

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第909號

原告 陳玉梅
訴訟代理人 張博鍾律師
許慧鈴律師
被告 陳柏川
訴訟代理人 盧江陽律師
複代理人 蕭志英律師
訴訟代理人 蕭素梅
陳立欣

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落彰化縣○○市○○○段○○○段000000地號如附圖編號A土地（面積13平方公尺）上1層樓磚造建物及鐵皮建物、編號B土地（面積6平方公尺）上1層樓磚造建物、鐵皮建物及3層樓鋼筋混凝土建物、編號C土地（面積3平方公尺）上3層樓鋼筋混凝土建物及其地基拆除，並將該部分土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣16萬5,140元，及自民國113年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告新臺幣3萬5,029元，及自民國114年6月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告應自民國114年6月19日起至騰空遷讓返還第一項土地之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣2,949元（未滿1月者其給付金額依比例計算），及自各期翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣16萬2,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣48萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第二項於原告以新臺幣5萬6,000元為被告供擔保後，
02 得假執行。但被告如以新臺幣16萬5,140元為原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 八、本判決第三項於原告以新臺幣1萬2,000元為被告供擔保後，
05 得假執行。但被告如以新臺幣3萬5,029元為原告預供擔保，
06 得免為假執行。

07 九、本判決第四項關於命被告按月給付新臺幣2,949元部分，於
08 原告以每期新臺幣1,000元為被告供擔保後，得於各期給付
09 屆清償期時假執行。但被告如以新臺幣2,949元為原告預供
10 擔保，得免為各該期之假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
14 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有
15 明文。本件原告起訴時原聲明：被告應將坐落彰化縣○○市
16 ○○○○○○○段○○○段000000地號土地（下稱系爭土
17 地，以下同小段地號土地、建物逕稱地號、建號）上之地上
18 物拆除，並將該占用之土地返還予原告。嗣變更為：如主文
19 第一至四項所示（卷二第107-108頁），被告對此程序上並
20 無意見（卷二第108頁），同意原告訴之變更，揆諸前開規
21 定，自應准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：系爭土地為原告所有，詎被告所有之門牌號碼福
24 山街305巷1弄49號建物（下稱被告建物）如附圖編號A之1層
25 樓磚造建物及鐵皮建物、編號B之1層樓磚造建物及鐵皮建物
26 +3層樓鋼筋混凝土建物、編號C之3層樓鋼筋混凝土建物，及
27 其地基（合稱系爭地上物）竟無權占有系爭土地，被告因此
28 獲有相當於租金之不當得利。倘認被告建物符合民法第796
29 條第1項前段或第796條之1第1項規定，原告亦得請求被告支
30 付償金。爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地，
31 並就金錢給付部分，先位依民法第179條規定，請求被告返

還民國108年6月18日至114年6月18日之不當得利新臺幣（下同）20萬0,169元（其中108年6月18日至113年6月17日為16萬5,140元，113年6月18日至114年6月18日為3萬5,029元），及自114年6月19日起至返還占用土地之日止，按月給付2,949元不當得利，備位依民法第796條第1項但書或第796條之1第2項準用第796條第1項但書規定，擇一請求鈞院就上開期間判命被告給付同額之償金等語。並聲明：(一)如主文第一至四項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告建物興建時並無越界，可能係嗣後地政機關測量疏失導致地籍線位移始造成越界，並非故意或重大過失逾越地界，且系爭土地之前所有權人於89年間於系爭土地上興建建物即已知悉越界，原告於買受系爭土地時亦知悉越界，卻未即提出異議，本件依民法第796條規定，不得拆除系爭地上物。且既然兩地界址尚未釐清，原告應提起確認界址訴訟，鈞院應駁回本件訴訟。又被告建物係於建築管理前已建造完成之合法建物，並已取得所有權狀，非無權占有。另被告建物屋齡已40年餘，越界部分為被告建物地基、主要結構或梁柱，且有排水系統通過，拆除將危害房屋安全並致附近社區住戶無法排水，反觀越界部分土地對原告並無利用價值，依民法第796條之1第1項規定，亦應免予拆除系爭地上物。此外，本件係因地政人員疏失造成地籍線位移，且除兩造間之地籍線爭議外，179-61地號土地南側社區亦整體位移，如准許原告本件請求，179-61地號土地南側其他住戶會不斷跟鄰居打官司，對被告及社區住戶損失極大，違反公共利益及經濟利益，故原告請求拆屋還地為權利濫用，不符比例原則。又系爭土地周圍生活機能不佳，附近月租金行情每坪約342.857元，加上占用部分土地為過道，地面有高地落差，地下有排水溝，無法住人，經濟利用價值低，原告請求之不當得利及償金數額過高等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項（卷一第478-479頁）：

