

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡上字第109號

上訴人 張吳春花
訴訟代理人 陳俊偉律師
被上訴人 王楷仁
王楷廷
共 同
訴訟代理人 張景堯律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國113年3月13日本院高雄簡易庭112年度雄簡字第941號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為坐落高雄市○鎮區○○段0000地號土地（下稱1129地號土地）所有權人，應有部分各二分之一，相鄰之同段1128地號土地（下稱1128地號土地）及其上同段441建號建物（門牌號碼高雄市○鎮區○○○路00號，下稱系爭建物）所有權人即上訴人，未經被上訴人或1129地號土地原所有權人同意即擅自增建系爭建物外牆、柱子、水泥空地、水泥矮籬等部分（下合稱系爭地上物），並無權占用1129地號土地如內政部國土測繪中心鑑定圖（下稱原判決附圖）所示區域甲面積0.82平方公尺、乙2面積0.03平方公尺、丙面積0.16平方公尺、丁面積0.17平方公尺之地上物，上訴人自應將系爭地上物拆除，並將占用之土地返還被上訴人。又上訴人無權占用1129地號土地，而受有相當於租金之不當得利，則自被上訴人於民國111年11月9日取得1129地號土地所有權起至113年2月8日止，以1129地號土地申報地價6%計算，上訴人應給付被上訴人使用土地之補償金新臺幣

(下同) 1,530元，及自113年2月9日起按月給付被上訴人102元，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，並將占用土地騰空返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人王楷仁、王楷廷各765元及自民事訴之聲明變更(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自113年2月9日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付被上訴人王楷仁、王楷廷各51元。

二、上訴人則以：1128地號土地3.58坪與訴外人楊林文珠所有同段1127-9地號土地（下稱1127-9地號土地）1.68坪於91年間分割合併買賣，二者面積相差2.17坪（ $3.85 - 1.68 = 2.17$ ），而1129地號土地登記面積為103平方公尺（約3.16坪），然經高雄市政府地政局前鎮地政事務所（下稱前鎮地政事務所）測量結果，1129地號土地竟多出7平方公尺（2.1坪），觀之上訴人與楊林文珠簽訂之買賣契約書，1128地號土地3.8坪減去1127-9地號土地1.7坪即等於2.1坪，亦與91年建築師計算出1128地號土地長條形面積12平方公尺（3.6坪）減1127-9地號土地三角形虛線面積5.57平方公尺（1.5坪）為2.1坪符合，足見前鎮地政事務所將該賸餘之2.17坪土地挪給1129地號土地；內政部國土測繪中心之鑑定結果亦不實在，系爭地上物如有占用1129地號土地，1129地號土地原所有權人早已提起訴訟，被上訴人剛取得1129地號土地即來提告，已超過時效等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，被上訴人依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求上訴人返還占用之土地，並給付被上訴人2人自111年11月9日起至113年2月8日止之不當得利各765元，及均自民事訴之聲明變更(二)狀繕本送達上訴人翌日即113年2月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨自113年2月9日起至返還占用之土地之日止，按月給付被上訴人2人各51元，為有理由，應予准許。上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審

01 之訴駁回。被上訴人對於上訴人之上訴，則聲明：上訴駁
02 回。

03 四、兩造不爭執事項及本件爭點（簡上卷第98至99頁）：

04 (一)兩造不爭執事項：

- 05 1.被上訴人2人為1129地號土地所有權人，應有部分各二分之
06 一，1129地號土地與上訴人所有之1128地號土地相鄰；1128
07 地號土地上並蓋有系爭建物，所有權人則為上訴人。
- 08 2.上訴人所有1128地號土地上之系爭地上物占用被上訴人所有
09 1129地號土地如原判決附圖所示區域甲面積0.82平方公尺、
10 區域乙2面積0.03平方公尺、區域丙面積0.16平方公尺、區
11 域丁面積0.17平方公尺；占用期間則為111年11月9日取得11
12 29地號土地所有權之日起至113年2月8日止；計算標準為112
13 9地號土地111年度申報地價（每平方公尺17,360元）年息
14 6%。
- 15 3.1129地號土地坐落於高雄市前鎮區一心一路，附近有國小、
16 公園、商家及超市，並鄰近輕軌離仔內站，生活機能良好，
17 交通亦稱便利；上訴人占用土地作為住家使用等情。
- 18 4.原審判決引用之附圖及鑑定書係根據本院高雄簡易庭112年
19 度雄簡字第1349號確認經界事件（下稱1349號）之鑑定而
20 來。

