臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1296號

原　　告　開遠建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡家聲

訴訟代理人　陳樹村律師

　　黃斐瑄律師

被　　告　陳杏林

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地上如附圖（即高雄市○○地○○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○○○地○○○○○○○○○○○段○○○○○號建物外牆占用部分（面積一點六一平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應自民國一一O年十月二十九日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰參拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬陸仟柒佰玖拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國110年間購買高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），並於110年10月29日完成所有權移轉登記。詎原告前於110年9月間就系爭土地申請鑑界，依鑑界結果發現系爭土地竟遭被告所有之高雄市○○區○○段0000號建物（下稱系爭建物）所占用，系爭建物占用系爭土地之面積共為1.61平方公尺，然系爭建物並無占用系爭土地之合法權源，被告自應拆除系爭建物占用部分，並返還該部分土地予原告。另被告既無權占用系爭土地上開部分，依系爭土地111年度申報地價，即每平方公尺新臺幣

（下同）16,934元之10%計算，被告每月即受有相當於租金之不當得利227元（計算式：16,934×10%×1.61÷12＝227，小數點以下四捨五入）。爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如高雄市政府地政局新興地政事務所112年2月17日土地複丈成果圖所示之系爭建物外牆占用部分（面積1.61平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。㈡被告應自110年10月29日起至返還上開土地之日止，按月給付原告227元。

二、被告則以：系爭建物於61年起造，伊於82年間購入，原告主張系爭土地遭占用部分是系爭建物與原本相鄰建物的共用壁部分。該相鄰建物雖已拆除，但仍遺留殘跡，故原告主張遭占用部分並非系爭建物所占用。且系爭建物如果須拆除，可能會有結構安全之問題等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告為系爭土地所有權人，被告為系爭建物所有權人等情，有系爭土地土地謄本、系爭建物建物謄本暨異動索引在卷可稽（見本院卷第101至115頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告另主張系爭建物占用系爭土地等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：㈠系爭建物是否占用系爭土地？原告請求被告拆除占用部分並返還土地，有無理由？㈡原告得請求被告給付之不當得利金額為若干？茲分述如下：

㈠系爭建物有占用系爭土地，原告請求被告拆除占用部分並返還土地有理由

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次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，民法第796條之1亦有明文，而法院於審酌應否適用上開條文時，應就越界建築者拆除建物所受之損失、社會公益所受影響以及鄰地所有人請求拆除建物返還土地所能取得之利益，加以比較衡量。倘越界建築者所受損害極大，或對公共利益影響甚鉅，始得適用上開條文免為除去越界之建物。末按共同壁係指相鄰二宗建築基地各別所有之建築物，所共同使用以地界中心線上構築之牆、柱及樑之構造物，高雄市建築管理自治條例第3條第1款並有明文。

2.經查，系爭建物之「外牆」占用系爭土地共1.61平方公尺等情，有高雄市政府地政局新興地政事務所112年2月17日土地複丈成果圖、現場照片存卷可查（見本院卷第123、163至165、171頁），足徵系爭建物確有占用系爭土地。被告雖辯稱系爭土地遭占用部分為共用壁，非系爭建物占用，並提出系爭建物使用執照暨建築圖面為憑（見本院卷第133至139頁）。惟查，系爭建物鄰近系爭土地之旁側，並無任何建物存在或結構體殘留，有現場照片可佐（見本院卷第163至165頁），並經本院履勘確認無誤。被告復自陳與系爭建物相鄰之建物於其購買系爭建物（即82年間）前就已拆除（見本院卷第130頁），足徵系爭建物無與相鄰建物共同使用牆面、樑柱或其他構造物之情形已久。至原告所提使用執照及圖面，僅得證明系爭建物於起造之初，有與相鄰建物共用牆面之事實，此已與現實狀況不符，自無從據此為對被告有利之認定，是被告辯稱系爭建物未占用系爭土地，顯有誤會，自無理由。是以，原告為系爭土地所有權人，自得使用、收益、處分系爭土地，並排除他人之妨害，而無證據可證被告有何占用系爭土地之正當權源，其所有之系爭建物無權占用系爭土地，自屬對原告所有權之妨害，原告請求被告拆除系爭建物占用系爭土地部分，並返還該部分土地，自有理由。

