爭建物越界部分，被上訴人係做為停車場
03 使用，本件應有民法第796條之1第1項規定之適用，上訴人
04 應免拆除如附圖所示編號甲部分建物。且上訴人也願意就占
05 用的部分給付租金，顯示上訴人縱有占用，對被上訴人權利
06 侵害甚微，被上訴人執意上訴人應拆除遭占用的部分，顯為
07 權利濫用等語。

08 三、原審判決被上訴人關於拆屋還地部分全部勝訴，關於返還不
09 當得利逾1,714元部分駁回，並依職權宣告假執行，上訴人
10 提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)
11 上廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
12 被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

13 四、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見簡上卷第86、87
14 頁，本院依判決格式調整文字）：

15 (一)兩造不爭執事項：

16 1.被上訴人為系爭土地之所有權人，系爭土地111年之申報
17 地價為每平方公尺4,080元，上訴人為系爭建物之起造
18 人。

19 2.上訴人於建築系爭建物前有先請地政機關人員鑑界。

20 3.原審關於不當得利部分之計算方式及年息以7%計算。

21 (二)爭執事項：

22 1.本件有無民法第796條之1第1項本文之適用？

23 2.被上訴人本件請求有無權利濫用？

24 五、本院之判斷：

25 (一)上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有系爭土地之
26 土地登記第二類謄本、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書等
27 件影本及原審判決附卷可查（見原審卷第19、79、81頁，簡
28 上卷第30頁），堪信屬實。

29 (二)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
31 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項前段、中段定有

01 明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
02 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
03 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
04 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85
05 年度台上字第1120號判決意旨參照）。本件被上訴人主張上
06 訴人所有系爭建物如附圖二所示編號甲建物牆壁、編號乙鐵
07 皮雨遮占用被上訴人所有系爭土地等情，業據被上訴人於原
08 審提出與所述相符之地籍圖謄本、土地登記謄本等件影本為
09 證，並經原審於111年10月24日會同兩造及彰化縣彰化地政
10 事務所測量人員勘驗系爭土地，有勘驗筆錄及附圖一附卷可
11 佐（見原審卷第17至21、131、155頁）；復經本院於112年8
12 月28日會同兩造及內政部國土測繪中心測量員到場勘驗測
13 量，亦有勘驗測量筆錄、鑑定書及附圖二在卷可稽（見簡上
14 卷第115、119至121頁），且上訴人就前開本院勘驗測量結
15 果、鑑定書及附圖二並不爭執（見簡上卷第209、210頁），
16 堪認上訴人所有之系爭建物占用被上訴人所有之系爭土地乙
17 節為真。

18 (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變
19 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
20 之移去或變更，民法第796條之1第1項本文定有明文。本件
21 上訴人辯稱其占用面積甚微，倘若拆除，將損及系爭建物整
22 體結構承载力，並影響耐震能力，依民法第796條之1第1項
23 規定，以不拆除為適當云云，為被上訴人所否認。查系爭建
24 物係未經申請建築執照之建物，即所謂違章建物，此為上訴
25 人所不爭執（見簡上卷第85頁），而依建築法第86條第1、2
26 款規定，對於違反同法第25條之擅自建造者及擅自使用者處
27 以罰鍰，必要時得強制拆除。又系爭建物為鋼筋混凝土加強
28 磚造建物（見原審卷第79、85至101頁，及簡上卷第33
29 頁），系爭建物如附圖二所示編號甲建物牆壁部分所占用系
30 爭土地之寬度大約為30至43公分不等，拆除標的大致為系爭
31 建物之部分牆壁及屋簷，拆除範圍當不至於破壞系爭建物之

主結構，而衡諸現今拆除建物之工法及技術，亦可於拆除前依建築技術予以固定支撐及拆除後進行修補，拆除後不致影響主建物之結構，且上訴人於拆除時並非不得併予補強其餘建物結構，尚難認拆除違建部分對於其餘建物主結構安全性有重大影響。況上訴人於建築系爭建物前有先請地政機關人員鑑界，此為上訴人所不爭執，已如前述，其於建築時不僅未與系爭土地間留有任何空地，而仍有上開越界建築之情事發生，更於建築時將窗戶、後門及後門之階梯（前已因被告知越界而自行拆除，見簡上卷第84頁）設置於越界之一側（見原審卷第137、143頁）。是縱認上訴人非故意逾越地界建築，亦難認無重大過失，實無保護之必要，且被上訴人合法行使系爭土地權利對公共利益價值，應較上訴人對系爭違章建物經濟價值為高，是被上訴人請求依民法第796條之1第1項本文規定免為拆除系爭建物，自無理由，應予駁回。

