

臺灣基隆地方法院民事判決

106年度訴字第229號

原告 志成企業股份有限公司

法定代理人 葉培城

訴訟代理人 林勝啟

訴訟代理人 楊閔翔律師

被告 王春燕（即王添福之繼承人）

訴訟代理人 吳西源律師

被告 王進榮

訴訟代理人 王春燕

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王春燕、王進榮應給付原告新臺幣肆仟陸佰捌拾元，及自民國106年5月4日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國106年5月4日起至將坐落基隆市○○區○○段0000地號土地、如附圖編號丙所示面積為3平方公尺及丙1所示面積為3平方公尺之部分返還原告之日止，按月給付原告新臺幣柒拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項前段於原告以新臺幣壹仟伍佰元供擔保後，得假執行；但被告王春燕、王進榮如以新臺幣肆仟陸佰捌拾元為原告預

01 供擔保後，得免為假執行。

02 本判決第一項後段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣貳
03 拾元供擔保後，得假執行；但被告王春燕、王進榮於所命各期給
04 付到期後，每期如以新臺幣柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為
05 假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
10 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
11 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
12 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
13 法第168條、第175條各有明定。查被告王添福於原告起訴
14 後之民國108年12月11日死亡，其就門牌基隆市○○路000巷
15 0號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落基隆市○○區○○段00
16 00地號土地（即重測前基隆市○○區○○段○○○段000000
17 ○000000地號土地，下稱1417地號土地）之應有部分之繼承
18 人為被告王春燕，此有遺產分割協議書、土地所有權狀、基
19 隆市稅務局109年1月22日函、繼承系統表可按（卷四頁28至
20 31），被告王春燕於同年2月15日具狀聲明承受訴訟（卷四
21 頁27），核無不合，程序上應予准許。

22 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
23 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；
24 又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
25 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
26 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，同法第255條第1
27 項第2款、第3款、第7款亦有明定。查原告起訴時，原聲
28 明：「一、被告應將坐落基隆市○○區○○段0000地號土地
29 （即重測前基隆市○○區○○段○○○段000地號土地，下
30 稱系爭土地）上之地上物如附證一圖示部分，面積以實測為
31 準之地上物拆除，並將土地返還原告。二、被告應依占用面

積，給付自起訴狀繕本送達日起回溯5 年之租金，並繼續支付至該占用土地回復原狀為止。三、願供擔保，請准宣告假執行。」（卷一頁5至6）嗣經本院偕兩造暨基隆市安樂地政事務所、內政部國土測繪中心人員分次履勘、測量系爭土地，製成106年7月5 日複丈成果圖、106年12月6日鑑定圖（下稱附圖），原告遂於本院言詞辯論期日即107年2月2日（卷二頁49至50）、107年5月21日（卷二頁83），按實測結果特定請求返還土地之面積併變更不當得利之金額，而多次更正應受判決事項之聲明，復於108年5月15日出具民事訴之變更暨辯論意旨狀終將本件訴之聲明特定為「一、被告應將系爭土地如附圖所示編號丙、丙1部分，面積6 平方公尺之地上物拆除，並將上開占用之土地返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）4,680元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至將上開占用之土地返還原告之之日止，按月給付原告78元。」（卷三頁66至68）核原告所為，或屬不變更訴訟標的，補充、更正事實上或法律上之陳述，或屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，或請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，均合於上開規定，程序上應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）系爭土地係原告單獨所有。詎被告未經原告同意，復無其他合法權源，以附表編號「乙欄」所示之房屋占用系爭土地。而被告所為，致原告所有權受有損害，爰依民法第767 條規定提起本件訴訟，請求被告拆除如附表編號「戊欄」所示占用之面積，並將占用部分土地返還原告。又被告無權占有系爭土地，可獲得相當租金之利益而屬不當得利，原告自得依民法第179條、第126 條規定，以系爭土地105 年申報地價每平方公尺3,120元之年息5%計算自起訴之日起回溯5 年相當於租金之不當得利，併請求自起訴狀繕本送達被告翌日起

