

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2156號

01
02
03 原 告 羅雲珍
04 訴訟代理人 葉禮榕律師
05 被 告 徐喬彥
06 兼
07 訴訟代理人 徐永增
08 共 同
09 訴訟代理人 鄭仁壽律師

10 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月25日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告徐喬彥應將坐落桃園市○鎮區○○段0000號土地上如附
14 圖編號A及附圖編號B所示之地上物拆除，並將該部分土地騰
15 空返還予原告。
16 二、被告徐喬彥應給付原告新臺幣920元，及自民國113年4月3日
17 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
18 三、被告徐喬彥應自民國112年11月25日起按月給付原告15元。
19 四、原告其餘之訴駁回。
20 五、訴訟費用（減縮部分除外）由被告徐喬彥負擔。
21 六、本判決第一項得假執行。但被告徐喬彥如以新臺幣23,600元
22 為原告預供擔保，得免為假執行。
23 七、本判決第二項得假執行。但被告徐喬彥如以新臺幣920元為
24 原告預供擔保，得免為假執行。
25 八、本判決第三項於各期到期後得假執行。但被告徐喬彥如各期
26 以新臺幣15元為原告預供擔保，得免為假執行。

27 事實及理由

28 壹、程序方面：

- 29 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
30 者，非為訴之變更或追加；訴狀送達後，原告不得將原訴變
31 更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，擴張

01 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
02 6條、第255條第1項第2、3款分別定有明文。查，原告原起
03 訴聲明如下，先位訴之聲明：(一)被告徐永增應將坐落桃園市
04 ○鎮區○○段0000號土地上如附圖螢光筆所示部分之地上物
05 拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；(二)被告徐永增應給
06 付原告新臺幣（下同）18,400元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民
08 國112年11月25日起至返還聲明第一項所示之土地之日止，
09 按月給付原告307元。備位訴之聲明：(一)被告徐喬彥應將坐
10 落桃園市○鎮區○○段0000號土地上如附圖螢光筆所示部分
11 之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；(二)被告徐
12 喬彥應給付原告18,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至
13 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國112
14 年11月25日起至返還聲明第一項所示之土地之日止，按月給
15 付原告307元。嗣經本院會同桃園市平鎮事務所現場履勘繪
16 測後，於113年12月17日乃最終更正、變更聲明如下，先位
17 訴之聲明：(一)被告徐喬彥應將坐落桃園市○鎮區○○段0000
18 號土地上如附圖代號A及附圖代號B之地上物拆除，並將該部
19 分土地騰空返還予原告；(二)被告徐喬彥應給付原告1,840
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率
21 百分之五計算之利息；並自民國112年11月25日起至返還聲
22 明第一項所示之土地之日止，按月給付原告31元。備位訴之
23 聲明：(一)被告徐永增應將坐落桃園市○鎮區○○段0000號土
24 地上如附圖代號A及附圖代號B之地上物拆除，並將該部分土
25 地騰空返還予原告；(二)被告徐永增應給付原告1,840元，及
26 自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率百分之
27 五計算之利息；並自民國112年11月25日起至返還聲明第一
28 項所示之土地之日止，按月給付原告31元。經核原告上開所
29 為係基於同一基礎事實，為訴之減縮及更正事實上之陳述，
30 依前開說明，均應予准許。