02 (一)系爭土地及其上福東街66巷37弄34號房屋（下稱原告建物，
03 10635建號）為原告所有。

04 (二)系爭土地南側之179-61地號土地為被告所有。

05 (三)179-61地號土地上坐落之被告建物（含附圖編號A、B、C部
06 分之1層樓磚造建物及3層樓鋼筋混凝土建物）係由建商即訴
07 外人林文德於68年12月1日建築完工，嗣被告於70年左右向
08 林文德買受取得上開建物，被告並於85年8月後於上開建物
09 之1層樓磚造建物上增建鐵皮建物（即附圖編號A、B部分之1
10 層樓鐵皮建物），上開增建部分與原始建物並無使用上及構
11 造上獨立性，其所有權為原始建物所吸收。又被告建物於11
12 3年12月23日辦理所有權第一次登記（13983建號），所有權
13 人為被告，系爭地上物均未在保存登記範圍內。

14 (四)依地籍圖所載地籍線，系爭地上物均占用系爭土地。

15 (五)原179地號土地於69年11月10日分割出179-1地號土地；179-
16 1地號土地復於69年12月11日分割出179-2至179-60地號土
17 地，179-1地號土地再於70年5月15日分割出179-61地號土
18 地，嗣由被告於70年7月21日買受取得179-61地號土地。

19 (六)原179地號土地於89年6月3日分割出179-73地號土地（即系
20 爭土地），當時所有權人為訴外人蔡清金、蔡林阿淑，嗣於
21 90年1月5日因共有物分割由蔡林阿淑單獨取得，蔡林阿淑再
22 於90年3月22日買賣移轉予訴外人簡清泉，簡清泉復於93年3
23 月5日買賣移轉予原告。

24 (七)附圖編號A、B、C土地下方部分為排水溝。

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告請求被告將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還予原
27 告，為有理由：

28 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。
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
30 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
31 物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有

之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正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。

2.經查，原告為系爭土地所有權人，被告建物（含附圖編號A、B、C之1層樓磚造建物及3層樓鋼筋混凝土建物）為被告所有，附圖編號A、B之1層樓鐵皮建物為被告建物之附屬建物，依地籍圖所載地籍線，系爭地上物均占用系爭土地等情，為兩造所不爭。次查，系爭土地附近土地因土地情形與地籍圖不符產生界址爭議，屬於地籍謬誤區，經相關土地所有權人向彰化縣彰化市地政事務所（下稱彰化地政）提出申請，彰化地政並於112年9月12日與系爭土地、179-2至179-17、176-50至179-52、179-61地號土地所有權人召開會議說明，會議結論為：土地所有權人已了解實地建築物使用與地籍不符情形，待相關地號（全體）土地所有權人獲有共識及他項權利人同意後，函請彰化地政地籍整理；復於113年5月23日再次召開會議說明後，會議結論亦為：土地所有權人已了解實地建築物使用與地籍不符情形，待相關地號（全體）土地所有權人獲有共識及他項權利人同意後，函彰化地政續辦等情，此有彰化地政113年12月23日函附113年5月23日地籍疑義會議簽到表及會議結論（卷一第295-300頁）、112年9月12日地籍疑義會議簽到表及會議紀錄（卷一第93-94頁）可憑，又經上開2次會議說明後，土地所有權人已了解該案地籍與登記面積大致相符，惟實地建築物使用與地籍不符，有關更正地籍線一事，彰化地政並無法規依據可以逕為更正，須待土地所有權人自行協商或有共識後辦理地籍更正等事宜等情，復有彰化地政114年6月3日函（卷二第84頁）可按，可知系爭土地與179-61地號土地間地籍線並無違誤，僅係土地使用現況（即建物坐落範圍）與地籍線範圍不符而產生爭執，倘若要辦理更正地籍使地籍線與建物坐落範圍相符，至少須經相關土地全體所有權人同意，惟被告已自陳：原告拒不簽署展辦地籍整理同意書等語（卷一第73頁），系爭土地與179-61地號土地之地籍線尚無從變更，足認系爭土

