

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第170號

上訴人 大順木業有限公司

法定代理人 楊文華

訴訟代理人 李代昌律師

蘇洳琳律師

陳奕豪律師

複代理人 李紹慈律師

被上訴人 張景惠

張紹祺

張麗華

共 同

訴訟代理人 周志龍律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年4月25日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第365號第一審判決提起上訴，本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人拆除附圖暫編地號000(1)部分所示地上物（面積68平方公尺）並返還該部分土地予全體共有人，暨上訴人應自民國113年6月8日至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人各新臺幣11元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

二、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為坐落高雄市○○區○○○段○○段000○00000地號土地（以下分別稱000、000-1號土地，合稱系爭土地）共有人，詎遭上訴人越界搭建廠房而無權占用

01 附圖暫編000(1)、000-1(2)所示土地，爰依民法第767條第1項  
02 前段、第821條及第179條等規定，請求拆除越界建物並返還  
03 土地予全體共有人，及按被上訴人應有部分比例給付相當於  
04 租金之不當得利。系爭土地因上訴人越界搭建廠房，致適用  
05 稅率變更，張紹祺因此受有多繳納111年、112年地價稅各新  
06 臺幣（下同）1,489元之損害，上訴人應依不當得利、侵權  
07 行為之法律關係為賠償。聲明：(一)上訴人應將附圖暫編地號  
08 000(1)及暫編地號000-1(2)部分所示地上物（下合稱系爭地上  
09 物）拆除，將土地騰空返還予被上訴人及其他共有人全體。  
10 (二)上訴人應分別給付被上訴人各5,318元，及均自起訴狀繕  
11 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並  
12 自起訴狀繕本送達翌日起至返還000號土地之日止，按月給  
13 付被上訴人各86元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，  
14 按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應給付被上訴人張景  
15 惠、張紹祺、張麗華依序23,006元、69,020元、23,006元之  
16 金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
17 率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還000之  
18 1號土地之日止，按月給付被上訴人張景惠、張紹祺、張麗  
19 華依序383元、1,150元、383元之金額，及自各期應給付日  
20 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)上訴人  
21 應給付張紹祺2,978元及自112年12月26日起至清償日止，按  
22 週年利率5%計算之利息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、上訴人則以：公司廠房於89年之前興建完成，當時因訟爭土  
24 地位置偏僻，地界不明，不知越界情事，嗣經相鄰之000、0  
25 00號土地共有人劉政寧等地主於96年間告知越界後，公司前  
26 負責人洪順清即於97年間以兒媳楊文華名義購入前揭土地應  
27 有部分（依序為：90/108、101/108），當時原地主已知越  
28 界亦未要求拆除；上訴人經營木業，拆除部分建物恐致廠房  
29 全部崩塌、運材拖板車無法迴轉，影響員工生計，有害公  
30 益。反觀被上訴人於104年間始購入土地，且訟爭農牧用地  
31 鄰近典寶溪，利用價值甚低，被上訴人能獲利益甚微，依民

01 法第796條第1項、第796條之1第1項規定應免為拆除。被上  
02 訴人請求返還以年息8%計算之不當利得亦有過高等語置  
03 辯。

04 三、原審判令上訴人應拆除系爭地上物，將占用之土地返還予被  
05 上訴人及其他共有人全體，並給付以年息5%計算之相當於  
06 租金不當得利、賠償張紹祺2,978元本息，駁回其餘之訴。  
07 上訴人不服，提起上訴，聲明求為廢棄原判決，駁回被上訴  
08 人之訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人受敗訴判  
09 決部分，未據上訴，非本院審理範圍）。

10 四、本院判斷：

11 (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；  
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
13 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
14 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
15 前段及中段、第821條分別定有明文。被上訴人主張系爭土  
16 地遭上訴人之廠房越界占用，業據提出地籍圖、土地登記謄  
17 本、航拍圖及現場照片（原審審訴卷第15-33頁）為證，並  
18 經原審及本院分別到場勘驗及囑託岡山地政測量屬實，有勘  
19 驗筆錄、照片及複丈成果圖可稽（原審訴字卷第86-88、90-  
20 94、135頁；本院卷第275-291、299頁）。經查：

