臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第245號

原　　告　蔡豐賢

訴訟代理人　李佳玟律師

被　　告　張康金珠

訴訟代理人　楊漢東律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落嘉義市○○段○○段00地號土地如附圖所示編號A，面積4平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告應自民國110年5月3日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣653元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣280,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項到期部分得假執行。但被告如以到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

臺、程序事項

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。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按不變更訴訟標的，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；上開規定於簡易訴訟程序適用之，民事訴訟法第256條亦有明定。經查，本件原告以民法第767條作為請求權基礎，原起訴聲明為：1.被告應將坐落於嘉義市○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）上於測量後範圍內之建物拆除，並將占用之土地返還被告。嗣於民國110年6月8日具狀追加民法第179條第1項、第184條第1項為請求權基礎，並追加訴之聲明第2項為：被告自110年5月3日起至拆除前開地上物及返還前項土地之日止，

按月給付原告新臺幣（下同）1,144元。嗣於110年9月9日言詞辯論期日以書狀變更訴之聲明為：被告應將坐落於系爭土地上如嘉義市地政事務所110年6月11日土地收件字第272號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A（面積4平方公尺）所示地上物拆除，並將前開占用土地返還予原告；被告自110年5月3日起至拆除前開地上物及返還前項土地之日止，按月給付原告653元。核原告所為追加民法第179條第1項、第184條第1項之請求權基礎及追加訴之聲明第2項，核屬基礎事實同一，所用之訴訟及證據資料亦具同一性。至於其餘所為之變更係就被告返還土地之位置、範圍於嘉義市地政事務所測量後為事實上之補充、更正，非屬訴之變更，揆諸前揭規定，均應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

（一）原告為系爭土地之所有權人。被告所有之門牌號碼嘉義市○○街000號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋），無權占有系爭土地如附圖編號A所示，面積4平方公尺，不法侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項前段，請求被告拆除上開地上物，並將前開占用土地返還與原告。

（二）原告得依民法第179條第1項、第184條第1項請求被告給付相當於租金之損害賠償，及自110年5月3日起，每月給付653元：

按「城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，上開規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條、第105條定有明文；且土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額係依法定地價，而所謂「法定地價」，係指土地所有人依土地法所申報之地價而言；土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦有明定。又基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定。」（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。被告於110年5月3日提出民事答辯狀自認有占用原告系爭土地之事實，且為計算之使利，原告主張被告應給付渠無法律上原因占用原告系爭土地相當於租金之不當得利起算日自110年5月3日起算。又系爭土地每平方公尺之申報地價為19,600元，原告起訴主張被告占用系爭土地4平方公尺，是原告得向被告請求直至拆除地上物及返還系爭土地前，按月給付原告653元【計算式：19,600（每平方公尺申報地價）×4（平方公尺）×10%÷12＝653元】。

（三）本件與民法第796條越界建築之鄰地使用權適用要件不符，被告主張無理由：

1. 被告主張系爭房屋係越界占用原告系爭土地之前提，需符合民法第796條第1項「建築人（房屋所有人）為土地所有人」、「建築人非因故意或重大過失」、「鄰地所有人知情而不即異議」等要件，始得主張。惟查，被告於110年5月3日民事答辯狀稱「康國基為被告之父親，而系爭房屋係被告之外祖父陳樹木向第三人方諒購買」云云。足見被告、康國基及陳樹木均非建築系爭房屋之人，且依被告張康金珠於110年5月3日民事答辯狀所提出之被證一「不動產買賣公證契約條件」中戴方諒與陳樹木間僅就「地上建物買賣」，並稱前開地上建物「上手」、「來歷不名及其他不直之處」，「倘若後日如有生端惹出意外事者出賣人自當負完全責任」等語，足見當時買賣之地上建物係無權占用他人土地而為建築，基地所有人與建築房屋之人不同一事甚明，核與民法第796條第1項「建築人（房屋所有人）為土地所有人」、「建築人非因故意或重失」之要件顯然不符。