31 二、次按同一原告對於數被告為預備之合併，為主觀訴之預備合

01 併，係以先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件（最高法院
02 院94年度台上字第283號判決參照）。又主觀預備訴之合
03 併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟
04 上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而
05 不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而
06 應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，
07 並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，固非法所禁止。
08 查，本件原告以主觀預備合併之方式，訴請被告拆屋還地並
09 返還不當得利，其先備位之訴之證據資料於相當程度範圍內
10 具有同一性，不致於延滯訴訟，復經備位被告未拒卻而應訴
11 為實質答辯，已無礙於被告之防禦及使其訴訟地位不安定，
12 揆諸前開說明，自應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)緣原告為坐落桃園市○鎮區○○段0000地號土地（下稱系爭
16 07號土地）之所有權人，被告徐永增為坐落桃園市○鎮區○
17 ○段0000地號（下稱系爭05號土地）土地之所有權人，系爭
18 07號土地與系爭05號土地為相鄰土地。然被告徐永增於104
19 年間所搭建坐落於系爭05號土地上，門牌號碼桃園市○鎮區
20 ○○○路0號之未辦理保存登記建物（下稱系爭建物），系
21 爭建物越界無權占用原告所有之系爭07號土地如附圖所示編
22 號A、B部分，已侵害原告土地之所有權，而被告徐永增已將
23 系爭建物之事實上處分權讓予被告徐喬彥，爰依民法第767
24 條第1項規定，請求被告徐喬彥應將系爭07號土地上之地上
25 物拆除，並將該土地返還原告。

26 (二)被告徐喬彥自107年11月25日起，至112年11月24日止，無權
27 占用原告所有之系爭07號土地，受有於相當租金之不當得
28 利，考量系爭07號土地之工商繁華程度及參考鄰近租金，爰
29 依民法第179條規定，請求被告給付按申報地價週年利率百
30 分之10計算之不當得利，合計1,840元。

31 (三)又被告徐喬彥於返還前述無權占用土地之日前，仍受有相當

01 於租金之不當得利，故按前開計算標準，請求被告自112年1
02 1月25日起，至實際返還前述無權占用土地之日止，仍應按
03 每月給付原告31元。

04 (四)若認被告徐永增方為系爭建物之事實上處分權人，上開拆屋
05 還地及不當得利給付義務人則為被告徐永增。

06 (五)並聲明：如上開變更後所示之聲明。

07 二、被告則以：占用部分是系爭建物2樓，系爭建物2樓是後來增
08 建加蓋的，尚為未辦理保存登記，被告自始至終均同意以支
09 付償金之方式或以500,000元購買越界占用之土地。而原告
10 於88年購買系爭07號土地時即已知悉系爭建物有越界占用之
11 情事，再依照複丈成果圖，被告占用如附圖所示編號A、B部
12 分面積總和為1平方公尺，占用面積極小，縱使拆除後原告
13 也無法再使用，並無任何經濟利益，且拆除工程不容易進
14 行，反而損及社會利益，是本件應有民法第796條、第796條
15 之1、第148條等規定之適用。又系爭07號土地位於平鎮工業
16 區旁，商業價值不高，原告請求以申報地價週年利率百分之
17 10作為不當得利之計算標準，顯然過高等語，資為抗辯。並
18 均聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)先位聲明部分：

21 1.原告主張系爭07號土地、系爭05號土地分別為原告、被告徐
22 永增所有，而被告徐永增所興建之系爭建物占用系爭07號土
23 地之特定部分即如附圖編號A部分（面積為0.1平方公尺）、
24 B部分（面積0.9平方公尺），且被告徐喬彥為系爭建物之事
25 實上處分權人等節，有土地登記第一類謄本、第二類謄本、
26 地籍圖等件為證（見本院卷第8至16頁、第22頁），復為被
27 告所不爭執（見本院卷第48頁反面、第49頁、第71頁反
28 面），並經本院會同兩造暨囑託桃園市平鎮地政事務所至現
29 場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑
30 （見本院卷第35至37頁、第40頁），此部分事實堪信為真
31 正。

01 2.原告依民法第767條第1項規定，請求被告徐喬彥拆除其越界
02 占用系爭07號土地之特定部分即如附圖所示編號A部分（面
03 積為0.1平方公尺）、編號B部分（面積0.9平方公尺），並
04 返還所占用之前述部分土地，有無理由？

05 (1)被告徐喬彥應為無權占用系爭07號土地如附圖所示編號A部
06 分（面積為0.1平方公尺）、編號B部分（面積0.9平方公
07 尺）：

08 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權
11 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
12 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
13 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
14 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第
15 1120號民事判決意旨參照）。本件原告為系爭07號土地之所有
16 權人，被告徐喬彥有越界占用系爭07號土地如附圖所示編
17 號A部分（面積為0.1平方公尺）、編號B部分（面積0.9平方
18 公尺）等事實，業經本院認定如前，依上揭舉證責任之說
19 明，應由被告徐喬彥就其占用系爭07號土地有正當權源之有
20 利事實負舉證責任。惟被告徐喬彥就其有何占用系爭07號土
21 地之權源，並無舉證以實其說，則原告主張被告徐喬彥無權
22 占用該部分土地乙節，洵認可採。

