

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹東簡字第52號

原告 劉權賜

訴訟代理人 林雲惠

被告 劉振銘

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年9月19日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段00○○地號土地(下稱系爭土地)如起訴狀所附地籍圖之標示部分，面積約為5平方公尺(實際面積實測後補正)之地上物拆除後，將土地交還予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院囑請地政人員現場實施測量，原告乃依測量結果，具狀更正聲明(一)為：被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A1面積0.91平方公尺建物、編號A2面積0.96平方公尺雨遮、編號B面積2.55平方公尺花圃、編號C面積4.81平方公尺磁磚、編號D面積0.11平方公尺花圃拆除及除去，將上開土地返還原告。復於民國113年1月15日具狀追加請求被告給付不當得利，而追加聲明：被告占用土地應返還於原告相當於租金之不當得利，自民國111年9月起共計新臺幣(下同)3萬2690元，及每月租金1090元至地上物拆除止(見本院卷第369頁)。經核原告更正聲明(一)部分，核屬因測量而確定地上物

之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述；而原告追加不當得利請求部分，則係就被告無權占用原告所有土地之同一基礎事實而為訴之追加，核與上開規定相符，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)系爭土地係原告所有，被告為址設新竹縣○○鎮○○街0巷0弄0號建物(下稱系爭建物)之所有權人，然系爭建物未經原告同意而占用系爭土地如附圖所示編號A1面積0.91平方公尺、編號A2面積0.96平方公尺、編號B面積2.55平方公尺、編號C面積4.81平方公尺、編號D面積0.11平方公尺，共計9.34平方公尺，對比系爭建物成果圖，地面層面積僅有65.05平方公尺，且比對成果圖的建物與現在占用之花圃、雨遮及瓷磚部分均是後來加蓋，被告企圖用鑑界錯誤擾亂誤導其房屋越界建築占用的事實。被告擅自利用阻礙物占用土地，並無正當權源，且無權占用系爭土地享有不當得利，爰依民法第767條及第179條規定，請求被告拆除地上物並返還土地予原告，及請求給付不當得利。

(二)竹東地政事務所於112年2月23日說明會已說明本件相關地籍資料並無錯誤，地政機關僅是紀錄、登記地籍資料，並無疏失。根據發文字號東地所測字第1120001241號回函內容，新竹縣○○鎮○○段00地號土地於94年間辦理重測時，係按照土地法第46條之2第1項第3款規定逕行施測並公告而無異議，故土地標示登記完竣。在法源上地籍圖並無錯誤，且本件現況確有越界之事實。

(三)並聲明：1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A1面積0.91平方公尺建物、編號A2面積0.96平方公尺雨遮、編號B面積2.55平方公尺花圃、編號C面積4.81平方公尺磁磚、編號D面積0.11平方公尺花圃拆除及除去，將上開土地返還原告。2.被告占用土地應返還於原告相當於租金之不當得利自111年9月起共計3萬2690元，及每月租金1090元至地上物拆

01 除。3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)系爭土地位在新竹縣竹東鎮金福街之大矜谷名人社區(下稱
04 系爭社區)內，系爭社區於77年起建至80年間完工。系爭土
05 地屬法定空地及社區專用之道路用地，須過戶給系爭社區住
06 戶，惟建商為逃避土地增值稅，並未將之過戶給系爭社區住
07 戶，而保留於建商曾明宗名下，嗣因欠稅被法拍，而由原告
08 拍得。惟系爭土地為法定空地不可移轉，並經系爭社區管理
09 委員會對原告提起確認土地買賣關係不存在之訴。

10 (二)建商雖未將系爭土地過戶給系爭社區管委會或住戶，但系爭
11 土地供系爭社區住戶無償使用近30年。以理而言，系爭土地
12 屬系爭社區建案的一部份，住戶於購屋時必定已經分擔系爭
13 土地之成本，理應屬系爭社區居民所有且應無償使用。依法
14 而論，建商三十年來從未要求住戶購買或收取租金等，系爭
15 土地由系爭社區住戶無償使用，殆無疑義。而原告並非無辜
16 善意之第三人，理應承受系爭土地已經無地上權之事實，因
17 系爭土地法拍公告上已明確標示土地為法定空地及道路用
18 地，最低拍賣價格為每平方公尺1366.9元，遠低於該地之法
19 定公告地價每平方公尺1萬4000元，表示系爭土地已無地上
20 權等相關問題才如此低價。原告一過戶完成，即派代理人至
21 社區，自稱有專業土地團隊，除以十幾倍的價格要求住戶付
22 使用費外，並申請量測土地。還一度封閉社區內部分道路，
23 又對房屋越界之住戶一一提告。綜上，可知原告應知系爭土
24 地會有相關問題，則其拍得系爭土地後，即應承受系爭土地
25 已無地上權之事實。