01 至返還土地之日止，按月給付之不當得利，被告應給付金額
02 如附表編號「己欄」所示。並聲明：被告應將系爭土地如附
03 圖所示編號丙、丙1部分，面積6 平方公尺之地上物拆除，
04 並將上開占用之土地返還予原告；被告應給付原告4,680
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
06 5 計算之利息；並自起訴狀繕本送達翌日起至將上開占用之
07 土地返還原告之之日止，按月給付原告78元。

08 (二)對被告抗辯所為陳述：

- 09 1. 被告雖稱過去原告請求渠等之父、祖父王開枝提供土地建築
10 原告建物，遂將系爭土地部分，與王開枝所有現為渠等共有
11 之同段1417地號土地交換，並出具土地使用權同意書；原告
12 請求拆屋還地有違誠信原則，且屬權利濫用等語。但原告本
13 非以損害被告為目地起訴，被告長期占用系爭土地確受相當
14 可觀經濟利益，縱渠等拆除系爭房屋有所損害，然亦無損益
15 失衡之事。又參土地使用同意書之內容，亦無可見原告有同
16 意將部分系爭土地予王開枝使用之情，顯然被告所稱「交換
17 使用土地」，同係臆測之詞。
- 18 2. 被告雖稱依70年間地籍圖重測前之建物位置圖與1417地號土
19 地地籍圖比對，認為渠等共有之系爭房屋並未占用系爭土
20 地，且有70年4 月23日地籍調查補正表可佐等語。但鑑界結
21 果係因測量技術、地形變動等因素有間，確定界址當不專以
22 土地面積是否增減為鑑定標準，而系爭土地業經基隆市安樂
23 地政事務所勘測後，尚經國土測繪中心進行更精密測量，足
24 為本件參酌，被告徒執前揭圖面自行臆測量測結果，又未提
25 出明確證據供核，自不能認本件土地鑑界量測為錯誤。另就
26 鈞院委請專家王珍玲教授對鑑界表示之意見，可徵本件僅有
27 人證，不足認定為變更土地界址之產權證明，亦無從證明基
28 隆市安樂地政事務所、國土測繪中心之鑑測有誤。
- 29 3. 又原告於63年取得系爭土地，而系爭土地、1417地號土地係
30 於70年間方經重測劃定，原告於被告越界建築完成當時既無
31 從知悉越界情事，後經多次法定代理人更迭，縱得悉越界情

事，亦已歷時多年，自無民法第796條規定適用。又系爭房屋占用系爭土地之部分應係法定空地，依最高法院判決，原告行使權利核屬正當，非濫用權利，亦未違反誠信原則。

二、被告答辯：

(一)被告共有之1417地號土地，係經基隆市○○段○○○段000000○000000地號土地重測合併，而自渠等之父、祖父王開枝處所繼承取得，其上尚有被告共有之系爭房屋。前於64、65年間，原告因有建置廠房需求，遂向王開枝請求將重測前248-11地號土地東面部分提供予原告建築，原告則將重測前同小段240-49地號土地之部分供予被告使用，原告於65年間遂建成基隆市○○區○○段000 ○號建物（即基隆市○○路000 巷0 號房屋，下稱原告建物），雙方並就互換土地之事，訂定土地使用權同意書為憑，被告自非無權占用系爭土地。