2. 次查，被告迄今均未提出系爭土地所有人（即鄰地所有人）於知悉越界時而未提出異議之證據，因此為被告主張

有利於己之事實，應提出證據證明前開要件事實，如為適法。然被告僅以推論方式稱當時應有同意云云，除與被告提出之歷史文件相矛盾外，亦足見被告顯未盡舉證責任。

3. 綜上所述，被告所辯無理由，且原告既有系爭土地所有權，本得自由處分、使用、收益其所有土地，與嘉義市政府基於一定公益目的出租公有土地不同，足被告答辯洵屬無理由。

（四）系爭房屋為未辦保存登記之房屋，亦無經濟價值，且已長久無人居住，而原告起訴主張拆除之部分，並不影響房屋主結構：

1. 查系爭房屋事實上處分權人為被告，為未辦保存登記建物，木造、並已存在6、70年以上，為兩造所不爭執，且有鈞院卷第40頁所調取之嘉義市政府財政稅務局110年房屋稅證明可證。是依行政院主計處公佈財物標準分類房屋建築及設備分類明細表中就木造合成樹脂之房屋使用年限為15年，而系爭房屋經歷年數為63年，足見已逾越使用年限高達4、50年，而無經濟價值。

2. 次查，系爭房屋事實上處分權人雖為被告，然被告因系爭房屋有木造主結構已腐蝕等危險因子存在，而已長年未居住於系爭房屋，現居於嘉義縣○○鄉○○村○○○000號，而在100年7月1日以前均居住於嘉義市○區○○路0段000號，有被告戶籍謄本可證，且被告亦自認系爭房屋屋內電線老舊、木造房屋而有引起失火之危險等情，足見系爭房屋為危險建築，長久無人居住一事為真，而無經濟價值。

3. 再者，被告抗辯有影響系爭房屋主結構而不得拆除，應提出照片及房屋鑑定證據證明確有影響主結構等情，否則僅憑被告空言泛稱，實難採信，亦與民事訴訟法第277條規定不符等語。

（五）原告並未主張被告應拆除相鄰隔間牆、牛糞牆之部分，原告自始主張拆除之部分係原證6編號1、2、3、4、5、8、9

木製部分（及增建部分），該木製部分無法支撐系爭房屋結構，故被告始在原證6編號10中，另外增設鋼樑骨以支撐系爭房屋。且被告返還系爭土地予原告之方式，僅需被告沿地籍線重新搭建牆面，並拆除木製及其所增建原證6編號3、7部分，毋須拆除隔間牛糞牆之部分。是故告稱若拆除木造部分將導致房屋倒塌，未提出證據證明，亦無理由。另原告否認被告於答辯狀中稱兩造有一同雇工修繕屋頂之事，且被告主張該事實亦與證明渠是否符合民法第796條要件無關，又被告多次稱兩造牆壁為共用，若拆除則影響系爭房屋結構云云，惟按附圖所示，系爭牆壁位於原告所有系爭土地內，為原告所有，本無需拆除，而原告主張拆除部分為原證6所示木造部分及增建部分。

（六）並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告答辯略以：

（一）原告請求拆屋還地部分：

1.原告為權利濫用：

⑴被告就系爭房屋有越界占用到原告所有坐落系爭土地之事實不爭執。惟原告訴之聲明第1項請求拆屋還地之範圍中，含有兩造共有之隔間牆壁，該共同壁為兩造所共同所有，並非被告單獨所有或被告可單獨處分，原告請求被告拆除應有當事人不適格。原告自己也發現此項矛盾，雖原告在民事陳報暨準備二狀第三項理由主張並未請求被告拆除相鄰隔間牆。但被告與原告共同所有之隔間牆若未拆除，在隔間牆東側之房屋室內空間仍與隔間牆共同相形成房屋之一部分，根本無法跳過隔間牆而單獨就其他空間之建物拆除，被告也無法將4平方公尺土地交付原告，而原告也無法穿牆進到被告屋內使用4平方公尺之室內空間。如果原告主張其只要讓被告將隔間牆以外其他占用原告4平方公尺土地之建物拆除，而隔間牆不必拆除，原告主張顯然是損人不利己之權利濫用行為，不應准許原告之請求。

