

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第113號

上訴人 徐高麗華

訴訟代理人 吳佳融律師

被上訴人 李懷眉

訴訟代理人 蘇珮禎律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年5月10日本院橋頭簡易庭111年度橋簡字第655號第一審判決提起上訴，本院合議庭於112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段00○00○0地號土地(下分稱59號土地、59之1號土地，合稱系爭土地)為被上訴人於民國102年應買取得。詎上訴人並無合法使用權源，以其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號建物(下稱系爭建物)如高雄市政府地政局仁武地政事務所111年9月6日仁法土字第23500號複丈成果圖(下稱附圖)編號A1、A2、B1、B2、C(下合稱系爭地上物)占用系爭土地。又上訴人無法律上原因占用系爭土地，應給付被上訴人相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等語。並於原審聲明：(一)上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示編號A1、A2、B1、B2、C之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣(下同)66,580元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自111年7月28日起訴時起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人1,110元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：上訴人於65年10月12日與種德企業有限公司(下稱種德公司)簽立委建契約書(下稱系爭契約)，內容記載

種德公司選定高雄縣鳥松鄉仁美村興建華美新城社區，上訴人即委託種德公司於該社區內代購建地1單位，並參加種德公司集中代建社區房屋方案，而系爭契約第2條約定：本約委建房屋之用地，包括道路用地及公共設施之法定保留地，其所需土地面積屬於甲方應得之持分，均由甲方委託乙方向土地所有權人價購，其價款亦由乙方負責統收支付。上訴人業將款項全數交給種德公司，詎種德公司僅完成建築物主體，尚未全面完工即倒閉，上訴人及其他受害人僅得於67年間逕自入住未完工之建物，後續並自行完成水電工程及必要修繕居住至今。嗣於76年間某日，某自稱種德公司前經理之徐永林，偕同坐落高雄市○○區○○段00地號(重測前為田草埔段1027之19地號)土地地主拜訪上訴人，並要求上訴人價購該土地，上訴人始知其就系爭建物坐落土地並無所有權，故上訴人自76年間即知悉系爭土地為他人所有，並在他人土地上有建築物為目的而使用系爭土地之意思，和平、公然占有系爭土地至今，符合時效取得地上權之規定；又被上訴人於102年5月14日經由法院拍賣取得系爭土地，拍賣當時即知系爭土地上有系爭建物坐落，其拍得多年均未接洽上訴人商談系爭建物坐落權源，卻於111年7月28日突對上訴人提起本訴，並於調解程序中開出不合理之高價，是被上訴人怠於行使權利，又不思與上訴人誠意商談，欲藉由出售系爭土地以獲取暴利，其行使所有權人權利顯有違民法第148條第2項規定；另系爭建物於66年5月14日經高雄○○○○○○○○○初編門牌，可知當時建物主要結構已經完成，並於68年9月6日裝置自來水錶、同年11月1日裝置電錶，可見系爭建物於68年11月1日前即已完工，系爭建物完工證明雖已因逾保存年限而銷毀，惟門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0○0○0號均已取得建號而屬合法建物，可推知系爭建物應已取得完工證明之資格，若予拆除將對上訴人造成巨大損失，亦有害於物之經濟效益等語置辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

01 三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命(一)上訴
02 人應將坐落系爭土地上如附圖編號A1、B1、A2、B2、C地上
03 物拆除，並將該部分土地騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應
04 給付被上訴人32,125元，及自111年9月7日起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自111年7月29日起至
06 將第1項所示土地返還被上訴人之日止，按月給付554元，並
07 依職權宣告假執行暨上訴人供擔保後得免為假執行，駁回被
08 上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，除
09 援引原審之主張及陳述外，另補陳：上訴人於76年6月5日已
10 取得系爭建物座落土地部分（58地號土地）後，囿於教育程
11 度不高、知識能力有限，且自認基於與種德公司之系爭契約
12 而有權占用系爭土地，故未積極處理。另上訴人次子徐世芳
13 出生即患有智能障礙，照顧之責全由上訴人承擔，系爭建物
14 乃上訴人及徐世芳安身立命之住所，倘若失去系爭建物，上
15 訴人及徐世芳生活將陷入困境。再查當時法院拍賣卷宗（臺
16 灣高雄地方法院101年度司執字第110615號），可知上訴人
17 於執行程序始終未獲系爭土地即將拍賣之通知，若上訴人當
18 時有得到通知，勢必願意投標以取得系爭土地所有權。況
19 且，被上訴人於原審言詞辯論時亦無具體說明系爭土地之使
20 用計畫，被上訴人顯無使用需求。又受限於狹長地形，即使
21 日後拆除系爭建物部分結構，系爭土地之使用方式亦多所限
22 制。綜上，上訴人乃因遭遇無良建商導致損失另行支付購買
23 土地之費用，又因教育程度不高、欠缺相關知識及不諳法律
24 規定導致系爭建物未能取得建照，再因系爭建物未能登記建
25 號而未獲法院拍賣通知，以致喪失價購系爭土地之機會，上
26 訴人並非明知自己沒有權利卻蓄意占用他人土地建築房屋。
27 反觀被上訴人不顧系爭土地上已長久存在房屋，基於不明意
28 圖投標取得系爭土地，不思與上訴人協商解決系爭建物坐落
29 權源糾紛，執意拆除系爭建物部分結構，以達成其尚未可知
30 之使用目的。且拆除系爭建物局部，除拆除費用昂貴外，亦
31 影響建物整體結構安全，將喪失足供遮蔽風雨之基本居住功

