

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第8號

原告 萬發投資股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許獻進律師

李仲翔律師

被告 張玉山

張玉川

張玉順

張玉秀

上4人共同

訴訟代理人 張智宏律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地上，如附圖即內政部國土測繪中心民國112年10月4日鑑定圖所示區域甲、丙、丁、戊（面積共20.98平方公尺）之鐵皮建物、鐵皮雨遮、圍牆內空地及圖示標號r-s-t-u-v-A-B連接虛線圍牆等地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

二、被告應於繼承被繼承人張鄭雲霞遺產範圍內連帶給付原告新臺幣56,715元。

三、被告應於繼承被繼承人張鄭雲霞遺產範圍內，自民國111年12月4日起至112年11月9日止，按月連帶給付原告新臺幣985元。

四、被告應自民國112年11月10日起至返還如附圖所示區域甲、丙、丁、戊（面積共20.98平方公尺）之鐵皮建物、鐵皮雨遮、圍牆內空地所占用之土地予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣761元。

01 五被告應自民國112年11月10日起至返還如附圖所示區域乙（面  
02 積6.19平方公尺）主體建物所占用之土地予原告之日止，按月  
03 連帶給付原告新臺幣224元。

04 六原告其餘之訴駁回。

05 七本判決第一、二項如原告各以新臺幣237,773元、18,905元為  
06 被告供擔保，得假執行。但被告如各以新臺幣713,320元、56,  
07 715元為原告供擔保，得免為假執行。

08 八本判決第三、四、五項各期給付到期後如原告按期各以新臺幣  
09 328元、254元、75元為被告供擔保，得假執行。但被告如按期  
10 各以新臺幣985元、761元、224元為原告供擔保，得免為假執  
11 行。

12 九原告其餘假執行之聲請駁回。

13 十訴訟費用由被告連帶負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序部分

16 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
17 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至  
18 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
19 承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法  
20 第168條、第175條分別定有明文。經查，本件原告係於民國  
21 111年8月18日起訴（卷第15頁），而張鄭雲霞於訴訟程序中1  
22 12年11月10日死亡，其繼承人為被告張玉山、張玉川、張玉  
23 順、張玉秀，業據被告等提出繼承系統表、戶籍謄本（卷第  
24 269至280頁），另有家事事件（全部）公告查詢結果可稽  
25 （卷第281頁），是被告依民事訴訟法第175條第1項規定，  
26 具狀聲明承受訴訟（卷第265至267頁），於法尚無不合，應  
27 予准許。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同  
29 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明  
30 文。原告原起訴聲明：（一）被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段  
31 000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖紅色斜線

01 所示建物（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0號，下稱系爭房  
02 屋）及其他地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。（二）  
03 被告應給付原告新臺幣（下同）39,140元，及自起訴翌日起  
04 至返還前項土地之日止，按月給付原告680元（卷第15  
05 頁）。嗣多次變更聲明，於114年8月26日言詞辯論期日變更  
06 聲明為：（一）被告應將坐落系爭土地上，如附圖即內政部國土  
07 測繪中心112年10月4日鑑定圖所示之區域甲、乙、丙、丁、  
08 戊（面積共27.17平方公尺）之鐵皮建物、主體建物、鐵皮  
09 雨遮、圍牆內空地及圖示標號r-s-t-u-v-A-B連接虛線圍牆  
10 等地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。（二）被告應連  
11 帶給付原告70,894元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還  
12 前項土地之日止，按月連帶給付原告1,232元（卷第493  
13 頁），被告對原告變更聲明如上表示同意（卷第493至494  
14 頁），依上所述，自應准許。

## 15 貳、實體方面

### 16 一、原告主張：

17 （一）原告為系爭土地所有權人，被告繼承自張鄭雲霞如附圖所示  
18 坐落於區域甲、乙、丙、丁、戊面積共27.17平方公尺之建  
19 物、鐵皮雨遮、圖示r-s-t-u-v-A-B 連接虛線部分圍牆（下  
20 稱圍牆）及其他地上物（以上地上物合稱系爭地上物），其  
21 中區域乙為門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0號房屋之部分主  
22 體建物（下稱系爭建物），系爭地上物占有使用系爭土地且  
23 無合法使用權源，屬無權占有。原告依民法第767條第1項前  
24 段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物並將所占用系爭土  
25 地返還予原告。被告不法占有系爭土地，受有相當於土地租  
26 金之利益，並共同侵害原告就系爭土地之所有權，致原告受  
27 有同等損害，原告依民法第179條、第184條及第185條規定  
28 （請擇一為原告有利之判決），向被告請求相當於租金之不  
29 當得利及損害賠償。依土地法第105條準用第97條第1項規  
30 定，以系爭土地公告地價百分之80作為申報地價（平均地權  
31 條例第16條）。系爭土地鄰近區域生活機能完善、商業活動

