

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第524號

原告 林任烈

訴訟代理人 楊錫楨律師

被告 陳文川

訴訟代理人 林世祿律師

被告 曹家豪

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告陳文川應將坐落於彰化縣○○市○○○段000000000地號土地上如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖12年7月18日員土測字第1112號標示編號A水泥建物（6.48平方公尺）、編號B鐵皮建物（60.39平方公尺）均拆除，並將土地返還原告。

貳、被告曹家豪應給付原告新臺幣7,557元。

參、被告陳文川應自民國112年9月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣840元。

肆、訴訟費用由被告陳文川負擔千分之991，被告曹家豪負擔千分之9。

伍、本件原告以新台幣29萬5,186元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新台幣88萬5,559元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告曹家豪經合法通知且無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條

01 所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
02 決。

03 貳、原告起訴主張：

04 一、坐落於彰化縣○○市○○○段00000地號土地（下稱系爭3
05 25-2地號土地）為原告所有（原證1），民國（下同）111
06 年10月原告因分割繼承辦理登記時申請鑑界後，發現鄰地
07 即同段333地號土地（下稱系爭333地號土地）之前所有人
08 即被告曹家豪所有之同段46建號建物（下稱系爭建物；原
09 證2），其後方之違建及南邊之車庫（下稱系爭地上
10 物），現況如彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖112
11 年7月18日員土測字第1112號（下稱土地複丈成果圖；卷
12 第95頁）標示編號A、B之部分，占用原告所有之系爭325-
13 2地號土地，惟系爭地上物並無法律上之合法權源，屬無
14 權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，起訴請
15 求拆屋還地。

16 二、被告曹家豪於112年8月31日本件訴訟繫屬中，將系爭建物
17 及系爭333地號土地之所有權，以買賣為原因，移轉登記
18 予被告陳文川，此有土地及建物之登記謄本可參（卷第67
19 頁），故系爭建物及系爭333地號土地之所有人現為被告
20 陳文川。

21 三、被告曹家豪、陳文川無權占有系爭325-2地號土地而受有
22 利益，致原告受損害，原告依民法第179條規定，請求被
23 告給付相當於租金之不當得利。本件系爭325-2地號土地
24 係交通便利之地，依平均地權條例第16條規定，以公告地
25 價80%為申報地價，再依土地法第105條準用同法第97條
26 規定，故原告以申報總價年息8%作為計算基礎，則原告
27 再為下列之請求：

28 四、原告聲明：

29 (一)被告陳文川應將坐落於彰化縣○○市○○○段000000000
30 地號土地上如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果
31 圖112年7月18日員土測字第1112號標示編號A水泥建物

01 (6.48平方公尺)、編號B鐵皮建物(60.39平方公尺)均
02 拆除，並將土地返還原告。

03 (二)被告曹家豪應給付原告新臺幣7,557元。

04 (三)被告陳文川應自民國112年9月1日起至返還第一項土地之
05 日止，按月給付原告新臺幣840元。

06 (四)訴訟費用由被告負擔。

07 (五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 參、原告對於被告答辯內容之陳述：

09 一、原告或原告之父母親並未曾與被告曹家豪之父親討論合建
10 事宜，亦無口頭同意渠等使用原告所有之系爭325-2地號
11 土地，此節事實應由被告負舉證責任。而原告或前手即原
12 告父親，亦不知被告越界建築，方無從為異議，又系爭地
13 上物均為違章建築，面積合計達66.87平方公尺，顯然係
14 被告曹家豪故意越界所致，況系爭地上物之所有人現為被
15 告陳文川，並非起造人，因此本件無民法第796條第1項規
16 定之適用。

17 二、系爭地上物之所有人為被告陳文川，並非起造人，因此本
18 件亦無民法第796條之1第1項規定之適用餘地。又土地複
19 丈成果圖編號A水泥建物占用面積為6.48平方公尺，拆除
20 不僅未影響其他違建之結構安全，亦無礙被告之日常生活
21 起居，對其影響甚小，反之若未拆除，將造成原告所有之
22 系爭325之2地號土地北側形成三角的缺角，破壞土地之完
23 整性，亦因系爭325之2地號土地之形狀本為方正，若不拆
24 除編號A水泥建物，將導致日後原告若在系爭325之2地號
25 土地北面興建房屋時，壓縮新建建物之位置及面積，而有
26 嚴重影響，故不拆除編號A水泥建物，對原告影響甚鉅。

27 肆、被告答辯：

28 一、被告曾家豪：

29 彰化縣○○市○○○段000000000○號建物(門牌：彰化
30 縣○○市○○路○段000號；下稱系爭建物)前於民國
31 (下同)80年間，由前所有權人即被告曾家豪之父親所起

01 造，並登記於被告曾家豪之母親名下，嗣由曾家豪之母親
02 移轉所有權予曾家豪。當時被告曾家豪之父親曾與鄰地所
03 有人討論合建契約，經口頭同意使用系爭建物所座落之同
04 段325-2地號土地（下稱系爭325-2地號土地），故非無權
05 占有。

