

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第408號

原告 魏銀益
訴訟代理人 陳映良律師
複代理人 簡詩展律師
被告 魏耀宗
致欣企業有限公司

法定代理人 魏千慧
共同
訴訟代理人 陳銘釗律師
複代理人 熊子仁

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告魏耀宗應將坐落臺中市○○區○○段000○○地號土地如附圖
乙部分面積為9.89平方公尺之水溝拆除。

被告魏耀宗應給付原告新臺幣869元，及自民國112年5月17日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告魏耀宗應自民國112年5月17日起按月給付原告14元。

被告魏耀宗應自民國112年5月17日起至拆除如附圖乙部分面積為
9.89平方公尺之水溝止，按月給付原告36元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告魏耀宗負擔。

本判決第一項得假執行。但被告魏耀宗如以新臺幣87,032元為原
告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告魏耀宗如以新臺幣869元為原告
預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得為假執行。但被告魏耀宗如以到期金額全額為原
告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項得為假執行。但被告魏耀宗如以到期金額全額為原

01 告預供擔保後，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
05 減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此
06 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
08 款、第3款、第256條分別定有明文。本件原告原起訴聲明
09 為：一、被告魏耀宗應將坐落臺中市○○區○○段000○○地
10 號土地（下稱系爭136之1地號土地）上如起訴狀附圖所示編
11 號A部分地上物、B部分排水溝拆除，並將占用之土地騰空返
12 還予原告。二、被告孜欣企業有限公司（下稱孜欣公司）應
13 自如起訴狀附圖所示編號A部份地上物遷出。三、被告魏耀
14 宗應給付原告新臺幣（下同）46,933元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。四、被告魏
16 耀宗應自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按月給付原告
17 1,467元。五、第1、3、4項聲明願供擔保請准宣告假執行
18 （本院卷第15至16頁、第151至152頁），嗣於本院審理中變
19 更聲明為：一、先位聲明：(一)被告魏耀宗應將系爭136之1地
20 號土地如附圖甲部分面積為3.95平方公尺之建物及乙部分面
21 積為9.89平方公尺之水溝拆除。(二)被告孜欣公司應自附圖甲
22 部分面積為3.95平方公尺之建物遷出。(三)被告魏耀宗應給付
23 原告20,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
24 年息5%計算之利息。(四)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送達翌
25 日起至拆除附圖甲部分面積為3.95平方公尺之建物及乙部分
26 面積9.89平方公尺之水溝止，按月給付原告1,015元。二、
27 備位聲明：(一)被告魏耀宗應將系爭136之1地號土地如附圖乙
28 部分面積為9.89平方公尺之水溝拆除。(二)被告魏耀宗應給付
29 原告20,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
30 年息5%計算之利息。(三)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送達翌
31 日起按月給付原告290元。(四)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送

01 達翌日起至拆除附圖乙部分面積9.89平方公尺之水溝止，按
02 月給付原告725元，核與前揭規定相符，應予准許。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：緣原告、被告魏耀宗為兄弟關係，原告為系爭13
05 6之1地號土地之所有權人，同區段136地號土地（下稱系爭1
06 36地號土地）則為被告魏耀宗所有，被告魏耀宗並將該土地
07 上未辦保存登記之建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0段0
08 0號，下稱系爭建物）出租予被告孜欣公司。嗣原告、被告
09 魏耀宗因細故不再往來，被告魏耀宗為不讓原告接近其所有
10 之土地，便將系爭136地號土地周圍搭建鐵絲網，並自行在
11 系爭建物周圍興建排水溝（下稱系爭排水溝），然系爭建物
12 如附圖甲部分（面積為3.95平方公尺）及系爭排水溝如附圖
13 乙部分（面積為9.89平方公尺）無權占用系爭土地，妨害原
14 告依所有權使用土地之權益。又被告魏耀宗無權占有之行
15 為，依社會通念係屬受有相當於租金之不當得利，並使原告
16 受有損害，並依土地法第97條、第105條以其112年回推5年
17 之申報地價之年息10%計算其數額。爰依民法第767條第1項
18 前段及中段、第179條之規定，請求被告魏耀宗拆除系爭建
19 物如附圖甲部分（面積為3.95平方公尺）及系爭排水溝如附
20 圖乙部分（面積為9.89平方公尺）、被告孜欣公司應自系爭
21 建物如附圖甲部分（面積為3.95平方公尺）遷出，並請求被
22 告魏耀宗給付原告相當於租金之不當得利；又縱認原告有容
23 忍被告魏耀宗將系爭建物如附圖甲部分（面積為3.95平方公
24 尺）繼續占用系爭136之1地號土地上，原告仍得依民法第79
25 6條之1第1項但書規定，請求被告魏耀宗按月支付償金予原
26 告等語。並聲明：先位聲明：(一)被告魏耀宗應將系爭136之1
27 地號土地如附圖甲部分面積為3.95平方公尺之建物及乙部分
28 面積為9.89平方公尺之水溝拆除。(二)被告孜欣公司應自附圖
29 甲部分面積為3.95平方公尺之建物遷出。(三)被告魏耀宗應給
30 付原告20,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
31 按年息5%計算之利息。(四)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送達