(四)按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號判例意旨參照）。又查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號裁判參照）。本件上訴人並未能舉證證明其占有系爭土地有何正當權源，則被上訴人本於所有權之作用，提起本件訴訟，僅係合法行使所有權人之正當權利，既未違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的，並無權利濫用之情事。至於如何拆除如附圖二所示編號甲部分而不影響系爭建物之結構安全，則屬執行方法之問題。故本件上訴人主張本件應依民法第796條之1第1項本文規定及權利濫用之法理，免除上訴人拆除系爭建物之義務等節，即無理

01 由，應予駁回。

- 02 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
04 段及中段定有明文。本件上訴人越界建築之事實既經認定，
05 且上訴人並無正當權源得繼續占用，自應返還被上訴人。然
06 就系爭占用部分之面積乙節，歷經二次測量結果就越界面積
07 之測量結果有0.19平方公尺之差異，本院審酌內政部國土測
08 繪中心係政府機構中具有土地測量專業技術之測量機關，其
09 測量技術及使用儀器自較精密優良，而其鑑定方法係使用精
10 密電子測距經緯儀在系爭土地附近檢測彰化縣彰化地政事務
11 所110年辦理彰化縣彰化市圖解數化地籍圖整合建置及都市
12 計畫地形圖套疊作業時測試之圖根點，經檢測無誤後，以圖
13 根點為基點，分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算其
14 坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖（同地籍圖
15 比例尺1／500），然後依據彰化縣彰化地政事務所保管之地
16 籍圖、圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表等資料，展繪本
17 案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑
18 測原圖上，核其鑑定方式與鑑測實務之操作準則，尚無不
19 合，堪認周延合宜，應較可採。從而，系爭占用部分之範圍
20 及面積應更正為附圖二所示之4.19平方公尺較為允當。
- 21 (六)又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，民法第179條定有明文；又無權占有他人土地，可能
23 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而建物與土地
24 性質相近，上訴人所有之系爭建物無權使用被上訴人所有之
25 系爭土地，亦應認其可獲得相當於租金之利益，是以被上訴
26 人依不當得利之法律關係，主張上訴人無權使用系爭土地，
27 為無法律上原因而受有使用之利益，致被上訴人受損害，應
28 返還其利益，即非無據。再城市地方房屋之租金，以不超過
29 土地及其建築物申報總價年息10％為限，土地法第97條第1
30 項定有明文；而所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法
31 定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定

之價額；且土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。因此，本院斟酌原審關於不當得利部分以申報地價年息7%計算相當於租金之利益，兩造均不爭執，已如前四、(一)3.所述，且原審已考量上開各情，故以年息7%計算應屬可採。查上訴人於本院審理時已將系爭建物如附圖二所示編號乙鐵皮雨遮部分拆除，且為被上訴人所不爭執（見簡上卷第205、207、210頁），故上訴人所有之系爭建物無權占用被上訴人之系爭土地而應予拆除如附圖二所示編號甲部分面積4.19平方公尺之建物牆壁，並應返還上開占用部分之土地；而系爭土地111年之申報地價為每平方公尺4,080元，此為兩造所不爭執，而本件應以申報地價年息7%計算相當於租金之利益，是依上訴人占用面積4.19平方公尺，併依前開申報地價為計算標準，被上訴人得請求上訴人按年給付之不當得利金額為1,197元（計算式：4.19平方公尺×申報地價4,080元/平方公尺×7%=1,197，元以下四捨五入）。

(七)綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定請求上訴人拆屋還地，將如附圖二編號甲所示之地上物拆除，並將上開所占用之土地返還被上訴人，為有理由，應予准許。原審判決於法並無違誤，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第一項所示。惟本件上訴人於上訴審審理期間已自行拆除如附圖二所示編號乙面積2.09平方公尺之鐵皮雨遮，而上訴人確實占用

之系爭土地部分及面積，應依內政部國土測繪中心之測量鑑定結果，為如附圖二所示編號甲面積4.19平方公尺之建物牆壁，是原審關於此部分之判決，應予更正，爰判決如主文第2項所示。另被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人自111年11月26日起至返還前項土地之日止，按年給付被上訴人1,197元，亦有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，是原審關於此部分之判決，亦應予更正，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

七、結論：本件上訴為無理由，並依民事訴訟法第449條第1項、第463條、第436條之1第3項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第四庭審判長法 官 王鏡明
法 官 李言孫
法 官 李昕

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
書記官 葉春涼

附圖一：彰化縣彰化地政事務所111年9月21日彰土測字第2281號土地複丈成果圖

附圖二：內政部國土測繪中心112年7月18日第0000000000號鑑定圖