21 1.上訴人主張：訟爭土地位置偏遠，於89年前興建廠房時，不  
22 知有越界情事，嗣經鄰地劉姓地主於96年間告知廠房越界占  
23 用000、000號土地後，即於97年間購買000、000號土地應有  
24 部分，足認000號土地所有人當時即知其越界而無異議；況0  
25 00號土地經共有人楊文華於113年6月8日出租予上訴人使  
26 用，上訴人已非無權占有，並提出租賃契約為證（本院卷第  
27 79-81頁）。按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共  
28 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有  
29 部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1  
30 項定有明文。楊文華為000號土地共有人，應有部分108分之  
31 90，有該地登記謄本可憑（原審訴字卷第123頁），且楊文

01 華曾於113年5月24日以存證信函將其欲以月租6千元出租上  
02 該土地之事通知被上訴人，請被上訴人於文到5日內表示意  
03 見及提供帳號以供匯入其等應得之租金，有存證信函暨回執  
04 可考（本院卷第69-77頁），然被上訴人收受後並未回覆  
05 （本院卷第387頁）。此情足認共有人楊文華就出租000號土  
06 地之共有物管理事宜，已先徵詢其他共有人意見而未獲置理  
07 後，始依民法第820條第1項後段規定辦理。是楊文華應有部  
08 分既逾3分之2，其經徵求其他共有人同意無果後，始將土地  
09 租予上訴人，自屬適法有據。至被上訴人主張訴外人洪維宏  
10 無代表或代理上訴人公司簽名承租之權乙節，縱令為真，然  
11 上訴人嗣既陳明承認該租約之效力（本院卷第346頁），被  
12 上訴人以上情主張租約無效云云，自非可採。故而000號土  
13 地既經楊文華合法出租予上訴人，上訴人自113年6月8日起  
14 即取得占用該地之權源，而非無權占有，被上訴人依民法第  
15 767條第1項前、中段及第821條規定請求上訴人拆除附圖暫  
16 編地號000(1)所示地上物，即非有據，不應准許。

17 2.上訴人對其廠房另有越界占用000-1號土地乙節固不爭執，  
18 惟除以其公司原負責人洪清順建築時不知越界為辯外，並主  
19 張：000-1號土地前因分割共有物事件涉訟，經法院到場勘  
20 測查知上訴人廠房越界占用該地，則被上訴人至遲於該案法  
21 院公布109年11月4日複丈成果圖時，已知該地亦有越界之建  
22 築而未即異議，依民法第796條第1項前段規定，不得請求移  
23 去越界地上物。按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失  
24 逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得  
25 請求移去或變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明文。  
26 此規定固準用於具有與房屋價值相當之其他建築物（同法第  
27 796-2條參照）。惟衡諸興建房屋或廠房前，為確認建築位  
28 置及範圍，常會向地政機關申請或委託其他專業人員（如地  
29 政士）到場勘測基地位置及界址，以避免越界而與鄰地發生  
30 糾紛並衍生拆除成本暨損失，此乃一般社會通念及常識，尤  
31 以洪清順經營木材公司為業，當無不知之理，且上訴人既

01 陳：訟爭土地位處偏遠，界址不明，於此情形更應當究明地  
02 界範圍後始為建築，然卻未有此行舉；佐以其廠房建築範圍  
03 係除越界占用與其所有基地南側接鄰之000、000號土地後，  
04 復向南越入占用000-1號土地，且占用000-1號土地面積亦達  
05 廣203平方公尺，有前揭地籍圖及複丈成果圖可憑，足認洪  
06 清順就其逾越建築乙事，縱非故意，亦具重大過失，自無前  
07 開規定之適用。上訴人既繼受取得該廠房事實上處分權（本  
08 院卷第149頁），則其援上規定主張被上訴人不得請求拆除  
09 此該越界部分之廠房云云，自非可採。