01 繁榮且交通便利，故本件以土地申報地價百分之10計算不當  
02 得利，應屬適當。被告以系爭地上物占有系爭土地之面積為  
03 27.17平方公尺，依此計算自原告起訴之日起回溯5年期間被  
04 告所受相當於土地租金之不當得利及損害賠償為70,894元，  
05 每月則為1,232元。

06 (二)被告未舉證證明系爭土地前所有權人即臺灣省臺中農田水利  
07 會（現改制為行政院農業委員會農田水利署台中管理處，下  
08 稱農田水利署）知悉系爭房屋越界而不即提出異議，則被告  
09 主張其依民法第796條規定無須拆除或變更系爭建物云云，  
10 自屬無據。原告係於110年9月間，因苗栗縣通霄地政事務所  
11 （下稱通霄地政）實施土地複丈，始知系爭土地遭系爭地上  
12 物占用，而原告於獲悉系爭土地遭占用後，隨即與被告聯繫  
13 告知其母親張鄭雲霞（即系爭房屋原事實上處分權人）無權  
14 占有系爭土地一事，嗣後復以律師函送達張鄭雲霞所居住之  
15 系爭房屋通知張鄭雲霞前來協商，然被告與張鄭雲霞均未置  
16 理，本件自無民法第796條適用之餘地。系爭土地遭被告以  
17 系爭地上物占用，導致其餘土地呈不規則狀，未來開發時除  
18 遭占用部分無法使用外，可能尚有畸零地之保留問題，且容  
19 積率、建蔽率亦均因此受限，嚴重影響系爭土地之完整利用  
20 及價值。而系爭房屋屋齡至少已逾53年以上，其殘餘價值所  
21 剩無幾，且本即有混凝土、鋼筋外露鏽蝕，甚至有結構安全  
22 之疑慮，此可參諸社團法人苗栗縣建築師公會114年6月19日  
23 鑑定報告書（下稱鑑定報告書）及附件之記載。除系爭建物  
24 以外，被告所享有事實上處分權、占用系爭土地之鐵皮建  
25 物、鐵皮雨遮、圍牆等地上物，均為被告事後增建，且價值  
26 甚低，更非房屋之本體，故不論系爭建物或其他地上物，均  
27 無民法第796條之1規定之適用。

28 (三)系爭土地因遭被告以系爭地上物占用，已嚴重影響系爭土地  
29 整體之使用及價值，現原告本於系爭土地所有人之地位，依  
30 法起訴請求被告拆屋還地及給付不當得利，主要之目的即係  
31 為排除被告對於系爭土地之侵害，以回復系爭土地之完整使

01 用，主觀上非以損害被告為目的，此核為權利之正當行使，  
02 而無權利濫用可言。爰依民法第767條第1項前段、中段、第  
03 179條、第184條及第185條等規定提起本訴等語。並聲明：  
04 如前述變更訴之聲明。並陳明願供擔保，請准宣告假執  
05 行。