⑵經鈞院現場勘驗結果顯示，被告之房屋與原告之房屋結構完全相同，尤其兩造房屋是使用同一堵薄牆作為間隔，兩造房屋間隔牆壁之厚度幾乎僅有一根木頭柱子之厚度（如被證六，照片上所見之紅磚牆是原告事後自行增加設置補強之牆壁），且牆壁上半部是用泥土自兩邊房屋室內敷上已固定之竹木條而成。由勘驗所見照片上之客觀狀態即可證明兩造之房屋是兩造之前手所有人同時一起建造（也有可能是同一人建造而先後輾轉轉讓到兩造所有）。故有關系爭房屋有越界占用原告土地之事實，一定是兩造房屋在原始起造時有經過原告房屋及土地之前手所有人同意，否則系爭房屋不可能會與原告房屋共用一堵薄牆。而且系爭房屋西北邊也有一塊三角形土地即嘉義市○○段○○段0000地號土地（下稱31-3地號土地），為原告房屋占用，當時31-3地號土地與系爭房屋坐落之嘉義市○○段○○段0000地號土地（下稱31-2地號土地）都屬同一人所有，所以兩造房屋起造時是原告房屋前面占用31-3地號土地，系爭房屋占用部分系爭土地，顯然兩造房屋起造時，二間房屋坐落土地所有人一定互有同意將前後三角形土地互為交換使用之同意，兩造房屋才可能相安存在至今。後因省政府財政廳通知被告父親申請讓售31-3地號土地所有權時，被告父親應原告父親之要求同意由原告父親去申請讓售。兩造父親各自受讓房屋、土地後，原告父親就土地前手所有人已同意相鄰房屋占用後面土地之法律關係，自應繼受容忍且實際上原告父親也同意容忍數十年，原告繼承其父親之土地所有權，亦有容忍之義務。原告依民法第767條請求被告為無理由，且有權利濫用。

2.本件有民法第796條、第796條之1之適用：

⑴原告之父親向前手買受房屋土地之時間比被告之外祖父向前手買受房屋之時間更早，原告父親是在40年7月14日登記取得房屋坐落土地，而被告房屋是被告外祖父陳樹木在44年向第三人購買，房屋坐落之土地是被告父親在62年才

向當時之省政府財政廳申請讓售取得。被告之房屋自原告起造迄今，都不曾重建，故被告房屋越界占用原告那一側4平方公尺土地之事實，應係兩造房屋原始起造人建造房屋當時，原告房屋坐落基地之所有人已同意之事實，並非無權占用，依民法第796條規定，房屋所有權人即可不負拆屋還地之義務。

⑵退步言之，若原告主張原告父親買受系爭土地時不知土地有被越界占用之事實，並主張其不受民法第796條規定之拘束（僅為假設之詞，被告主張原告仍應受拘束），因被告受讓取得房屋時也確實不知房屋有越界占用系爭土地之事實，被告繼受父親之房屋及土地，並非故意越界占用系爭土地，被告若將越界占用之牆壁拆除，系爭房屋及原告房屋均坍塌損毀而無法再使用，若不拆隔間牆，原告討回4平方公尺之三角畸形土地，原告也不能穿牆進入被告屋內使用，原告討回4平方公尺土地並無用處，造成被告損害顯然大於原告索還4平方公尺土地後可使用之價值利益，依民法第796條之1及民法權利濫用之禁止規定，原告應不得請求被告拆屋還地。