26 (三)被告居住系爭建物十幾年，期間除修繕漏水外，並無對系爭
27 建物改建，與建商當年所建完全相同，並於80年申請所有權
28 第一次登記完成，屬合法建築，代表當時有申請相關土地及
29 房屋測量，並未侵占系爭土地。又經詢問竹東地政事務所，
30 系爭建物越界原因為94年地籍圖重測時，系爭建物屋主未到
31 場指界所造成，且除被告外之同巷道對面三戶也因同樣情形

01 被原告要求拆屋還地。住戶未到場指界雖負有責任，然政府
02 對於如此重大影響人民權益的政策顯然宣傳不足，才造成民
03 眾未到場指界。

04 (四)依土地法第46條之2規定，鄰地之土地界線應以鄰地現有之
05 界址為第一優先。系爭土地94年地籍圖重測之目的也是因舊
06 地籍圖年代久遠，產生誤差且不準確才重測，且重測時需要
07 尊重現有之地界。而系爭建物為於80年間建成之合法建物，
08 並有相關花圃水溝及巷道等，為兩地界線之最好證明。竹東
09 地政事務所卻沒有以現有地界為第一優先，不考慮現場花
10 圃、水溝及建築物等合法經界，直接將相鄰之界線從系爭建
11 物中劃過，顯然違法並有重大瑕疵，且造成本件糾紛。又針
12 對本件情形，竹東地政事務所竟以：重測後有公告，但相關
13 住戶未提出異議為由，將責任推給權益受損害的民眾。但地
14 政單位重測後明知民眾房屋重測後已越界，卻不告知民眾，
15 明顯無視人民權益。而依內政部之台(70)內地字第37458號
16 函釋可知，公告期滿無異議，即為確定，係指重測作業過程
17 中無錯誤者而言，而本案係竹東地政事務違法造成，並無其
18 所謂公告期滿之問題。竹東地政事務所承認系爭土地之地籍
19 圖有誤，於112年2月3日對相關所有權人招開竹東鎮金福段9
20 8地號等土地地籍疑義說明會。原告之代理人也參加上述之
21 說明會，且對地籍圖錯誤一事未提出任何辯駁，顯然對現今
22 地籍圖有誤一事原告並無爭執，或無法提出有根據之辯駁。
23 原告提起本件訴訟最主要之依據為系爭土地謄本及地籍謄
24 本，但依上說明，該主要證據不足採信。

25 (五)原告本件要求被告拆屋、還地之系爭土地，為系爭建物旁之
26 畸零道路用地，無法作為他用，原告要求拆屋還地除了對被
27 告造成房屋損害以外並無實質利益。又法定空地依建築法第
28 11條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用
29 時，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日
30 照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安
31 全，而道路用地之目的在於供社區民眾通行使用，由此可知

01 系爭土地之相關用途法律上已定義明確。原告非社區住戶，
02 對系爭土地無使用需求，也無法改變土地用途以謀取利益，
03 卻執意拍得系爭土地，並以地籍圖重測產生之漏洞要求被告
04 拆屋還地，明顯為民法第148條所禁止之權利濫用。

05 (六)人民之財產權受憲法保障，原告之系爭土地財產權需要保
06 護，但被告之財產權也同樣要保護。系爭土地及被告所有之
07 同地段98地號土地謄本上均註記：「本案之土地重測成果與
08 地籍圖重測調查表不符，尚在查明中」，為土地重測重大瑕
09 疵，嚴重影響民眾之財產權益，竹東地政事務所未查明原因
10 而直接塗銷此註記，顯然違法並意圖影響司法之公正。

11 (七)被告無意侵占系爭土地，被告也是受害者。若法院認為被告
12 確有侵佔事實，被告願意以公平合理之價格購買或承租所越
13 界之土地。

14 (八)綜上，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不
15 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 原告主張系爭土地係原告所有，被告為系爭建物所有權人，
18 系爭建物占用系爭土地之部分為如附圖所示編號A1面積0.91
19 平方公尺之建物、編號A2面積0.96平方公尺之雨遮、編號B
20 面積2.55平方公尺之花圃、編號C面積4.81平方公尺之磁
21 磚、編號D面積0.11平方公尺之花圃，共計9.34平方公尺之
22 事實，有土地、建物登記謄本在卷可稽，並經本院會同兩造
23 至現場履勘，同時囑託新竹縣竹東地政事務所測繪，有履勘
24 筆錄、新竹縣竹東地政事務所112年6月13日東地所測字0000
25 000000號函及函附之複丈成果圖可按(見本院卷第87-89頁、
26 第261至263頁)，足證系爭建物確有占用系爭土地之情事。
27 惟原告請求拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，則為被
28 告否認，並以上詞置辯，是本件本院所應審究者為：(一)原告
29 是否得請求被告拆除如附圖所示編號A1、A2、B、C、D所示
30 部分土地之地上物？(二)原告是否得請求被告給付相當於租金
31 之不當得利？經查：

