

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

114年度嘉簡字第965號

原告 承億開發建設股份有限公司

法定代理人 戴俊郎（於言詞辯論終結後死亡）

訴訟代理人 張嘉勳律師

被告 王至行

訴訟代理人 邱基峻律師

王祈恩律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○○段000地號土地上如附圖所示代號A面積23平方公尺房屋及代號XYZ連線圍牆拆除，並將上開代號範圍土地返還原告。

被告應自民國114年4月24日起至返還第1項代號範圍土地之日止按月給付原告新臺幣805元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行，第2項於每月屆期後得假執行；但被告就本判決第1項如以新臺幣478,400元為原告預供擔保，就本判決第2項於每月屆期後如以新臺幣805元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告聲明：(一)被告應將坐落嘉義市○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示代號A面積23平方公尺房屋（下稱系爭房屋）及代號XYZ連線圍牆（下稱系爭圍牆）拆除，並將上開代號範圍土地返還原告；(二)被告應自民國114年4月24日起至返還第1項代號範圍土地之日止按月給付原告新臺幣（下同）805元。陳述：

(一)排除侵害部分：

- 01 1. 系爭土地原為國有，於114年4月23日由原告以買賣為原因  
02 登記取得所有權，被告所有系爭房屋及系爭圍牆越界占有  
03 使用系爭土地，且無正當權源，原告得請求拆物還地。  
04 2. 系爭房屋為門牌號碼嘉義市○區○○路000號之一部，該  
05 門牌之稅籍平面圖左側、中間區塊，由被告之父王樹本於  
06 57年間起造，稅籍平面圖右側區塊，由王樹本於79年7月  
07 以前起造。王樹本越界建築系爭房屋時，系爭土地為國  
08 有，且管理機關之法定代理人不知其事，難認被告得依民  
09 法第796條第1項前段規定拒絕拆物還地。  
10 3. 系爭房屋及系爭圍牆未辦理所有權第一次登記，稅籍平面  
11 圖左側、中間區塊係供停車與倉儲之用，右側區塊係曬衣  
12 後陽台，均非供住宅使用，亦無歷史價值可言，系爭房屋  
13 拆除後，其餘房屋尚能以支撐補強工程防止坍塌，被告可  
14 繼續使用，亦不危及附近居民之生命、身體、安全，原告  
15 為不動產開發業者，合法取得系爭土地所有權並行使權  
16 利，不構成權利濫用，難認被告得依民法第148條、第796  
17 條之1第1項前段規定拒絕拆物還地。  
18 4. 為此依物上請求權法律關係，請求判決如聲明(一)所示。

19 (二)不當得利部分：

- 20 1. 系爭土地遭無權占有面積23平方公尺，位處城市地方，自  
21 113年1月起每平方公尺申報地價（書狀誤載為公告地價）  
22 為4,200元。被告無權占有系爭土地，自114年4月24日起  
23 至被告返還之日止，按面積乘以申報地價計算後之價額，  
24 以年息10%計算所獲相當於每月租金之不當得利為805  
25 元，致原告受損害，自應返還利益。  
26 2. 為此依不當得利法律關係，請求判決如聲明(二)所示。

27 二、被告聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准  
28 宣告免假執行。陳述：

- 29 (一)被告家族世居後庄段659、663地號土地，系爭土地（書狀誤  
30 載為同段664之2地號土地）早年為國有灌溉溝渠，附近居民  
31 皆鄰接溝渠建屋居住，後因都市發展，農田漸少，系爭土地

01 管理機關乃將之整平。系爭房屋由被告之父王樹本於57年間  
02 起造，因系爭土地地形蜿蜒，地貌由溝渠變更為平地，且當  
03 時地籍資訊不發達，不知越界建築，於起造完成後，歷經數  
04 十年，系爭土地管理機關早已查知越界情事，長期不為異  
05 議，卻以輔導方式，徵詢居民有無意願價購系爭土地，依上  
06 開情節，被告得依民法第796條第1項前段規定拒絕拆物還  
07 地。

08 (二)王樹本越界建築，非出於故意，且系爭房屋與系爭圍牆連為  
09 一體，原告請求拆除之範圍，包含支撐房屋結構之牆面，如  
10 貿然為之，其餘房屋有坍塌之虞，危及附近居民之生命、身  
11 體、安全，並破壞系爭房屋悠久之歷史價值。系爭土地上有  
12 東義路138巷道路，供不特定公眾通行之利用，價值有限，  
13 系爭房屋面積甚微，拆除後對於原告並無多大助益。原告為  
14 不動產開發業者，購買系爭土地前，本有能力審慎評估得  
15 失，亦知悉系爭房屋存在，其取得系爭土地所有權後僅2個  
16 月餘即向被告興訟，無非遂其在當地進行後續開發計畫之目  
17 的，原告提起本件，為權利濫用，依民法第148條、第796條  
18 之1第1項前段規定，不應准許，被告至多僅就系爭房屋之突  
19 出鐵皮部分負拆除義務。

20 (三)系爭土地周遭之經濟發展價值不高，原告按系爭房屋面積乘  
21 以申報地價計算後之價額，以年息10%計算不當得利，顯屬  
22 過苛。

23 三民法第148條第1項規定「權利之行使，不得違反公共利益，或  
24 以損害他人為主要目的」，第767條第1項規定「所有人對於無  
25 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權  
26 者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止  
27 之」，第796條第1項前段規定「土地所有人建築房屋非因故意  
28 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  
29 議，不得請求移去或變更其房屋」，第796條之1第1項前段規  
30 定「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變  
31 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