3. 本件應可類推適用民法第796條及第796條之1：

所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞之方法，而是否得以類推適用，應先掙求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項（最高法院109年度台簡抗字第253號裁定要旨參照）。本件即使無法證明被告房屋之原始起造人為被告房屋坐落基地之土地所有人，但被告外祖父受讓房屋前，房屋與基地所有人省政府財政廳即有租地建屋之租賃契約關係存在，被告之外祖父受讓房屋後，將系爭房屋轉讓被告父親，被告父親也繼續向財政廳承租土地，所以被告之房屋縱使不是基地所有權人所建，也是基地之承租人所建，

基地承租人建築房屋而越界建築，應可類推適用民法第796條及第796條之1之規定，兩造輾轉各自受讓房屋及土地後，就房屋與土地之使用關係，兩造應各自繼受房屋及土地前手所有人在原始建造房屋即有同意越界使用土地之權利義務，並受民法第796條規定之拘束，否則前手所有人同意鄰地房屋所有人越界使用土地建屋後，只要改換土地登記名義人即可令越界占用土地之房屋所有人必須拆屋還地，豈非會使民法第796條規範之法律安定秩序遭受破壞？本件原告之父親買受土地房屋前，系爭土地已有被告前手出售之房屋越界占用土地之事實，若當時該越界占用之事實並非屬無權占用狀態，而係兩側所有人在原告起造房屋時有互相同意後才如此建造房屋，原告之父親及原告輾轉受讓系爭土地後，不論原告事先對房屋越界占用土地是否知情，均應類推適用民法第796條、第796條之1規定，原告不得請求被告拆屋還地。

（二）原告請求給付不當得利部分：

1. 被告同意依民法第796條或第796條之1之規定給付原告償金，但原告本件請求給付之不當得利太高，且被告並非無權占用原告土地之侵權行為，原告依民法第184條之規定請求被告給付不當得利部分應無理由。

2. 原告可向被告請求給付償金之計算標準應以申報地價年息5%計算為合理，故原告得請求被告給付之償金每月應為327元【計算式：（19,600元x4平方公尺x5%）÷12＝327】。

（三）並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告為系爭土地所有權人。系爭土地於日治時期之所有人為賴矮，其後陸續移轉所有權與林瑞正、郭添丁，嗣由原告之父蔡家輝於40年10月18日，自郭添丁以調解成立為原因，登記取得系爭土地之所有權，其後蔡家輝過世後，再由原告及蔡乃政、蔡乃修、蔡洪素珠繼承取得應有部分各

4分之1，其後原告於79年間自蔡乃政、蔡乃修受贈取得應有部分合計2分之1，並於104年8月24日自蔡洪素珠，以繼承為原因，登記取得應有部分4分之1。

（二）系爭房屋為被告之父親康國基於44年透過被告之外祖父陳樹木向訴外人方諒買下系爭房屋，其後由被告單獨繼承系爭房屋之事實上處分權。

（三）系爭房屋坐落於系爭土地如嘉義市地政事務所複丈成果圖編號A所示之位置，面積4平方公尺。

（四）系爭房屋主要坐落於31-2地號土地之上，31-2地號土地係於56年1月6日自嘉義市○○段○○段00地號土地（下稱31地號土地）分割而來，嗣由被告之父親康國基於62年9月10日自所有權人臺灣省，管理機關臺灣省政府財政廳，以買賣為原因登記取得31-2地號土地所有權。

（五）原告所有之門牌號碼嘉義市○區○○街00號房屋（下稱原告房屋)部份坐落31-3地號土地及系爭土地之上，31-3地號土地係於56年1月6日自31地號土地分割而來，嗣由原告之父親蔡家輝於62年4月27日自所有權人臺灣省，管理機關臺灣省政府財政廳，以買賣為原因登記取得所有權。

四、得心證之理由：

（一）拆屋還地部分：

1.本件無民法第796條之適用之餘地：

⑴按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋；第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。民法第796條第1項本文、第800-1條分別定有明文。又所謂土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上字第938號判

