

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄訴字第3號

原告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

潘俊蓉律師

被告 陳建萍

訴訟代理人 邱柏青律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國115年1月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段○○○地號土
地上如一一三年十月十四日複丈成果圖所示A部分，面積七點五
平方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；被告
另應給付原告新臺幣貳仟貳佰零參元及自民國一一三年十一月二
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一一三年八
月一日起至交還土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰肆拾肆
元。

被告應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段○○○地號土
地上如一一三年十月十四日複丈成果圖所示B、C部分，面積合計
六平方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；被
告另應給付原告新臺幣貳萬柒仟貳佰零玖元及自民國一一三年十
一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自一一
三年八月一起至交還土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰陸拾
壹元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣參拾柒萬柒仟貳佰零參
元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第二項得假執行；但被告以新臺幣貳拾柒萬壹仟壹佰零玖
02 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
07 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
08 原告原起訴聲明為：「(一)被告陳建萍應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖A部分之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；被告另應給付原告新臺幣(下同)882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，暨自民國113年8月1日起至交還土地之日止，按月給付原告378元。(二)被告陳建萍應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示B、C 部分之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；被告另應給付原告22,671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，暨自113年8月1日起至交還土地之日止，按月給付原告384元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行」(見本院卷第7頁)，嗣經
09 本院囑託測量偕同地政人員到場履勘後，原告變更聲明為：
10 (一)被告陳建萍應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段
11 000 地號土地上如113年10月14日複丈成果圖所示A部分，面
12 積7.5平方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予
13 原告；被告另應給付原告2,203元及自113年11月2日起至清
14 償日止，按年息百分之5 計算之利息，暨自113年8月1日起
15 至交還土地之日止，按月給付原告944元。(二)被告陳建萍應
16 將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段000 地號土地上
17 如113 年10月14日複丈成果圖所示B、C部分，面積合計6平
18 方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；被
19 告另應給付原告27,209元及自113年11月2日起至清償日止，
20 按年息百分之5 計算之利息，暨自113年8月1 日起至交還土
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

01 地之日止，按月給付原告461元。(三)原告願供擔保，請准宣
02 告假執行（見本院卷第95-97頁、第468頁），經核原告所為
03 屬請求之基礎事實同一，及擴張應受判決事項之聲明，與前
04 開規定相符，應予准許。

05 二、復按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
06 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
07 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
08 官繼續審理；不合於簡易訴訟程序之事件，得以當事人之合
09 意，適用簡易程序，其合意應以文書證之，民事訴訟法第43
10 5條第1項、第427條第3項定有明文。本件於原告為上開訴之
11 變更後之訴訟標的金額已逾50萬元，不屬同法第427條第1項
12 及第2項之範圍，且被告不同意以簡易程序繼續審理，是本
13 案應適用通常程序予以審理。

14 貳、實體事項

15 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○段000○○000地號土
16 地現均為原告所有（系爭105地號土地與系爭126地號土地，
17 下合稱系爭土地），被告所有門牌號碼高雄市○○區○○○
18 路000○○0號房屋（下稱系爭建物）未經原告同意，無權占用
19 原告所有系爭105地號土地如複丈成果圖所示A部分、及系爭
20 126地號土地如複丈成果圖所示B、C部分，合計面積13.5平
21 方公尺（見本院卷第103頁）。被告辯稱系爭建物於21年起
22 建時即已越界，且鄰地所有人知情未異議而主張適用民法第
23 796條，惟被告迄今未能舉證證明確有人知其越界而不即提
24 出異議之事實，且被告所提證據僅能顯示起建數10年後之鑑
25 界情形，與上開條文要件不符，自無適用餘地。又系爭建物
26 現屬違章建築之鐵皮水泥構造，幾近荒廢無人居住使用，反
27 觀原告因系爭土地遭占用無法利用等情，被告無由主張民法
28 第796條之1免為拆除，更無權利濫用之情事。本件被告無權
29 占用系爭土地，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，
30 爰依民法第767條規定請求被告拆除系爭建物占用部分將土
31 地騰空返還予原告，並依不當得利法律關係等語，並聲明：