(二)70年間系爭土地、1417地號土地等經地政機關為地籍圖重測、土地合併，若以重測前原告建物之建物位置圖、重測前地籍圖等圖面觀察，可見原告建物與被告共有之系爭房屋、4-1 號房屋間位置甚寬，尚有巷道，而70年土地重測時地政機關既應將兩造交換之部分土地劃給對方（即將原告建物占有重測前248-11地號土地部分劃給原告，系爭房屋占有重測前240-49地號土地部分劃給被告），但重測後，被告之土地面積不僅縮減6 平方公尺（重測前248-10地號土地為338 平方公尺、248-11地號土地為80平方公尺，合併為1417地號土地後，面積僅餘412 平方公尺），嗣安樂地政事務所至現場履勘製作本件複丈成果圖，竟將上開兩造建物繪設位置幾近相連，致被告共有之系爭房屋繪設位置東移，甚占用系爭土地4 平方公尺，顯有疑義。此後，鈞院雖再將本件土地爭議交予國土測繪中心重新測繪，但其所為鑑定結果，亦未按70年4 月23日地籍調查界指標示補正表為鑑測依據，經鑑定系爭房屋2 樓尚占有系爭土地3平方公尺，亦有疑義。基上可徵，70年間之地籍圖重測結果，確實有誤，被告短少之土地面積應係錯誤併入重測後之系爭土地，始致鑑定圖測量結

01 果，渠等之系爭房屋尚占用系爭土地3 平方公尺，倘將上開
02 被告土地短少之6 平方公尺計入實際土地面積，被告根本毫
03 無占用系爭土地之情至明。

04 (三)原告提起本件訴訟，顯為權利濫用、有違誠信原則。設若鈞
05 院認為渠等確實占用系爭土地，則本件應有民法第796 條
06 至第796 條之2 規定的適用而免予拆除。又原告建物緊鄰
07 源遠路138 巷，且系爭土地上之源遠路138 巷係屬既成道
08 路，則縱被告占有系爭土地3 平方公尺，亦僅系占有既成
09 道路，且屬水泥屋簷突出之部分陽台，對原告本無任何損
10 害，其強令被告拆除，造成系爭房屋大門無從遮風避雨，
11 經濟利益重大損失，兩相權衡，已屬民法第148 條第1 項
12 規定之權利濫用。又雙方早年既已約定交換土地，如前所
13 述，則就地籍圖重測結果所致之誤差，原告卻於法定代理
14 人變更後對渠等提起拆屋還地訴訟，違反同條第2 項之誠
15 信原則。遑論原告建物於建築之際另於取得建照時有違法
16 情節，致最終於兩造土地、建物間之路幅縮減而違法於既
17 成道路上建屋，未留消防通道，顯致公益未顧而屬不當，
18 則原告繼受前手取得建物後仍處於違法狀態，其卻任意提
19 起本訴，亦屬權利濫用。

20 (四)此外，系爭土地位於郊區，生活機能不佳，原告又將違建蓋
21 在既成道路上，形成死巷，其拆屋還地已損人不利己，倘又
22 主張相當於租金之不當得利，僅應以系爭土地申報總價之年
23 息百分之1 或2 計算為當。

24 (五)並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 原告主張系爭土地為其單獨所有，而被告所有如附表乙欄門
27 牌號碼所示之房屋(座落如附表丙欄地號所示之土地)占用系
28 爭土地如附表丁欄、戊欄所示之位置及面積，為此訴請被告
29 拆屋還地及給付不當得利。惟被告否認無權占用系爭土地，
30 並執前詞置辯。是本件所應審究者，為原告請求被告拆除系
31 爭土地上之系爭房屋及返還系爭土地予原告，有無理由？原

