

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第1094號

原告 鈺電通建設開發有限公司

法定代理人 白峻榮

訴訟代理人 陳振榮律師

簡偉閔律師

被告 吳鍾宏

吳祥誌

兼上二人

訴訟代理人 吳淑惠

上列當事人間拆屋還地等事件，於民國114年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣225元，及自民國113年12月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國113年11月20日起至返還如內政部國土測繪中心民國114年4月24日鑑定圖（下稱附圖）編號甲、乙所示部分土地之日止，按月給付原告新臺幣33元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔4分之3，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、原告之主張及聲明：

- 一、坐落嘉義縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告公司共有坐落於同段448-7地號土地上之建物，逾越地界無權占用系爭土地如附圖甲、乙所示部分

（面積各為0.57平方公尺、0.09平方公尺）之土地，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆除占用部分之建物並將土地返還原告。

二系爭土地鄰近台一線、嘉朴公路及台鐵水上車站，交通運輸完善，且位於文教特區，鄰近水上鄉農會、水上地政事務所，附近有停車場、幼兒園及派出所等設施，生活機能完善。則被告占用系爭土地所受相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價之百分之10計算為適當；又系爭土地申報價為每平方公尺新臺幣（下同）5,979.1元。準此，被告占用系爭土地受如附表所示相當於不當得利，原告自得請求被告返還。至請求返還在原告取得土地所有權前之不當得利，係因原告繼受土地所有權而當然繼受該不當得利返還請求。

三聲明：被告應將系爭土地上如附圖編號甲、乙所示（面積各為0.57平方公尺、0.09平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還原告；被告應給付原告1,973元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；被告應自民國113年11月20日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告33元；願供擔保，請准宣告假執行。

#### 乙、被告之答辯及聲明：

一、依國土測繪中心鑑測結果，被告之房屋雖逾越地界而占用系爭土地如附圖甲、乙所示部分，但占用面積合計僅0.66平方公尺，顯非故意逾越地界為建築；且一旦拆除，勢必破壞被告房屋之整體結構，加之嘉義地區地震頻繁，對於被告之生命、財產有重大影響。本件應依民法第796條之1規定，免去被告全部之移去；原告主張拆屋還地，亦屬權利濫用。

二原告向系爭土地前地主買受系爭土地時，已經知悉有越界建築情事，而仍願意於113年4月間購買，其請求往前推算5年之不當得利，自屬無據。

三聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

#### 丙、得心證之理由

一、原告主張系爭土地為其所有，被告公同共有之房屋無權占用

01 系爭土地如附圖編號甲、乙所示部分（面積各0.57平方公  
02 尺、0.09平方公尺）之土地等事實，有土地登記謄本及內政  
03 部國土測繪中心受本院囑託鑑測所提出鑑定書及鑑定圖（即  
04 附圖）可按，應為可採。

05 二按所有人對於無權占有，或妨害其所有權者，固得依民法第  
06 767條第1項前段、中段規定，請求返還或除去之。然按土地  
07 所有人建築房屋非故意逾越地界，鄰地所有人請求移去或變  
08 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
09 之移去或變更。同法第796條之1第1項亦有明文。經查：

10 (一)被告之房屋之北側、西側雖逾越地界而各占用系爭土地如附  
11 圖甲、乙所示部分，占用面積僅各為0.57平方公尺、0.09平  
12 方公尺，且占用土地形狀屬細狹長之形狀，依其占用情形顯  
13 非故意逾越地界為建築，被告抗辯非故意越界建築等情，應  
14 為可採。

15 (二)又被告房屋占用系爭土地部分是屬於房屋之牆壁，一旦進行  
16 拆除，將破壞被告房屋牆壁之支撐強度而影響房屋整體結構  
17 安全，嘉義地區又屬地震頻繁區域，如為拆除勢必對被告之  
18 生命、財產有重大影響，且進行拆除，除費工耗時外，如不  
19 慎逾越而拆除未占用部分之建物，或毀損被告房屋之結構，  
20 將可能導致其他紛爭，對於公共利益有不利之影響。