01 (一)原告不得請求被告拆除如附圖所示編號A1、A2、B、C、D所
02 示部分土地之地上物：

03 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
04 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
05 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
06 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法
07 院85年度台上字第1120號判決意旨可參)。又按民法上之
08 法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定
09 外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方
10 法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上
11 之效力。如其約定占有標的物等法律事實為第三人明知或
12 可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人
13 發生法律上之效力；以不動產為標的之債權行為，除法律
14 另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效
15 力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法
16 使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、
17 變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生
18 法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人
19 間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其
20 一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事
21 實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具
22 備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記
23 為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之
24 第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之
25 結果(最高法院101年度台上字第1834號、97年度台上字第
26 1729號判決意旨可參)。故為維持法律秩序之安定性與公
27 共利益，並避免不動產之前手利用債權相對性，以迂迴移
28 轉所有權登記之脫法行為達到不動產後手不受前手拘束之
29 不當結果，倘該第三人取得不動產之時或之前，已明知或
30 可得而知他人對該不動產有繼續使用、占有該不動產之權
31 源時，該第三人即應受債權契約效力之拘束。

01 2.經查，被告主張系爭建物為合法建物，有申請使用執照，
02 並經過測量等情，有證人劉邦蔚提出之系爭建物測量成果
03 圖附卷可稽（見本院卷第367頁）。又系爭土地係於99年9
04 月15日分割自同地段99地號土地，而系爭土地原屬訴外人
05 曾兆宗單獨所有，嗣經法務部行政執行署新竹分署拍賣而
06 由原告取得，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記完畢
07 等情，亦有系爭土地登記謄本、地籍異動索引附卷可按
08 （見本院卷第163頁、第175-179頁），可認原告確已取得系
09 爭土地之所有權。被告雖辯稱系爭土地為法定空地不可移
10 轉，並經系爭社區管理委員會對原告提起確認土地買賣關
11 係不存在之訴（即本院112年度訴字第155號，下稱前案），
12 且系爭土地於地籍圖重測時有違法及重大瑕疵之情事等
13 語。惟按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地
14 面及其所應留設之法定空地。應留設之法定空地，非依規
15 定不得分割、移轉，並不得重複使用，建築法第11條第
16 1、3項前段定有明文。又無論係法定空地或退縮地之留
17 設，其目的均在增益房屋以及其主要結構所占建築基地之
18 效用，俾增進建物使用人之使用效益（最高法院92年度台
19 上字第2775號判決同此意旨）。據此，可知建築法第11條
20 之立法目的應係確保建築基地於建築使用時應保有一定比
21 例之空地，非謂移轉乃絕對無效。又該規定原係規定興建
22 建物時建物本身所占之地面與應留設之法定空地係屬單一
23 土地時，非依規定不得將之作為法定空地使用之部分分割
24 後移轉，尚非規範興建時即已具備獨立所有權而提供作為
25 法定空地使用之土地亦不得移轉，甚或否定建築物之起造
26 人與第三人間買賣該部分土地之法律行為效力，否則原始
27 起造人將其土地作為法定空地使用後，於出售建物時即無
28 法移轉與購屋者，反將使購屋者無法一併取得法定空地之
29 所有權，更易造成留設之法定空地再遭重複使用之問題，
30 反與建築管理之目的不符。從而，若應留設之法定空地，
31 本係以已具備單獨所有權之土地作為法定空地使用時，其

移轉既未再經分割，自無前開規定之適用，而無須符合法定空地分割之規定即可單獨移轉，僅係取得該法定空地性質土地之所有權人，仍受法定空地不得再行建築使用之行政上限制而已，並不影響其得單獨取得法定空地所有權之地位，是原告合法取得系爭土地之所有權，應無疑義。另依新竹縣竹東地政事務所112年5月8日東地所測字第1120002263號函暨檢附之地籍圖重測地籍調查表上所載施測之依據(見本院卷第141-158頁)，亦可見地籍重測之程序確有依照土地法之規定辦理，是被告上開所辯，並無足取。