01 移去或變更」；民事訴訟法第277條規定「當事人主張有利於  
02 己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依  
03 其情形顯失公平者，不在此限」。經查：

04 (一)原告主張系爭土地原為國有，於114年4月23日由原告以買賣  
05 為原因登記取得所有權，被告所有未辦理所有權第一次登記  
06 之系爭房屋及系爭圍牆越界占有使用系爭土地之事實，業據  
07 其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、照片為證，並經本院通  
08 知兩造到場勘驗系爭土地，囑託嘉義市地政事務所測量製作  
09 如附圖所示複丈成果圖，及調取房屋稅籍證明書、平面圖，  
10 均提示辯論，且為被告不爭執，堪信為真。

11 (二)原告主張系爭房屋及系爭圍牆越界占有使用系爭土地，無正  
12 當權源之事實，為被告否認，並援引民法第148條、第796條  
13 第1項前段、第796條之1第1項前段規定置辯，依民事訴訟法  
14 第277條前段規定，應由被告就該有利於己之事實，負舉證  
15 責任。此部分判斷如下：

16 1. 依民法第796條規定，鄰地所有人知越界情事而不異議，  
17 此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人  
18 個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築  
19 完竣後始知其情事者，仍無本條之適用。被告辯稱系爭土  
20 地管理機關早已查知越界情事，長期不為異議一節，為原  
21 告否認，被告亦未就系爭土地管理機關於越界建築當時知  
22 悉其事舉證，自無適用民法第796條第1項前段規定之餘  
23 地，此部分所辯尚非可採。

24 2. 系爭房屋及系爭圍牆未辦理所有權第一次登記，已如前  
25 述，其等均為建築法主管機關依建築法第97條之2規定訂  
26 定之違章建築處理辦法所應取締拆除之對象，欠缺建築法  
27 令保障之正當利益，又依前開照片，系爭房屋為平房，系  
28 爭圍牆與之緊鄰，為水泥砌成之低矮構造，依目前拆除技  
29 術，並無執行上之困難，或有破壞其他房屋範圍結構安  
30 全，危及附近居民之生命、身體、安全之虞，其等占用系  
31 爭土地面積23平方公尺，並非微少，被告又未舉證證明系

01 爭房屋屬於應依文化資產保存法或其他法令保護之建築  
02 物，難認具有悠久之歷史價值，不能因原告為不動產開發  
03 業者，其取得系爭土地所有權時間短暫，或有土地開發計  
04 畫，遂謂原告濫用權利，本院斟酌公共利益及當事人利益  
05 後，認被告不得依民法第148條、第796條之1第1項前段規  
06 定拒絕拆物還地，此部分所辯亦非可採。

07 3. 被告上開所辯，均非可採，則原告主張系爭房屋及系爭圍  
08 牆越界占有使用系爭土地，無正當權源之事實，堪信為  
09 真。從而原告依物上請求權法律關係，請求被告拆物還  
10 地，合於民法第767條第1項前段、中段規定，為有理由，  
11 應予准許。

12 四民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人受  
13 損害者，應返還其利益」；土地法第97條第1項規定「城市地  
14 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  
15 十為限」，第105條規定「第97條第99條及第101條之規定，於  
16 租用基地建築房屋均準用之」，第148條規定「土地所有權人  
17 依本法所申報之地價，為法定地價」；土地法施行法第25條規  
18 定「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法  
19 定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之  
20 價額」；平均地權條例第16條前段規定「舉辦規定地價或重新  
21 規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告  
22 地價百分之八十為其申報地價」。無權占有他人土地，可獲得  
23 相當於租金之利益，為通常社會之觀念，應類推適用土地法第  
24 105條、第97條規定，以申報地價為計算租金額之標準。經  
25 查：

26 (一)原告係於114年4月23日取得系爭土地所有權，被告無權占有  
27 系爭土地面積為23平方公尺，已如前述，則原告主張被告所  
28 為乃無法律上原因，自114年4月24日起受有相當於租金之利  
29 益，致原告受損害之事實，堪信為真。

30 (二)依前開土地登記謄本，系爭土地位於城市地方，自113年1月  
31 起申報地價為每平方公尺4,200元，本院審酌後，認為系爭

01 土地之申報地價難以反應土地市價及租賃實況，關於土地法  
02 第97條第1項規定之租金，宜按申報地價最高額即年息10%  
03 計算較為公平；被告辯稱按該年息計算過苛，尚非可採。被  
04 告自114年4月24日起應返還之不當得利，以無權占有面積乘  
05 以申報地價年息10%乘以經過年數計算後，每月為805元  
06 （計算式： $23*4,200*10\% \div 12 = 805$ ）。是原告主張被告自  
07 114年4月24日起至返還系爭土地之日止每月獲有不當得利80  
08 5元，堪信為真。

09 (三)從而原告依不當得利法律關係，請求被告自114年4月24日起  
10 至返還系爭土地之日止按月給付805元，合於民法第179條前  
11 段規定，為有理由，應予准許。

12 五本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，就原告勝訴部分，  
13 應依職權宣告假執行，並酌定相當擔保金額，准被告預供擔保  
14 而免為假執行。

15 六本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果  
16 無影響，不另論述。

17 七訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日

19 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

20 法 官 廖政勝

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並  
23 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日

25 書記官 吳宣臻