## 06 二、被告則以：

07 (一)系爭土地原為農田水利署所有，農田水利署於94年間將系爭  
08 土地出售予萬合開發股份有限公司（下稱萬合公司），嗣因  
09 萬合公司法人合併，致系爭土地目前登記為原告所有。農田  
10 水利署所屬平日即會對其轄下所有不動產情況加以巡查，故  
11 農田水利署對於系爭地上物是否有越界應知之甚詳。被告自  
12 得依民法第796條規定對農田水利署主張其不得拆除或變更  
13 被告之系爭地上物，而原告既係事後因買賣而取得系爭土  
14 地，且系爭地上物在原告取得系爭土地時即已存在，被告自  
15 仍得依民法第796條規定對原告主張其不得拆除或變更被告  
16 享有事實上處分權、含系爭建物在內之系爭地上物。如附圖  
17 區域乙所示系爭建物，為系爭房屋結構之所在，若予拆除恐  
18 危及整體房屋之結構安全而造成公共危險，且需支付相當費  
19 用始能再行回復及利用，所需支付之費用包含：拆除費用50  
20 9,275元、回復費用約983,600元、補強費用3,896,150元，  
21 此有鑑定報告書附卷可憑。系爭房屋外觀雖較為老舊，惟其  
22 內部仍維持相當良好，目前仍供被告等家人居住使用，原告  
23 主張系爭房屋不宜繼續居住使用等情，自不足採。基於所有  
24 權社會化理論，並衡酌系爭地上物占用面積尚少、社會整體  
25 經濟利益及雙方當事人之利益等情，請依民法第796條之1規  
26 定，行使裁量權，准予被告免為系爭地上物之移去或變更。  
27 系爭房屋已存在數十年，且於原告買受系爭土地時早已存  
28 在，顯然原告於買受系爭土地時即明知有系爭地上物存在，  
29 且系爭地上物占用系爭土地之面積不大，被告之系爭房屋呈  
30 長條狀及系爭建物屬系爭房屋之結構，若予拆除及回復均所  
31 費不貲，將造成被告及社會重大損害，已如前述。原告行使

01 權利係以損害被告為主要目的，而有權利濫用之情，應予駁  
02 回。

03 (二)原告以系爭土地申報地價之年息百分之10作為請求不當得利  
04 金額之計算依據，惟被告所有系爭地上物主要僅係供被告及  
05 其家人居住使用，並未用以對外營業，且被告之系爭房屋在  
06 原告取得系爭土地前即已存在，原告以系爭土地申報地價之  
07 年息百分之10作為其請求金額之計算依據，顯屬過高且不合  
08 理等語為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
09 並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造協議簡化爭點如下（卷第494至496頁）（為書寫代稱之  
11 便，文字略作調整）：

12 (一)不爭執事項

13 1.原告係系爭土地之所有權人，權利範圍全部。系爭土地之使  
14 用分區、使用地類別均空白（卷第25頁）。

15 2.門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0號、稅籍編號0000000000之  
16 未保存登記建物（卷第217頁、即系爭房屋）之事實上處分  
17 權人原為被告之被繼承人張鄭雲霞，現由被告繼承為共同共  
18 有人。

19 3.系爭房屋中鐵皮建物、主體建物、鐵皮雨遮、圍牆內空地、  
20 圍牆等部分區域及地上物，占用系爭土地如附圖即內政部國  
21 土測繪中心112年10月4日鑑定書圖（卷第229至231頁）所示  
22 之區域甲、乙、丙、丁、戊（面積共 27.17平方公尺）及圖  
23 示標號r-s-t-u-v-A-B連接虛線圍牆。

24 4.系爭土地於106年8月9日至108年12月31日之公告地價為每平  
25 方公尺（下同）6,400元、109年1月1日至110年12月31日為  
26 6,600元、111年1月1日至111年8月18日為6,800元（卷第33  
27 頁）。

28 5.原告起訴後，原被告張鄭雲霞於112年11月10日死亡，被告  
29 為其全體繼承人，被告於112年11月29日具狀聲明承受訴訟  
30 （卷第265至267頁）。

31 6.對社團法人苗栗縣建築師公會114年6月19日苗建師鑑字第06

01 0號鑑定報告書、內政部國土測繪中心112年10月4日鑑定書  
02 圖，均不爭執。

03 7.原告起訴狀繕本於111年11月23日寄存送達原被告張鄭雲霞  
04 (卷第73頁)，於000年00月0日生送達效力，起訴狀繕本送  
05 達翌日為111年12月4日。

06 (二)爭執事項

07 1.被告抗辯系爭房屋越界建築部分，有民法第796條、第796條  
08 之1之適用及原告請求被告拆除系爭房屋越界部分，有違民  
09 法第148條誠實信用原則而屬權利濫用，有無理由？