01 (一)被告陳建萍應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段
02 000地號土地上如113年10月14日複丈成果圖所示A部分，面
03 積7.5平方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予
04 原告；被告另應給付原告2,203元及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年8月1
06 日起至交還土地之日止，按月給付原告944元。(二)被告陳建
07 萍應將坐落原告所有高雄市○○區○○段○○段000地號土
08 地上如113年10月14日複丈成果圖所示B、C部分，面積合計6
09 平方公尺之建物拆除，並將該部分之土地騰空返還予原告；
10 被告另應給付原告27,209元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年8月1日起至
12 交還土地之日止，按月給付原告461元。(三)原告願供擔保，
13 請准宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭建物早於21年建築完成並領有權狀，屬合法
15 建物，起造時並無故意或重大過失逾越地界，且系爭105地
16 號土地管理人即交通部臺灣鐵路管理局（當時為國有土
17 地）、系爭126地號土地所有人即保證責任高雄市第一信用
18 合作社等，早於79年鑑界或公有市場設立時即知悉越界情
19 事，卻均未即時提出異議，依民法第796條規定，原告繼承
20 前手之法律關係，應負容忍義務而不得請求拆除。縱認無該
21 條適用，考量占用面積極小，且占用部分為房屋主體結構及
22 滴水線，拆除將危及整體建物耐震能力與鄰房安全，且被告
23 土地無建築線致無法重建，拆除將造成過大損害，依民法第
24 796條之1第1項規定，法院應斟酌免為拆除。況原告於另案
25 確認通行權訴訟即知悉越界，仍執意購入土地後提告，顯係
26 以損害被告為主要目的，違反誠信原則並構成權利濫用等語
27 資為抗辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)被告為高雄市○○區○○段○○段000 ○00000 地號土地
30 (下合稱106、106-1地號土地)及坐落其上之高雄市○○
31 區○○段○○段000號房屋(門牌號碼：高雄市○○區○○

01 ○路000○0號，下稱系爭建物）之所有權人，系爭建物於21
02 年7月建築完成，總面積55.37平方公尺（參被證1）。

03 (二)高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱105地號土
04 地）原所有權人為中華民國、管理者原為交通部台灣鐵路管
05 理局（下稱臺鐵局）嗣變更為財政部國有財產署（下稱國產
06 署），地籍異動索引記載85年3月8日登記原因為「逕為分
07 割」（參被證2）。原告於113年5月23日向中華民國買受高
08 雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱105地號土
09 地），受移轉登記為所有權人（參被證2）。

10 (三)高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱126地號土
11 地）原所有權人為保證責任高雄市第一信用合作社，94年12
12 月14日更正登記所有權人為高新商業銀行股份有限公司，95
13 年3月29日原告以法人合併為原因，登記為所有權人（參被
14 證3）。

15 (四)高雄市政府向126地號土地歷來所有權人承租土地以設立鼓
16 山第二公有市場，高雄市政府於103年拆除鼓山第二公有市
17 場之周圍建物，並將126地號土地連同地上物即歷史建築
18 「田町齋場」點交返還予原告。

19 (五)系爭房屋一樓牆壁、圍牆、屋簷如113年10月14日高雄市鹽
20 埕地政事務所土地複丈成果圖所示編號A、B、C部分，占用1
21 05、126地號土地，編號A、B、C所示共計13.5平方公尺。