21 (二)本件爭點：

22 被上訴人請求上訴人應將系爭地上物拆除，並將上開占用土
23 地騰空返還予被上訴人，有無理由？

24 五、本院之判斷：

- 25 (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，
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
27 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
28 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
29 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
30 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
31 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第

1120號判決意旨參照)。

(二)被上訴人主張1129地號土地為其2人所共有，應有部分各二分之一，1129地號土地與上訴人所有之1128地號土地相鄰，1128地號土地上並蓋有系爭建物，所有權人則為上訴人，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項1.），業據被上訴人提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為證（雄簡卷第17、19、55頁），自堪信實。又上訴人無權占用原判決附圖區域甲、乙2、丁部分，為上訴人於言詞辯論時所不爭執（簡上卷第118頁）。至上訴人於本院審理時稱：「丙部分仍有爭執，因丙部分上訴人根本沒有占用，其上亦無地上物，確實有水泥的鋪設沒錯，但我們認為水泥不是地上物，沒有拆除的問題」等語（簡上卷第118頁）。惟依土地原先之狀態，不可能有水泥鋪設於其上，則該水泥既係以人為方式所增設之鋪面，應為地上物並無疑問，則上訴人鋪設水泥於土地之上，既未得被上訴人同意，並有害其所有權之行使，自應許被上訴人依民法第767條之規定，請求上訴人除去區域丙部分土地其上之水泥，上訴人空詞泛稱水泥非地上物云云，自不足採信。準此，被上訴人主張上訴人所有之系爭地上物無權占用被上訴人所有1129地號土地如原判決附圖所示區域甲面積0.82平方公尺、區域乙2面積0.03平方公尺、區域丙面積0.16平方公尺、區域丁面積0.17平方公尺，亦堪採信。

(三)上訴人另抗辯如原判決附圖所示區域甲部分，為兩造共同使用之牆壁，如需拆除，將導致兩造分界無從界定，且此部分既為共同壁，在前手建築時兩造應有同意始會將牆壁隔出，並非上訴人故意逾越地界，此部分應有民法第796條之1之適用；且如原判決附圖所示區域甲部分長度約9公尺，寬度僅0.09公尺，面積為0.82平方公尺、乙1、乙2、丁部分之面積分別為0.01、0.03、0.17平方公尺，均為極小面積，占用情形亦不明顯，拆除與否亦不影響被上訴人使用土地云云。惟查：

1.兩造既不爭執原審判決引用之附圖及鑑定書係根據第1349號

01 確認經界事件之鑑定而來（見兩造不爭執事項4.），則參酌
02 原審判決檢附之鑑定書已載明：三、本案鑑定結果說明詳見
03 下列：(三)圖示編號甲著藍色區域係原告（即本件上訴人）房
04 屋外牆（係指兩造主體建物後方增建建物間之牆壁，原告主
05 張該牆壁為其所有）使用光華段1129地號土地之範圍，其面
06 積為0.82平方公尺等語（簡上卷第25頁）。可知如原判決附
07 圖所示區域甲部分僅為兩造主體建物後方增建建物間之牆
08 壁，並非主體建物之共同壁，拆除此部分尚不致影響兩造主
09 建物之結構安全，上訴人此部分所辯，尚難採信。

