

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第491號

原告 翁惠雯  
訴訟代理人 林子恒律師  
被告 王重傑

0000000000000000  
訴訟代理人 陳澤嘉律師  
賴巧淳律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落嘉義市○○段○○段00地號土地上如附圖所示A部分面積5平方公尺之建物第一層、B部分面積11平方公尺之建物第二層拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣13,114元，及自民國113年4月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國113年4月20日起至返還第1項占用之土地之日止，按月給付原告新臺幣584元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之90，餘由原告負擔。
- 六、本判決第1項至第3項得假執行。但被告如以新臺幣264,000元為原告預供擔保，得免為第1項之假執行；如以新臺幣13,114元為原告預供擔保，得免為第2項之假執行；如按月以新臺幣584元為原告預供擔保，得免為第3項之假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)坐落嘉義市○○段○○段00地號土地(下稱系爭土地)為原告所有，系爭土地鄰地即同段50地號土地為被告所有，原告於民國113年3月7日上午聲請土地鑑界，才知被告之門牌號碼嘉義市○區○○街000巷00號建物(下稱系爭建物)如嘉義市

01 地政事務所113年6月14日複丈成果圖（下稱附圖）所示A部  
02 分面積5平方公尺之建物第一層、B部分面積11平方公尺之建  
03 物第二層無權占用系爭土地。

04 (二)又被告無權占用系爭土地已逾5年以上，造成原告無法使用  
05 系爭土地之損害，構成不當得利。系爭土地自108年1月之公  
06 告地價為每平方公尺新臺幣（下同）7,500元，111年1月之  
07 公告地價為每平方公尺7,300元。依前述公告地價百分之10  
08 計算，請求起訴之日起回溯5年未罹於時效之相當於租金之  
09 不當得利45,039元（計算式： $7,300 \times 12.14 \times 0.10 \times 2 + 7,500 \times 12.$   
10  $14 \times 0.10 \times 3 = 45,039$ ，元以下四捨五入）。另請求自起訴狀繕  
11 本送達翌日起至交付系爭建物使用權或拆除地上物並返還系  
12 爭土地之日止，每月應給付租金為739元（計算式： $7,300 \times 12.$   
13  $14 \times 0.10 \div 12 = 739$ ，元以下四捨五入）。

14 (三)對被告抗辯之陳述：

- 15 1.被告雖主張有民法第796條之適用，然被告僅憑臆測即認原  
16 告明知系爭建物越界而未提出異議，無足憑採，原告係於11  
17 3年3月7日地政鑑界結果才知越界情事，且被告未證明其係  
18 建築房屋之土地所有人，亦未證明係故意或重大過失造成越  
19 界，自不得主張民法第796條之規定。
- 20 2.系爭建物為違章建築，本應依法拆除，且系爭建物越界至少  
21 12平方公尺，約4坪左右，依鄰近實價登錄行情一坪約40萬  
22 元計算，原告即受有約160萬元之損失，且因系爭土地位於  
23 商業區，依規定建蔽率70%、容積率350%，即1平方公尺可  
24 蓋5倍，則原告因被告占用致損失60平方公尺即18.15坪可興  
25 建面積，價值高達726萬元，又因被告越界建物有開窗及裝  
26 設廢氣排出口，依建築技術規則第45條規定原告需退縮建築  
27 之房屋離系爭建物2公尺，損害甚鉅。原告依強制執行法提  
28 出拆除計畫書並請慶橋營造公司估價拆除越界部分之費用約  
29 336,000元，與原告之損失相比甚遠，且系爭建物二樓係輕  
30 量木造結構，一樓磚造建築，拆除之支撐結構仍在，並無倒  
31 塌疑慮，是本件被告不得依民法第796條之1第1項規定，免

01 除拆除義務。

02 3.被告雖抗辯原告權利失效及權利濫用云云，然權利失效及權利  
03 濫用均屬特殊情形，原告於111年購入房屋後，即與被告  
04 多次商討占用土地之情形未果，始提出本件訴訟，並無權利  
05 失效或權利濫用之情形。