01 翌日起至拆除附圖甲部分面積為3.95平方公尺之建物及乙部
02 分面積9.89平方公尺之水溝止，按月給付原告1,015元。備
03 位聲明：(一)被告魏耀宗應將系爭136之1地號土地如附圖乙部
04 分面積為9.89平方公尺之水溝拆除。(二)被告魏耀宗應給付原
05 告20,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
06 息5%計算之利息。(三)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送達翌日
07 起按月給付原告290元。(四)被告魏耀宗應自起訴狀繕本送達
08 翌日起至拆除附圖乙部分面積9.89平方公尺之水溝止，按月
09 給付原告725元。

10 二、被告則以：系爭建物原由原告、被告魏耀宗及其父母與其他
11 兄弟於共同購買之土地上所興建，本即合法而正當。嗣因兄
12 弟分家，而約定分割及分配所購買之土地，系爭建物乃隨被
13 告應分得之土地由被告取得，系爭建物迄今均未有擴建之情
14 形，且於分割土地之初，原告、被告魏耀宗即已約定應按系
15 爭建物東側之滴水線平行外移50公分為南北向分割，基於原
16 告、被告魏耀宗間之債之關係，系爭建物占用系爭136之1地
17 號土地如附圖甲所示部分應有合法權源；又被告係因原告要
18 求被告改善系爭建物東側之排水侵入系爭136之1地號土地之
19 問題，始於系爭建物東側之外牆腳邊興建排水溝，以供廠房
20 排水，興建期間原告均未異議，原告現提起本件訴訟，實有
21 違誠信而權利失效；再者，系爭建物係作為廠房使用，如予
22 以拆除系爭建物附圖甲所示部分，將會造成整個廠房屋頂塌
23 陷、生產停滯，被告魏耀宗與承租人所受之損害鉅大。反
24 之，如附圖甲所示部分面積為3.95平方公尺，周遭均為空
25 地，系爭136之1地號土地為特定農業區之農牧用地，已閒置
26 多年，對原告實無利用價值，是原告提起本件拆屋還地明顯
27 為權利濫用；被告孜欣公司並未占用系爭136之1地號土地如
28 附圖甲所示部分等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
29 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院得心證之理由：

31 (一)原告主張系爭136之1地號土地為原告所有，被告魏耀宗所有

01 系爭建物、系爭排水溝分別占用系爭136之1地號土地之特定
02 部分即如附圖甲部分（面積為3.95平方公尺）、乙部分（面
03 積9.89平方公尺），有土地登記第一類謄本、房屋稅籍紀錄
04 表、第三類謄本等件為證（本院卷第31頁、第61至65頁），
05 且為被告所不爭執，並經本院會同兩造暨囑託臺中市雅潭地
06 政事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成
07 果圖在卷可憑（本院卷第383至393頁、第397頁），此部分
08 事實堪信為真正。

09 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
11 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所
12 有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，
13 而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，
14 無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證
15 明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院
16 72年度台上字第1552號裁判要旨參照）。查：

- 17 1.本件被告不否認原告為系爭136之1地號土地之所有人，僅抗
18 辯為有權占用系爭土地，揆之前揭說明，應由被告就占用系
19 爭土地有正當權源負舉證之責。
- 20 2.被告固辯稱原告、被告魏耀宗於家產分配時與訴外人林慧
21 嫻、魏耀明就系爭建物所座落之基地部分已約定按系爭建物
22 東側之滴水線平行外移50公分為南北向分割云云，惟遍觀被
23 告所提出之被證4分管協議書均無相關記載，尚難認被告所
24 辯為可採。
- 25 3.本件被告所有之系爭建物及系爭排水溝既確有占用系爭136
26 之1地號土地之情事，而被告則未能提出有何占用系爭136之
27 1地號土地之合法權源，自屬無權占有，應堪認定。
- 28 4.惟按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，為民法第14
29 8條所明定。而此所謂以損害他人為主要目的，應包括權利
30 之行使，於自己所得利益極小而於他人損害甚大者或其行使
31 違反經濟用途或社會目的者在內（最高法院70年度台上字第