3.被告雖又辯稱系爭建物占用土地部分如遭拆除，可能有結構安全之問題等語。然被告並未就上情提出任何證據以證其

實，自難以被告單方面臆測即認可採。又系爭建物占用系爭土地之部分為外牆，並非建物結構主體或樑柱，且占用面積僅為1.61平方公尺，並非廣大，而依現代建築技術，上開外牆縱經拆除亦非不得透過技術加以補強，應不致有影響系爭建物結構安全之虞。而系爭建物既占用系爭土地，即造成原告對系爭土地之用益、規劃，而減損系爭土地應有之完整經濟價值，原告為維護土地利用之效能，行使其法定權利，自屬正當，應值保護。參以被告陳稱系爭建物做為倉庫使用（見本院卷第131頁），是拆除系爭建物占用系爭土地部分，對社會利益亦無重大影響。是本院斟酌兩造利益、社會公益及其他一切情事，倘若准允被告毋庸拆除系爭建物占用系爭土地部分，對原告之法定權益保護即有所失衡，是難認有民法第796條之1第1項規定之適用，被告此部分抗辯，亦難認有據。

㈡原告得請求被告自110年10月29日起至返還系爭土地之日止，按月給付136元

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，乃無法律上原因，侵害應歸屬他人之權益內容，而可獲得相當於租金之土地使用利益，並致他人受有損害（最高法院61年台上字第1695號、105年度台上字第596號判決意旨可參）。次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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報

總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨可參）。

2.經查，原告自108年10月29日登記為系爭土地所有權人，有系爭土地土地謄本暨異動索引可參（見本院卷第103至111頁）。又被告之系爭建物無權占用系爭土地迄今，業如前述，依前揭說明，被告占用系爭土地之舉，核屬無法律上原因，而受有相當租金之利益，並造成原告受有損害。是原告依民法第179條規定，請求被告自108年10月29日起給付相當於租金之不當得利，自應准允。

3.次查，系爭土地現為空地，鄰近地區為住商混合區，附近生活機能正常，有系爭土地現況照片附卷足參（見本院卷第163至165頁），並經本院至現場勘驗屬實。是本院衡量系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、生活機能便利性、被告占用系爭土地之經濟價值、所受利益等情，認原告請求被告給付相當於租金之不當得利之金額，應以系爭土地申報總價額年息6%計算為妥適。再查，系爭建物占用系爭土地之面積為1.61平方公尺，有前開複丈成果圖可佐（見本院卷第171頁）。又系爭土地111年1月之申報地價為16,934元/平方公尺，原告就系爭土地之應有部分為全部（1/1），有系爭土地土地謄本足徵（見本院卷第103頁）。據此換算原告所得請求被告按月給付相當於租金之不當得利金額為136元【計算式：（16,934×1.61×1/1)×6％÷12＝136（小數點以下四捨五入）】。從而，原告請求被告應自110年10月29日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告136元，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭建物外牆占用部分（面積1.61平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。㈡被告應自110年10月29日起至返還上開土地之日止，按月給付原告136元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。本件原告訴請被告拆屋還地，而被告就此部分受全部敗訴之判決，自應負擔此部分訴訟費用。至原告請求給付相當於租金之不當得利部分，依前揭規定，因不併算其價額，故未徵收此部分之訴訟費用，是原告雖就請求相當租金之不當得利部分受部分敗訴之判決，仍無須負擔訴訟費用，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件全部訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　4　　日

高雄簡易庭　法　　官　陳安信

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　4　　日

書　記　官　黃振羽