10 2.原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆  
11 除系爭房屋占用系爭土地之部分，並將占用部分返還原告  
12 (訴之聲明第1項)，有無理由？原告主張依民法第179  
13 條、第184條、第185條規定(不當得利與侵權行為損害賠償  
14 請求權請擇一判決)，請求被告給付相當於租金之不當得利  
15 (訴之聲明第2項)，有無理由？

16 四、本院之判斷：

17 (一)系爭房屋越界建築部分，無民法第796條規定之適用：

18 1.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  
19 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  
20 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
21 金，民法第796條第1項定有明文。民法第796條規定，所謂  
22 土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，  
23 而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地  
24 所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事  
25 後請求拆除建築物而言(最高法院81年度台上字第938號判  
26 決意旨參照)；所謂知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越  
27 界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知其越界而不即提出  
28 異議者，應就此項事實負舉證之責任(最高法院83年度台上  
29 字第605號判決意旨參照)；又鄰地所有人知越界情事而不  
30 異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所  
31 有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建

01 築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最高法院72年度  
02 台上字第4734號判決意旨參照）；民法第796條所謂越界建  
03 築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬  
04 欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用（最高  
05 法院59年台上字第1799號判決意旨參照）。又依民法物權編  
06 施行法第8條之3規定，民法第796條規定於民法物權編修正  
07 施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
08 或變更其房屋時，亦適用之。本件被告抗辯系爭土地前所有  
09 人農田水利署知系爭地上物越界而不即提出異議，然為原告  
10 所否認。揆諸前開說明，被告應就此項事實負舉證之責。

11 2.經查，系爭土地登記第一類謄本之「地上建物建號」欄記  
12 載：（空白）（卷第59頁），系爭土地之前所有權人農田水  
13 利署，應無法依系爭土地登記謄本發現系爭土地其上建有房  
14 屋。依附圖所示系爭建物（即區域乙之主體建物）逾越系爭  
15 土地之面積僅6.19平方公尺，系爭地上物（即區域甲、乙、  
16 丙、丁、戊之鐵皮建物、主體建物、鐵皮雨遮、圍牆內空地  
17 ）占用系爭土地面積共為27.17平方公尺，約占系爭土地面  
18 積百分之7（ $27.17 \text{ 平方公尺} \div 391.86 \text{ 平方公尺} = 0.069$ ），若  
19 非經鑑界測量，縱農田水利署所屬人員曾至系爭土地察看，  
20 應無法僅以肉眼辨識是否有占用系爭土地。又，系爭房屋之  
21 房屋稅係自61年間起課（卷第217頁），被告並未舉證證明  
22 農田水利署於上開房屋建築當時明知越界而不即時反對。原  
23 告主張其於110年9月間，因通霄地政實施土地複丈，始知系  
24 爭土地遭系爭地上物占用，而原告於獲悉系爭土地遭占用  
25 後，即聯繫系爭房屋屋主，復以律師函通知屋主前來協商等  
26 情，有通霄地政110年9月7日發給之土地複丈成果圖、滙利  
27 國際商務法律事務所111年6月24日函各1份附卷可憑（卷第  
28 49頁、第251至255頁），堪認屬實。是，被告抗辯原告之前  
29 手農田水利署知悉系爭房屋越界建築而不即時反對，原告為  
30 農田水利署之後手，亦有民法第796條第1項規定之適用等  
31 情，未能舉證證明，尚難憑採。至於系爭建物（附圖區域

01 乙) 以外之其他地上物，如附圖區域丙、丁、戊之鐵皮雨  
02 遮、圍牆內空地及圍牆，並非房屋構成部分，並無民法第79  
03 6條第1項規定之適用。至於區域甲之鐵皮建物（參卷第121  
04 頁附圖1及2、122頁附圖4、123頁附圖6、199頁附圖1及2香  
05 雞排攤位處），係以鐵皮簡陋搭建在系爭房屋主體以外，依  
06 最高法院59年台上字第1799號判決意旨，非屬房屋構成部  
07 分，亦無民法第796條第1項規定之適用。

08 (二)系爭建物（如附圖區域乙主體建物）有民法第796條之1第1  
09 項規定之適用：

10 1.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  
11 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
12 之移去或變更，98年1月23日總統公布修正之民法第796條之  
13 1第1項定有明文。依民法物權編施行法第8條之3規定，修正  
14 後民法第796條之1第1項於民法物權編修正施行前土地所有  
15 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋  
16 時，亦有適用。揆其立法意旨：對於不符合第796條規定  
17 者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時  
18 難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，  
19 宜賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，  
20 免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，  
21 並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，  
22 不適用上開規定，始為公平。