01 地與179-61地號土地地籍線與地籍圖相符。從而，系爭地上
02 物占有系爭土地，即堪認定。被告雖抗辯：系爭土地與179-
03 61地號為地籍謬誤區，地籍線既有爭執，原告即不得提起本
04 件訴訟等語，並以彰化地政109年6月20日函為據。惟查，上
05 開函文內容略為：179-1地號土地經實地測量結果發現其
06 圖、地、簿三者不符，屬地籍謬誤地區等情（卷一第237
07 頁），所涉土地為179-1地號土地，而非系爭土地或179-61
08 地號土地，且系爭土地與179-61地號土地地籍線並無違誤，
09 業如前述，是被告所辯，並非可採。

10 3.被告另抗辯：被告建物係於建築管理前已建造完成之合法建
11 物，並已取得所有權狀，非無權占有等語，然建物所有權狀
12 之核發僅與建築管理、登記等行政管制措施有關，非得據以
13 作為占用他人土地之私法上依據，是被告所辯，不足採取。
14 此外，被告又未能證明有何其他占有本權，故系爭地上物占
15 有系爭土地為無權占有，堪以認定。

16 4.準此，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告
17 將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原告，自屬有據。

18 (二)本件並不符合民法第796條及第796條之1規定：

19 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
20 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
21 其房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移
22 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部
23 或一部之移去或變更。又修正之民法第796條及第796條之1
24 規定，於民法物權編98年修正施行前土地所有人建築房屋逾
25 越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，
26 民法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段、民法物權
27 編施行法第8條之3固分別定有明文。惟主張鄰地所有人知其
28 越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法
29 院82年度台上字第1799號判決參照）。

30 2.被告雖辯稱：被告建物係因地政機關測量時位移始導致越
31 界，且系爭土地前所有權人與原告均已知悉越界但未即提出

異議，依民法第796條第1項規定，應不得拆除越界部分等語，惟原告否認之。被告雖以系爭地上物照片及彰化地政89年12月11日建物測量成果圖為據。惟查，原179地號土地於69年11月10日分割出179-1地號土地；179-1地號土地復於69年12月11日分割出179-2至179-60地號土地，179-1地號土地再於70年5月15日分割出179-61地號土地；原179地號土地於89年6月3日分割出系爭土地，故系爭土地與179-61地號土地間之地籍線係於69年11月10日已形成。又179-61地號土地自179-1地號土地分割時，係以179-2地號土地東側地籍線延伸往北分割，並無涉系爭土地，179-61地號土地僅有113年鑑界紀錄等情，有彰化地政114年6月3日函附人工作業登記簿及複丈圖（卷二第83-89、93-100頁）可憑，是系爭土地與179-61地號土地間之地籍線於69年11月10日形成後迄至113年間均無彰化地政之測量紀錄，且被告亦未能指明係何次測量始導致地籍線位移，難以逕認越界與地政機關測量有關。至於上開照片（卷一第349頁）僅顯示系爭地上物之客觀狀態；另前揭建物測量成果圖（卷一第27頁）係原告建物之測量成果圖，其上亦未標明被告建物位置，均無從得知系爭地上物是否越界，自無法認定原告或系爭土地之前所有權人有明知越界而不即提出異議之情。被告雖再聲請向彰化地政調取原告建物興建時之建築執照及相關資料，惟結果略為：原告建物於88年取得建造執照後即開始起造，並於89年取得使用執照，該建物係以使用執照及其圖資轉繪辦理保存登記，並未實地測量，故無興建時之勘測紀錄等情，有彰化地政114年5月12日函（卷二第7-8頁）可憑，仍無從證明系爭土地前所有權人於興建原告建物時即已知被告建物越界。故被告所辯，並非可採。