01 告請求被告給付因無權占用系爭土地所受之不當得利，有無
02 理由？如有理由，其數額為何？現判斷如下。

03 (一)就原告請求被告拆除系爭土地上之系爭房屋及返還系爭土地
04 予原告之部分：

- 05 1. 原告主張其為系爭土地之所有權人，而被告所有之系爭房屋
06 占有現況如附表各編號「甲欄」至「戊欄」所示等情，業據
07 原告提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本等件為證（卷一頁
08 10至11），復經本院勘驗現場並囑託國土測繪中心製作鑑定
09 圖為憑，且有卷附現場照片、勘驗筆錄、鑑定書、鑑定圖等
10 件可稽（卷一頁78至95、卷二頁26至31），堪信原告主張被
11 告所有之系爭房屋占有系爭土地之事，係屬真實。
- 12 2. 系爭土地係由重測前基隆市暖暖區碇內段碇內小段239-3、2
13 40-23、240-24、240-25、240-26、240-46、240-47、240-
14 49、248-2、248-20地號土地合併為239地號土地，復經地籍
15 圖重測新編地號而來，地目編定為雜，面積為3,123平方公
16 尺，於70年5月27日完成地籍圖重測登記，此有基隆市安樂
17 地政事務所107年10月5日基安地所一字第1070008582號函
18 暨檢附系爭土地登記公務謄本、土地登記簿資料（卷二頁10
19 7至114、卷三頁93至120）、地籍圖重測資料、地籍調查
20 表（卷二頁116至117、125至138）在卷可稽。而被告所有
21 坐落1417地號土地之系爭房屋，則係其等自父、祖父王開枝
22 處取得所有權，於前述70年地籍圖重測時即已建置存在，復
23 由被告家族代代占有使用，且1417地號土地係由重測前基隆
24 市○○區○○段○○○段000000○000000地號土地所合併，
25 此亦有1417地號土地之登記謄本、所有權狀、地籍圖重測資
26 料、地籍調查表、地籍圖重測土地標示變更結果通知書、基
27 隆市稅務局七堵分局函附之系爭房屋稅籍證明書、基隆市政
28 府107年10月8日基府都建參字第1070138801號函旨、109
29 年1月22日基稅房貳字第1090051093號函旨可參（卷一頁42
30 至43、118、128至148、170至175、卷二頁102至105、108
31 至147、卷三頁35至36、卷四頁28至31），均堪認定。

01 3. 被告抗辯系爭房屋占有系爭土地有法律上權源之部分：

02 (1)按依地政主管機關依土地法重新實施地籍測量，有其一定之
03 程序，若重測土地界址糾紛案件經依協調會調處結果辦理施
04 測，其重測結果比照土地法第46條之1 至第46條之3 規定辦
05 理公告，於公告期間內，土地所有權人未向該管地政機關提
06 出異議，或逾期未聲請複丈或複丈結果無誤或經更正者，即
07 生重測法律效力確定之效果，地政機關應即據以辦理土地標
08 示登記，該重測之地籍圖即屬確定（最高法院89年度台上字
09 第2285號判決意旨參照）。而有爭執之土地所有權人，應依
10 法提起確定界址訴訟請求解決（大法官會議釋字第374 號解
11 釋文參照）。

12 (2)被告雖辯稱前於64、65年間，原告因有建置原告建物即廠房
13 需求，遂向被告之父、祖父王開枝請求將系爭房屋坐落之14
14 17地號土地中之重測前248-11地號土地提供予原告建築，原
15 告則將系爭土地中之重測前240-49地號土地之部分供予王開
16 枝使用，原告遂於65年間建成原告建物，被告自非無權占用
17 系爭土地等語，然觀諸土地使用權同意書之全文（卷二頁18
18 4、原告建物之建造執照卷宗），其內容雖記載63年3月8
19 日，原告為申請建造雜項執照，業經土地所有權人王開枝
20 （按：併記載其住址及身分證字號）之同意，使用重測前24
21 8-11地號土地（按：併記載重測前248-11地號土地之面積為
22 80平方公尺）等情，然原告與王開枝間有無約定原告將系爭
23 土地中之重測前240-49地號土地之部分供予王開枝使用乙
24 節，則付之闕如，礙難僅憑上開土地使用權同意書即率認原
25 告與王開枝間有交換使用土地之約定，故被告此部分所辯，
26 尚難採信。又被告雖聲請訊問被告王進榮以證明原告與王開
27 枝間有約定原告將系爭土地中之重測前240-49地號土地之部
28 分供予王開枝使用乙節，然法院訊問當事人應以「必要時」
29 為限，此觀民事訴訟法第367條之1第1項之規定自明，倘若
30 有其他客觀證據可供調查，進而認定事實，法院即應依客觀
31 證據裁判，無庸再以訊問當事人之方式認定事實（最高法院

