臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1814號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　張瑋漢律師

被　　告　王玉芬

許振輝

000000000000000000

許靖唯即許芳婷

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

許詠琯即許雅雯

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

許富強

000000000000000000

許維萍

許美錦

許美雲

許宇成

許莉妮

許莉翎

許文豪

許哲銘

許碧娟

許立昇

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自民國一〇六年四月二十六日起至無使用附圖編號A、B部分土地之日止，按日連帶給付原告新臺幣伍拾參元，及自民國一一二年八月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決得假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人，承受其訴訟以前當然停止；次按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條定有明文。茲原告之法定代理人於起訴後變更為楊明州，而具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀附卷可稽，經核與前揭規定相符，應予准許。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告以被告無權占用其所有坐落高雄市○鎮區○○段0000○0000○0地號土地（下稱系爭土地），請求將占用土地之地上物除去，將占用土地返還原告及其他共有人，而聲明：㈠被告應將坐落系爭土地內如附表黃色部分面積5平方公尺建物拆除，並將占用土地騰空返還原告。㈡被告應自民國101年10月25日起至返還附圖黃色部分土地之日止，按日連帶給付原告新臺幣（下同）28元，及自本件訴訟繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息等語，有起訴狀在卷可憑（本院卷第10頁）。嗣經本院囑託前鎮地政事務所現場實施測量後，變更聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地內如附圖編號A部分面積5.2平方公尺建物及附圖編號B部分面積4.2平方公尺建物拆除，並將所占用土地騰

空返還原告。㈡被告應自101年10月25日起至返還附圖編號A及編號B部分土地之日止，按日連帶給付原告53元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息等語（本院卷第744-745頁），經核與前揭規定相符，應予准許。

三、本件被告王玉芬、許靖唯、許詠琯、許富強、許維萍、許美錦、許美雲、許宇成、許莉妮、許莉翎、許文豪、許哲銘、許立昇、許碧娟經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告所有之系爭土地於92年間出租予訴外人許理宗，並由許理宗以其名義將坐落系爭土地上之門牌號碼高雄市○鎮區○○○路00號未保存登記建物（下稱系爭建物）辦理房屋稅繳納。其後由許理宗之次子許進億承受系爭土地之租賃契約，因許進億積欠租金，原告起訴拆屋還地及給付租金等訴訟（本院99年度訴字第348號），於訴訟進行中，許進億之繼承人杜寶玉、許芳婷、許雅雯、許富強、許維萍聲明拋棄系爭1341地號土地之占有並繳清費用，原告即撤回該部分訴訟，僅對另一被告張亨寬續行訴訟並取得勝訴判決，經強制執行拆除張亨寬占用系爭1341-1地號上之未保存登記建物。惟杜寶玉、許芳婷、許雅雯、許富強、許維萍雖聲明拋棄占有，卻未拆除占用系爭土地之建物，原告為此再次起訴請求拆屋還地及給付不當得利，訴訟進行中被告許振輝陳報，已於101年10月24日自行僱工拆除占用系爭1341地號土地上之建物，並聲請再開辯論，經法院裁定再開辯論後兩造達成和解撤回訴訟。嗣原告為處理系爭土地而申請鑑界，始知悉系爭建物尚占用系爭土地部分，被告無合法使用權源占用系爭土地，妨害原告所有權之行使，原告自得依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除上開地上物，並返還該部分土地予原告及其他共有人。又系爭建物坐落系爭土地之面

積經測量後為9.4平方公尺，故被告應連帶給付原告依系爭土地申報告地價年息10%計算所受相當於租金之不當得利，並聲明：如變更後訴之聲明。

二、被告答辯：

㈠被告許振輝答辯：系爭建物為許理宗生前自建，許理宗死亡後由被告等人繼承，101年間原告主張系爭建物有部分占用系爭土地，而對被告起訴拆屋還地及不當得利，被告當時已按原告指示所占用範圍，僱工拆除占用部分，且被告深怕尚有占用部分，於是又多拆除15公分之範圍，兩造因而達成和解。詎原告於10年後竟再度主張被告越界占用系爭土地，起訴被告應拆屋還地並給付相當租金之不當得利，當年被告是按照原告意思拆除，拆除後重新砌牆，並非故意或重大過失而占用系爭土地，原告直至10年後提起本件訴訟，顯有權利濫用及違反誠信原則之情，且原告請求相當租金之不當得利已逾5年時效等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

㈠原告主張系爭土地為其所有，被告所有之系爭建物占用系爭土地9.4平方公尺之事實，業據其提出系爭土地謄本、地籍圖謄本、照片、110年8月複丈成果圖等件為證（本院卷第19-23、49-71頁），並經本院會同兩造及前鎮地政事務所至現場履勘，並囑託該所測量屬實，有本院勘驗筆錄及前鎮地政事務所高市○鎮○○○00000000000號函暨所附土地複丈成果圖(下稱附圖)在卷可憑（本院卷第339-381、413-423頁），堪信原告上開主張為真實。

㈡按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796條定有明文。所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之