01 能，對上訴人實際損失是「整棟建物」，影響甚大，卻僅是
02 為了滿足被上訴人尚未可知的使用土地計畫，被上訴人得視
03 為被上訴人行使權利係以損害他人為主要目的，有權利濫
04 用、違反誠信原則情形。另不當得利部分，應以3%計算等
05 語，並於本院聲明：(一)原判決就本訴部分不利於上訴人部分
06 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
07 聲請均駁回。被上訴人除援引原審之陳述及書狀外，另補
08 陳：系爭土地與被上訴人之房地毗鄰，取回系爭土地後，與
09 被上訴人房地一併規畫使用，可發揮更大經濟價值，故被上
10 訴人所得利益並非極少，亦非以損害他人為主要目的。況
11 且，被上訴人於102年取得系爭土地後，即多次與上訴人協
12 商，並無因其行為造成任何特殊情況，而使相對人誤信權利
13 人不欲行使其權利之狀況。而上訴人所面臨之困窘境地並非
14 被上訴人造成，上訴人早在76年已知悉無系爭土地所有權，
15 仍未積極尋求合法坐落權源，顯係抱持輕率僥倖之心理。又
16 上訴人為無權占用系爭土地，既非承租人、地上權人或典權
17 人，自無優先購買之權。另衡諸現今拆除建物之工法及技
18 術，可於拆除前依建築技術予以固定支撐及拆除後進行修
19 補，拆除後不致影響主建物之結構，且上訴人亦未就此部分
20 有害及結構安全等情舉證以實其說，上訴人主張有害建物結
21 構安全洵屬無理。況且，不妨害房屋結構安全而予拆除占用
22 部分，係屬強制執行方法，不得因此認上訴人無返還占用土
23 地之義務，而本件僅涉及兩造私益，與公共利益無關，被上
24 訴人所為請求無害於社會整體經濟，亦無從認上訴人之個人
25 利益有何高於被上訴人之利益而應予保護之處，應不構成權
26 利濫用。又原審以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得
27 利，尚屬合理等語置辯。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項

29 (一)系爭土地為被上訴人於102年應買取得。

30 (二)上訴人所有系爭建物如附圖編號A1、A2、B1、B2、C 所示部
31 分占用系爭土地。

01 (三)上訴人於111 年10月13日以其具備時效取得之要件向地政機
02 關提出就系爭土地為地上權登記之申請，並於112年1月6 日
03 經地政機關以未舉證證明其係以行使地上權之意思而占有為
04 由駁回申請。

05 五、本件爭點

06 (一)被上訴人依民法第767 條第1項請求上訴人拆除系爭地上物
07 有無權利濫用之情形？

08 (二)被上訴人依民法第767條第1 項、第179 條規定，請求上訴
09 人拆除系爭地上物並返還上開土地，並給付32,125元暨自11
10 1 年7 月29日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人
11 554元之不當得利，有無理由？

12 六、本院之判斷

13 (一)被上訴人依民法第767 條第1項請求上訴人拆除系爭地上物
14 有無權利濫用之情形？

15 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
16 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
17 8條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得以損害
18 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
19 益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制
20 （最高法院45台上字第105號判決意旨參照）。而權利之行
21 使，是否以損害他人為主要目的，應以權利人因權利行使所
22 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
23 比較衡量以定之。另所有權人於法令限制之範圍內，得自由
24 使用、收益處分其所有物，並排除他人之干涉，此為民法第
25 765條所明定，準此，所有權人之權利是否行使、何時、如
26 何行使，原則上任由所有權人自行決之。