06 二、被告陳文川：

07 (一)彰化縣○○市○○○段000000000○號建物（門牌：彰化
08 縣○○市○○路○段000號；下稱系爭建物）前於民國
09 （下同）80年間，由前所有權人即被告曾家豪之父親所起
10 造，並登記於被告曾家豪之母親名下，嗣由曾家豪之母親
11 移轉所有權予曾家豪。當時被告曾家豪之父親曾與鄰地所
12 有人討論合建契約，經口頭同意使用系爭建物所座落之同
13 段325-2地號土地（下稱系爭325-2地號土地），故非無權
14 占有。

15 (二)現況圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖112年7月
16 18日員土測字第1112號（下稱土地複丈成果圖；卷第95
17 頁）標示編號A部分之水泥建物並非故意越界，而編號B部
18 分之鐵皮建物乃多年後始興建，此由編號A、B部分之材質
19 不同可得知，故編號A興建為樓房，編號B興建為車庫。況
20 原告早已知悉被告有越界建築之情形，而不即提出異議，
21 則原告不得依民法第796條第1項規定請求除去越界範圍。

22 (三)土地複丈成果圖標示編號B部分之鐵皮建物，被告已進行
23 拆除，惟編號A部分之水泥建物若進行拆除，須拆掉一根
24 梁柱，之後將會嚴重影響房屋安全，又土地所有人應包含
25 繼受人，不限於原始起造人，故被告依民法第796條之1第
26 1項規定請求免為全部或一部之移去或變更。

27 (四)土地複丈成果圖編號A部分之面積僅6.48平方公尺不足二
28 坪，公告現值僅新臺幣（下同）85,814元，尚不及原告原
29 先開價之一坪十萬元，惟依鑑定報告結論，系爭地上物之
30 拆除費472,500元、修復補強費414,460元，方能回復結構
31 安全，費用合計886,960元，已大幅逾越該土地之價值；

01 況被告願向原告購買土地，惟原告嗣後反悔不願出售，堅
02 持被告拆屋還地；如此原告顯有權利濫用。

03 三、被告均聲明：

04 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 (二)訴訟費用由原告負擔。

06 (三)如受不利判決，願供擔保，請准免假執行。

07 伍、兩造不爭執事項：

08 一、坐落於彰化縣○○市○○○段00000地號土地為原告所
09 有。

10 二、坐落於彰化縣○○市○○○段000地號土地及其上之同段4
11 6建號建物原為被告曹家豪所有，系爭建物有部分占用系
12 爭325-2地號土地。

13 三、被告曹家豪於112年8月31日本件訴訟繫屬中，將系爭建物
14 及系爭333地號土地之所有權，以買賣為原因，移轉登記
15 予被告陳文川。

16 陸、兩造爭執事項：

17 一、系爭建物是否因故意或重大過失逾越地界？

18 二、系爭325-2地號土地之歷任所有人對於系爭建物逾越地界
19 是否知情且不即提出異議？

20 三、系爭建物是否得以公共利益及當事人利益為由，免為全部
21 或一部之移去或變更。

22 四、系爭建物占用系爭325-2地號土地是否合法？

23 柒、本院之判斷：

24 一、原告主張如附圖所示編號A部分之水泥房屋及編號B部分之
25 鐵皮建物，無權占有系爭土地，被告受有相當於租金之不
26 當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審
27 酌者厥為：(一)被告是否無權占有系爭土地？(二)原告得否請
28 求被告給付相當於租金之不當得利，及其得請求之金額為
29 何？茲分述如下：

30 (一)系爭房屋無權占有系爭土地：

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。又按以無權占有為原因，請求返還
03 土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非
04 無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事
05 實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事
06 實證明之（最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參
07 照）。查系爭房屋及鐵皮房屋分別占有系爭土地如附圖所示
08 編號A部分面積6.48平方公尺及編號B部分60.39平方公尺一
09 節，經本院於112年9月1日會同兩造及彰化縣員林地政事務
10 所勘驗系爭325-2地號土地，北邊有以鐵皮搭建之車庫，車
11 庫旁之建物後方有水泥牆壁及以鐵皮搭建之建物，使用現況
12 如彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖112年7月18日員土
13 測字第1112號標示（本院卷第95頁），原告主張被告曹家
14 豪、陳文川無權占用之事實即堪認定。

