

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

111年度玉原簡字第3號

原告 徐瑞雄
訴訟代理人 馮鈺書律師（法扶律師）
徐志豪
被告 吳海燕

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告所有之門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路0段00號房屋（下稱系爭A房屋）無權占用原告所有之花蓮縣○○鄉○○段○○○○段○○地號土地（下稱系爭4號土地）上如附圖1所示斜線範圍，占用面積為13.37平方公尺。原告爰依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除該占用部分並將占用土地返還原告。又被告之系爭A房屋無權占用系爭4號土地並對外經營民宿「菸樓」牟利，致原告受有相當於租金之損害，爰依民法第179條之規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。又系爭A房屋占用系爭4號土地面積部分緊鄰花蓮縣瑞穗鄉祥北路1段，交通便利、生活機能相當完善，而被告乃將系爭A房屋做為民宿對外經營牟利，係為商業使用，且系爭4號土地非城市土地，故租金之計算不適用土地法第97條之規定，參酌系爭土地公告現值為新臺幣（下同）2,800元/平方公尺，以此計算被告占用系爭土地之價額為37,436元（計算式：2,800×13.37）、每月為3,120元（計算式：37,436÷12=3,120，小數點後四捨五入），又考量被告乃將房屋作為民宿出租而為商業使用，以公告現值之一倍計算較貼近商業租金行情，故以每月受有租金6,240元之利益計算不當得

01 利。而由花蓮縣地方稅務局玉里分局111年4月20日花稅玉分
02 字第1110615658號函文可知，系爭A房屋乃是民國109年1月1
03 7日申辦買賣移轉、納稅義務人名義變更為被告，故可知被
04 告乃自109年1月17日取得系爭房屋之事實上處分權，而自10
05 9年1月17日起迄原告提出民事變更訴之聲明暨準備(三)狀之日
06 止，業經994天，被告受有相當於租金之不當得利206,752元
07 (計算式： $6,240 \times 994 \div 30 = 206,752$ ，小數點後四捨五
08 入)。

09 (二)雖被告辯稱其乃向財政部國有財產署(下稱國產署)承租瑞
10 祥段5地號土地(下稱系爭5號土地)，系爭A房屋所坐落之
11 土地為系爭5號土地，因地籍線偏移導致系爭房屋踰越地籍
12 線云云。惟由花蓮縣玉里地政事務所(下稱玉里地政)111
13 年7月22日玉地測字第1110003899號函文可知，系爭4、5號
14 土地，均係參照舊地籍圖辦理協助指界，99年重測後之地籍
15 線與現今之地籍線位置亦屬相同，地籍線並無偏移之情況。
16 系爭4、5號土地土地於99年10月31日為地籍圖重測登記，於
17 重測登記前系爭5號土地之管理機關國產署之技師蘇明杰於9
18 9年4月20日協助到場指界，此可見花蓮縣瑞穗鄉地籍圖重測
19 調查表，調查表上處理意見並載明同意指界之結果測量，而
20 後國產署亦未於地籍圖重測結果公告期間內異議，按土地法
21 第46條之2、第59條第2項規定及最高法院89年度台上字第22
22 85號民事判決意旨等，地籍線即屬確定，而本件已經玉里地
23 政為土地複丈，依土地複丈之結果即附圖1所示，可確認系
24 爭A房屋確實踰越地籍線占用系爭4號土地，占用系爭4號土
25 地範圍自不在被告向國產署承租系爭5號土地之範圍內，且
26 被告未得原告同意使用而無占有之權源，原告請求被告騰空
27 返還占用系爭土地之範圍當有理由。

28 (三)並聲明：1. 被告應將坐落系爭4號土地上如附圖1所示斜線範
29 圍(面積13.37平方公尺)上之建物拆除，將該部分土地騰
30 空返還原告。2. 被告應給付原告206,752元及自民事變更訴
31 之聲明暨準備(三)狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週年

01 利率5%計算之利息；暨自民事變更訴之聲明暨準備(三)狀繕本
02 送達被告之翌日起迄前項聲明所示之建物拆除及騰空返還該
03 部分土地予原告之日止，按月給付原告6,240元。

