

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第86號

原告 徐清良
訴訟代理人 陳文卿律師
被告 油福有限公司

法定代理人 彭上優

訴訟代理人 梁志偉律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年12月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告所有坐落於高雄市○○區○○○段○○○○○○地
號土地上如附圖所示編號三二三八之一(1)部分、面積三平方公尺
之地上物拆除，並將此部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣貳仟伍佰貳拾元。

被告應自民國一一三年十二月二十八日起至返還第一項所示土地
之日止，按月給付原告新臺幣肆拾貳元。

訴訟費用（除原告減縮部分外）由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳萬肆仟參佰元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣貳仟伍佰貳拾元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項所命各期給付已到期部分得假執行；但被告各期如
以新臺幣肆拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，
但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第25
5條第1項第1款定有明文。本件原告起訴之聲明原如附表所
示（本院卷第7至8頁），後變更為如主文第1至3項所示（本

院卷第199頁），而被告對此則表示同意（本院卷第206頁），核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告為高雄市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告於相鄰之同段3228、3231地號土地上興建廠房，而該廠房之水泥圍牆（下稱系爭地上物），未經原告同意越界占用系爭土地如附圖所示編號3238-1(1)部分（下簡稱A部分，面積3平方公尺），原告自得本於所有權人之地位，請求被告拆除系爭地上物前開占用部分，並將此部分土地返還原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之利益，原告自得請求被告給付自起訴日回溯5年，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。以系爭土地申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）1,680元、占用面積3平方公尺，暨依週年利率10%計算，被告受有每月相當於租金之不當得利為42元（計算式： $1,680\text{元} \times 3\text{m}^2 \times 10\% \div 12 = 42\text{元}$ ），原告得請求被告給付自起訴日回溯5年相當於租金之不當得利則為2,520元（計算式： $42\text{元} \times 12 \times 5 = 2,520\text{元}$ ），爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將原告所有系爭土地上，如附圖所示A部分（面積3平方公尺）之系爭地上物拆除，並將此部分土地騰空返還原告。（二）被告應給付原告2,520元。（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告42元。
- 二、被告則以：對於原告為系爭土地所有權人，被告現以系爭地上物占用系爭土地如附圖所示A部分不爭執，惟兩造已就此部分占用情事，於民國112年12月7日簽立和解協定書（下稱系爭和解書），成立創設性和解，而依系爭和解書第1條之約定，原告同意被告得裁量是否拆除系爭地上物，故被告自非無權占有系爭土地。且被告已於同年月15日依系爭和解書之手寫總結約定，將240,000元匯入原告指定帳戶，是依系

01 爭和解書第6條之約定，被告既已完全履行系爭和解書之所
02 有條款，原告自不得再提起訴訟主張權利，惟原告卻仍依民
03 法第767條及第179條等規定提起本訴，顯違反系爭和解書之
04 約定。此外，若允許原告拆除系爭地上物，亦將使被告所建
05 之廠房整體結構上產生倒塌危險，依民法第796條之1之規
06 定，被告應可免為拆除等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
10 段定有明文。經查，原告為系爭土地之所有權人，被告現以
11 系爭地上物占用系爭土地如附圖所示A部分等情，業據被告
12 表明不爭執（本院卷第206頁），並有原告提出之系爭土地
13 第一類登記謄本、現場照片等件為證（本院卷第25至37
14 頁），應可信為真實。而被告固辯稱：依系爭和解書第1條
15 之約定，原告同意被告得裁量是否拆除系爭地上物，被告並
16 非無權占有系爭土地等語，並提出系爭和解書為證（本院卷
17 第69至73頁）。然依系爭和解書第1條所記載：「對造人
18 （按：即被告）應在本和解協定完全執行日開始計算，得於
19 一(1)年內將侵占部分退還給聲請人（按：即原告）」等字句
20 之文義觀之，應係指明被告對於拆除系爭地上物退還此部分
21 占用土地乙事，有1年之緩衝期間，而毋須立即拆除，並非
22 係指被告對於是否拆除系爭地上物並返還此部分土地乙事，
23 有裁量權，此由系爭和解書第4條c.記載：「依上述第一
24 項，一(1)年過渡時期補償金：以每月精神損失\$6,000元
25 計」等語即明。申言之，若原告已同意被告可裁量是否拆除
26 系爭地上物，則兩造根本無庸特別註記1年之時期，亦無須
27 特別註明此期間為過渡時期，並由被告於該過渡時期給付原
28 告補償金，更毋庸再贅載「退還土地給聲請人」之字句，足
29 徵系爭和解書第1條之「得」字，兩造之真意係必須、應當
30 之意，而非係被告可裁量之意。是綜合系爭和解書第1條及
31 第4條c.之內容與體系脈絡交互觀之，系爭和解書係強調被

01 告必須於特定之1年內拆除系爭地上物，並無創設被告有是
02 否拆除系爭地上物之裁量權，應甚明確，被告此部分所辯尚
03 不足採。是以，被告既以系爭地上物無權占用原告所有系爭
04 土地如附圖所示A部分，且被告迄今仍未拆除系爭地上物，
05 顯已逾系爭和解書第1條所約定之拆除期間（即112年12月7
06 日時起1年內），依前開規定，被告自應將該系爭地上物拆
07 除，並將此部分之土地騰空返還原告。