3. 被告雖再辯稱：本件依民法第796條之1第1項規定應免予拆除等語，並以本院履勘結果為證，然原告亦否認之。經查，被告建物原始興建部分供被告及其家人居住使用，增建部分作為曬衣洗衣間及儲藏室使用，增建部分與原始建物內部相

01 通，增建部分後方有一出入口等情，固有勘驗筆錄、現場略
02 圖、現場照片（卷一第117-124頁）可證，惟僅足知被告建
03 物之外觀及使用狀況，無從得知系爭地上物是否為被告建物
04 之主要梁柱，又系爭地上物均未辦理保存登記，且被告亦未
05 提出證據證明拆除系爭地上物將損及被告建物結構安全或需
06 費過鉅，難認拆除系爭地上物將嚴重損及被告利益。至於附
07 圖編號A、B、C土地下方部分為排水溝一節，固為兩造所不
08 爭，然系爭地上物係坐落在該部分土地上方，被告亦未舉證
09 說明拆除系爭地上物將致使社區排水功能受阻，難以遽認拆
10 除系爭地上物會損害公共利益，是其上開所辯，亦非可採。
11 至於被告所另援引之臺灣高等法院臺中分院107年度上易字
12 第82號判決，該案有交叉比對現場照片、建物平面圖、立面
13 圖以確認拆除越界建物將危及整體建物安全，然本件被告除
14 前揭勘驗結果外，別無其他舉證，兩件案件事實不同，自無
15 法比附援引，附此敘明。

16 (三)本件拆屋還地並無權利濫用：

17 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
18 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
19 8條定有明文。又民法第148條所稱權利之行使，不得以損害
20 他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之
21 情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損
22 害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高
23 法院69年度台上字第1079號判決參照）。被告雖辯稱原告提
24 起本件訴訟違反比例原則，為權利濫用等語，惟系爭地上物
25 占有系爭土地並無合法權源，且被告亦未證明拆除系爭地上
26 物將損及被告建物整體結構安全或需費過鉅，已如前述，至
27 於179-61地號土地南側社區住戶是否會有彼此訴訟糾紛，亦
28 與本件訴訟無關，原告請求拆屋還地，本屬合法行使權利並
29 維護自身權益，難認以損害被告為主要目的，故被告所辯，
30 自非可採。

31 (四)原告先位請求108年6月18日至113年6月17日、113年6月18日

01 至114年6月18日之不當得利16萬5,140元、3萬5,029元，暨
02 自114年6月19日起請求被告按月給付2,949元，為有理由：

03 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
04 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
05 179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租
06 金之利益，此乃社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第
07 1695號判決參照）。又無權占有他人土地，所受利益為土地
08 之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院
09 108年度台上字第872號判決參照）。法院應就個案視具體情
10 況，從客觀上認定無權占有所受利益之數額。

11 2.經查，系爭地上物無權占用系爭土地，被告受有占有系爭土
12 地之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，原
13 告先位依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不
14 當得利，應屬有據。次查，附圖編號A、B、C土地於108至11
15 4年各年度月租金分別為2,676元、2,704元、2,722元、2,74
16 9元、2,817元、2,878元、2,949元乙情，有鴻廣不動產估價
17 師聯合事務所鴻廣（聯合）估字第00000000號不動產估價報
18 告書（下稱系爭報告書）可考，本院審酌系爭報告書乃採用
19 比較法及積算法，分析自然、政策、經濟、社會、不動產市
20 場概況、不動產市場價格水準、近鄰地區土地利用情形、近
21 鄰地區建物利用情況、近鄰地區之公共設施及服務性概況、
22 近鄰地區之交通運輸概況、區域環境內之重大公共建設、近
23 鄰地區未來發展趨勢、土地個別因素，鑑定系爭土地之租金
24 價值作成鑑定報告（系爭報告書第4、15-78頁），核屬客觀
25 可採，是本件不當得利數額於108年6月18日至113年6月17
26 日、113年6月18日至114年6月18日分別為16萬5,141元、3萬
27 5,029元（詳附表），故原告請求上開兩段期間之不當得利1
28 6萬5,140元、3萬5,029元，暨請求被告自114年6月19日起按
29 月給付2,949元，即屬可採。