22 (六)原告所有105地號土地之歷次複丈紀錄如下：

23 1.79年7月19日複丈，複丈原因為土地鑑界（本院卷第293頁）

24 2.112年4月27日複丈，複丈原因為測繪106地號之袋地通行
25 權方案（本院卷第307頁）

26 3.112年12月5日複丈，複丈原因為袋地通行權法院囑託（
27 本院卷第311頁）

28 4.113年4月10日複丈，複丈原因為袋地通行權方案（本院
29 卷第313頁）

30 5.113年10月14日複丈，複丈原因為拆屋還地（本院卷第315
31 頁）

01 6.原告所有126地號土地之歷次複丈紀錄如下：

02 (1)105年5月17日複丈，複丈原因為鑑界（本院卷第30頁）「

03 (2)107年3月13日複丈，複丈原因為使用面積測量（本院第30
04 3頁）

05 (3)107年5月4日複丈，複丈原因為鑑界（本院卷第30頁）

06 (4)112年5月5日複丈，複丈原因為法院土地囑託（拆屋還地事
07 件（本院卷第309 頁）

08 (5)113年10月14日複丈，複丈原因為拆屋還地（本院卷第315
09 頁）

10 7.105、126地號土地之歷來所有權人，於原告提起本件訴訟
11 「前」，均未曾對系爭房屋占用105、126地號土地部分
12 事，提出異議。

13 8.原告在其所有之高雄市○○區○○段○○段000號土地搭設
14 鐵皮圍籬並設有密碼，致被告所有之106號土地，與公路無
15 適宜聯絡，需通行鄰地對外聯絡等情，被告因此於111年11
16 月23日對原告、訴外人臺鐵局及國產署提起另案臺灣高雄地
17 方法院112年度雄簡字第124號請求確認通行權存在案件，
18 另案審理程序中，曾於112年4月27日會同兩造至106地號
19 土地進行勘驗（參被證4），經高雄市政府地政局鹽埕地政
20 事務所於112年6月16日檢送106、102、102-1、105、
21 105-1地號土地複丈成果圖乙份（參被證5）

22 四、爭執事項：

23 (一)被告主張依民法第796條第1項規定原告不得請求拆除系爭
24 房屋，有無理由？

25 (二)被告主張依民法第796條之1第1項規定原告不得請求拆除
26 系爭房屋，有無理由？

27 (三)被告主張依民法第148條第1項規定原告不得請求拆屋還
28 地，有無理由？

29 (四)原告依民法第767條第1項規定請求被告拆屋還地，有無理
30 由？

31 (五)原告依民法第179條第1項規定請求相當於租金之不當得

01 利，有無理由？

02 五、本院得心證之理由：

03 原告主張被告之系爭建物占用原告系爭土地等情，業據其提出
04 出土地及建物登記謄本、地籍圖謄本、照片等件為證（見本
05 院卷第19至33頁），且經本院會同地政人員前往履勘並囑託
06 測量屬實，有勘驗筆錄、高雄市政府地政局鹽埕地政事務所
07 113年10月16日高市地鹽測字地00000000000號函暨土地複丈
08 成果圖在卷可憑（見本院卷第61至63頁、第81至83頁），而
09 被告之系爭建物如複丈成果圖所示A、B、C部分合計面積13.
10 5平方公尺占用系爭土地之事實，為兩造所不爭執，自堪信
11 為真實。惟原告主張被告係無權占用，應拆屋還地及給付相
12 當於租金之不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯，是
13 本件爭點即為：(一)原告依民法第767條請求拆屋還地是否有
14 理由？被告得否主張民法第796條之越界建築效力或第796條
15 之1之法院裁量免為拆除？(二)原告提起本件訴訟是否以損害
16 他人為主要目的或違反誠信原則，而有民法第148條權利濫
17 用之情形？(三)原告得否依民法第179條規定請求相當於租金
18 之不當得利？及其計算標準為何？茲論述如下

19 (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；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段及中段分別定有明文。經查，被告確有占用系爭土地之事
22 實，為兩造所不爭執，已如前述。被告固辯稱：系爭建物早
23 於21年建築時即已越界，且當時鄰地所有人知情而未即時異
24 議，應有民法第796條越界建築效力之適用而免予拆除云
25 云，惟按民法第796條所謂「知其越界」，係指鄰地所有人
26 於土地被越界「建築當時」明知而不即時反對而言，且應由
27 主張此事實之被告負舉證責任。被告雖舉79年、105年等歷
28 次鑑界紀錄及證人陳元昌之證言，然該等證據僅能證明「建
29 築完竣數十年後」之土地使用狀態，均無法證明21年起造當
30 時，鄰地所有人確有知悉越界而不即提出異議之事實，且證
31 人陳元昌亦坦言不清楚21年建築當時之情形（見本院卷第39

01 7頁)，自難認被告已盡舉證之責。況系爭建物於地政機關
02 之建物登記謄本記載為「一層木造」建物，且早於21年7月
03 即建築完成並領有權狀，此部分屬於「保存登記」之合法建
04 物範圍，然依原告提出之現場履勘照片及證人陳元昌之證
05 述，系爭建物目前之現況為「二層樓鐵皮屋以水泥作支撐」
06 之構造，顯與謄本登記之木造一層不符，高雄市鹽埕地政事
07 務所亦於114年7月23日高市地鹽測字第11470445400號函中
08 指出，該地號於71年地籍調查表註記為「一樓住宅」，現況
09 卻為二層，研判有增建或改建情形（見本院卷第290頁），
10 被告亦未善盡舉證之責，其主張依民法第796條越界建築之
11 保護即無理由，應予駁回。

