

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第702號

原告 郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 沈煒傑律師

陳佳煒律師

被告 陳淑惠

陳春芬

陳望生

陳啓川

陳淑蓮

陳惠珍

上6人共同

訴訟代理人

兼上6人共同 曹月玲 指定送達地址：臺北市○○區○○街0  
00巷00弄00號1樓

訴訟代理人 陳文永 指定送達地址：臺北市○○區○○街0  
00巷00弄00號1樓

當事人間拆屋還地等事件，本院民國113年12月18日言詞辯論終  
結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上如附  
圖所示A斜線部分土地（面積2.54平方公尺）之地上物拆除，並  
將所占用之土地騰空返還予原告。

被告應自民國113年1月27日起至返還前項土地之日止，按月給付  
原告新臺幣554元。

訴訟費用由被告負擔。

01 本判決第1項所命給付，於原告以新臺幣45萬元為被告供擔保  
02 後，得假執行，但被告如以新臺幣130萬元為原告預供擔保，得  
03 免為假執行。

04 事實及理由

05 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地  
06 （面積：914平方公尺，權利範圍全部，下稱甲地）之所有  
07 權人為原告，與被告共有之同地段2357地號土地（面積：27  
08 5平方公尺，下稱乙地）相鄰，各共有人之權利範圍如附表  
09 所示。詎被告未得原告同意，亦無任何使用甲地之合法權  
10 源，越界占用甲地如附圖所示A斜線部分土地（占用面積2.  
11 45平方公尺）並建築地上物，原告自得依民法第767條第1項  
12 前段、中段規定，請求被告拆屋還地。又被告無法律上原因  
13 無權占有上開A斜線部分土地，受有使用土地之利益，致原  
14 告受有損害，應返還相當於租金之不當得利。又甲地位於高  
15 雄市鼓山區明誠三路農十六特區，鄰近高雄巨蛋商圈，經濟  
16 活動及生活機能甚佳，故原告主張應以甲地申報地價年息1  
17 0%計算相當於租金之不當得利數額，而甲地申報地價為每平  
18 方公尺新台幣（下同）27,118元，被告占用甲地面積為2.45  
19 平方公尺，原告應得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起按月  
20 給付554元（計算式：27,118元x2.45x10%x1/12=554，小數  
21 點以下四捨五入）。為此，爰依民法第767條第1項前段、中  
22 段、第179條等規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將  
23 甲地如附圖所示A斜線部分土地（面積2.54平方公尺）之地  
24 上物拆除，並將所占用之土地騰空返還予原告；(二)被告應自  
25 起訴狀繕本送達之翌日起至返還第1項土地之日止，按月給  
26 付原告554元；(三)願就第1項聲明供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則均以：依內政部不動產交易實價查詢服務網站之查詢  
28 資料，原告係於112年1月7日交易取得甲地及門牌號碼高雄  
29 市○○區○○路000號建物（甲建物），原告雖稱乙地上  
30 門牌號碼高雄市○○區○○路00000號建物（下稱乙建  
31 物）越界占用甲地，惟甲建物係於98年3月間建造，甲、乙

01 建物建造時皆經地政機關核定鑑界，當時並無建物越界或占  
02 用鄰地之情形，原告取得甲地後委請地政機關辦理土地複丈  
03 鑑界，地政機關回覆表示因土地測量技術更迭，所採用之土  
04 地量測方法與儀器多有不同，故量測出不同之結果（即指交  
05 界線已偏斜），以致原告認定乙建物占用到甲地。實則，因  
06 地政機關土地量測技術和標準認定已有所改變，被告亦為測  
07 量技術改變之受害者，加上臺灣屬地震帶，多年地震搖動也  
08 會造成地界位移，非被告有故意侵占甲地之行為。再者，乙  
09 建物係於86年9月、92年1月建造，原告所指侵占土地係因  
10 重新鑑界量測甲、乙地交界線，與早期量測結果相比，交界  
11 線偏斜所致，實際上，乙建物建物完成迄今，被告未曾主動  
12 變更乙建物與使用土地之位置，亦無故意侵占甲地之意圖，  
13 原告濫用權利提起訴訟已損及被告利益。又乙建物屋齡已達  
14 27年，占用甲地面積不多，被告向結構工程公司洽詢評估拆  
15 除，因拆除工程需遷移乙建物多根主樑柱，拆除建物時將損  
16 害乙建物結構安全，基於安全考量，不宜拆除越界占用甲地  
17 部分之建物，本件有民法第796條之1第1項規定之適用，資  
18 為抗辯。綜上，原告之訴為無理由，並聲明：(一)原告之訴及  
19 其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣  
20 告免為假執行。

### 21 三、兩造不爭執事項：

22 原告為甲地之所有權人。被告陳文永、陳淑惠、陳春芬、陳  
23 望生、陳啓川、陳淑蓮、陳惠珍為乙地之共有人，權利範圍  
24 如附表所示。

### 25 四、本院之判斷：

26 (一)原告依民法第767條規定，請求被告應將甲地如附圖所示  
27 A斜線部分土地（面積2.54平方公尺）之地上物拆除，並  
28 將所占用之土地騰空返還予原告，有無理由？

29 1. 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
30 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之  
31 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經