21 (三)再者，依上開占用情形，對於原告於系爭土地之利用，影響  
22 甚微。

23 (四)本院斟酌上情，認應免去被告拆除占用如附圖甲、乙所示部  
24 分之建物。從而，原告依據民法第767條第1項規定，請求被  
25 告為如原告聲明第1項所示之給付，為無理由，應予駁回；  
26 原告該部分之訴既經駁回，則該部分假執行之聲請亦失所附  
27 麗，應一併駁回之。

28 三次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為  
30 社會之通念。本件被告無權占用系爭土地如附圖編號甲、乙  
31 所示部分之土地，原告主張被告受有相當於租金之利益，應

01 為可採。經查：

02 (一)原告主張系爭土地鄰近台一線、嘉朴公路及台鐵水上車站，  
03 交通運輸完善，且位於文教特區，鄰近水上鄉農會、水上地  
04 政事務所，附近有停車場、幼兒園及派出所等設施，生活機  
05 能完善，為被告所不爭執，應為可採。則原告主張被告占用  
06 系爭土地所受相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價之  
07 百分之10計算為適當，應為可採；又原告主張系爭土地申報  
08 價為每平方公尺5,979.1元等情，被告沒有爭執，亦為可  
09 採。

10 (二)原告是在113年4月23日取得系爭土地所有權，有土地登記謄  
11 本可按。查土地出賣人依買賣契約約定所移轉於買受人者，  
12 係土地之所有權，出賣人於移轉前因土地被他人占用而取得  
13 對該他人之不當得利返還請求權，係另一獨立之債權，並非  
14 土地所有權之從權利，不因土地所有權移轉而隨同移轉。原  
15 告主張因繼受土地所有權而當然繼受出賣人之不當得利返還  
16 請求權，即非可採。此外，原告並未主張已另受出賣人讓與  
17 該不當得利返還請求權，則原告得請求被告返還如附表第1  
18 項所示不當得利，僅於自113年4月23日起至113年11月19日  
19 止部分，為可採，超過該期間範圍之不當得利請求，即欠缺  
20 依據，為不可採。準此，原告關於如附表第1項所得請求被  
21 告給付之金額為225元（算式： $0.66\text{m}^2 \times 5,979.1\text{元}/\text{m}^2 \times 10\% \times$   
22  $208/365$ ），超過部分，為不可採。至原告請求被告為如附  
23 表第2項所示之給付，則有理由。從而，原告依不當得利之  
24 法律關係，請求被告給付225元及自起訴狀繕本送達之翌日  
25 即113年12月9日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，  
26 暨自113年11月20日起至返還系爭土地上如附圖編號甲、乙  
27 所示部分土地之日止，按月給付原告33元部分，為有理由；  
28 超過上開請求部分，為無理由，應予駁回。

29 (三)又上開命被告給付部分，是就民事訴訟法第427條第1項訴訟  
30 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，因此依同法第389條第1  
31 項第3款規定，依職權宣告假執行。原告其餘之訴既經駁

回，該部分假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁回之。

丁、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

本件雖駁回原告關於拆屋還地之請求，然非因被告未無權占用系爭土地，而係依法免去被告拆屋還地，是關於本件訴訟費用，認應由被告連帶負擔4分之3，餘由原告負擔，始為公平。

中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 林望民

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（嘉義市文化路308之1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 114 年 6 月 12 日

書記官 賴琪玲

附表

| 第1項                                                                             | 第2項                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 自本件訴訟繫屬日（不含繫屬日）<br>往前計算5年間部分                                                    | 自本件訴訟繫屬日起至返還占用土地之日<br>止每月不當得利數額                                                          |
| 1,973元（算式： $0.66\text{ m}^2 \times 5,979.1\text{ 元/m}^2 \times 10\% \times 5$ ） | 33元【算式： $(0.66\text{ m}^2 \times 5,979.1\text{ 元/m}^2 \times 10\%) \div 12$ ），小數點以下四捨五入】 |

附註：本件訴訟繫屬日：113年11月20日