決意旨參照）。準此，被告抗辯本件有民法第796條之適用，自應就「土地所有人或承租人建築房屋」，以及「鄰地所有人如知其越界而不即提出異議」等構成要件，提出具體事證以實其說。

⑵經查，本院於110年7月26日勘驗系爭房屋與系爭土地之利用情形時，系爭房屋與原告房屋之牆壁確有共同壁，僅房屋後段，原告房屋的一部分增設磚牆，且前開2棟房屋與嘉義市○○街000○000號房屋均係使用共同牆壁；依兩造現場所述，上開四棟建物為同時興建，且於民國初期即已興建完成等情，有本院勘驗筆錄、現場照片附卷可查（見本院卷第189至191頁、第209至213頁、第249頁至251頁）。然查，系爭房屋與原告房屋有共同壁之事實，僅能推論系爭房屋與原告房屋為同時興建完成，殊無從遽認系爭土地所有人於系爭房屋原始起造之時，已知悉越界而不即提出異議，甚或同意房屋越界建築之事實。是被告辯稱系爭房屋與原告房屋具有共同壁，顯然原土地所有人已經同意越界建築，而有民法第796條之適用云云，難認可採。

⑶況觀諸被告所提出之系爭房屋之買賣公證契約書上記載略以：又對右房屋之基地乃係是國有地因原承租人邱宗卿（前房屋所有人陳炳煌之妻）之名義本件現際房屋出賣人對前出賣人陳炳煌承買房屋時應隨時辦理公有地退租申請因于今尚未向縣政府申請退租及承租之手續此後房屋出賣人自當負責向原承租人邱宗卿徵取退租文件前來使房屋買受人可得申請承租使用絕對無違誤之確約再批明等語（見本院卷第91頁），據此僅能得知訴外人邱宗卿與縣政府間具有租賃關係，以及系爭房屋之前手係訴外人陳炳煌，惟尚無從據此得知系爭房屋之原始起造人是否為所坐落土地之所有人，更無從推論出系爭房屋之原始起造人係本於與省政府之租地建屋關係而興建，而有民法第800-1條準用同法第796條之情事。

⑷綜上可知，兩造僅知悉系爭房屋係於民國初期所興建，系爭土地當時之所有權人為賴矮或林瑞正、郭添丁等事實，至於系爭房屋之原始起造人仍為不明，被告抗辯系爭房屋縱非系爭房屋所坐落土地之所有人興建，亦應係承租人所興建，而有民法第796條，或民法第800-1條準用同法第796條之情事，顯非有據。況土地與其上房屋所有權歸屬各異之原因所在多端，可能包括無權占用、租地建屋、使用借貸等，被告僅以系爭房屋與原告房屋與毗連之建物乃同時興建之現況，遽論系爭房屋於建築逾越地界之時，為系爭土地所有權人知悉其越界而未提出異議，甚或係出於同意之意思云云，實嫌速斷。故被告援引民法第796條辯稱原告不得請求移去或變更其建築物難認可採。

2.本件無民法第796條之1之適用：

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；第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第796條之1第1項、第800-1條分別定有明文。前開規定係對於不符合民法第796條規定者，如鄰地所有人請求移去或變更逾越地界之房屋，有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，為示公平，賦予法院裁量權，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。經查，系爭房屋為木造建物，內部屋頂、樓板、柱子均為木造，牆壁為牛糞牆，二樓部分牆壁僅餘部分細木條，並有漏水、漏洞之現象，屋頂為新修繕更換鐵皮，一樓另經被告以鋼柱支撐房屋主體等情，有本院勘驗筆錄暨現場照片可按（見本院卷第47至48、189至191、209至213頁）。被告雖辯稱若將越界占用之牆壁拆除，兩造之房屋均坍塌損毀而無法再使用云云。然被告到庭自承，前曾為讓客廳比較大而打掉牆壁，並加