10 3.上訴人又謂：越界部分建物如經拆除，除使運送木材大型拖  
11 板車無法迴轉而生不便外，甚至會造成廠房整體崩塌而嚴重  
12 影響員工暨其等家人生計，反觀被上訴人僅有張紹祺居住此  
13 處，土地大部分均屬閒置狀態，被上訴人因拆除能獲利益甚  
14 微，上訴人卻會受有重大損害，被上訴人請求拆除還地有權  
15 利濫用之情，法院應斟酌上情，依民法第796條之1規定判決  
16 上訴人免為拆除云云。按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰  
17 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  
18 利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796之1第1項  
19 前段定有明文。上訴人原負責人洪清順係因故意或至少亦有  
20 重大過失而越界占用被上訴人共有土地建築廠房，已如前  
21 述。被上訴人本於共有人之地位，依民法第767條第1項、第  
22 821條之規定，請求事實上處分權人即上訴人拆除，係依法  
23 請求回復其對土地之所有權能，難謂係以損害上訴人之權益  
24 為主要目的，縱因其權利行使而影響上訴人之利益，亦難認  
25 係權利濫用，並審酌上訴人無權占用部分，除作為停車空間  
26 及辦公使用之鐵皮建物外（如附圖綠色斜線所示）外，雖包  
27 括廠房西南側部分之結構體，然該廠房係由H型鋼排列組立  
28 之一層挑高鐵皮建物，每隔一定距離即立有鋼樑支撐，業經  
29 本院到場勘驗無訛，有勘驗筆錄及照片可參（本院卷第275-  
30 276、281-283頁），此情非但不會因移除廠內一隅鋼柱而導  
31 致全廠塌毀，或影響餘存部分之結構安全，且拆除亦無困

01 難，況縱令執行有難，亦非不得委由專家於執行前先行補強  
02 再行拆除之舉，上訴人所辯若拆除將造成廠房整體崩塌云  
03 云，自非可採。又上該部分拆除後，雖會影響上訴人原本作  
04 為大型板車迴轉之空間（見本院卷第175頁照片），然微論  
05 此該影響是否會對上訴人造成具體利益之損害，及上訴人為  
06 圖一己之便利而無權占有他人土地迴車使用，此該附加之利  
07 益本非上訴人所應享有，自不在民法第796條之1所應斟酌之  
08 範疇。況由空拍地籍圖觀之（原審審訴卷第15頁），該廠房  
09 西側係沿典寶溪防汛道路而建，廠房面積甚為廣闊，則拆除  
10 西南一角後，上訴人亦非不能在廠房西側其他臨路位置開設  
11 出口，並調整廠內配置以騰出空間供板車迴轉之用，據此足  
12 認上該拆除亦不致影響運送載卸之安全。本院衡酌上情，及  
13 被上訴人求予拆除係為維護權利行使之圓滿性及居住之權  
14 益，認無免為全部或一部拆除之必要，上訴人執上規定請求  
15 免為拆除，委無可採。從而，被上訴人依民法第821條、第7  
16 67條第1項前、中段規定，請求上訴人拆除附圖暫編地號000  
17 -1號(2)所示地上物並返還該地予全體共有人，洵屬正當有  
18 據，應予准許。

19 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
20 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可  
21 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。因其所受利  
22 益為土地之占用本身，應以相當之租金計算應償還的價額。  
23 上訴人廠房越界建築而占有附圖暫編地號000號(1)及000-1號  
24 (2)所示土地，已如前述。其中除暫編地號000號(1)部分迄113  
25 年6月8日始訂立租約而取得占有權源（已如前述）外，上訴  
26 人就000號土地於上該起租時點前，及000-1號土地之占用，  
27 均未主張並舉證有合法占用權源存在，則被上訴人請求上訴  
28 人給付自起訴狀送達日回溯5年至113年6月7日止無權占用00  
29 0號土地、自起訴狀送達日回溯5年至返還000-1號土地止無  
30 權占用該地相當於租金之不當利得，自屬有據。又請求將來  
31 給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴

01 訟法第246條定有明文。楊文華與上訴人所訂上該租約租期  
02 雖僅至118年6月7日止（本院卷第79頁），且上訴人何時返還  
03 土地未定，然衡以共有人楊文華既係上訴人公司法定代理  
04 人，衡情楊文華當應於租期屆滿時續為出租，使其公司廠房  
05 保有占用土地權源而免遭拆除，目前並無證據顯示屆時該廠  
06 房有陷於無權占有而須預為請求之可能及必要性，依上規  
07 定，就被上訴人請求上訴人給付「租約屆期後，返還土地  
08 前」期間之不當利得金錢部分，不應准許。繼以，系爭地上  
09 物占用000號、000-1號土地面積分別為68、203平方公尺，  
10 訟爭土地申報地價均為每平方公尺728元，有土地登記謄本  
11 足稽（原審訴字卷第123、125頁）。訟爭土地為一般農業區  
12 之農牧用地，雖非城市地方土地，然非不得參酌土地法第10  
13 5條準用同法第97條第1項規定，酌定上訴人應償還之不當利  
14 得價額。系爭土地位處高雄市梓官區復興西路路底，緊臨典  
15 寶溪及防汛道路，周邊環境多為魚塭及鐵皮屋工廠，最近主  
16 要公路為典昌路即省道台17線，上訴人占用上該土地係作木  
17 材工廠營業使用等情，為兩造所不爭執（原審訴字卷第149-  
18 150頁），復有航照圖、現場照片、Google地圖可參（原審  
19 審訴卷第127至141頁；訴字卷第90至95頁）。審酌上情，認  
20 上訴人無權占用土地所受相當於租金之不當得利，以按申報  
21 地價年息5%計算為適當。是原審據此計算，判命上訴人應  
22 就起訴狀送達日（111年1月19日；原審審訴卷第75頁）回溯  
23 5年（即106年1月20日起至111年1月19日止）之無權占用系  
24 爭土地期間，給付張景惠、張紹祺、張麗華相當於租金之不  
25 當利得金錢依序為3,767元（ $688 + 3,079 = 3,767$ ）、9,925  
26 元（ $688 + 9,237 = 9,925$ ）、3,767（ $688 + 3,079 = 3,767$ ）  
27 ；自111年1月20日起至113年6月7日止，就無權占用000號土  
28 地部分，按月給付張景惠、張紹祺、張麗華相當於租金之不  
29 當利得金錢每人各11元；自111年1月20日起至返還000-1號  
30 土地之日止，就無權占用是該土地部分，按月給付張景惠、  
31 張紹祺、張麗華相當於租金之不當利得金錢依序每人各為51

01 元、154元、51元（下合稱「上訴人應付之不當利得」），  
02 核無違誤。至被上訴人逾上該範圍之不當利得請求，則屬無  
03 據，不應准許。

04 (三)被上訴人主張：因上訴人越入000-1號土地建築廠房，致該  
05 占用部分改以一般用地稅率課徵地價稅，造成張紹祺多繳納  
06 111年度及112年度地價稅各1,489元，業據提出地價稅繳納  
07 證明書、高雄市稅捐稽徵處岡山分處函為證（原審訴字卷第  
08 154-156頁），對照上該函文載示之違規使用面積為「202.4  
09 9」平方公尺，即與原審囑託岡山地政就上訴人廠房占用000  
10 -1號土地面積「203平方公尺」相當，堪認稅捐機關係因該  
11 農牧用地建有廠房使用而改以上述稅率課徵地價稅。上訴人  
12 因此於原審即陳明：對此部分請求沒意見（原審訴字卷第17  
13 0頁）。是上訴人於本院翻異前詞，改稱：稅捐機關函文所  
14 指違規使用情形不明，不能逕認係其廠房越界占用所致云云  
15 （本院卷第64頁），即與上該事證有悖而不可採。張紹祺依  
16 民法第184條第1項前段規定，請求上訴人賠償其因此多繳地  
17 價稅2,978元（ $1,489 \times 2 = 2,978$ ）之損害，洵屬有據，應予  
18 准許。

19 五、綜上所述，被上訴人以其等為系爭土地共有人，依民法第82  
20 1條、第767條第1項前、中段規定，請求上訴人拆除附圖暫  
21 編地號000-1號(2)所示地上物並返還該地予全體共有人，及  
22 給付前述「上訴人應付之不當利得」本息；張紹祺依民法第  
23 184條第1項前段規定，請求上訴人給付2,978元本息，均應  
24 准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就被上  
25 訴人關於000號土地之拆除地上物、返還土地暨給付113年6  
26 月8日以後不當利得請求部分，未及審酌上訴人於113年6月8  
27 日始成立之租約，而為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴  
28 意旨就此部分求予廢棄，為有理由，應由本院將此部分改判  
29 如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判決上訴人  
30 敗訴，則無違誤，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁  
31 回其上訴。本件待證之基礎事實已明，兩造所為其他攻防方

01 法及證據資料，均不影響判決之結果，爰不逐一贅論，併此  
02 敘明。

03 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
04 文。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日

06 民事第三庭

07 審判長法 官 許明進

08 法 官 張維君

09 法 官 蔣志宗

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日

13 書記官 駱青樺