95年度台上字第1859號民事裁判意旨參照），準此，就原告與王開枝間有約定王開枝將1417地號土地中之重測前248-11地號土地提供予原告建築乙情，雙方訂有土地使用權同意書為據，然就被告所稱原告與王開枝間有約定原告將系爭土地中之重測前240-49地號土地之部分供予王開枝使用乙情，雙方卻未訂立任何書面，此與經驗法則恐已有不符，職故，本件若捨上開客觀證據，而以訊問被告王進榮之陳述作為判斷依據，核與上開規定之「必要時」此要件不合，故被告此部分之聲請，亦難認可採。

(3)被告雖答辯70年間之地籍圖重測結果有誤，未依地籍調查界址標示補正處理記載表處理，被告短少之土地面積應係錯誤併入重測後之系爭土地，始致鑑定圖測量結果為系爭房屋占用系爭土地，倘將被告土地短少之6 平方公尺計入實際土地面積，被告根本毫無占用系爭土地之情至明等語，然觀諸上開地籍圖重測資料，地政主管機關依土地法重新實施地籍測量，有其一定之程序，王開枝亦有進行指界，並有接獲地籍圖重測結果通知，且本件重測結果於公告期間內，相關土地所有權人未向該管地政機關提出異議、聲請複丈，則已生重測法律效力確定之效果，地政機關應即據以辦理土地標示登記，該重測之地籍圖即屬確定，況且，被告或其前手嗣後亦未曾依法提起確定界址訴訟以請求解決，揆諸上開說明，被告僅自己比對圖示，辯稱地籍圖重測結果有誤，造成鑑定圖測量結果亦有誤，其等未無權占有系爭土地等語，難認有據。

(4)進者，本院將本件全部資料委由法院諮詢名冊之專家即土地管理學系教授王珍玲提供專業意見，其表示：一、重新實施地籍測量（地籍圖重測），僅是對於表彰土地權屬範圍之界址（地界線）重新實施測量；而其實質上係否定日治時期以來之地籍測量成果（影響所及，包括既有土地登記簿標示部所載之土地面積），而重新辦理另一次地籍測量。是司法院釋字第374號解釋謂：「依土地法第46條之1至第46條之3之

規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。」並進一步指出：「故縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，……。」二、依地籍測量實施規則第185條規定：「地籍圖重測，應依下列程序辦理：一、劃定重測地區。二、地籍調查。三、地籍測量。四、成果檢核。五、異動整理及造冊。六、繪製公告圖。七、公告通知。八、異議處理。九、土地標示變更登記。十、複（繪）製地籍圖。」第191條：「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測。……。」土地法第44條：「地籍測量依左列次序辦理：一、三角測量、三邊測量或精密導線測量。二、圖根測量。三、戶地測量。四、計算面積。五、製圖。」（地籍測量實施規則第3條亦同）。三、於重新地籍測量及依其測量成果辦畢土地標示變更登記後，地籍資料即重新確定，嗣後之地籍界址爭執或土地複丈（包括鑑界複丈），乃至行使物上請求權之物理範圍（實地界址範圍、拆屋還地等），均應以重新地籍測量成果（含重新地籍測量之地籍圖）為準據。而司法院釋字第374號解釋所稱「有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決」，係指「測量結果公告期間」（於此期間，重測結果尚未確定），對原重測指界縱有爭議，仍得依法提起民事訴訟（經界訴訟）請求解決，以否定原重測地籍調查時所確定之界址。但於「重測結果公告確定後」，原則上即不得以民事訴訟（經界訴訟）請求「變更」土地界址。除非土地所有權人能另行提出「產權證明」（亦即，證