23 (2)本件應無民法第796條規定之適用：

24 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
25 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
26 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
27 金，民法第796條第1項定有明文。此係指鄰地所有人於土地
28 遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請求拆除
29 建築物而言。民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於
30 98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地
31 所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。惟主張鄰地所

01 有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責
02 任。倘未能證明其建築房屋時，鄰地所有人知悉越界建築而
03 不為反對之事實，即無該條規定之適用。本件被告雖抗辯原
04 告於88年購買系爭07號土地時，即知系爭建物興建已越界卻
05 未表示反對等語。惟查，系爭建物占用系爭07號土地部分係
06 2樓，且該占用部分係於104年間始加蓋興建完成乙節，為被
07 告所自承（見本院卷第49頁、第71頁反面），則原告於購買
08 系爭07號土地時，被告徐永增既尚未加蓋該越界部分，自無
09 知有越界而未為反對之可能，且被告徐永增加蓋後所佔用如
10 附圖所示編號A、B部分之面積甚微（總和為1平方公尺），
11 被告徐喬彥復未舉證證明原告有於被告徐永增興建系爭建物
12 建築時已知悉有越界建築，而不即提出異議之情事，揆諸前
13 開說明，自難認有民法第796條第1項規定之適用。從而，被
14 告徐喬彥主張系爭建物越界建築於系爭07號土地上，應有民
15 法第796條第1項規定之適用，即無所據。

16 (3)本件應無民法第796條之1、民法第148條規定之適用：

17 ①次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，免為全部或一
19 部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。且
20 依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法98年物
21 權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人
22 請求移去或變更其房屋時，亦適用之。揆其立法意旨，在
23 於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更
24 逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大
25 損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當
26 事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然此乃基於相
27 鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受
28 限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免
29 除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、
30 鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請
31 求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占

01 用之正當權源（最高法院107年度台上字第1801號判決參
02 照）。再按民法第148條規定：「權利之行使，不得違反公
03 共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，
04 應依誠實及信用方法。」而該條係規定行使權利，不得以損
05 害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
06 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
07 內。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
08 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
09 使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院45年台上字第105
10 號判決、71年台上字第737號判決意旨參酌），易言之，權利
11 既為法律所保障，用以解決私益衝突，以得行使為原則，因
12 權利濫用而限制，則屬例外，例外應採限縮解釋，始符立法
13 之本旨。

14 ②揆諸前開說明，本件被告徐喬彥得否依民法第796條之1、民
15 法第148條規定，主張免為全部或一部之移去或變更，自應
16 考量其無權占用土地之面積大小、位置、是否牽涉公共利
17 益，以及雙方因房屋拆除可獲得之利益與損害、是否以損害
18 他人為主要目的等因素，而為綜合判斷。查，系爭建物占用
19 部分為被告徐永增於104年間始加蓋，已如前述，又該加蓋
20 部分為未辦理保存登記之建物，亦為兩造所不爭執（見本院
21 卷第48頁反面、第71頁反面），被告徐喬彥雖抗辯若拆除系
22 爭建物越界部分將花費極大之經費且拆除工程不容易進行等
23 語，然未提出相關證據證明，是若拆除如附圖所示編號A、B
24 部分所需花費為何？是否有其所指花費極大、拆除工程不易
25 或損及社會利益之情形？均無從知悉。又本件被告徐喬彥占
26 用之部分分別為鐵皮及水泥，非涉及系爭房屋樑柱等重要結
27 構，此有現場照片在卷可佐（見本院卷第40頁），而被告徐
28 喬彥亦未就若拆除系爭建物越界之部分是否將破壞結構安全
29 致不堪使用之虞加以說明及舉證，再者，系爭建物所佔用之
30 土地純為供自身使用，並無公益目的存在，則原告基於其所
31 有權完整性之考量，本得依相關法律規定行使其合法之權