12 (二)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
13 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
14 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
15 之，民法第796條之1定有明文。依證人陳元昌之證述，系爭
16 建物現況為「二層樓鐵皮屋以水泥支撐」，且增建部分「沒
17 有」申請合法登記，本院審酌本案履勘現場的情況，系爭建
18 物四周圍牆倒塌、雜草叢生，顯非供人居住使用，僅供作公
19 司機器設備之倉庫使用，實難認有何高度之社會經濟價值或
20 居住權保障之必要，反觀原告因系爭土地遭占用致無法完整
21 開發利用土地，經權衡社會經濟整體利益與雙方當事人利
22 益，難認有免為拆除之必要，被告所述拆除將影響結構安全
23 等語，尚不足以阻卻原告所有權之正當行使。從而，被告既
24 未能舉證證明有何占有系爭土地之正當權源，原告本於所有
25 權人地位，依民法第767條第1項規定請求被告將系爭建物占
26 用部分拆除並騰空返還土地，為有理由，應予准許。

27 (三)末按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
28 目的，民法第148條第1項定有明文。所謂以損害他人為主要
29 目的，係指行使權利於自己所得利益極微，而他人及國家社
30 會所受之損失甚大者而言。被告辯稱：原告於另案通行權訴
31 訟中即知悉系爭建物越界，仍執意向國產署購置105地號土

01 地後提起本訴，且系爭建物具祖厝情感價值，拆除部分將影
02 響主體結構安全，顯係權利濫用云云。惟查，原告本於所有
03 權之正當行使，請求無權占有者拆屋還地，乃法律賦予所有
04 權人之權能，縱原告於取得土地所有權前即已知悉越界情
05 事，亦不得以此預知風險即剝奪其依法行使所有權之權利。
06 且查，系爭建物目前現況僅供作公司機器設備之倉庫使用，
07 顯已無居住之利用實益，反觀原告因系爭土地遭被告長期占
08 用，對原告所有權之發揮受損至鉅，業如前述，經權衡原告
09 取回系爭土地之經濟利益與被告拆除占用部分之損害，難認
10 原告所得利益極微，從而，原告依法行使權利請求拆屋還
11 地，核屬其所有權之正當行使，尚難認主觀上有何以損害被
12 告為主要目的之惡意，亦無違背誠信原則或構成權利濫用之
13 情事。

14 (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
15 益，民法第179條定有明文。經查，被告所有之系爭建物無
16 權占用原告所有之系爭土地共計13.5平方公尺，已如前述，
17 則原告請求被告應返還原告取得土地所有權後之相當於租金
18 不當得利，核屬有據。被告雖稱其與交通部臺灣鐵路管理
19 局、高雄第一信用合作社間存有使用借貸關係之約定，原告
20 提起本訴顯無理由云云。惟查，使用借貸僅具債之相對性，
21 被告既未能證明與原告間存有合法占有權源，縱其與前手間
22 存有約定，亦不得對抗現為所有權人之原告；且被告向國產
23 署繳納之補償金乃針對原告取得所有權前之占用事實，與本
24 件原告主張其所有權受損之範疇無涉。本院審酌系爭土地鄰
25 近鼓山二路及歷史建築田町齋場，雖系爭建物目前幾近荒
26 廢，然該區域具備公有市場之商業開發潛力，土地利用價值
27 不低，從而，原告主張系爭105地號土地部分，被告另應給
28 付原告2,203元，及自113年11月2日（本院卷第91頁送達回
29 證）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年
30 8月1日起至交還土地之日止，按月給付原告幣944元，應予
31 准許。系爭126地號土地部分，被告另應給付原告27,209元

01 及自113年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
02 息，暨自113年8月1日起至交還土地之日止，按月給付原告4
03 61元，亦屬正當，應予准許。

04 六、綜上所述，被告未能舉證系爭建物於起造時，鄰地所有人確
05 有知其越界而不即提出異議之事實，且系爭建物現為無人居
06 住，權衡原告收回土地之開發整體利益與被告保留系爭建物
07 之實益，原告本於土地所有權人地位及不當得利法律關係，
08 請求被告拆除如主文所示之系爭建物、騰空返還系爭土地，
09 並給付相當於租金之利益，均屬正當，應予准許。

10 七、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，應
11 予准許，本院並依職權宣告被告得為原告預供相當擔保後，
12 得免假執行。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

18 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

24 書記官 廖美玲