27 2.經查，上訴人主張被上訴人不顧系爭土地上已長久存在房
28 屋，基於不明意圖投標取得系爭土地，不思與上訴人協商解
29 決系爭建物坐落權源糾紛，執意拆除系爭建物部分結構，除
30 拆除費用昂貴外，亦影響建物整體結構安全，上訴人實際損
31 失是「整棟建物」，影響甚大，卻僅是為了滿足被上訴人尚

01 未可知的使用土地計畫，被上訴人行使權利係以損害他人為
02 主要目的，有權利濫用、違反誠信原則情形等語。然查，系
03 爭建物為未辦保存登記建物，屋齡已約44年，顯屬老舊建
04 物，而系爭建物占用系爭土地之面積合計達34.58平方公
05 尺，範圍非小，縱僅以系爭土地之公告現值而非市價計算之
06 土地價值即約為72萬元，前開土地價值非少，自影響被上訴
07 人就系爭土地完整有效利用之權益。而被上訴人收回被占用
08 土地究應如何利用，尚非無權占用人所得置喙，被上訴人訴
09 請拆除越界部分之地上物並返還土地，乃本於所有權而為之
10 正當權利行使，上訴人本不應有得永久占用系爭土地以使用
11 系爭建物之合理期待，故被上訴人請求拆屋還地縱因此影響
12 上訴人現實使用之利益，亦為當然之結果，亦非以損害上訴
13 人為主要目的之故意。況上訴人亦未舉證證明拆除系爭地上
14 物將影響系爭建物之結構安全，自無使上訴人及國家社會所
15 受損失甚大，而被上訴人所得利益極少之失衡狀況，尚不得
16 認對於無權占有之上訴人而言，有何權利濫用或違反誠信原
17 則之處，上訴人前揭主張，自無足採。

18 (二)被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴
19 人拆除系爭地上物並返還上開土地，並給付32,125元暨自11
20 1年7月29日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人
21 554元之不當得利，有無理由？

- 22 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。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段分別定有明文。查上訴人所有系爭地上物占用被上
25 訴人所有系爭土地，已如前述，而上訴人並無合法使用權
26 源，被上訴人行使權利亦無權利濫用或違反誠信原則情事，
27 亦經本院認定如前，則被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物
28 並返還上開土地，於法有據，應予准許。
- 29 2.末按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
30 還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請
31 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受

有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次按城市地方租用基地建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。該條所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法申報之地價。而此項租金數額，應以申報地價為基礎，斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價值等因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。

3.經查，上訴人所有系爭地上物無權占用系爭土地，侵害應歸屬於被上訴人之權益內容而取得利益，致被上訴人受有損害，被上訴人自得請求上訴人返還相當於租金之不當得利。又系爭土地坐落高雄市烏松區華美段，並非位於都會區，系爭建物後方為華美路，為雙向各三線道，路寬至少30公尺，附近有美語補習班、煤氣行等，具初步經濟活動，有原審勘驗筆錄存卷可憑（原審卷第141頁），是本院審酌系爭土地坐落位置、工商業繁榮程度及生活機能完善度，併考量上訴人無權占用系爭土地之使用情形等一切情狀，認依系爭土地申報地價之年息5%計算上訴人應給付相當於租金之不當得利，尚稱允當。準此，被上訴人主張上訴人應給付自起訴時往前回溯5年之相當於租金不當得利32,125元（計算方式詳附表）及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即111年9月7日起（原審卷第75頁送達證書）至清償日止之法定遲延利息，暨自起訴日翌日（起訴日已包含於回溯5年之範圍內）即111年7月29日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人554元（計算式：503+51=554），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還上開土地，並給付32,125

元及法定遲延利息，暨自111年7月29日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人554元之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並駁回其餘之訴，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

民事第二庭 審判長法 官 謝文嵐

法 官 許家菱

法 官 翁煒雪

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

書記官 方柔尹

附表：

占用土地	占用面積(m ²)	系爭土地申報地價(新臺幣/m ²)	月補償金(新臺幣，以年息5%計算，小數點後四捨五入)	應給付相當於租金不當得利之占用期間(民國)	金額(新臺幣，小數點以下四捨五入)	
高雄市○○區○○段00地號土地	合計32.13平方公尺	3,600元	482元	106年7月29日至110年12月31日(53個月又3日)	25,593元(計算式：482×53+482×3/31=25,593)	合計：32,125元
		3,760元	503元	111年1月1日至111年7月28日(6個月又28日)	3,472元(計算式：503×6+503×28/31=3,472)	

				個月又28 日)		
高雄 市○ ○區 ○○ 段00 ○0 地號 土地	合計 2.45 平方 公尺	5,040 元	51元	106年7月2 9日至111 年7月28日 (60個月)	3,060元(計算 式： $51 \times 60 = 3,060$)	