3.再查，同段99地號土地(重測前為竹東鎮三重埔段327地號)原所有人為曾兆宗，並曾於00年0月間出具土地使用權同意書，同意起造人曾珍妮等人在包含系爭土地等5筆土地上興建地上3層之透天房屋集合式住宅即系爭建物等系爭社區內建物，且曾兆宗兼為本建案之設計人及監造人等情，亦有使用執照、土地使用同意書附卷可參(見前案卷第40至42頁、第197至227頁)。是系爭社區之起造人於系爭社區住宅興建之初，已取得系爭土地當時所有權人之同意占有使用系爭土地，則不論起造人等人係將系爭土地作為系爭社區建物本身所坐落之基地，或作為建物以外之法定空地使用，起造人曾珍妮等人均為有權占有系爭土地。且除起造人等係以第一次登記之原因原始取得系爭社區建物之區分所有權，而得對系爭土地原所有權人主張有權占有系爭土地外，其餘購買系爭社區建物之後手，則均係本於買賣關係而輾轉自前手繼受取得系爭社區之區分所有權，基於上述占有連鎖之原理，該等後手即系爭社區住戶自均得對曾兆宗主張占有系爭土地之合法權源，而被告於99年2月8日因買賣而取得系爭建物，有系爭建物第一類謄本在卷可證(見本院卷第51頁)，被告既同為購買系爭社區建物之後手，其自得為相同之主張。

4.又系爭土地原所有人曾兆宗死亡後，由財政部國有財產局北區分署任其遺產管理人，因曾兆宗積欠遺產稅未繳，乃

01 由法務部行政執行署新竹分署拍賣系爭土地，由原告拍定
02 買受等情，已如前述。觀之拍賣公告附表附記事項3已載
03 明：「查封之土地（即系爭土地）位於竹東鎮『大砂谷名
04 人山莊』社區內；部分為金福街6巷、6巷2弄、8巷、8巷2
05 弄之社區道路；部分為金福街8巷2弄7號旁之雜竹木林。
06 另依新竹縣政府109年12月22日府工建字第1093612356號
07 函，本件土地領有（80）字第00381號使用執照及（77）
08 字第1037號建築執照，部分面積為非計入法定空地之私設
09 通路；另部分面積為法定空地，故拍定後不點交。」，有
10 法務部行政執行署新竹分署拍賣公告在卷可按（見本院卷
11 第69頁）。再參以系爭土地位於系爭社區內，部分作為社
12 區私設道路、部分為法定空地，有系爭土地地籍圖及系爭
13 社區現況照片、空照圖附卷可按（見本院卷第19、21、72-
14 73頁），則自系爭社區整體外觀觀之，即可知系爭土地係
15 該社區之建築基地，並作為留設之法定空地或私設道路，
16 而為系爭社區區分所有權人共同使用，此情亦應為原告於
17 取得系爭土地前所知悉。是依上說明，基於維持法律秩序
18 之安定性與公共利益，原告取系爭土地前，既已悉系爭土
19 地為系爭社區之建築基地，並作為留設之法定空地，及為
20 系爭社區區分所有權人所共同使用，揆諸上開說明，原告
21 自曾兆宗遺產繼受取得系爭土地，自應受曾兆宗出具之同
22 意書效力拘束，被告亦得對原告主張有占有系爭土地之合
23 法權源。

- 24 5.雖原告主張系爭建物現在占用之部分均是後來加蓋等語，
25 惟按法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部
26 分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空
27 地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以
28 增進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。而土
29 地所有人出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築
30 物法定空地，無非係為維護建築物符合上開公共利益之規
31 定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍

保有所有權之權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權（最高法院106年度台上字第2035號、107年度台上字第1164號判決意旨可參）。據此，可知若建物所有人於法定空地上所建之地上物未違背留設法定空地之目的，提供土地與他人作為建物法定空地之土地所有人即不得對建物所有人行使妨害除去請求權，自亦不得對其主張無權占有。而本件系爭建物如附圖所示編號A1、A2、B、C、D部分之地上物縱然占用系爭土地，惟依本院勘驗結果及系爭社區多年使用情況以觀，尚難認該部分之地上物有違背系爭土地留設法定空地之目的。據此，原告依民法767條規定，請求被告拆除如附圖所示編號A1、A2、B、C、D所示部分土地之地上物，應屬無據。

(二)原告不得請求被告給付相當於租金之不當得利：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有規定。原告主張被告未經原告同意而無權使用系爭土地，享有使用系爭土地之利益，為不當得利，依民法第179條規定，應返還相當於租金之不當得利乙節，揆諸前揭規定，應由原告就被告無法律上之原因而受利益，致原告受損害之構成要件，負舉證責任。然被告係基於前述法律關係而得向原告主張有合法權源占用系爭土地等情，業經本院認定如前，是被告占用系爭土地並非無法律上之原因，則原告依民法179條規定請求被告應給付其相當於租金之不當得利，自屬無據，無從准許。

四、綜上所述，原告主張被告所有系爭建物無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段及第179條之規定，請求被告將前揭地上物拆除並將土地返還予原告，及請求被告返還相當於

01 租金之不當得利，即自111年9月起共計3萬2690元，及每月
02 租金1090元至占用之地上物拆除止，為無理由，均應予駁
03 回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，
04 應併予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張之攻擊防禦方法，經核與
06 判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
09 竹東簡易庭 法 官 黃世誠

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
14 書記官 楊霽