08 (二)又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
09 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
10 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度
11 台上字第79號判決意旨參照）。被告復辯稱：被告已依系爭
12 和解書之手寫總結約定，將240,000元匯入原告指定帳戶，
13 是被告已完全履行系爭和解書之所有條款，依系爭和解書第
14 6條之約定，原告不得再提起訴訟主張權利等語。查，參以
15 系爭和解書下方之手寫總結約定記載：「最後，協商a+b兩
16 項於該1年賠償共計240,000元整」等字句之文義，此部分之
17 約定顯係針對系爭和解書第4條之a+b兩項賠償數額之協商與
18 退讓，與其他條款並無關涉，而被告就此亦無提出其他證據
19 證明該手寫總結約定係針對所有賠償條款而為，是被告究竟
20 有無依系爭和解書履行，仍須個別判斷，尚難僅以被告已匯
21 款240,000元乙事，即認被告已履行全部條款。而被告已自
22 承：並未依系爭和解書第4條c、d條款履行等語（本院卷第2
23 07頁）。且依系爭和解書第1條約定，被告應於簽立和解書
24 即112年12月7日時起1年內拆除系爭地上物並將此部分土地
25 返還原告，惟被告迄今均未拆除系爭地上物，更已違反系爭
26 和解書第1條之約定。復依系爭和解書第6條、第7條分別記
27 載：「鑒於這些和解條款，請願人（按：此應係聲請人之誤
28 載）同意不會經由提起訴訟來強制執行他對自己地產的合法
29 保護與要求。若對造人違反此處的條款，聲請人有權保留所
30 有已從對造人獲得之任何已支付款項（若有付款），且聲請
31 人可以尋求所有可用的法律補救措施，包括合理的律師費和

01 執行本協議之費用。」等語，可知若被告均已依系爭和解書
02 履行，則原告即不得再就系爭地上物無權占用系爭土地乙
03 事，提起任何訴訟，惟若被告有未依系爭和解書履行時，則
04 原告除可保留其依系爭和解書已取得之權利外，並得另行對
05 被告提起相關訴訟以維權利，而此2條文於文義解釋上並無
06 任何矛盾之處，依前開說明，兩造自應依契約文字履行。從
07 而，被告既尚未履行系爭和解書第1條及第4條c、d條款等約
08 定，依系爭和解書第7條之約定，原告自得另提訴訟主張權
09 利，被告此部分所辯亦難憑採。

10 (三)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
11 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
12 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
13 金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
14 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
15 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
16 之。民法第796條第1項、第796條之1第1項固定有明文。然
17 上開規定之立法意旨在維護房屋及與房屋有相當價值建築物
18 之社會經濟，故僅適用於房屋一部分建於他人土地上之情
19 形，倘為「房屋主體以外」之加建部分越界，經鄰地所有人
20 請求拆除之情形，原無礙所建房屋之整體，自無適用上開規
21 定之餘地，亦即，上開規定原即有意排除「房屋主體以外」
22 之加建部分越界之情形。查，被告再辯稱：若允許原告拆除
23 系爭地上物，亦將使被告所建之廠房整體結構上產生倒塌危
24 險，依民法第796條之1之規定，被告應可免為拆除等語。惟
25 依原告所提出之現場照片（本院卷第25至27頁）所示，系爭
26 地上物係被告所建廠房之外部圍牆，並非廠房主體結構之一
27 部分，此亦經本院於114年5月16日赴現場勘查明確，並有勘
28 驗筆錄在卷可稽（本院卷第101至103頁），而該勘驗結果更
29 與高雄市政府地政局大寮地政事務所114年11月7日高市地寮
30 測字第11470790800號函文所述意旨相符（本院卷第219至22
31 1頁），是系爭地上物既非被告廠房主體結構一部分，依前

01 開說明，尚無民法第796條之1之適用，被告所辯尚與該規定
02 之適用範圍不符，並不足採。

03 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還
04 其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，
05 可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
06 年台上字第1695號判決意旨參照）。查，被告以系爭地上物
07 無權占用原告所有系爭土地如附圖所示A部分等情，業據本
08 院認定如前，依前開規定，原告自得依民法第179條之規
09 定，請求被告給付相當於租金之不當得利。而被告對於原告
10 主張此部分相當於租金不當得利之計算方式、客觀數額及被
11 告係於112年12月27日收受本件起訴狀繕本乙情均不爭執
12 （本院卷第207至208頁）。從而，原告請求被告給付如主文
13 第2項及第3項所示之數額，即有理由。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
15 被告應將系爭土地上如附圖所示A部分、面積3平方公尺之系
16 爭地上物拆除，並將此部分土地騰空返還予原告，及被告應
17 給付原告如主文第2項、第3項所示之數額，均有理由，應予
18 准許。

19 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
20 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，另就被告
21 部分，併依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，
22 依職權宣告免為假執行。

23 六、至被告固聲請本院將本件送請高雄市土木技師公會就拆除系
24 爭地上物是否將會影響被告廠房之結構安全為鑑定，據此證
25 明本件有民法第796條之1之適用，惟此部分並無民法第796
26 條之1適用乙節，已由本院論述如前，是被告此部分證據調
27 查之聲請，尚無必要性。又本件判決基礎已臻明確，兩造其
28 餘攻擊防禦方法與舉證，經審核結果，均不能動搖該基礎，
29 且與本件事實之認定無涉，自無庸一一論述，附此敘明。

30 七、結論：本件原告之訴為有理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

鳳山簡易庭 法 官 趙 彬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

書記官 王居玲