明重測後鄰地地界/地籍圖範圍內，有屬其所有之土地），
基於地籍測量之性質，自可提起經界訴訟，以求判定變更土地
地界址/地界線。但所謂「產權證明」應是足以證明土地所有
權人持有土地所有權之原始憑證（契據等）。四、另一方面，
有關係爭土地之界址範圍，經依地籍調查確定土地界址，並
經地籍測量（按地籍調查表所載認定之界址施測），確定其地
籍圖重測成果；現除非有事證足認地政機關於辦理地籍圖重
測時，其地籍測量作業，並未依地籍調查所載認定之界址施
測，而有錯誤之情形，則始得依地籍測量實施規則第232條規
定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕
行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後
始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。
前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測
、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有
原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所
引起，並有資料可資核對。」辦理地籍測量資料更正，並依土
地法第69條規定更正登記資料。是本件如確有前述情事，因
地籍測量資料（地籍線）之更正（更動其地籍線），則或有認
為系爭土地未被占用之可能。惟在未有確切事證（此應有重
新實地檢測始能獲知）證明地籍圖重測結果有錯誤情事並為
更正前，地政事務所及國土測繪中心依重測後之地籍成果辦
理鑑界複丈，而該二機關均認為系爭土地有被占用情形，則
雖二機關測得之被占用面積不一致，但仍無法據此即斷定地
籍圖重測結果有誤。五、又，如上所述，土地所有權人若能
提出「產權證明」，證明鄰地地界/地籍圖範圍內，有屬其
所有之土地，或可藉由提起經界訴訟，以求判定變更重測後
之土地界址/地界線。惟本件依貴院所提供之卷宗資料以觀
，僅是被告相關說詞或僅有人證，主張原重測時指界錯誤等
；此尚難屬所謂足以認定變更土地界址之「產權證明」等語
，益徵被告辯稱地籍圖重測結果有誤，造成鑑定圖測量結果
亦有誤等語，難認可採。

01 4. 被告抗辯依民法第796 條之1 規定，原告不得請求拆除占有
02 系爭土地之系爭房屋之部分：

03 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
04 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
05 之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
06 98年7 月23日修正施行之民法第796 之1 第1 項定有明文。
07 此依民法物權編施行法第8 條之3 規定，於民法物權編修正
08 施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
09 或變更其房屋時，適用之。參諸修正後民法第796 條之1 第
10 1 項立法理由載：鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之
11 房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損
12 害。為示平允，宜賦予法院裁量權等語。是於適用本條項規
13 定情形下，鄰地所有人即有容忍土地所有人使用之義務，同
14 時亦享有土地購買及償金請求權（同條第2 項規定參照）。
15 本條實質上乃土地所有人行使物上請求權應符合民法第148
16 條第1 項規定之具體化，法院利益衡量比較審酌基準，自得
17 參酌最高法院71年台上字第737 號判例要旨所闡述：「查權
18 利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利
19 行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受
20 之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益
21 極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損
22 害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解
23 釋。」又此越界建築規定，因相鄰關係致一方之所有權擴張
24 而他方之所有權受有限制，其權利義務對於嗣後受讓該不動
25 產而取得所有權之第三人仍繼續存在（最高法院70年度台上
26 字第858號判決、85年度台上字第119 號判決參照）。

27 (2)經查，1417地號前土地所有人即被告之父、祖父王開枝，建
28 築系爭房屋逾越地界而占有系爭土地，固如前述。然而，觀
29 諸上開鑑定圖、現場照片、勘驗筆錄，系爭房屋占有系爭土
30 地之面積僅有6平方公尺，從外部觀之，根本無從察覺系爭
31 房屋有占有系爭土地之情形，且遍查全部卷證資料，在本件