10 2.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
11 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；土地所
12 有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法
13 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
14 變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第14
15 8條、第796條之1第1項分別定有明文。就當事人利益而言，
16 上訴人基於繼受取得系爭建物，固非為故意或重大過失逾越
17 地界，然系爭建物占用系爭土地顯已妨害被上訴人對於土地
18 所有權之行使，被上訴人為維護自己土地所有權之完整性，
19 而為所有權能之正當行使，難認有被上訴人取得利益極少、
20 上訴人所受損害甚大之情形。被上訴人行使上開權利自無權
21 利濫用之情事，上訴人此部分抗辯亦無可採。至上訴人固抗
22 辯：原判決附圖區域甲部分外牆於67年間即已存在，並經原
23 土地所有權人同意所興建云云（簡上卷第98頁），惟既經被
24 上訴人所否認，復不能舉證以實其說，自非足採，則被上訴
25 人依民法第767條之規定，請求上訴人除去系爭地上物，並
26 返還土地予被上訴人，自屬有據。

27 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
29 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自得
30 請求無權占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上
31 字第1695號判決要旨參照）。本件上訴人無權占有1129地號

01 土地，被上訴人依前揭規定，請求上訴人返還所占用土地相
02 當於租金之不當得利，自屬有據。按租用基地建築房屋之租
03 金，以不超過土地申報總價額年息10%為限，土地法第105
04 條準用第97條第1項定有明文；又基地租金之數額，除以基
05 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之
06 程度、占有人利用基地之經濟價值及所受利益等，以為決
07 定。經查，1129地號土地坐落於高雄市前鎮區一心一路，附
08 近有國小、公園、商家及超市，並鄰近輕軌離仔內站，生活
09 機能良好，交通亦稱便利，及上訴人占用土地作為住家使用
10 等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項3.），復有Goog
11 le地圖存卷可參（雄簡卷第343頁），兩造對於系爭地上物
12 分別占用被上訴人所有1129地號土地如原判決附圖所示區域
13 甲面積0.82平方公尺、區域乙2面積0.03平方公尺、區域丙
14 面積0.16平方公尺、區域丁面積0.17平方公尺；計算標準為
15 1129地號土地111年度申報地價（每平方公尺17,360元）年
16 息6%等情，亦不爭執（見兩造不爭執事項2.），則被上訴
17 人請求以1129地號土地111年度申報地價（每平方公尺17,36
18 0元）年息6%計算每年相當於租金之不當得利，尚屬適當。

19 (五)從而，自被上訴人於111年11月9日取得1129地號土地所有權
20 之日起至113年2月8日止（兩造對此占用期間不爭執，見兩
21 造不爭執事項2.），被上訴人得請求上訴人給付之不當得利
22 為1,539元（ $1.18\text{m}^2 \times 17,360\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \times 457/365 = 1,539\text{元}$ ，
23 元以下均四捨五入），被上訴人2人各770元；自113年2月9
24 日起每月之不當得利為102元（ $1.18\text{m}^2 \times 17,360\text{元}/\text{m}^2 \times 6\% \div 12$
25 $= 102\text{元}$ ），被上訴人2人各51元。被上訴人2人請求上訴人
26 各給付765元及自113年2月9日起至返還占用土地之日止，按
27 月給付被上訴人2人各51元，為有理由。

28 六、綜上所述，被上訴人依所有物返還請求權及不當得利之法律
29 關係，請求上訴人返還占用之土地，並給付被上訴人2人自1
30 11年11月9日起至113年2月8日止之不當得利各765元，及均
31 自民事訴之聲明變更（二）狀繕本送達上訴人翌日即113年2

01 月22日（雄簡卷第401頁）起至清償日止，按年息百分之五
02 計算之遲延利息，暨自113年2月9日起至返還占用之土地之
03 日止，按月給付被上訴人2人各51元，為有理由，應予准
04 許。從而，原審為被上訴人勝訴之判決，並無不合，上訴人
05 仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
06 由，應駁回其上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
08 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，
09 併此敘明。

10 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
11 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
13 民事第五庭 審判長法官 王耀霆
14 法官 鄭靜筠
15 法官 周玉珊

16 以上正本係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
19 書記官 林希潔