臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第232號

上　訴　人　陳恒生

訴訟代理人　陳凱夫

被　上訴人　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　黃騰毅

　　胡庭瑜

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年10月18日本院橋頭簡易庭112年度橋簡字第314號第一審判決提起上訴，經本院於民國113年4月17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、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人未經伊同意，以其所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）如高雄市政府地政局鳳山地政事務所民國112年6月9日土地複丈成果圖所示編號A部分（面積4.21平方公尺）（下稱A部分房屋）占用系爭土地，自應拆除A部分房屋並返還系爭土地。又上訴人無權占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，亦應給付伊自107年4月1日起至112年3月31日止之相當租金不當得利。為此，爰依民法第767條、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠上訴人應將系爭土地上之A部分房屋拆除，並將所占用土地騰空返還予被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）16,830元，及自112年8月29日民事訴之變更狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人280元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭房屋為文化部門認同之歷史建築。伊之父

親陳有福於58年7月23日買受系爭房屋及坐落土地即重測前高雄市○○區○○○段000000地號土地（面積29平方公尺），嗣前開土地於77年間重測後，變更為高雄市○○區○○段000○000地號土地（下逕稱地號），因地政機關錯誤，使前開土地面積合併共21.41平方公尺，減少約7.59平方公尺，而被納入被上訴人所有系爭土地，越界部分本即為伊之土地等語，資為抗辯。並聲明：㈠被上訴人之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審判命上訴人拆除A部分房屋，並返還系爭土地予被上訴人，暨給付被上訴人13,464元，及自112年9月18日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人224元，並依職權宣告假執行，及依上訴人聲請為附條件免為假執行之宣告，暨駁回被上訴人其餘請求及假執行之聲請。上訴人對其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，已告確定）。

四、兩造不爭執之事項：

㈠370地號土地（重測前九曲堂段520-21地號土地）為上訴人所有；系爭土地（重測前九曲堂段525地號土地）為被上訴人所有。

㈡A部分房屋為上訴人所有系爭房屋一部分。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人依民法第767條規定，請求上訴人拆除A部分房屋，返還系爭土地，有無理由？

1.系爭土地為被上訴人所有，系爭房屋為上訴人所有，且系爭房屋中之A部分房屋，占用系爭土地等情，為兩造所不爭執。又上訴人之父親陳有福於58年間買受系爭房屋及坐落土地即重測前高雄市○○區○○○段000000地號土地（面積29平方公尺），嗣前開土地於77年間重測後，變更為369、370地號土地，面積合計為21.41平方公尺，減少約7.59平方公

尺等情，亦據上訴人提出契約書、不動產監證費收據、年契稅繳納通知書、房屋稅繳納通知書、田賦代金繳納通知單、土地所有權狀、土地使用編定結果通知書、地籍圖重測土地標示變更結果通知書、土地謄本等為證（見原審卷第77-105頁），上訴人自陳有福繼承取得370地號土地乙情，亦有異動索引在卷可稽（見原審卷第67頁），應堪認定。

2.上訴人於本院抗辯370地號土地、系爭土地之分界，應為伊所提出手繪地籍圖上之紅色虛線，地政機關重測時卻誤以手繪地籍圖上藍色虛線為界線；而原審未參酌上訴人之訴訟代理人在履勘現場時所為之指界，且未依土地法第46條之2第1項各款所定之施測順序，及鄰接各土地之買賣契約或地圖、經界標識之狀況、經界附近占有之沿革、登記簿面積與各土地實測面積之差異等判斷經界之資料，俱未就四邊相鄰之土地一併進行測量，本件測量結果誤差甚大且不符客觀事實等語。惟查：

⑴370地號土地、系爭土地重測前分別為九曲堂段520-21、525地號土地，雖經重測並改編地號，仍無改於其同一性。而參照地籍原圖，前開土地於77年間重測時，370地號土地地形即呈東側方正、西側不規則之狀（見原審卷第143頁），而上訴人所提出手繪地籍圖上之紅色虛線範圍，卻使370地號土地之東、西側均呈方正（見本院卷第23頁），上訴人所指370地號土地、系爭土地之分界，顯與事實不符，而非可採。

⑵又按重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣，為土地法第46條之2第1項所明定。上開土地前於77年間辦理重測，地籍調查時經上訴人之父陳有福指界，無法指界部分，則同意參照舊地籍圖逕行施測，有重測地籍調查表附卷可參（見原審卷第143頁），與前開規定並無不符。上訴人雖援

引臺灣新北地方法院111年度簡上字第380號判決，抗辯本件應參酌鄰接各土地之買賣契約或地圖、經界標識之狀況、經界附近占有之沿革、登記簿面積與各土地實測面積之差異等判斷經界之資料，惟上開判決之個案事實乃請求確認界址之訴，與本件訴訟為拆屋還地事件不同，自難比附援引。上訴人執前詞辯稱原審測量結果有誤，要非可取。

⑶再地籍圖之重測，因其測量技術及使用儀器遠較日據時期精密優良，又數十年來，土地因人為或天然地形變遷，界址與原地籍圖不符，加以複丈時誤差之配賦，乃使重測前後土地面積發生增減，成為必然事實。且土地之四至界址以所有權人最明悉，為期施測結果確實無誤，並使鄰地所有權人免受損害，辦理重測時，由土地所有權人到場指界，並設立界標，地政機關依據所有權人指界範圍，測定各宗土地位置、形狀、大小，其面積實為界址範圍決定之結果，就所有權人言，其財產並未變更，業據內政部74年9月9日台(74)內地字第340883號函釋明確。前揭土地重測時，既經陳有福指界、同意逕行施測，其面積變動本為測量技術、儀器精進之結果，當無以面積變動指稱地政機關施測錯誤，或事後據此抗辯A部分房屋並未越界之理。