01 3283號判決意旨參照)。又查權利之行使，是否以損害他人
02 為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他
03 人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
04 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
05 之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權
06 利社會化之基本內涵所必然之解釋(最高法院101年度台上
07 字第1106號判決意旨參照)。經查，系爭建物占用系爭136
08 之1地號土地之面積僅為3.95平方公尺，對照原告所有之系
09 爭136之1地號土地面積，其占有比例不高，對於系爭136之1
10 地號土地之利用影響尚低，且如予拆除勢必影響系爭建物之
11 結構安全。揆諸前揭說明，堪認原告提起本件訴訟請求被告
12 拆除系爭建物占用系爭136之1地號土地如附圖附圖甲部分
13 (面積為3.95平方公尺)，應無理由。

14 5.至被告雖抗辯原告就被告魏耀宗興建系爭排水溝時，毫無任
15 何異議，現在起起本件訴訟有違誠信而權利失效云云，然按
16 權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之
17 期間，並須有特別事實，致義務人產生權利人將不再行使其
18 權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，而依一般社
19 會通念，權利人嗣後如又對之行使權利，有違誠信原則者，
20 始足當之。因此，倘權利人僅單純長時間未行使權利，別無
21 其他足致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴
22 作為嗣後行為之基礎而應予保護之情形者，即難認有權利失
23 效原則之適用。而所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉
24 動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之
25 沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者
26 外，不得謂為默示之意思表示(最高法院29年上字第762號
27 判決、105年度台上字第2335號判決意旨參照)。被告既未
28 就原告有何具體行為足以引起被告正當信賴，認為原告不欲
29 行使本於所有權之排除侵害權利，提出相關事證以實其說，
30 則被告所辯原告有違誠信原則云云，自無可採。

31 (三)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
02 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得利
03 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
04 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
05 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占
06 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
07 （最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可資參照）。經
08 查：

- 09 1. 本院前雖認定被告魏耀宗就系爭建物得免拆除之義務，但尚
10 非被告就越界之土地取得占用之正當權源，且鄰地所有權人
11 遭越界占用之土地亦無法使用，權益亦確實受有損害，是原
12 告仍得對其請求相當於租金之不當得利，先予敘明。
- 13 2. 又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之
14 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為
15 限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第
16 25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土
17 地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租金限制之規
18 定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。惟其數額，
19 仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
20 之經濟價值及所受利益等項，以為決定。而系爭建物、系爭
21 排水溝占用系爭136之1地號土地之面積為分別3.95平方公
22 尺、9.89平方公尺，系爭136之1地號土地之申報地價於111
23 年間為每平方公尺880元，且觀諸系爭136之1地號土地之申
24 報地價，自107年至今均無低於111年之情形，112年1月公告
25 現值為每平方公尺8,800元，有地價第一類謄本在卷可參
26 （本院卷第153頁），足徵原告主張以每平方公尺880元計
27 算，應屬有據。復斟酌系爭136之1地號土地之位置、工商繁
28 榮程度、被告魏耀宗利用系爭136之1地號土地之經濟價值與
29 所受利益，認以系爭136之1地號土地申報地價年息5%計算
30 相當於租金之不當得利為適當，依此計算，原告就系爭建物
31 部分得請求被告魏耀宗給付自起訴之112年3月20日起回溯5

01 年及自起訴狀繕本送達被告魏耀宗之翌日即112年5月17日
02 (本院卷第131頁)起每月相當於租金之不當得利之金額應
03 分別為869元(計算式： $3.95 \times 880 \times 5\% \times 5 = 869$)、14元(計
04 算式： $3.95 \times 880 \times 5\% \div 12 = 14.48$ ，小數點以下四捨五入)；
05 就系爭排水溝部分得請求被告魏耀宗給付自起訴狀繕本送達
06 被告之翌日即112年5月17日(本院卷第131頁)起至返還系
07 爭136之1地號土地之日止相當於租金之不當得利金額為每月
08 36元(計算式： $9.89 \times 880 \times 5\% \div 12 = 36.26$ 小數點以下四捨五
09 入)。

10 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。而遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。至應付利息之債
16 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
17 5。民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別有所明
18 定。則原告就其請求被告魏耀宗給付起訴之112年3月20日起
19 回溯5年之相當於租金之不當得利，併請求自訴狀繕本送達
20 翌日(112年5月17日)起至清償日止按週年利率百分之5計
21 算之利息，亦有理由。

22 四、綜上所述，原告先位依民法第767條第1項前段及中段、第17
23 9條之規定為如前揭先位聲明所示請求，為無理由，應予駁
24 回；原告依相同規定，備位請求如主文第一、二、三、四項
25 所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之備位請求，即屬無
26 據，應予駁回。

27 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
28 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行
29 。又被告聲請免為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔
30 保金額宣告之。

31 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

01 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

04 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 附圖

10 即臺中市雅潭地政事務所113年8月21日雅地二字第1130007337號
11 函覆所附土地複丈成果圖（收件日期文號113年5月31日雅土測字
12 第071100號、鑑測日期113年7月26日）

13 以上正本與原本相符。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

15 書記官 許家豪