01 進行測量前，並無任何系爭房屋有占有系爭土地之紀錄，況
02 原告亦未能舉證證明王開枝建築系爭房屋而占有系爭土地有
03 何故意乙節，從而，本件無從認定王開枝係故意逾越地界。
04 復審酌系爭房屋占有系爭土地之面積僅為6平方公尺，極為
05 微渺，且系爭土地之位置及環境、交通等並非良善，價值亦
06 不高，又系爭房屋為供被告居住之用，乃其等安身立命之
07 處，歷時已相當久遠，另原告於63年3月8日為申請建造雜項
08 執照，經王開枝之同意，使用系爭房屋坐落之1417地號土地
09 中之重測前248-11地號土地，因此建造原告建物，詳言之，
10 王開枝及其繼承之後手即被告為盡敦親睦鄰之誼，犧牲自己
11 就1417地號土地之權利，成全原告之利益，然原告現竟絲毫
12 不顧此事，只為自己之微薄私利，執意拆除被告安身立命之
13 系爭房屋，造成被告之處境十分困頓，兩造之利益損害顯然
14 失衡等情，可知，原告請求拆除系爭房屋，不僅無助任何社
15 會整體經濟利益，且其可取得之利益極微，然卻造成被告之
16 利益受有鉅大之損害，甚至危及被告之基本人權及人性尊
17 嚴，從而，揆諸上開規定及說明，應免為系爭房屋之移去，
18 以平衡兩造之權利義務關係。至原告雖引用最高法院判決，
19 主張自己未濫用權利，亦未違反誠信原則云云，但該案件之
20 事實與本件之上開事實全然不同，自不得比附援引，故原告
21 此部分之主張，應不可採。

22 (3)進者，王珍玲教授就此亦提供專業意見，其表示：一、有學
23 者認為越界建築免除去或變更之立法意旨既在顧全社會經
24 濟，則依論理解釋，自應參照大理院2年上字第157號判例之
25 意旨，於房屋竣工後，不許鄰地所有人請求移去或變更其建
26 築物為宜（請參見朱柏松，論越界、違章建築之法律效力，
27 月旦法學雜誌，第104期，頁190）。學者黃茂榮則認為：應
28 以土地所有權人有無故意或重大過失為斷，如無故意或重大
29 過失時，依誠信原則解決（請參見黃茂榮，越界建築及其與
30 物上請求權之法律競合關係，民事法判解評析(1)，頁245；
31 法學方法與現代民法，台大法學叢書，82年增訂3版，頁44

2)。是本件縱該當越界建築，但原告請求拆屋還地，是否有權利濫用之情事或有違誠信原則？二、依民法第148條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」

「行使權利不得以損害他人為主要目的。」（最高法院45年台上字第105號判例；85年度台上字第151號、106年度台上字第354號判決）；「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。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之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。」（最高法院71年台上字第737號判例、100年度台上字第1719號判決）。……退萬步言，今被告即便確屬越界建築，然其所越界部分微少，僅為被告建物之水泥屋簷突出之部分陽台，且其越界占用部分，對原告無甚損害（因該地現為巷道，若屬既成道路，則除供通行外，無法再做其他利用）；原告要求被告拆屋還地，對其並無甚利益！然若拆除被告越界部分，卻會對被告等造成經濟上重大損失及生活上之危害。被告等生活空間本就狹隘，品質不佳，所求不過棲身之所。又系爭土地位於基隆市暖暖區碇內段碇內小段，地處郊區，生活機能不佳，地價低廉，而原告既為公司，僅因其更換股東，新股東又未必明瞭其前手與被告自64、65年間之權利義務關係，卻於4、50年之後，率爾對被告等提出此等「自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者」之拆屋還地訴訟，對經濟上弱勢之被告，不但造成心理上之巨大壓力，且有經濟上無謂之重大損失，實有害公益，顯有民法第148條第1項之權利濫用，且違誠信之情事。三、依民法第796條之1規定：「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，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1項但書

01 及第2項規定，於前項情形準用之。」前述規定不僅在維護
02 房屋及與房屋有相當價值之建築物之社會經濟，且維護供人
03 居住之房屋，實亦寓有保障生活中心穩定，人格遂得健全發
04 展之意旨（請參閱謝在全、民法物權論(上)，自版，103年
05 修訂6版，第228頁）。又民法第796條之1之規定，實質上乃
06 物權物上請求權之行使，應符合第148條第1項規定之具體化
07 （最高法院83年度台上字第2701號判決）。故條文所稱公共
08 利益自可與第148條所定者，作相同解釋（請參閱謝在全、
09 前揭書，第232頁）。故斟酌公共利益及當事人利益，本件
10 應可適用民法第796條之1規定，免為移去等語，益徵原告本
11 件之拆屋還地請求，有違誠實信用原則，屬濫用權利，被告
12 答辯本件有民法第796條之1規定之適用等語，應為可採。