⑷至上訴人抗辯重測地籍調查表非其父陳有福所蓋章等語（見原審卷第192頁），然文書依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正，為民事訴訟法第355條第1項所明定，本件地籍調查表既為辦理重測業務之公務員，本於其職務進行地籍調查製作之公文書，依前開規定，自應推定為真正，上訴人此部分抗辯，同非可採。

3.上訴人又於本院抗辯A部分房屋占用系爭土地面積甚微，拆除越界部分不符系爭房屋之使用目的及經濟效益，且勢必對屋齡已逾98年以上之系爭房屋造成難以回復之損害，恐影響該屋之結構安全且有倒塌之虞，依民法第796條之1第1項規定，不應拆除越界建築之部分等語。而按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公

共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。又按民法物權編施行法第8條之3規定：「修正之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之」。系爭房屋雖係98年1月23日民法修正施行前越界建築之房屋，仍應溯及適用上開修正規定。A部分房屋雖僅占用系爭土地4.21平方公尺，且兩造均稱系爭房屋越界部分有包含柱子等語（見本院卷第83頁），惟拆除A部分房屋對系爭房屋結構安全之影響程度如何，其影響是否已重大至妨礙系爭房屋存續，實未可知，又是否已達不能以先補強建物結構再行拆除之方式，保留系爭房屋未越界部分，亦非無疑義，上訴人就拆除系爭房屋越界部分，是否對系爭房屋結構安全有重大影響乙情，復未提出其他證據為佐。則上訴人拆除A部分房屋所受之損害，無非為另行支出拆除、改裝房屋之費用，而系爭房屋係以定著之方式占用系爭土地，致被上訴人無法使用、收益遭占用之土地，對被上訴人造成之損害甚大，況上訴人陳稱系爭房屋係於14年間起造，已無權占用系爭土地近百年，如仍免為移去或變更，難謂公平。本院斟酌社會整體經濟利益，及雙方因建物拆除可獲得之利益與損害，認無依民法第796條之1規定，免為系爭房屋全部或一部之移去或變更之必要。

4.上訴人另於本院抗辯被上訴人遲至111年3月25日始因上訴人拒絕繳付租金而提起本件訴訟，顯係挾怨報復，被上訴人所為係權利濫用、違反誠信原則等語。惟被上訴人為系爭土地之所有權人，其請求拆除A部分房屋，雖足使上訴人喪失該地上物部分之財產價值，然上訴人喪失或減損其權利變換價值，正足以使被上訴人回復取得系爭土地之完整使用權，不再因無權使用者之恣意占用而妨害其使用系爭土地之利益，則被上訴人於起訴前請求上訴人給付無權占用系爭土地之相當租金不當得利，及起訴行使權利，實係為維護自身權益，

難認係以損害上訴人為主要目的，無何權利濫用之情形，且被上訴人提起本件訴訟乃其本於所有權而為之正當權利行使，無違誠信原則。上訴人此部分抗辯，委無可採。

5.至上訴人稱系爭房屋為文化部門認同之歷史建築等語，惟系爭房屋非屬經指定、登錄或列冊追蹤之文化資產，業據高雄市政府文化局112年6月17日回函函復明確（見原審卷第167頁），上訴人此部分抗辯，亦屬無稽。

6.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。上訴人所有A部分房屋占用被上訴人所有系爭土地，已如前述，上訴人復未能說明其有何合法使用權源，則被上訴人主張上訴人所有A部分房屋係無權占用系爭土地，請求上訴人拆除A部分房屋並返還所占用土地，自屬有據，應予准許。

㈡被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利，有無理由？金額為若干？

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，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）。上訴人既有上述無權占有系爭土地之事實，又無法律上原因，被上訴人請求上訴人返還其所受相當於租金之利益，自屬有據。

2.次按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，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、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等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地坐落高雄市大樹區中興段，臨近九曲堂火車站，周遭多飲食店、交通便利、生活機能良好，有原審勘驗筆錄存卷可憑（見原審卷第131頁），並參酌系爭土地形狀狹長、面積非大等情，認依上開土地當年度每平方公尺申報地價年息之8%計算上訴人無權占有上開土地所受相當於租金之利益為適當。又系爭土地自107年起至112年間之申報地價均為每平方公尺7,995.2元，有地價第二類謄本、申報地價查詢資料附卷可憑（見原審卷第15、57-59頁），是被上訴人得請求上訴人給付自107年4月1日起至112年3月31日止之相當於租金不當得利13,464元（計算式：7,995.2元×4.21㎡×8%×5＝13,464元，小數點後四捨五入，下同），及自112年8月29日民事訴之變更狀繕本送達翌日即112年9月18日起（見原審卷第187頁），按月給付原告224元（計算式：7995.2元×4.21㎡×8%÷12＝224元）。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條規定，請求上訴人拆除A部分房屋並返還系爭土地，及給付被上訴人13,464元，並自112年9月18日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人224元，為有理由，應予准許。原審判命被上訴人拆除A部分房屋並返還系爭土地，及如數給付相當租金不當得利，並依職權為假執行之宣告，及依聲請為附條件免為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，指摘原審判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　蕭承信

法　官　許家菱

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　葉憶棻