

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第519號

原告 蘇美枝
訴訟代理人 紀錦隆律師
被告 劉蘇麗月
訴訟代理人 林奎佑律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市路○區○○段000地號土地上如附圖所示(1)及(2)面積共計9.16平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣9,074元，及自民國113年5月25日起至返還前項土地之日止，按月給付原告158元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如就第一項以新臺幣180,452元、第二項以新臺幣9,074元及到期部分每月以新臺幣158元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)坐落高雄市路○區○○段000地號土地為原告所有（下稱原告之土地），同段883地號土地及其上同段304建號建物（即門牌號碼高雄市路○區○○路000巷00弄0號）為被告所有（下稱被告之土地、房屋）。被告之房屋於民國88年間因增建越界，而無權占用原告之土地如附圖所示(1)及(2)面積共計9.16平方公尺，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除占用部分建物，並將該部分土地返還原告。
- (二)又原告之土地位於高雄市路竹市中心，交通便利，附近有運動公園，108年至113年公告地價每平方公尺為新臺幣（下同）4,000元、4,300元及3,440元，被告無權占用原告之土

01 地，受有相當租金之不當得利，爰另依民法第179條規定，
02 請求被告給付起訴前5年即自108年3月1日至113年3月1日
03 止，依最低公告地價每平方公尺3,440元，按年息8%計算之
04 不當得利共計24,770元，及自起訴狀繕本送達翌日至返還土
05 地之日止，按月給付413元。

06 (三)並聲明：1.如主文第一項所示。2.被告應給付原告24,700
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按
08 月給付原告413元。3.第一項請准原告供擔保得為假執行。

09 二、被告答辯：

10 (一)被告之房屋越界占用原告之土地，乃係因83年間地籍圖重測
11 結果，兩造土地之界址往南偏移，被告之土地面積因此短少
12 11.49平方公尺所致（重測前面積為1公畝10平方公尺，重測
13 後縮減為98.51平方公尺），其可責性較民法第796條第1項
14 規定之土地所有人建物房屋非因故意或重大過失越界建築，
15 或同第796條之1條第1項規定之土地所有人建築房屋之情
16 形，更為輕微，且原告及其前手所有人數十年來未曾提出異
17 議，應可類推適用民法第796條第1項，或第796條之1第1項
18 之規定，原告不得請求被告拆除越界部分，或由法院斟酌兩
19 造利益，免為拆除。又被告之房屋乃原告父親與他人於69年
20 間所合建，被告買受後居住至今已40年餘，前曾向於原告及
21 其前手承租部分土地停車至106年間，嗣原告起訴請求被告
22 拆除越界部分，亦屬權利濫用。

23 (二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准被告供擔
24 保得免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第172頁）

26 (一)坐落高雄市路○區○○段000地號土地為原告所有；同段883
27 地號土地及其上同段304建號建物為被告所有。

28 (二)被告之房屋部分占用原告之土地如附圖所示(1)及(2)之面積合
29 計9.16平方公尺。

30 四、爭執事項：

31 (一)被告之房屋占用原告之土地，有無合法權源？被告抗辯：其

01 之房屋占用原告之土地，係因83年間地籍重測所致，應類推
02 適用民法第796條第1項，或796條之1第1項規定，原告不得
03 請求拆除，或法院可免為拆除等情，是否可採？

04 (二)原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地，有
05 無理由？被告抗辯原告為權利濫用等情，是否可採？

06 (三)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，有無理
07 由？如有，應給付之金額為多少？

08 五、本院之判斷：

09 (一)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第
10 767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有
11 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
12 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
13 舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
14 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72
15 年度台上字1552第號裁判要旨參照)。

16 (二)經查：

17 1. 被告之房屋占用原告之土地如附圖所示(1)及(2)之面積合計9.
18 16平方公尺，此據兩造不爭執事項(一)(二)可明，原告主張被告
19 無權占用，依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還
20 地，依上開說明，被告應就其有權占用原告土地之權源，負
21 舉證之責。