06 (四)綜上所述，爰依民法第767條、第179條之法律規定訴請被告  
07 拆除越界部分並請求不當得利等語，並聲明：1.被告應將坐  
08 落系爭土地上如附圖所示A部分面積5平方公尺之建物第一  
09 層、B部分面積11平方公尺之建物第二層拆除，並將該部分  
10 土地返還原告。2.被告應給付原告45,039元，及自起訴狀繕  
11 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨  
12 自起訴狀送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告  
13 739元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)系爭建物建造時恐因不明原因或測量技術尚未發達，致系爭  
16 建物範圍非因故意或重大過失延伸至系爭土地，且系爭建物  
17 既已逾越系爭土地50年，系爭土地之原所有權人難謂不知  
18 情，是系爭土地原所有權人既已知情卻從未異議系爭建物有  
19 越界情事，原所有權人依民法第796條規定即不得請求被告  
20 拆除，原告為系爭土地之受讓人，應繼受此權利義務之限  
21 制。

22 (二)本件有民法第796條之1規定之適用：

23 1.系爭建物縱有越界亦僅占用5平方公尺且呈長條地形，原告  
24 取回越界部分並無法單獨利用，其個人經濟利益遠小於影響  
25 系爭建物之結構安全，且系爭建物屋齡已逾50年，倘強制拆  
26 除越界部分，倒塌可能性甚高，被告所受損害範圍為系爭建  
27 物之全部，並對鄰近建物及住民產生公共危險。

28 2.原告雖提出拆除計畫書，然該計畫書未具名用印，否認該計  
29 畫書之真正，且該計畫書未含括拆除後整修補強費用，無法  
30 完整顯現被告所需耗費之成本。又被告越界部分為5平方公  
31 尺，依系爭土地113年土地公告現值每平方公尺22,000元計

01 算，被告占用之價值僅110,000元，如不拆除，對原告造成  
02 之損害不大。

03 3.系爭土地位於商業區，依規定建蔽率70%、容積率350%，  
04 系爭建物第一層越界面積5平方公尺，可蓋每層建築3.5平方  
05 公尺，越界土地可建築建物面積為17.5平方公尺，公共空間  
06 為3.5平方公尺，若以系爭建物第二層越界面積11平方公尺  
07 計算，可蓋每層建築7.7平方公尺，越界土地可建築建物面  
08 積為38.5平方公尺，公共空間為7.7平方公尺，則原告稱因  
09 被告占用致損失60平方公尺即18.15坪可興建面積應屬錯  
10 誤。

11 4.故如拆除越界部分將造成系爭建物結構、耐震能力減弱，影  
12 響安全性，除須花費拆除費用外，復須斥資修復補強，然拆  
13 除越界部分返還土地予原告，對原告利益不高，卻對被告損  
14 害較大，且由於系爭建物兩側皆緊鄰他人建物，若因拆除影  
15 響結構安全，增高地震致建物受損機率，進而危及建物內進  
16 出或往來人員，於公共利益有相當程度之影響，應有民法第  
17 796條之1規定之適用，被告免予拆除越界部分。

18 (三)被告於107年12月29日購買系爭建物時，未曾聽聞原屋主表  
19 示有鄰地糾紛，系爭土地之原所有權人亦未曾向被告表示有  
20 越界建築之情事，原告於111年購入時也未曾向被告主張任  
21 何權利，原告縱對被告存有物上請求權(假設詞)，亦因長久  
22 不行使其權利，在客觀上堪認被告已產生使用系爭土地之正  
23 當信賴，應受誠信原則之保護，原告忽然行使民法第767條  
24 侵害除去請求權，足使被告陷入窘境，有違民法第148條誠  
25 信原則之規定，原告縱有權利亦應失效不得行使。