固如本院卷第212頁照片所示之鋼柱等語（見本院卷第212、243頁）。又系爭房屋為木造建物，二樓後方以及與原告房屋共同壁部分，本即僅以細木條支撐新修繕之屋頂，且一樓已另以鋼柱支撐天花板即二樓地板。是以，以目前之建築及土木工程技術，於拆除前如預先做好支撐措施，並重新依地界修建牆面、屋頂及支撐後再拆除，應不致影響系爭房屋主體結構安全。況被告對拆除後會影響兩造房屋安全結構而致坍塌乙節，未能舉證以實其說。本院審酌原告維護系爭土地所有權完整性之利益，與被告拆除越界部分之地上物後對系爭房屋造成經濟價值之減損，並斟酌公共利益及當事人利益，認並無免為全部或一部之移去或變更之必要。

3. 本件無類推適用民法第796條、第796-1條之餘地：

按法律適用之思考過程，可分為法律解釋、制定法內之法律續造、制定法外之法律續造，其中制定法內之法律續造得以類推適用為其填補方法。所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，而是否得以類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項（最高法院109年度台簡抗字第253號裁定意旨參照）。被告雖辯稱：基地承租人建築房屋而越界建築，應可類推適用民法第796條及第796-1條規定云云。惟依民法第800-1條之規定，於土地使用權人為承租人之情形，本即有前開2條之準用，實難認立法者對於租地建屋之土地承租人有何保障不足之情事，被告此部分抗辯容有誤會。

4. 被告抗辯本件有民法第148條權利濫用之情事，並非可採：

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法

第148條定有明文。次按權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院71年台上字第737號裁判意旨參照）。申言之，綜合一切具體情事、衡量權利人因權利行使所能取得之利益，除自己所獲得之利益極微，並對他人及社會所造成之損失極大而應受限制外，尚不能認其權利之行使即係為權利濫用。經查：

⑴原告為系爭土地之所有權人，其對所有之土地本有自由使用、收益、處分而不受他人干涉之權能，其請求被告拆除如附圖編號A所示之地上物，並返還占用土地，僅係依法請求回復其對系爭土地之所有權權能，況且原告收回如附圖編號A所示之土地面積尚有4平方公尺，並非微小，且該部分與原告房屋後方之空地可合併使用，尚無被告所辯需穿牆使用之情事，難謂原告所得利益極小，自無從認原告提起本件拆屋還地訴訟係出於損害被告之權益為主要目的。

⑵雖被告另辯稱：原告房屋亦同時坐落於31-3地號土地，該土地亦為三角形，顯然兩造房屋於起造時，原31-3地號土地所有人與系爭土地所有人，有將該前後三角形土地互為交換使用之合意，兩造房屋方可相安無事至今云云。惟查：

①兩造於110年5月6日言詞辯論期日均稱於鑑界前不知系爭房屋越界之情事（見本院卷第121、122頁），則既然原告二人均不知系爭房屋有越界占用系爭土地之情事，則系爭

土地及31-3地號土地原所有人，即兩造之前手間，是否確有將該前後三角形土地互為交換使用之合意，殊非無疑。

②再查，31-3地號土地與系爭房屋占用如附圖A部分所示之土地固然形狀均為三角形，此有嘉義市地政事務所土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第203頁）。然31-3地號土地係於56年1月6日自31地號土地分割而來，又31地號土地原所有權人為臺灣省，然於34年中華民國政府接收臺灣前，31地號土地之歸屬不明；系爭土地於日治時期之所有人為賴矮，其後陸續移轉所有權與林瑞正、郭添丁，則既然31地號土地之所有權人於民國初年之所有權人不明，實無從認定系爭土地及31-3地號土地原所有人就該前後三角形土地有互為交換使用之合意。

