

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第110號

原告 李俊宏

被告 臺灣汎生製藥股份有限公司

法定代理人 蔡豐吉

訴訟代理人 楊至剛

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國112年8月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段00地號土地上如高雄市政府地
政局仁武地政事務所112年3月9日仁法土字第6700號複丈成果圖
所示A部分地上物（面積47.76平方公尺）拆除，並將上開土地返
還原告。

被告應自民國111年5月17日起至返還上開土地之日止，按月給付
原告新臺幣1,197元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告所有坐落高雄市○○區○○段00地號土地
（下稱系爭土地）與被告所有坐落同區段19地號土地相鄰。
被告未經原告同意，亦無任何合法權源，無權占用原告所有
系爭土地如高雄市政府地政局仁武地政事務所（下稱仁武地
政）民國112年3月9日仁法土字第6700號成果圖（下稱附圖）
所示A部分地上物（面積47.76平方公尺，下稱系爭地上
物），並於其上搭建圍牆，被告占用部分圍牆上有裝飾之盆
栽，圍牆內所占用土地上現況有樹木、石材擺設之桌椅等，
並無建築物存在。被告所為已致原告所有權之行使受有損
害，被告自應將系爭地上物拆除並返還土地予原告。又被告

01 無權占用系爭土地，依社會通念自受有相當於租金之利益，
02 而原告因此未能利用系爭土地，亦受有損害，依民法第179
03 條規定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利，爰
04 依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定提起本訴等
05 語，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭地上物拆
06 除，並將上開土地返還原告。(二)被告應自111年5月17日起
07 至返還上開土地之日止，按月給付原告相當於不當得利之租
08 金新臺幣（下同）20,000元。

09 二、被告則以：系爭土地重測前地號為鳥松鄉坐埔段227地號，
10 登記所有權人為林進發，業主為福德爺，管理人為謝猛，屬
11 於公祠性組織十八公祖龍泉堂（即後來的社團法人高雄市鳥
12 松十八公祖慈善會，下稱龍泉堂）管理之「公地」。被告於
13 60年成立，在被告所有之土地高雄市○○區○○段00地號土
14 地（重測前地號為鳥松鄉坐埔段229地號）興建廠房及圍牆
15 （下稱系爭建物）時，經與龍泉堂及福德祠廟方人員溝通協
16 調下，即依廟方人員建議沿其廟地邊緣興建。81年9月3日仁
17 武地政進行土地地籍重測，即發現系爭建物有占用系爭土
18 地，惟廟方土地管理人員因早知實情，而未表示異議；嗣為
19 再度確認系爭建物使用情形，82年2月10日又聲請仁武地政
20 協助實施指界，結果會同四周鄰地包括系爭土地等地主指界
21 後，被告確有占用系爭土地情形，被告爰向廟方表達購買占
22 用土地之要求，惟經與龍泉堂及福德祠廟方土地管理人員、
23 村長及民意代表溝通協調後，因系爭土地係祭祀公業性質土
24 地，土地登記所有權人林進發去世後，繼承人眾多且意見紛
25 雜，無法與廟方土地管理人員辦理土地登記事宜，於是廟方
26 同意系爭地上物繼續存在，且迄今未表示異議。此外。87年
27 福德祠拆除重建時，廟方人員還有以被告使用廟方土地那麼
28 久為由，要求贊助建廟資金2萬元。90年間，龍泉堂成員即
29 福德祠之委員林萬丁，表明地主身分，欲在原福德祠拆掉的
30 空地即系爭土地上搭建鐵皮屋，並在被告所有土地上打井、
31 建爐灶及設廁所，當時被告有提出異議，後經過村長及民意