26 (四)原告為求產權清楚而行使權利，然取回越界土地並無法單獨  
27 利用，其可得利益甚微，倘拆除越界部分建物，將損害建物  
28 現有結構安全，被告受損範圍為系爭建物全部，且對公共安  
29 全產生重大影響，原告未舉證拆屋還地與公共衛生及市容觀  
30 瞻之公益有何關連，不拆除對公共利益並不妨礙，如拆除反  
31 而對公共利益及被告權利產生重大影響，原告之請求自屬權

01 利濫用，無保護之必要。

02 (五)另原告請求自起訴日起回溯5年相當租金之不當得利，然原  
03 告係於111年始購入系爭土地，系爭土地之原所有權人未曾  
04 向被告反應越界建築情事而請求償金。是原告購買前尚非系  
05 爭土地之所有權人，並無受有損害之虞，其請求自起訴日起  
06 回溯5年相當於租金之不當得利並無理由等語。

07 (六)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，請准供擔保  
08 免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張系爭土地為原告所有，系爭土地鄰地即同段50地號  
11 土地為被告所有，而被告之系爭建物如附圖所示A部分面積5  
12 平方公尺之建物第一層、B部分面積11平方公尺之建物第二  
13 層無權占用系爭土地等情，有土地登記謄本及異動索引、房  
14 屋課稅明細表為證（本院卷第85-89、81頁），並經本院現  
15 場勘驗無訛，另有勘驗筆錄、照片、附圖等件可佐（本院卷  
16 第173-175、17-67、187頁），且為被告所不爭執，堪信為真  
17 實。

18 (二)請求拆除如附圖所示A部分面積5平方公尺之建物第一層、B  
19 部分面積11平方公尺之建物第二層，並返還該占用部分土  
20 地，為有理由

21 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
23 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按以無  
24 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有  
25 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原  
26 告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占  
27 有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告  
28 之請求為有理由（最高法院91年度台上字第2182號判決意旨  
29 參照）。本件被告對於附圖所示編號A、B部分占用系爭土地  
30 之事實不爭執，但否認為無權占有，並以前詞置辯，則被告  
31 自應就具有合法占有該土地權源乙節負舉證之責。

01 2. 民法第796條之審酌：

02 被告抗辯系爭建物建造時恐因不明原因或測量技術尚未發  
03 達，致系爭建物範圍非因故意或重大過失延伸至系爭土地，  
04 且因歷時久遠，系爭土地之原所有權人難謂不知情，是系爭  
05 土地原所有權人既已知情卻從未異議系爭建物有越界情事，  
06 則原告依民法第796條規定即不得請求被告拆除等語。而按  
07 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  
08 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  
09 房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
10 金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價  
11 額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事  
12 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第  
13 796條第1、2項定有明文；依民法物權編施行法第8條之3規  
14 定，該規定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾  
15 越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。  
16 所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越  
17 界，而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物者，係  
18 指鄰地所有人於土地遭越界建築「當時」明知而不即時反  
19 對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上  
20 字第938號判決意旨參照），故鄰地所有人於越界建築當時  
21 不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，則無本條之適  
22 用。且主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此  
23 項事實負舉證責任（最高法院45年度台上字第931號裁判意  
24 旨參照）。本件被告並未舉證證明系爭土地原所有權人在興  
25 建系爭建物當時，已知悉越界而不提出異議之情事，依上說  
26 明，當無民法第796條第1項前段之適用，被告此部分抗辯不  
27 足採。

28 3. 民法第796條之1之審酌：

29 被告復抗辯系爭建物縱有越界亦僅占用少許面積且呈長條地  
30 形，原告取回越界部分並無法單獨利用，其個人經濟利益遠  
31 小於影響系爭建物之結構安全，且系爭建物屋齡已逾50年，

01 倘強制拆除越界部分，倒塌可能性甚高，被告所受損害範圍  
02 為系爭建物之全部，並對鄰近建物及住民產生公共危險等  
03 語。而按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移  
04 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部  
05 或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項定有明文。經  
06 查：