房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符，而無第796條之1之適用（最高法院107年度台上字第644號判決意旨參照）。次按土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在（參照最高法院70年度台上字第858號、85年度台上字第119號判決要旨）。民法第796條僅對非因故意或重大過失，蓋因故意或重大過失侵害他人之權利，並不值得保護。是主張越界建築受保護之人，自應對其無故意或重大過失之主觀要件，負舉證責任。可知主張越界建築受保護之人，應先證明「建築房屋時非因故意或重大過失逾越地界」。在判斷無權占有人是否出於故意或重大過失，礙於每位鄰地占有人皆會抗辯自己非出於故意或重大過失而得適用民法第796條第1項，且難以窺知其越界時真正主觀意思為何，在僅能透過有限之客觀事實去推知鄰地占有人主觀意思之前提下，本院認為得以系爭建物占有鄰地面積之多寡、占有面積與系爭建物總面積之比例、建築前有無申請鑑界釐清界址、有無依據地籍線或採取相關措施確認與鄰地之界線始興建建物等客觀情形為認定標準，綜合判斷。本件系爭建物為未保存登記之建物，由許理宗自建取得，許理宗於109年6月29日死亡，被告許振輝、許靖唯、許詠琯、許富強、許維萍、許美錦、許美雲、許宇成、許莉妮、許莉翎、許文豪、許哲銘、許立昇、許碧娟等人均為許理宗之繼承人，被告王玉芬為系爭建物房屋稅籍登記人且為被告許振輝之妻，有原告提出之繼承系統表、被告戶籍謄本在卷可參（本院卷第435-467頁），且經被告許振輝自承在卷（本院卷第340頁），足認被告等人均自許理宗繼受取得系爭建物之事實上處分權。又系爭建物於101年間，因台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）以系爭建物占用系爭土地為由向本院訴請拆屋還地，訴訟期間兩造經和解，由許振

輝自行拆除占用系爭土地之部分建物，其後再自行砌牆整修，此亦有陳情書在卷可證（本院卷第43頁），是本件系爭房屋縱有占用系爭土地之部分，應屬101年間拆除後重建時逾越地界；再者，許振輝自行僱工拆除占用系爭土地部分之建物時，係依地政機關繪製之複丈成果圖，由台糖公司監督下拆除，復經台糖公司派員至現場拍照存證，於台糖公司確認無誤後，兩造始於本院和解在案，此經本院調取101年度訴字第1300號卷宗核閱無訛。足見許振輝於101年間拆除後再度重新修葺系爭建物，縱其修築牆垣範圍有逾越至系爭土地，要難認有何故意或重大過失而為越界建築；況且台糖公司於前案和解前、後，勢必查看土地現狀及地界所在，自應知悉許振輝拆除範圍，及重新砌牆所在位置，然該時系爭土地既有遭越界占用部分，卻惟未見台糖公司即時提出異議。準此，本院綜合上情，本件應適用民法第796條前段，就附表編號A、B部分逾越疆界即占用系爭土地部分，原告不得請求移去或變更該部分之建築物，被告應免予拆除及返還該部分土地予原告，始符社會整體利益及平衡兩造之權益。

㈢按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號民事判例意旨參照）。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126 條明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還，其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決參照）。本件系爭建物占有系爭土地部分，雖免以拆除，然對被告而言，仍係無權占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，致使原告受有無法使用系爭土地之損害，原告依不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利，應屬有據。又原告

雖請求被告自101年10月25日起算之相當租金之不當得利，惟被告既就超過5年部分，提出時效抗辯（本院卷第798頁），依前開說明，原告於111年4月26日具狀起訴，於該日中斷時效之計算，是應以111年4月26日回溯5年計算相當於租金之不當得利，準此，被告無權占有系爭土地不當得利計算起算日為106年4月26日，罹於5年時效部分之請求，則屬無據。再查，系爭建物占用系爭土地之面積為9.4平方公尺。而系爭土地每平方公尺之申報地價為20,400元，此有系爭土地謄本在卷可稽（本院卷第21-23頁）。再參以系爭土地鄰近和平二路與一心二路，靠近輕軌籬仔內站及輕軌機廠站，交通便利，又系爭土地附近有中正足球場、樂群國小、光華國中、瑞祥高中，商家林立且產業活絡，生活機能良好，業經本院至現場履勘，有勘驗筆錄在卷可稽（本院卷第340頁），地理位置甚佳，原告主張依前述系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，應為適當，故被告因免除拆除地上物，獲有相當於租金之不當得利，應計算至被告未使用土地之日止。是以原告主張被告應自106年4月26日起至無使用附圖編號A、B部分之日止，按日給付原告53元（計算式：20,400×10%×9.4÷365＝53，元以下4捨5入），洵屬有據，應予准許。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法民法第229條第2項、第233條第1項、第203條定有明文。本件原告依不當得利之法律關係請求被告給付屬無確定期限債務，原告請求被告自變更訴之聲明狀繕本送達最後一位被告翌日（112年8月12日）起至清償日止，按年息5%計算之利

息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告自106年4月26日起至無使用附圖編號A、B部分土地之日止，按日連帶給付原告53元，及自112年8月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第2 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知，併予敘明。至本件原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔部分依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　23　　日

高雄簡易庭　法　　官　　鄧怡君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　23　　日

書 記官　　吳語杰

附圖：複丈成果圖