01 利，提起本件訴訟，縱使被告徐喬彥占用面積甚微，尚難據
02 認原告請求被告徐喬彥拆除占用系爭07號土地如附圖所示編
03 號A、B部分，有何過度侵害被告利益及公共利益之虞或係以
04 損害他人為目的。從而，本院斟酌上情，認被告徐喬彥主張
05 民法第796條之1、民法第148條等規定，抗辯免為拆除占用
06 如附圖所示編號A、B部分，亦不足採。

07 (4) 基上，原告依民法第767條第1項規定，請求被告徐喬彥拆除
08 其越界占用系爭07號土地如附圖所示編號A、B部分，並返還
09 所占用之前述部分土地，為有理由，應予准許。

10 3. 原告得否請求被告徐喬彥給付相當於租金之不當得利，及其
11 得請求之金額為何？

12 (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
13 益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
14 額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權
15 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
16 觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次按
17 租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明
18 定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他
19 人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消
20 滅時效之期間，對於已罹於消滅時效之相當租金之利益，即
21 不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，
22 仍應依前開規定為5年。又城市地方房屋之租金，以不超過
23 土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，而此項規定
24 於租用基地建築房屋者亦得準用，土地法第97條第1項、第1
25 05條分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價
26 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
27 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
28 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額
29 （最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。

30 (2) 查，系爭07號土地位於桃園市平鎮區工業南路之巷道內，作
31 為住宅使用，巷道寬度普通，附近交通及生活機能便利性尚

01 可，四周住宅較為陳舊，此有地籍圖資料查詢、Google截取
02 之地圖及現場相片在卷可證（見本院卷第73頁、第73至74
03 頁）。是本院審酌系爭07號土地之坐落位置、經濟用途及使用
04 狀況等一切情狀，認被告所受相當於租金之利益，應按系
05 爭07號土地申報地價週年利率百分之五計算為適當。

06 (3)系爭07號土地111年之申報地價係每平方公尺3,680元，此有
07 土地登記第二類謄本在卷可佐（見本院卷第9頁），是以申
08 報地價週年利率百分之5計算，被告占用如附圖編號A、B部
09 分土地每年可獲得相當不當得利金額為184元（計算式：3,6
10 80元x1平方公尺x5%=184元）、每月可獲得相當租金不當得
11 利金額為15元（184元÷12月=15元/月，小數點以下4捨5
12 入），從而，原告依不當得利請求權，請求被告徐喬彥給付
13 自起訴日回溯5年相當於租金之不當得利920元（計算式：18
14 4x5年=920元），及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月3日
15 起（見本院卷第27頁）至清償日止，按週年利率百分之5計
16 算利息，為有理由，應予准許；另原告請求被告自112年11
17 月25日起至返還所占用系爭土地之日止按月給付15元為有理
18 由，亦予准許；逾此範圍，則不准許。

19 (二)備位聲明部分：

20 1.按主觀預備合併之訴雖屬複數之訴，該數個請求於起訴時發
21 生訴訟繫屬，仍以先位之訴有理由為備位之訴解除條件，先
22 位之訴無理由為備位之訴之停止條件，非一般單純訴之合併
23 （最高法院101年度臺上字第1413號判決意旨參照）。

24 2.本件原告為訴之主觀預備合併，本院既認被告徐喬彥為系爭
25 建物事實上處分權人，而認原告先位聲明有理由，則其備位
26 聲明即毋庸審酌及裁判。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及同法第179條規定，
28 請求判決如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此
29 部分，則無理由，應予駁回。

30 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
31 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389

01 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依職權酌定被
02 告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
04 本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：本院審酌本件拆屋還地部分原告全部
06 勝訴，而附帶請求相當於租金之不當得利部分雖部分勝訴，
07 部分敗訴，惟因此部分原母須繳納裁判費，故依民事訴訟法
08 第79條規定，命訴訟費用全部由被告徐喬彥負擔。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

10 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。