23 2.本院依被告之聲請囑託社團法人苗栗縣建築師公會就系爭房  
24 屋予以鑑定，其鑑定分析略以：鑑定人委託之陳冠宏結構技  
25 師，先以現況結構分析模型，分析後之耐震能力評估結果，  
26 不合格。如附圖區域乙主體建物所示部分，有該建物之結  
27 構，若經拆除，需增加基礎、樑、柱、翼牆以補強結構。新  
28 增基礎、樑、柱、翼牆後之結構強度，經結構分析模型，分  
29 析後之耐震能力評估結果，合格。合格之各層結構平面圖、  
30 拆除費用、補強費用、回復費用，如鑑定結果。而其鑑定結  
31 果則為：(1)附件鑑定圖區域乙所示部分，是否為該建物（即

01 系爭房屋)之結構所在?答:區域乙所示部分,包含該建物  
02 部分之結構。(2)若予以拆除是否危及整體建物之結構安全?  
03 答:會影響整體建物之結構安全。(詳附件四結構耐震能力  
04 分析)。(3)其拆除及回復所需費用如何?答:拆除所需費  
05 用:509,275元。(詳附件五房屋拆除、回復及補強費用估  
06 算表)單獨回復不安全,不建議直接回復。回復費用可參考  
07 (5)之回復費用。(4)如拆除有影響整體建物之結構安全,是否  
08 得以支撐、補強或其他方式處理?答:得以增加基礎、樑、  
09 柱、翼牆補強。(詳附件四結構耐震能力分析)。(5)支撐或補  
10 強之費用約若干等事項予以鑑定?答:補強之費用約:3,89  
11 6,150元。回復之費用約:983,600元。(詳附件五房屋拆  
12 除、回復及補強費用估算表)。(6)未來若擬施工,仍需依此  
13 鑑定結果,先請地政事務所鑑界,再請建築師詳為設計及執  
14 行監造等語(參鑑定報告書第3至4頁)。依兩造不爭執之鑑  
15 定報告書所載,如附圖區域乙部分之主體建物,確實為系爭  
16 房屋之部分結構,拆除及回復費用即高達約1,492,875元  
17 (即拆除費用509,275元+回復費用983,600元),且因拆除  
18 會影響結構安全,除了回復以外尚須增加基礎、樑、柱、翼  
19 牆補強其結構安全,補強費用需約3,896,150元,依此計  
20 算,被告若拆除如附圖區域乙主體建物,則共需花費5,389,  
21 025元(拆除費用509,275元+回復費用983,600元+補強費用  
22 3,896,150元)。然而如附圖區域乙主體建物,僅占用系爭  
23 土地面積6.19平方公尺,僅占系爭土地面積391.86平方公尺  
24 約百分之1.5。依系爭土地111年公告現值每平方公尺34,000  
25 元計算(卷第59頁),6.19平方公尺約價值21萬元,遠低於  
26 上開拆除、回復及補強等費用。再者,系爭房屋雖約於60年  
27 完工(參鑑定報告書第3至4頁)屬老舊建物,但依鑑定報告  
28 書所附現況照片,屋內設置冷氣、冰箱、電視等家庭電器,  
29 並有沙發、廚櫃等家具,為有人居住使用之狀態,且被告張  
30 玉順之住所設於系爭房屋,是被告主張系爭房屋目前仍供被  
31 告及其家人使用一節,堪以採信。是若命被告拆除如附圖區