22 2. 被告雖抗辯：其之房屋越界占用原告之土地，係因83年間地
23 籍圖重測所致之情，然其就此並未舉證以實其說，且查被告
24 之房屋占用如附圖所示(2)之部分，乃為門口增建之鐵皮雨
25 遮，業據本院於113年8月2日現場履勘查明，並有原告提出
26 之照片可稽(見訴卷第37、39頁)，此部分應為被告自行增
27 建越界占用之情，已堪認定，是其陳稱係因重測致生越界，
28 尚難認可採。被告雖另陳稱原告及前手所有人數十年來未曾
29 提出異議乙節，然其亦未能證明原告或其前手於被告增建時
30 知悉越界之情事，執此抗辯應類推適用民法第796條第1項，
31 或796條之1第1項規定，要屬無稽。

01 3. 此外，被告復未能證明其有何占用原告土地之正當權源，則
02 原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地，即
03 屬有據，且為權利之正當行使，被告另其房屋為原告父親與
04 他人於69年間所合建，買受居住至今已40年餘，且前曾向於
05 原告及其前手承租部分土地停車至106年間等情詞，抗辯原
06 告為權利濫用云云，亦為可採。

07 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或不動
09 產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
10 人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則
11 上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還
12 之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為
13 準（最高法院61年度台上字第1695號判例及72年度台上字第
14 4012號、94年度台上字第1094號判決參照）。再按建築房屋
15 之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不
16 超過土地申報總價額年息10%為限，而該條所謂之「土地價
17 額」，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權
18 條例第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為
19 其法定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則
20 以公告地價80%為其「申報地價」（最高法院91年台上字第
21 2130、81年台上字第1766號、80年台上字第1996號、75年台
22 上字第378號等裁判要旨可參照）。故計算「土地申報總價
23 額」之基準，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法定
24 地價，至為明確。又上開規定所稱之10%之限制，乃係指基
25 地租金之最高限額，並非謂必須照申報地價額10%計算之，
26 且基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
27 基地之位置，工商繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及
28 所受利益等項，並與鄰地租金比較，以為決定，並非必達申
29 報總地價年息10%最高額（最高法院46年台上字第855號及6
30 8年台上字第3071號判例要旨參照）。

31 (四)承前所述，被告之房屋無權占用原告之土地如附圖所示(1)及

01 (2)之面積合計9.16平方公尺，自其受有相當於租金之利益，
02 並致原告受有損害，是原告依上開規定，請求被告返還相當
03 於租金之不當得利，即無不合。又原告之土地於108年至110
04 年之申報地價為每平方公尺3,200元，自111年1月起至今之
05 申報地價為每平方公尺3,440元，亦有地價謄本在卷可稽
06 (見本院訴卷第177頁)。審酌原告之土地為路邊畸零地，
07 位於高雄市路竹體育公園旁，交通及生活機能尚可，此有周
08 邊照片、地籍圖及概略套合正射影像圖資在卷供參(見審訴
09 卷第35-43、53、55頁)，認原告請求被告給付相當於租金
10 之利益，應按土地申報總價年息6%計算為適當。據此，原
11 告請求被告給付起訴前5年，亦即自108年3月1日起至113年3
12 月1日起訴為止之不當得利，應為：(1)108年3月1日至110年1
13 2月31日共計33月又30日： $(面積9.16平方公尺 \times 申報地價3,$
14 $200元 \times 年息6\% \div 12月 \times 33月) + (面積9.16平方公尺 \times 申報地$
15 $價3,200元 \times 年息6\% \div 12月 \times 30/31月) = 4,978元$ (元以下四
16 捨五入，下同)；(2)111年1月1日至113年3月1日共計26月：
17 $面積9.16平方公尺 \times 申報地價3,440元 \times 6\% \div 12月 \times 26月 = 4,09$
18 $6元$ ，(1)(2)共計9,074元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5
19 月25日起(見審訴卷第25頁)，至返還土地之日止，按月給
20 付158元($面積9.16平方公尺 \times 申報地價3,440元 \times 6\% \div 12月 =$
21 $158元$)。

22 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條之規
23 定，請求被告應將如附圖所示(1)及(2)面積共計9.16平方公尺
24 之地上物拆除，並將該部分土地返還原告，暨應給付原告9,
25 074元，及自113年5月25日起至返還前項土地之日止，按月
26 給付原告158元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
27 則無理由，應予駁回。

28 七、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，
29 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告
30 假執行；並依同法第392條第2項規定，酌定被告得免為假執
31 行之擔保金額。

01 八、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
06 民事第一庭 法官 陳淑卿

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
11 書記官 蔣禪嫻