04 二、被告則以：被告之系爭A房屋坐落土地即系爭5號土地為向國
05 產署承租，該房屋並未占用到原告所有之系爭4號土地，系
06 爭4、5號土地相鄰處有高地落差及50多年之植物圍籬界線，
07 又玉里地政地籍重測後，系爭4、5號土地間之地籍線嚴重偏
08 移，導致引起本件拆屋還地事件，系爭A房屋早於80年以前
09 就已存在，原告於95年間買得系爭4號土地，卻在買得後告
10 被告，另系爭A房屋並未有增建或改建之情況，鋸齒狀的部
11 分是因為以前是屋頂後來有拆除，所以才會有形狀改變等
12 語。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷五第224頁）：

14 (一)系爭4號土地（重測前地號為瑞穗段819之3地號）為原告於9
15 5年9月29日以買賣為原因取得所有權，原告該次取得是向國
16 產署買賣取得。

17 (二)被告於108年7月2日與訴外人即系爭A房屋之前手李錫堯訂立
18 如本院卷一第201至226頁之買賣契約書，並於109年1月17日
19 買賣取得該房屋事實上處分權。

20 (三)系爭A房屋坐落土地中之系爭5號土地為國財署管理之國有土
21 地。該土地於91年5月1日起出租與訴外人林造谷，原租賃契
22 約租期為91年5月1日至100年12月31日止，97年11月6日林造
23 谷就該土地向國產署申請過戶換約，承租人自該日起變更為
24 訴外人黃美鑾。訴外人林克成於100年9月14日就該土地原承
25 租人黃美鑾之上開租約申請繼承換約。林克成就該土地與國
26 產署之租賃期間約定為100年4月22日至108年12月31日。之
27 後林克成就上開租約申請換約，由李錫堯續租為該土地之承
28 租人，租約期間為104年9月7日至108年12月31日。109年1月
29 31日李錫堯就上開租約申請換約，由被告續租為該土地承租
30 人，租賃期間為109年1月31日至116年12月31日。

31 (四)系爭4號土地申報地價：109年1月1日至110年12月31日為每

01 平方公尺312元。111年1月迄今為每平方公尺312元。

02 四、本院之判斷：

03 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。所有人
05 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害
06 其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請
07 求防止之。民法第179條、第767條第1項分別定有明文。又
08 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
09 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
10 8條亦有明定。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務
11 關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧
12 牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，
13 並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。倘經
14 認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待
15 者為原則（最高法院108年度台上字第1836號判決意旨參
16 照）。又誠信原則乃斟酌事件之特別情形，衡量雙方當事人
17 之利益，使其法律關係臻於公平妥當之一種法律原則（最高
18 法院106年度台上字第813號判決意旨參照）。查權利之行
19 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
20 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
21 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少
22 而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
23 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
24 （最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。

25 (二)經查，依國產署提供之其與原告於90年12月27日所訂立之國
26 有基地租賃契約書（其上記載之租賃期間為85年11月7日至1
27 00年12月31日）、重測前花蓮縣○○鄉○○段000地號土地
28 第二類登記謄本、95年4月6日花蓮縣○○鄉○○路0段00號
29 房屋（下稱系爭B房屋）之房屋稅籍證明書、門牌證明書、
30 原告戶籍謄本等（見本院卷二第81頁、第83頁、第86頁、第
31 90至91頁），可知原告為43年次生，至少於90年間即以坐落

01 於重測前瑞穗段819地號土地上之系爭B房屋所有權人身分向
02 國產署承租重測前瑞穗段819地號土地之部分。另依卷附之
03 國產署北區分署花蓮辦事處111年6月30日台財產北花一字第
04 11103058260號函記載：...本處於95年將原告申購之範圍自
05 重測前瑞穗段819、828、828之1地號土地分割出重測前瑞穗
06 段819之3、828之5、828之6地號，故出賣與原告之土地為重
07 測前瑞穗段819之3、828之5、828之6地號3筆整筆土地，本
08 處分割係參照現場實際使用情形及原承租範圍辦理。本署出
09 售後，瑞穗段819之3、828之5、828之6地號合併為瑞穗段81
10 9之3地號，並經重測後為系爭4號土地。...等語（見本院卷
11 一第273頁），再參酌上開兩造不爭執事項(一)之內容，亦可
12 知原告係於先向國產署承租重測前瑞穗段819地號土地之部
13 分，並分割出系爭4號土地之範圍後，再於95年9月29日向國
14 產署購得該土地。是以，原告既有長期所有系爭B房屋及使用
15 系爭4號土地範圍等之事實，其對於該土地之承租使用及
16 購買範圍、與鄰地間之使用情形，衡情自應為熟悉。