07 (1)原告訴請被告拆除占用系爭土地如附圖所示A、B部分之地上  
08 物，係為回復系爭土地之所有權圓滿狀態，復審酌系爭土地  
09 起訴時土地公告現值為每平方公尺22,000元（見本院卷第85  
10 頁），被告占用如附圖所示A、B部分面積(扣除二者重疊部  
11 分)為12平方公尺，有嘉義市地政事務所函文可參(見本院卷  
12 第339頁)，足見越界面積非小，且具有相當經濟價值，若以  
13 公告現值計算系爭建物占用之土地價額已高達264,000元

14 【計算式：22,000×12=264,000】，如果另外考量原告所提  
15 系爭土地鄰近實價登錄行情資料，兼衡系爭土地位於嘉義市  
16 商業區，建蔽率70%、容積率350%換算之可興建面積，足認  
17 原告本於所有物返還及妨害排除請求權行使結果可取得之利  
18 益相當可觀。反觀系爭建物は未辦保存登記建物，占用系爭  
19 土地之部分，一樓為磚造水泥結構，二樓為木造加鐵皮，另  
20 參酌房屋課稅明細表，系爭建物屋齡已逾50年，結構老舊，  
21 價值普通，難認有為保全越界占用系爭土地之系爭建物，而  
22 犧牲原告土地所有權完整利益之正當理由。

23 (2)另經本院就「拆除系爭建物越界部分是否影響建物結構安  
24 全?」、「可行之拆除及補強工法、預估拆除及補強修復費  
25 用為何?」等事項，送請社團法人嘉義市建築師公會鑑定，  
26 鑑定結果略以：拆除系爭建物第一層(附圖附號A面積5平方  
27 公尺)，若依地界退縮後採建議方式施作，應不影響結構安  
28 全，可行的拆除工法，需先於結構梁底採框式槽鋼臨時支撐  
29 後，用人工機具打除，山貓清運，預估拆除及補強費用計13  
30 3,070元；拆除系爭建物第二層(附圖附號B面積11平方公  
31 尺)，若依地界退縮後採建議方式施作，應不影響結構安全

01  ，可行的拆除工法，需先於屋外搭設施工架，結構木梁底部  
02  採框式槽鋼臨時支撐後，用人工機具卸除雨淋板後清運，預  
03  估拆除及補強修復費用計151,400元；其他部分：①屋頂水  
04  泥瓦預估拆除及補強修復費用計59,000元、②假設工程預估  
05  拆除及補強修復費用計65,500元、③包商管理費含營造綜合  
06  保險費(約小計8.0%)32,718元、④營業稅(合計5%)22,084  
07  元，以上拆除及補強修復費用總計463,772元，有社團法人  
08  嘉義市建築師公會鑑定報告書附於卷外可參。由此可知，被  
09  告非不得於地界退縮後，在其自身土地保留其他未越界建築  
10  之房屋，對之進行補強，且依鑑定所示工法拆除結果不致影  
11  響建物主體結構安全，所需費用亦非鉅額。

12  (3)另酌以如將系爭建物越界部分移除，事涉私權，無關公用地  
13  役關係，且系爭建物係供被告私人使用，占用系爭土地部分  
14  並非面臨馬路，較不會因拆除過程中發生意外影響往來人車  
15  安全，故拆除越界部分僅影響被告個人利益，對公共利益影  
16  響甚小，難認有民法第796條之1規定之適用，是被告請求免  
17  為拆除為無理由。

#### 18  4. 權利濫用之審酌：

19  又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
20  目的，民法第148條第1項定有明文，然民法第148條權利濫  
21  用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，  
22  若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他  
23  人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度  
24  台上字第105號裁判意旨參照）。原告訴請被告拆除越界占  
25  用系爭土地之地上物並返還占用土地，以使原告得就系爭土  
26  地完整利用，核屬正當行使所有權之權能，並非以損害被告  
27  為主要目的，非屬權利濫用，且可使兩造各自所有之土地獨  
28  立完整利用，使相鄰關係單純，被告抗辯原告濫用權利，實  
29  非可採。