30 3.被告雖抗辯：附圖編號A土地下已埋設水溝供公眾使用，被
31 告並無占有全部該部分土地，又鑑定人鑑定時並無通知被

告，亦無進到被告建物內查看，加以占用部分土地並無建築可能，系爭報告書以建地為比較標的，與客觀事實不符，顯然高估等語。惟查，附圖編號A土地上既為系爭地上物所占用，被告自為附圖編號A土地之占有人，不因土地下方部分有排水溝，影響被告為附圖編號A土地占有人之事實。又系爭報告書已詳述選擇比較標的之理由（系爭報告書第51-74頁），並無明顯瑕疵可指，加以系爭土地為鄉村區乙種建築用地，此有土地登記第一類謄本（卷一第19頁）可證，被告甚至亦在占用土地上興建系爭地上物，附圖編號A、B、C土地顯非不得建築之土地。另被告無權占用者為系爭土地而非被告建物，且不動產估價師於114年3月4日有至系爭土地現場，確認系爭土地現況與附圖相同，此有鴻廣不動估價師聯合事務所建估會勘紀錄表及勘估標的現況照片（系爭報告書附件十一、六）可按，被告又未具體指明被告建物內部結構與系爭土地租金有何影響，是其徒憑己見認為系爭報告書有所高估等語，並非可採。

4.被告雖又辯稱系爭土地周遭月租金行情每坪約342.857元

（即每平方公尺約1,133元），並提出福山街某透天厝之591租屋網頁面截圖、福山街110號建物之不動產交易實價查詢服務網頁面截圖為證。惟查，上開頁面截圖（卷一第259、261頁）所示內容均為建物之出租資訊，租賃物既非土地，自難與系爭土地比附援引，是被告所辯，尚難憑採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地返還原告，及就金錢給付部分，先位依民法第179條規定，請求被告給付原告16萬5,140元及自民事更正聲明暨追加訴訟準備狀繕本送達翌日即113年10月26日（卷一第281頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求被告給付原告3萬5,029元，及自本件言詞辯論終結翌日即114年6月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨請求被告自114年6月19日起至騰空遷讓返還占用土地之日止，按月於每月末日給付原告2,

949元（未滿1月者其給付金額依比例計算），及自各期翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告就金錢給付之先位訴訟既有理由，則其備位依民法第796條第1項但書或第796條之1第2項準用第796條第1項但書規定為請求，即毋庸再予審究，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 7 月 9 日
民事第一庭 法 官 張亦忱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日
書記官 黃明慧

附表

編號	期間 (民國)	不當得利 (新臺幣)	計算式
1	108年6月18日至108年6月30日	1,160元	$2,676 \times 13/30 = 1,160$ ，四捨五入至整數
2	108年7月1日至108年12月31日	1萬6,056元	$2,676 \times 6 = 16,056$
3	109年1月1日至109年12月31日	3萬2,448元	$2,704 \times 12 = 32,448$
4	110年1月1日至110年12月31日	3萬2,664元	$2,722 \times 12 = 32,664$
5	111年1月1日至111年12月31日	3萬2,988元	$2,749 \times 12 = 32,988$
6	112年1月1日至112年12月31日	3萬3,804元	$2,817 \times 12 = 33,804$
7	113年1月1日至113年5月31日	1萬4,390元	$2,878 \times 5 = 14,390$
8	113年6月1日至113年6月17日	1,631元	$2,878 \times 17/30 = 1,631$ ，四捨五入至整數
9	113年6月18日至113年6月30日	1,247元	$2,878 \times 13/30 = 1,247$ ，四捨五入至整數
10	113年7月1日至113年12月31日	1萬7,268元	$2,878 \times 6 = 17,268$
11	114年1月1日至114年5月31日	1萬4,745元	$2,949 \times 5 = 14,745$
12	114年6月1日至114年6月18日	1,769元	$2,949 \times 18/30 = 1,769$ ，四捨五入至整數
編號1至8合計		16萬5,141元	
編號9至12合計		3萬5,029元	