- 13 5. 由上可知，原告依民法第767 條第1項前段、中段之規定，
14 請求被告將系爭房屋所占用系爭土地之部分拆除，並將占用
15 之系爭土地返還予原告，尚屬無據，應予駁回。

16 (二)原告請求被告給付因無權占用系爭土地所受之不當得利之部
17 分：

- 18 1. 按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通
19 常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。按土
20 地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更
21 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
22 移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前
23 條第1 項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付
24 償金）及第2 項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部
25 分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，此觀98年1 月
26 23日增訂之民法第796 條之1 規定自明。揆其立法意旨，在
27 於：鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對
28 社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量
29 權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部
30 或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權
31 內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨

立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利之）償金請求權（最高法院107 年度台上字第1801號民事判決參照）。

2. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又法定地價，依土地法第148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80% 為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報之地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價，亦為平均地權條例第16條所明定。

3. 查被告所有之系爭房屋雖逾越地界，而占有原告所有之系爭土地，惟本院斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為系爭房屋之移去，業如前述。然而，基於相鄰關係而受限制，係原告之系爭土地之所有權內容所受之法律上限制，並非被告之系爭房屋因而取得獨立的限制物權，是被告免除移去越界之系爭房屋並返還占有之系爭土地，要係本院衡酌公共利益及兩造利益之結果，始要求原告容忍不予拆除請求返還越界之系爭土地，尚非謂被告就系爭房屋越界之系爭土地取得占用之正當權源。為平衡彌補原告遭越界之系爭土地之權益受損，立法者賦予原告有不當得利之償金請求權，則原告依不當得利返還請求權，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

4. 依附圖即上開鑑定圖，被告所有之房屋占有系爭土地之面積如附表編號戊欄所示，合計為6平方公尺。又觀諸被告所有

01 之系爭房屋占有系爭土地之情形，並審酌位置、利用狀況、
02 交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情（參上開勘驗筆
03 錄、現場照片及鑑定圖），本院認以申報地價5%計算為適
04 當。又依系爭土地之地價謄本及地價資料（卷二頁172至17
05 4、卷三頁73至74），系爭土地歷年來之申報地價為3,120
06 元/平方公尺（按：未超過公告地價120%，亦非未滿公告地
07 價80%）。可知，原告請求被告給付起訴前5年之相當於租金
08 之不當得利（金額及計算式均詳如附表編號己欄），及自起
09 訴狀繕本送達被告翌日即106年5月4日（見卷一頁56、57）
10 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴
11 狀繕本送達翌日即106年5月4日起至返還占有之土地之日
12 止，按月給付相當於租金之不當得利（金額及計算式均詳如
13 附表編號己欄），為有理由，應予准許。

14 四、綜上所述，原告依民法第179條前段規定，請求被告應給付
15 原告4,680元，及自106年5月4日起至清償日止，按年息百分
16 之5計算之利息；並自106年5月4日起至將系爭土地如附圖編
17 號丙所示面積為3平方公尺及丙1所示面積為3平方公尺之部
18 分返還原告之日止，按月給付原告78元，為有理由，應予准
19 許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明
20 願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就敗訴部分免
21 為假執行，經核皆無不合，爰依其等聲請宣告之。至原告其
22 餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。另原
23 告主張拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，依民事訴訟
24 法第77條之2第2項規定，乃以一訴附帶請求損害賠償，後者
25 不併算價額，是本件給付相當於租金之不當得利部分未徵裁
26 判費，僅就拆屋還地部分徵裁判費，從而，訴訟費用仍應由
27 原告負擔，附此敘明。

28 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392
30 條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

民事庭 法官 曹庭毓

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聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

書記官 黃婉晴