#### 30  5. 權利失效之審酌：

31  權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達

01 相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再  
02 行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為  
03 有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之  
04 行使權利，有違誠信原則，始足當之。而權利失效理論既係  
05 針對時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範  
06 上之不足，用以填補權利人長久不行使權利所生法秩序不安  
07 定之缺漏，剝奪其權利之行使，故在適用上尤應慎重，以免  
08 造成時效制度之空洞化，法院為判斷時，應斟酌權利之性  
09 質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其  
10 他一切情事，以為認定之依據。以本件情形而言，土地所有  
11 權乃安身立命之極重要私人財產權，系爭建物既係無權越界  
12 占用原告所有之系爭土地，已侵害原告之土地所有權，被告  
13 如何能謂有「原告不行使土地所有權權利」之正當信賴？且  
14 依據一般社會之通念，所有權人對於無權占用其所有物之人  
15 行使權利，並不能認為有違誠信原則。參以系爭建物雖占用  
16 系爭土地時間甚長，但原告是於111年5月2日以買賣為登記  
17 原因取得系爭土地所有權，距離起訴時尚不及2年，是以被  
18 告抗辯系爭建物越界占用系爭土地已久，已引起被告信賴，  
19 原告訴請拆屋還地已權利失效等語，並無理由。

20 6. 從而，原告主張如附圖所示A、B部分地上物無權占用系爭土  
21 地乙節，應可採信。原告既為系爭土地所有權人，被告之系  
22 爭建物越界占用系爭土地，已對原告就系爭土地所有權之行  
23 使造成妨害，且被告無占有權源，則原告依767條第1項規定  
24 請求拆除如附圖所示A、B部分地上物，並返還該占用部分土  
25 地，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

26 (三) 請求相當於租金之不當得利部分：

27 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  
28 益，民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求  
29 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
30 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
31 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，

01 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，土地所有權  
02 人當得請求占用人返還。又城市地方房屋之租金，以不超過  
03 土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為於租用基地建  
04 築房屋之地租所準用，土地法第97條第1項、第105條定有明  
05 文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建  
06 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，而  
07 法定地價則係土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法  
08 施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。

09 2. 經查，被告系爭建物越界部分無權占有系爭土地面積為12平  
10 方公尺，業如前述，被告就該部分占用系爭土地，屬無法律  
11 上原因受有利益，而系爭土地自111年1月起申報地價為5,84  
12 0元/平方公尺，本院審酌系爭土地周遭之生活機能，系爭土  
13 地位於嘉義市區，商業機能佳，交通便利，故被告每年所受  
14 相當於租金之不當得利，以申報地價年息10%計算，應屬適  
15 當。原告自111年5月2日起取得系爭土地所有權，是原告主  
16 張自111年5月2日起，至起訴之日即113年3月14日止（見本院  
17 卷第5頁），請求被告給付相當於租金之不當得利13,114元  
18 （計算式： $5,840 \times 12 \times 10\% \times 683 / 365 = 13,114$ ，元以下四捨五  
19 入），及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月20日起（見本院卷  
20 第143頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理  
21 由，原告另主張自起訴狀繕本送達被告翌日即113年4月20日  
22 起至返還上開占用部分之土地之日止，按月給付被告584元  
23 （計算式： $5,840 \times 12 \times 10\% \div 12 = 584$ ），亦屬有據，爰判決如主  
24 文第2、3項所示，逾此部分的請求則無依據。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求  
26 如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍的請  
27 求則無理由，應予駁回。

28 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡  
29 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
30 定，應依職權宣告假執行。又被告聲請供擔保，請准宣告免  
31 為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保准許之。至原告

01 敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。  
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌  
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

04 七、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 26 日  
06 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭  
07 法 官 陳 劭 宇

08 以上為正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路  
10 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
13 書記官 阮玟瑄

14 附圖：嘉義市地政事務所113年6月14日複丈成果圖