17 (三)另依玉里地政111年7月22日玉地測字第1110003899號函記
18 載：...瑞穗段819之3地號土地與同段819地號土地間之地籍
19 線、與99年重測後之系爭4號土地與系爭5號土地間之地籍
20 線，因這兩筆土地均參照舊地籍圖辦理協助指界，其位置是
21 相同的。又99年間重測後之系爭4號土地與系爭5號土地之地
22 籍線，與現今該兩筆土地之地籍線，位置是相同的，地籍線
23 並無偏移情況，但土地現場使用情形未必會與地籍相符等語
24 （見本院卷五第15至17頁），該公文並附有99年間重測時之
25 系爭4號土地與系爭5號土地之地籍調查表，其中兩土地交界
26 處，即系爭4號土地調查表上之BC線欄（見本院卷五第19
27 頁）即系爭5號土地調查表上之HI線欄（見本院卷五第23
28 頁），依該2張調查表之備註欄可知界標點係在建物中。再
29 對比玉里地政111年9月27日玉地測字第1110005089號函（見
30 本院卷五第115頁）附土地複丈成果圖（見本院卷五第119
31 頁，此係以現狀地籍圖測量標示）即附圖1，上開地籍調查

01 表所示「在建物中」之界標點，亦即為位於附圖1所呈現之
02 系爭A房屋占用系爭4號土地之範圍內。然而，國產署承辦人
03 員陳品融已到庭陳述：本院卷五第19頁之圖上界址點B到C
04 的備註欄可以看出界址點B到C界址線在建物中無法設立界
05 標，故B到C經界線係參照就地籍圖及其他可靠資料施測。惟
06 B到C經界線於95年分割，售予原告，係地上物現況分割，故
07 地籍線不應在建物中，故希望調閱95年分割調查表，了解當
08 時土地分割之依據。從卷內99或95年的現場照片可見現狀圍
09 籬，故本院卷一第252頁照片上之朱槿圍籬應該是重測前系
10 爭4、5號土地之地界（見本院卷五第72至73頁、第104
11 頁），另參酌玉里地政111年8月17日玉地測字第1110004459
12 號函附之95年間之瑞穗段819地號土地土地複丈地籍調查表
13 （見本院卷五第79頁、第84頁）及上開國產署北區分署花蓮
14 辦事處111年6月30日台財產北花一字第11103058260號函文
15 內容，可知國產署係就原告原實際承租之瑞穗段819地號土
16 地範圍分割出瑞穗段819之3、828之5、828之6地號3筆土地
17 後出賣予原告。另當時瑞穗段819、819之3之分割界線於符
18 號1至2、2至3間均為籬笆之標界（見本院卷五第84頁），再
19 對比國產署提供之92年、97年現場照片（見本院卷三第329
20 頁、第495頁）及本院於111年6月10日現場履勘時之現場照
21 片（見本院卷一第251至257頁），可知在重測前後系爭4、5
22 號土地之交界處，確實有一現狀之植物圍籬。本院綜合上開
23 事證，足可推知國產署將原告原實際承租之瑞穗段819地號
24 土地範圍分割出瑞穗段819之3、828之5、828之6地號3筆土
25 地後出賣予原告時，出賣之範圍即以上開植物圍籬與重測前
26 之系爭5號土地範圍為界線，僅係因99年間玉里地政辦理重
27 測時，依現場指界人之指界而繪成目前之地籍圖即如附圖1
28 界線。至於原告雖陳稱：重測前系爭4、5號土地之地界有變
29 過，之前是種七里香，靠我們這側的土地有用水泥墊高等語
30 （見本院卷五第104頁），但依上開國產署提供之92年、97
31 年現場照片，實無從判斷該植物圍籬範圍有何位移之情，且

01 縱有植物物種變更之狀況，該植物圍籬既原為間隔重測前系
02 爭4、5號土地之地界，再換種植新種植物時，衡諸常情種植
03 者必定依原有之圍籬界線種植，以作為雙方認知之地界，較
04 為合理，故原告上述主張界址有變動云云，並不可採。