01 域乙主體建物，則被告及其家人須花費拆除、回復及補強費  
02 用共約538萬元始能繼續居住使用系爭房屋，若僅拆除而不  
03 花費鉅資予以回復、補強，將導致系爭房屋結構不安全，無  
04 法居住，而原告則僅取回價值約21萬元之6.19平方公尺土  
05 地。原告雖稱系爭土地遭系爭建物占用，系爭土地建築時之  
06 容積率、建蔽率均因此受限，進而影響可建築之樓地板面  
07 積，以及建築本身之設計彈性，嚴重減損系爭土地整體之開  
08 發利益云云，惟原告就此並未提出證據證明，尚難憑採。況  
09 與系爭土地相毗鄰之同段455-1、455-2及455-3等3筆土地，  
10 均由萬合公司向農田水利署標購取得所有權，系爭土地與上  
11 開同段3筆土地面積合計為495.87平方公尺，有地籍圖謄  
12 本、行政院農業委員會農田水利署臺中管理處112年5月30日  
13 函及所附公告、開標紀錄表等附卷可憑（卷第23頁、第177  
14 至183頁），系爭土地與上開同段3筆土地共同開發應不致因  
15 系爭建物占用6.19平方公尺而嚴重影響其容積率、建蔽率、  
16 樓地板面積以及建築本身之設計彈性。相較之下，原告取回  
17 該部分土地之利益不大，但卻造成被告利益有重大損害。依  
18 鑑定報告書所載，系爭房屋之現況雖有耐震能力不合格之情  
19 形，然若被告花費3,896,150元予以補強，使系爭房屋之耐  
20 震能力合格，而不予拆除區域乙主體建物，則仍可省下拆除  
21 及回復費用約1,492,875元，且區域乙之主體建物為1至3層  
22 樓（參鑑定報告書附件五之拆除費用概算表），拆除時引起  
23 之震動亦有造成系爭房屋其他部分結構鬆動之可能，使系爭  
24 房屋其他部分遭受損害。又系爭建物即區域乙之主體建物逾  
25 越系爭土地面積僅6.19平方公尺，應非系爭建物基地所有人  
26 故意越界所致，原告亦未舉證證明系爭建物係該建物基地所  
27 有人故意越界所為。是被告抗辯系爭建物，有民法第796條  
28 之1第1項規定之適用，洵為可採。原告就系爭建物，主張依  
29 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭建物  
30 即如附圖區域乙主體建物，並將占用部分之土地返還原告，  
31 為無理由。

01 (三)如附圖區域丙、丁、戊之鐵皮雨遮、圍牆內空地及圍牆（即  
02 附圖標號r-s-t-u-v-A-B連接虛線處），並非房屋構成部  
03 分。至於區域甲之鐵皮建物（參卷199頁附圖1及2香雞排攤  
04 位處），係以鐵皮簡陋搭建在系爭房屋以外，非屬系爭房屋  
05 結構部分，拆除應無引起公共利益受損及造成被告重大不利  
06 利益之情形，被告亦未主張該鐵皮建物為其平日生活作息不可  
07 或缺之處，是如附圖區域甲、丙、丁、戊及圍牆等地上物均  
08 無民法第796條之1第1項規定之適用。被告復未舉證證明如  
09 附圖區域甲、丙、丁、戊之地上物及圍牆，有何占用系爭土  
10 地之合法權源。是原告主張依民法第767條第1項前段、中段  
11 規定，請求被告拆除如附圖區域甲、丙、丁、戊及圍牆等地上  
12 物，並將占用部分之土地返還原告，洵屬有據。

13 (四)原告主張依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之  
14 不當得利，為有理由：

15 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
17 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分  
18 別規定甚明。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之  
19 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決  
20 意旨參照）。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承  
21 受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項  
22 前段，亦有明定。又，98年1月23日總統修正公布之民法第7  
23 96條之1立法意旨，在於對不符合第796條規定，鄰地所有人  
24 得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事  
25 人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體  
26 經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變  
27 更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上  
28 限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是  
29 土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共  
30 利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容  
31 忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界

01 之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土  
02 地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不  
03 當得利及侵權行為之）償金請求權（最高法院107年台上字  
04 第1801號判決意旨參照）。依上說明，系爭建物如附圖區域  
05 乙主體建物，雖有民法第796條之1第1項規定之適用，但被  
06 告不因而取得占用系爭土地之正當權源。是原告主張被告之  
07 系爭房屋如附圖區域甲、乙、丙、丁、戊及圍牆等系爭地上  
08 物，本為張鄭雲霞享有事實上處分權，現為張鄭雲霞之繼承  
09 人即全體被告享有，而系爭地上物無法律上原因占用系爭土  
10 地，享有不法利得，原告並因此未能完整利用系爭土地而受  
11 損害，主張依民法第179條規定及繼承法則，請求被告就無  
12 權占用系爭土地部分給付相當於租金之不當得利，洵為可  
13 採。原告就該損害，另依侵權行為法律關係請求，則不再予  
14 以審酌。