③況房屋與坐落土地之所有權不同之原因所在多有，且31地號土地係於56年1月6日始分割出31-3地號土地，自不能僅憑系爭房屋占用系爭土地如附圖A部分所示之土地，以及原告房屋坐落之31-3地號土地之土地形狀均為三角形，逕自推論系爭土地與31-3地號土地所有人間有交換土地使用之合意。是以，被告辯稱系爭土地與31-3地號土地應存有互為交換使用土地合意云云，並未舉證以實其說，本院自難信實。

5.原告請求拆屋還地，並無權利失效之情形：

⑴被告雖辯稱：原告父親蔡家輝生前已就系爭房屋辦理稅籍登記及保存登記，必經行政機關之測量人員到現場測量房屋之位置及面積，且蔡家輝還申請自省政府財政廳受讓系爭31-3地號土地，應已知道系爭土地後側三角形位置遭康國基占用之事實，本件原告請求拆屋還地，應有違背權利失效原則云云。然查，原告陳稱伊係因原告房屋屋頂塌陷須整修，於109年3月10日聯絡4戶鄰居開會並申請地籍圖謄本，始知本件越界建築之情事等語（見本院卷第10至11頁），則原告是否有經過相當期間不為權利行使之事實，已有疑義。況查，蔡家輝就原告房屋辦理稅籍與保存登

記，亦僅涉及原告房屋坐落位置及面積，難逕以此推論系爭土地原所有人蔡家輝當時即已知悉系爭房屋無權占有系爭土地之事實，故被告聲請調查原告所有坐落於系爭土地之嘉義市○○段○○段000○號建物，係於何時辦理保存登記，核無調查之必要。

⑵且縱認蔡家輝已於辦理前開稅籍與保存登記時知悉系爭房屋越界建築之情事，惟若僅單純沈默不對系爭房屋之事實上處分權人有所請求，除有特別情事，依社會觀念可認為一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，而引起相對人信賴其已無欲行使所有物返還請求權之意思。故被告辯稱本件應已權利失效云云，並未提出相關事證可認系爭土地之所有權人無行使所有物返還請求權之事證，尚難認本件有權利失效原則之適用。

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決意旨可資參照）。查被告所有之系爭房屋占用系爭土地如附圖編號A所示，面積4平方公尺，又被告未能舉證證明提出系爭房屋占用系爭土地為有占有之權源。從而，原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項之規定，請求如主文第1項所示，核屬有據，應予准許。

（二）相當於租金之不當得利部分：

1.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，民法第179條定有明文。而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利益，致他人受有損害為其要件，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號裁判意旨參照）。被告所有之

系爭房屋無權占用系爭土地如附圖編號A，面積4平方公尺之土地，自獲有相當於租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害。從而，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」、「土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言」、「土地所有權人依土地法所定申報之地價為法定地價」、「同法第97條、第99條及第101 條之規定，於租用基地建築房屋均準用之」土地法第97條第1項、土地法施行法第25條、土地法第148條、第105條定有明文。末按，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查，系爭土地109年1月之申報地價為每平方公尺19,600元，有土地登記第一類謄本影本附卷可證（見本院卷第169頁）。本院審酌系爭土地位於康樂街、西榮街交叉口，附近有銀行、餐廳、診所、公園，交通便利，周邊商店林立，商業繁榮，生活機能佳，此有Google地圖在卷可佐（見本院卷第334頁），認本件以申報地價年息10％計算，應屬適當。

3.是原告請求被告自110年5月3日至返還系爭土地如附圖編號A所示土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利653元（計算式：19,600元×4平方公尺×10％×1/12=653元【元以下四捨五入】），為有理由，應予准許。

4.本院既已准許原告依不當得利法律關係請求，則原告另主張民法第184條第1項規定請求，即無庸再予審究，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求被告應將系爭土地上如附圖編號A所示，面積4平方公尺之地上物拆除，

並將該部分土地返還予原告，暨依民法第179條之規定，請求被告自110年5月3日起，按月給付653元相當於租金之不當得利，均屬有據，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其於攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不再一一論駁，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　1　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳寶貴

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日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　110　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　江靜盈