05 (四)復由上開國產署提供之92年現場照片（見本院卷三第495
06 頁）及本院於111年6月10日拍攝之現場照片（見本院卷一第
07 254頁上方照片）及附圖1等互核以觀，系爭A房屋之外觀主
08 體並無明顯變化，且位於圍籬往東北方位之內。另依上開兩
09 造不爭執事項(三)之內容及卷附之國有基地租賃契約書、門牌
10 異動資料等（見本院卷三第15頁、第267頁、第317頁、第36
11 3頁），系爭A房屋至少早於91年間即已存在，被告係因系爭
12 A房屋之事實上處分權多次移轉而最後受讓取得該屋事實上
13 處分權，並基此向國產署於109年1月31日起承租系爭5號土
14 地迄今。是以，95年間國產署將系爭4號土地範圍分割出並
15 出售予原告時迄今，系爭A房屋客觀上仍大致坐落於目前之
16 位置上，即位於圍籬往東北方位之內，僅因原告等人在99年
17 間重測指界時（見本院卷五第19頁）將系爭4、5號土地之界
18 址指成如附圖1之現狀地籍圖，而造成系爭A房屋之部分即如
19 附圖1所示斜線範圍目前係為於系爭4號土地之土地範圍內。
20 否則，依本院請玉里地政按重測前地籍圖套繪系爭A房屋之
21 結果，依玉里地政111年9月27日玉地測字第1110005089號函
22 附土地複丈成果圖（見本院卷五第117頁，此係以重測前地
23 籍圖測量標示）即附圖2，系爭A房屋並未有占用系爭4號土
24 地之情。

25 (五)本院審酌上情，國產署於上開95年辦理系爭4號土地等相關
26 土地分割時，既已長期將系爭5號土地出租予被告之前手，
27 且早已有系爭A房屋存在之客觀事實，卻因99年重測指界
28 時，將系爭4、5號土地原有之實際地界線即上開圍籬調整為
29 如附圖1所示之地籍線，亦即往東北方向位移，以致原本不
30 在原告所有土地範圍之系爭A房屋變成部分落在原告之系爭4
31 號土地範圍，而依玉里地政提出之重測地籍調查表顯示（見

01 本院卷五第19至25頁），系爭4、5號土地之99年間之指界人
02 為原告、技士蘇明杰，並未有系爭5號土地範圍當時之承租
03 人林造谷之指界，縱使該地籍重測有依土地法第46條之2、
04 第46條之3規定完成土地所有權人到場指界之行政程序，然
05 對於實際使用之系爭5號土地之承租人，上開土地所有權人
06 之指界確實已侵害系爭A房屋所有權人（或事實上處分權
07 人）即系爭5號土地之承租人之權益，造成系爭A房屋可能因
08 界址調整而遭部分拆除之風險，又無其他證據顯示當時已有
09 告知該承租人有地籍線重測指界並已得其同意之情，故原告
10 既已長期於該處使用系爭4號土地等之事實，其對於系爭4號
11 土地之先前承租使用及購買範圍、與鄰地間之使用情形自然
12 熟稔，卻於99年間指界時未告知地政人員應以現狀之籬笆為
13 界，而以他處為界（即如本院卷五第19頁之地籍調查表），
14 造成玉里地政以此調整系爭4、5號土地之地籍如附圖1所
15 示，原告再於11年後之111年1月14日提起本件訴訟（見本院
16 卷一第13頁原告民事起訴狀）請求被告拆屋還地及給付相當
17 於租金之不當得利，原告之本件起訴顯然係以損害他人為主
18 要目的，並已違反民法第148條所揭櫫之誠信原則，依上開
19 說明，其法律效果為以不發生該違反者即原告所期待者，故
20 原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告將如附
21 圖1所示之所示斜線範圍（面積13.37平方公尺）上之建物拆
22 除，及將占用土地部分返還原告，及給付上述之相當於租金
23 之不當得利金額，均無理由，不應准許。

24 五、從而，原告依上開規定，請求判如上開訴之聲明所示，為無
25 理由，依法應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經核
27 均與結論之判斷，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

30 玉里簡易庭 法 官 鍾志雄

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。如
03 委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

05 書記官 胡釋云