15 2.於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總  
16 價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。且  
17 土地法第97條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第10  
18 5條亦有明定。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法  
19 定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土  
20 地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人依  
21 該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地  
22 價者，以公告地價（並非公告現值）百分之80為其申報地  
23 價，土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦定有明  
24 文。故土地法第97條第1項所謂之「申報價額」，即指該土  
25 地之申報地價。再者，所謂「年息百分之10為限」，乃指租  
26 金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算  
27 之。基地租金之數額，除「以基地申報地價為基礎」外，尚  
28 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
29 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
30 定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68  
31 年台上字第3071號判決意旨參照）。系爭土地周邊飲食、生

01 活用品及便利商店等店家林立，鄰近醫院、圖書館、銀行及  
02 市場，距苑裡火車站約400公尺，亦鄰近省道、高速公路交  
03 流道，近年房價逐年攀升等，經原告提出地圖及網路資料在  
04 卷可參（卷第291至327頁），且為被告所未爭執，自堪以採  
05 信。本院審酌系爭土地周遭之生活機能、公共設施及交通狀  
06 況，認原告主張按系爭土地申報地價年息百分之10計算被告  
07 無權占有系爭土地所受相當於租金之利益，尚屬過高，應以  
08 年息百分之8為適當。

09 3.系爭土地於106年8月9日至108年12月31日之公告地價為6,40  
10 0元、109年1月1日至110年12月31日為6,600元、111年1月1  
11 日至111年8月18日為6,800元（參卷第33頁公告土地現值及  
12 公告地價一覽表）。原告主張被告占用如附圖區域甲、乙、  
13 丙、丁、戊面積共為27.17平方公尺。依此計算，則：

14 (1)起訴之日起回溯5年期間相當於土地租金之不當得利為56,  
15 715元：

16 ①106年8月19日至108年12月31日為26,343元（計算式：  
17 6,400元 $\times$ 0.8 $\times$ 27.17 $\times$ 0.08 $\times$ 864/365=26,343元）。（元  
18 以下4捨5入，下同）。

19 ②109年1月1日至110年12月31日為22,953元（計算式：6,  
20 600元 $\times$ 0.8 $\times$ 27.17 $\times$ 0.08 $\times$ 730/365=22,953元）。

21 ③111年1月1日至111年8月18日為7,419元（計算式：6,80  
22 0元 $\times$ 0.8 $\times$ 27.17 $\times$ 0.08 $\times$ 229/365=7,419元）。

23 (2)自起訴狀繕本送達翌日即111年12月4日起至返還區域甲、  
24 丙、丁、戊（面積共為20.98平方公尺）土地之日止，按  
25 月給付為761元（計算式：6,800元 $\times$ 0.8 $\times$ 20.98 $\times$ 0.08 $\times$ 1/12  
26 =761元）。

27 (3)自起訴狀繕本送達翌日即111年12月4日起至返還區域乙  
28 （面積6.19平方公尺）土地之日止，按月給付為224元  
29 （計算式：6,800元 $\times$ 0.8 $\times$ 6.19 $\times$ 0.08 $\times$ 1/12=224元）。原告  
30 請求逾上開3項範圍部分，尚非有據。

31 4.繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清

01 償責任，民法第1148條第2項定有明文。被告係自112年11月  
02 10日起繼承張鄭雲霞之義務，故：(1)就返還區域甲、乙、  
03 丙、丁、戊所占用系爭土地部分，自起訴狀繕本送達翌日即  
04 111年12月4日起至112年11月9日止，按月應給付相當於租金  
05 之不當得利985元；(2)起訴之日起回溯5年期間相當於土地租  
06 金之不當得利56,715元。以上2項，被告應於繼承被繼承人  
07 張鄭雲霞之遺產範圍內連帶給付。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
09 及繼承法則規定，請求判決如主文第1至5項所示，為有理由，  
10 應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。兩造陳明  
11 願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部  
12 分於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。至原告敗訴  
13 部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

14 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  
15 核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日  
18 民事第一庭 法 官 張淑芬

19 得上訴。