01 查，原告為甲地之所有權人。被告陳文永、陳淑惠、陳春  
02 芬、陳望生、陳啓川、陳淑蓮、陳惠珍為乙地之共有人，  
03 權利範圍如附表所示等情，業經兩造不爭執如上，有土地  
04 登記謄本在卷可參，該等事實，堪信屬實。且被告於乙地  
05 上所有之乙建物，經測量結果，確有如附圖所示A斜線部  
06 分土地（面積2.54平方公尺）占用甲地之事實，有高雄市政府地政局鹽埕地政事務所（下稱鹽埕地政事務所）113  
07 年9月19日高市地鹽測字第11370614600號函暨所附土地複  
08 丈成果圖附卷可稽（見本院訴字卷第75-77頁），則被告  
09 所有乙建物確有占用部分甲地之事實，原告主張遭被告無  
10 權占有甲地，基於甲地所有人之地位，請求被告拆除乙建  
11 物占用甲地之部分，並將各該占用之土地部分返還予原  
12 告，洵屬有據。

14 2. 再按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
15 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部  
16 或一部之移去或變更，98年7月23日修正施行之民法第79  
17 6之1第1項前段定有明文。上開規定依民法物權編施行  
18 法第8條之3規定，於民法物權編修正施行前土地所有人  
19 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋  
20 時，亦適用之。又參諸修正民法第796條之1第1項立法  
21 理由載明：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得  
22 請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟  
23 及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁  
24 量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院  
25 斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39  
26 條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等  
27 情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經  
28 濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾  
29 越地界者，不適用上開規定，始為公平」等情，是於適用  
30 本條項規定情形下，鄰地所有人即有容忍土地所有人使用  
31 之義務，同時亦享有土地購買及償金請求權（同條第2項

01 規定參照)；本條實質上乃土地所有人行使物上請求權應  
02 符合民法第148條第1項規定之具體化，法院利益衡量比  
03 較審酌基準，自得參酌最高法院71年台上字第737號裁判  
04 要旨所闡述：「查權利之行使，是否以損害他人為主要目  
05 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國  
06 家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其  
07 權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之  
08 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權  
09 利社會化之基本內涵所必然之解釋。」定之。經查，被告  
10 所抗辯乙建物屋齡已達27年，占用甲地面積不多，拆除工  
11 程需遷移乙建物多根主樑柱，拆除建物時將損害乙建物結  
12 構安全，基於安全考量，不宜拆除越界占用甲地部分之建  
13 物，原告要求拆除地上物，亦顯然有權利濫用之情形云  
14 云。惟拆除越界建築部分將影響被告所有乙建物之整體結  
15 構部分，被告並未舉證以實其說，況依勘驗筆錄、履勘照  
16 片照片所顯示，越界建築者為乙建物之部分結構而非全  
17 部，且所佔面積甚小，縱予拆除，仍有其他較大範圍之牆  
18 壁及樑柱支撐，再參酌現今之拆除技術進步，並非不能規  
19 劃以事前之補強措施代替，端在於所需費用及拆除時間而  
20 已，被告空言其所有建物因拆除越界建築部分將影響結構  
21 云云，又未能提出其他證據佐證，是其所辯尚非可信。其  
22 次，因越界建築者面積甚小，拆除後非不能規劃補強措施  
23 代替，尚無從認定對於被告使用權益有何影響甚大之情  
24 事，反而對甲地所有權人來說，土地遭占用將影響所有權  
25 之完整性，是原告請求被告拆除占用部分之地上物，乃所  
26 有權權能之正當行使，原告主觀上實非以損害被告為主要  
27 目的，則權衡兩造之利益，並無可認為自己所得利益極少  
28 而他人及國家社會所受之損失甚大之情況，則被告抗辯得  
29 依依民法第796條之1規定，免為全部或一部之移去或變  
30 更，亦無足採認。

31 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付不當得利，有無

01 理由？金額為若干？

02 1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返  
03 還其利益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之  
04 法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，  
05 致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對  
06 方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權  
07 占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之  
08 觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。被  
09 告既有上述無權占有甲地之事實，又無法律上原因，原告  
10 請求被告返還其所受相當於租金之利益，自屬有據。

11 2. 次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第9  
12 7條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條  
13 所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價  
14 而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有  
15 權人依土地法所申報之地價。另基地租金之數額，除以基  
16 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮  
17 之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以  
18 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院6  
19 8年度台上字第3071號判決意旨參照）。本院審酌甲地坐  
20 落高雄市鼓山區龍華段，鄰近凹子底森林公園、高雄市立  
21 美術館，周遭多飲食店，距離臺鐵車站及輕軌甚近，交通  
22 便利、生活機能良好，認依甲地當年度每平方公尺申報地  
23 價年息之10%計算被告無權占有甲地所受相當於租金之利  
24 益為適當。又甲地於112年間之申報地價為每平方公尺27,  
25 118元，有地價第一類謄本附卷可憑（見審訴卷第13  
26 頁），被告占用甲地面積為2.45平方公尺，原告應得請求  
27 被告自起訴狀繕本送達翌日起按月給付554元（計算式：  
28  $27,118 \text{元} \times 2.45 \times 10\% \times 1/12 = 554$ ，小數點以下四捨五入）。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段及民法第17  
30 9條規定，請求(一)被告應將甲地如附圖所示A斜線部分土地  
31 (面積2.54平方公尺)之地上物拆除，並將所占用之土地騰

01 空返還予原告；(二)被告應自起訴狀繕本送達之翌日即113年1  
02 月27日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告554元，為  
03 有理由，應予准許。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核  
04 無不合，爰酌定本判決第一項於原告以45萬元為被告供擔保  
05 後，得為假執行，並依職權宣告被告如以130萬元為原告預  
06 供擔保，得免為假執行。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後  
08 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

09 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
10 第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判  
11 決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
13 民事第一庭 法 官 郭任昇

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日  
18 書記官 林宜璋

19 附表：

20

編號	被告姓名	權利範圍
1	陳文永	32分之4
2	陳淑惠	32分之4
3	陳春芬	32分之4
4	陳望生	32分之5
5	陳啟川	32分之5
6	陳淑蓮	32分之5
7	陳惠珍	32分之5