15 2.被告則以：(一)前於民國80年間，由前所有權人即被告曾家豪
16 之父親所起造，並登記於被告曾家豪之母親名下，嗣由曾家
17 豪之母親移轉所有權予曾家豪。當時被告曾家豪之父親曾與
18 鄰地所有人討論合建契約，經口頭同意使用系爭建物所座落
19 之同段325-2地號土地（下稱系爭325-2地號土地），故非無
20 權占有。(二)現況圖即如土地複丈成果圖示編號A部分之水泥
21 建物並非故意越界，而編號B部分之鐵皮建物乃多年後始興
22 建，此由編號A、B部分之材質不同可得知，故編號A興建為
23 樓房，編號B興建為車庫。況原告早已知悉被告有越界建築
24 之情形，而不即提出異議，則原告不得依民法第796條第1項
25 規定請求除去越界範圍。(三)土地複丈成果圖標示編號B部分
26 之鐵皮建物，被告已進行拆除，惟編號A部分之水泥建物若
27 進行拆除，須拆掉一根梁柱，之後將會嚴重影響房屋安全，
28 又土地所有人應包含繼受人，不限於原始起造人，故被告依
29 民法第796條之1第1項規定請求免為全部或一部之移去或變
30 更。(四)土地複丈成果圖編號A部分之面積僅6.48平方公尺不
31 足二坪，公告現值僅85,814元，尚不及原告原先開價之一坪

01 十萬元，惟依鑑定報告結論，系爭地上物之拆除費472,500
02 元、修復補強費414,460元，方能回復結構安全，費用合計8
03 86,960元，已大幅逾越該土地之價值；況被告願向原告購買
04 土地，惟原告嗣後反悔不願出售，堅持被告拆屋還地；如此
05 原告顯有權利濫用等語置辯。

06 3.按最高法院67年度台上字第800號判決：「民法第七百九十
07 六條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋
08 之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築
09 物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界
10 加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整
11 體，即無該條規定之適用。」，這個判決說明得很清楚，民
12 法第796條的立法目的，是保障不小心越界的建物所有人，
13 通常這種情形越界的範圍不大，但如果拆除越界部分，可能
14 影響建物的結構而影響安全性，使整個建物喪失使用價值、
15 損失甚鉅，所以才有這個衡平規定。但二次增建的部分單獨
16 拆除，並不會有礙原本合法建物的整體性和安全性，所以就
17 不能再要求鄰地所有權人容忍，必須拆除。另參以民法第79
18 6條之1之立法理由「對於不符合第七百九十六條規定者，鄰
19 地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對
20 社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予
21 法院裁量權，爰參酌最高法院六十七年台上字第八〇〇號判
22 例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計
23 畫法第三十九條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比
24 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及
25 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有
26 人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第
27 一項。」等語，基於相同事件為同一處理，法諺*Parium ead*
28 *em est ratio, idem jus.* 即相等之事，理由相同，(適用)法
29 律亦相同，故796條之1對二次增建建物之情形亦不應適用，
30 以維護法律體系正義，系爭編號A及B建物均屬二次增建建
31 物，故無民法第796條及796條之1之適用。又被告主張越界

01 建物得原告同意，原告否認，被告就此無法舉證，其抗辯即
02 不足採信。

03 4.基上，被告既未能舉證證明有合法占有之權源，原告依民法
04 第767條第1項前段、中段規定請求被告將坐落系爭土地上如
05 附圖所示編號A、B部分面積分別為6.48及60.39平方公尺之
06 系爭房屋拆除，並將該部分土地返還原告，即屬有據。

07 (二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利及其金額：

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
10 得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上
11 字第1695號原判例要旨參照）。次按不當得利發生之債，並
12 無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得利應連帶負責之規
13 定。同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須
14 負連帶返還責任（最高法院89年度台上字第75號判決意旨參
15 照）。

16 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
17 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。按基地租金之
18 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
19 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
20 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
21 價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例要
22 旨參照）。經查，系爭土地位於交通便利之通衢大道，附近
23 商店林立，屬員林市區中商業繁榮、交通便利之地點，有本
24 院勘驗筆錄及相關照片在卷可參。是本院參酌系爭土地坐落
25 位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便利性、生活機
26 能完善度及利用狀況等因素，認原告所主張被告應給付相當
27 於租金之不當得利，以申報地價年息8%計算為適當。又系爭
28 土地自111年1月起之申報地價為每平方公尺1,883.6元，有
29 土地第一類登記謄本可稽。從而，原告請求(1)被告曹家豪部
30 分：111年12月1日（原告取得系爭325-2地號土地所有權翌
31 日）起至112年8月31日（被告曹家豪移轉系爭建物之日）

01 止，合計九個月之不當得利新臺幣（下同）7,557元（計算
02 式：66.87平方公尺×1,883.6元（申報地價×8%年息）
03 ×9/12=7,557元）。(2)被告陳文川部分：因系爭建物於112
04 年8月31日由被告曹家豪移轉予被告陳文川，則自翌日即112
05 年9月1日起至返還土地之日止，應由被告陳文川按月給付原
06 告840元（計算式：66.87平方公尺×1,883.6元（申報地價
07 ×8%年息）÷12月=840元），核屬有據，應予准許。

08 二、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
09 被告拆除系爭房屋及返還系爭土地如主文第1項所示，及依
10 民法第179條規定，請求被告給付如主文第2項至第3項所示
11 之金額，為有理由，應予准許；

12 三、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
13 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
14 告之。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
16 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
17 明。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
19 書。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
21 民事第四庭 法 官 李言孫

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
26 書記官 廖涵萱