01 代表的協調下，就互相占用彼此之土地達成交換使用協議。
02 綜上，系爭土地原所有人即龍泉堂、福德祠廟方人員早知系
03 爭地上物有占用系爭土地，卻未提出異議，甚至與被告達成
04 交換使用協議，故被告並無因故意或重大過失逾越地界之
05 情，且系爭地上物附著諸多水電、瓦斯、電纜電線等重要管
06 線設施，具重要性及價值，當屬民法第796條之2所指與房屋
07 價值相當之其他建築物無誤，依民法第796條規定及最高法
08 院85年台上字第119號判決意旨，此忍受義務對於系爭土地
09 受讓人即原告仍繼續存在，原告自不得請求拆除地上物。又
10 因上開交換使用協議，兩方相互交換使用收益，已足以抵償
11 占用系爭土地之償金，被告並無不當得利情形。至於原告已
12 表示不再使用在被告所有土地上之抽水機、爐灶及廁所，被
13 告願依當地租金行情支付原告使用償金，或依相當價格向原
14 告購買被告占用部分，或以圍牆內外之土地互換，再補償差
15 額予原告等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
16 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
20 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
21 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文規定甚明。
22 又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
23 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
24 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
25 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應
26 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、
27 85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

28 (二)再按，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
29 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去
30 或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應
31 支付償金；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求

01 移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
02 部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不
03 適用之；前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物
04 準用之，民法第796條第1項、第796條之1第1項、第796條之
05 2分別定有明文。稽諸民法第796條、第796條之1規定之越界
06 建築，明文限於房屋，苟非房屋或該房屋本體依附為建築基
07 礎之地上物，而應視為房屋之一部者，即無上開條文之適
08 用。而同法第796條之2另明定前二條規定，於具有與房屋價
09 值相當之其他建築物準用之，例如倉庫、立體停車場等是。
10 故非屬房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁
11 等，其價值亦難認與房屋相當，自不能謂有該等規定之適用
12 （最高法院86年度台上字第651號、59年台上字第1799號、6
13 2年台上字第1112號判決意旨參照）。

14 (三)經查，系爭土地為原告所有，被告占有使用系爭土地如附圖
15 編號A部分等情，有系爭土地登記公務用謄本、地籍圖套疊
16 正射影像參考圖等件為憑(審訴卷第33頁、第37頁)，復經本
17 院會同仁武地政人員勘驗現場明確，有勘驗筆錄、照片及附
18 圖在卷可參(訴字卷第31頁至第45頁)，堪認屬實。被告固抗
19 辯依民法第796條越界建築相關規定，原告不得請求拆除系
20 爭地上物，並由被告支付占用系爭土地之償金或以相當之價
21 額購買越界部分土地等語。然查，被告所有占用系爭土地之
22 系爭地上物為主建物旁之圍牆、庭園、植栽、水電管線等
23 情，為兩造所不爭執(訴字卷第220頁至第221頁)，並經本院
24 履勘現場確認無誤，則系爭地上物俱非房屋本體之構成部
25 分，亦無具有與房屋價值相當之其他建築物，依前揭說明，
26 尚無民法有關越界建築規定之適用。至被告另稱有與系爭土
27 地前手達成交換土地協議等節，然未提出相關證據以佐其
28 說，此部分抗辯亦無可採。從而，原告依民法第767條第1項
29 前段、中段規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示編號A
30 部分之地上物拆除，並將占用土地返還予原告，應為有據。

31 (四)末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）。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。經查，被告所有系爭地上物無權占用系爭土地，侵害應歸屬於原告之權益內容而取得利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利。又系爭土地坐落高雄市鳥松區，自111年度起每平方公尺申報地價為3,760元，而系爭土地臨路、附近有超商、公司行號等，系爭地上物為圍繞被告廠房之圍牆、庭園、植栽、水電管線等情，有GOOGLE地圖、地價查詢資料在卷可證（訴字卷第47頁、第49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，併考量被告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8%計算被告應給付相當於租金之不當得利，尚稱允當。準此，原告請求自111年5月17日起至返還上開土地之日止，按月給付原告相當於不當得利之租金1,197元（ $47.76\text{m}^2 \times 3,760\text{元} \times 8\% \div 12 = 1,197\text{元}$ ，元以下四捨五入），應屬有據，逾此範圍之請求，即屬無由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為判決如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。
六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
文。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
民事第二庭 法 官 翁熒雪

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
書記官 方柔尹