

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第90號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 苗栗縣南庄鄉公所

法定代理人 羅春蓮

訴訟代理人 蔡志忠律師

被 告 張金寶

兼上一人之

特別代理人 張煥田

被 告 張碧霞

上二人共同

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

張佑聖律師

被 告 張碧珠

張煥源

張煥泉

張碧蓮

張俊偉

張煥琳

01 0000000000000000

02 被 告 張政德

03 0000000000000000

04 上一被告之

05 訴訟代理人 張碧俐

06 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年5月5日言  
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 被告張渙源、被告張煥泉、被告張碧蓮、被告張碧珠、被告張煥  
10 田、被告張碧霞、被告張政德、被告張俊偉、被告張煥琳應將坐  
11 落苗栗縣○○鄉○○段000地號、同段975地號、同段976地號、  
12 同段977地號、同段980地號、同段981地號土地上如苗栗縣頭份  
13 地政事務所複丈日期民國113年1月31日土地複丈成果圖即附圖編  
14 號A、B、C、D所示之地上物（各地上物占用上開土地面積詳如附  
15 表一所示）拆除，並將該等地上物占用部分之土地返還予原告。

16 被告張金寶應將上開地上物占用部分之土地返還予原告。

17 被告張渙源、被告張煥泉、被告張碧蓮、被告張碧珠、被告張煥  
18 田、被告張碧霞、被告張政德、被告張俊偉、被告張煥琳應分別  
19 自如附表二「起算日」欄所示之日起至返還第一項土地之日止，  
20 各按年給付如附表二「不當得利」欄所示之金額予原告。

21 原告其餘之訴駁回。

22 訴訟費用由被告連帶負擔。

23 本判決第一、二項，於原告以新臺幣壹拾肆萬零捌佰玖拾捌元為  
24 被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾貳萬貳仟陸佰  
25 玖拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

26 本判決第三項，於原告以如附表三「原告假執行擔保金額」欄所  
27 示金額各為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以如附表三  
28 「被告免為假執行擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保後，各  
29 得免為假執行。

30 原告其餘假執行之聲請駁回。

31 事實及理由

01 一、程序方面

02 (一) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
03 之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充  
04 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，  
05 民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款、第256條分別定  
06 有明文。查原告於民國112年8月15日起訴時原主張被告張  
07 煥田、張碧霞（下稱張煥田等2人）、張金寶所居住門牌  
08 號碼苗栗縣○○鄉○○路0號（整編前為苗栗縣○○鄉○  
09 村0鄰00號，下稱系爭房屋）之未保存登記房屋係無權占  
10 有伊管理如附表一所示苗栗縣○○鄉○○段000○000○00  
11 0○000○000○000地號土地（下以地號簡稱，合稱為系爭  
12 土地），故將其等3人列為被告（見本院卷一第13頁）；  
13 後查得系爭房屋之納稅義務人為張錦來（持分比率為1/  
14 4）、張政二（持分比率為1/4）、張政德（持分比率為1/  
15 4）、張俊偉（持分比率為1/8）及張煥琳（持分比率為1/  
16 8）等5人；其中張錦來於起訴前之112年1月30日死亡，渠  
17 子女為張渙源、張煥泉及張碧蓮等3人（下合稱張渙源等3  
18 人）均未拋棄繼承，故為渠繼承人；另張政二於起訴前之  
19 111年5月28日死亡，渠子女為張碧珠、張煥田等2人及張  
20 煥魁共4人，而張煥魁早於110年10月31日即已死亡且無子  
21 嗣，張碧珠、張煥田等2人則未拋棄繼承，故均為張政二  
22 之繼承人等情，有系爭房屋稅籍證明書、張錦來及張政二  
23 之除戶謄本、繼承系統表、全戶戶籍謄本手抄本及其等繼  
24 承人戶籍謄本為證（見本院卷一第199頁至第207頁、319  
25 頁至第359頁），是原告遂於113年7月15日具民事更正聲  
26 明狀追加張政德、張俊偉、張煥琳（下合稱張政德等3  
27 人）、張錦來及張政二等人為被告（見本院卷一第251  
28 頁）；又於113年11月27日具民事呈報繼承人暨聲明承受  
29 訴訟狀而追加張渙源等3人、張碧珠及張煥魁為被告（見  
30 本院卷一第315頁）；後再於113年12月5日具民事承受人  
31 死亡撤回暨更正聲明狀而撤回原對張錦來、張政二及張煥

01 魁等人之訴訟（見本院卷一第363頁），因均核與前開規  
02 定相符，應予准許。

03 （二）按無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其法定  
04 代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴  
05 法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第1  
06 項定有明文。查被告張金寶為重度智障者，其認知功能、  
07 判斷及表達能力均有缺損，為無訴訟能力之人，乃為兩造  
08 造所不爭執，而因原告於113年12月10日本院言詞辯論期  
09 日當庭請求指定張金寶之父即被告張煥田擔任其特別代理  
10 人，並經張煥田表示同意，是本院遂當庭裁定諭知選任被  
11 告張煥田為張金寶之特別代理人（見本院卷一第375  
12 頁），是依上開說明，自應由被告張煥田為張金寶之特別  
13 代理人以代行本件訴訟。

14 （三）按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
15 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明  
16 文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。  
17 但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲  
18 明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又  
19 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，  
20 視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、  
21 第3款、第7款、第2項分別定有明文。查原告起訴聲明請  
22 求（1）被告張煥田等2人、張金寶應將坐落974地號土地  
23 （面積222.16平方公尺，位置面積以實測為準）土地上之  
24 地上物拆除，並將該土地返還予原告。（2）被告張煥田  
25 等2人、張金寶應將坐落975地號土地（面積1.28平方公  
26 尺，位置面積以實測為準）土地上之地上物拆除，並將該  
27 土地返還予原告。（3）被告張煥田等2人、張金寶應將坐  
28 落976地號土地（面積2.48平方公尺，位置面積以實測為  
29 準）土地上之地上物拆除，並將該土地返還予原告。

30 （4）被告張煥田等2人、張金寶應將坐落977地號土地

31 （面積0.53平方公尺，位置面積以實測為準）土地上之地

01 上物拆除，並將該土地返還予原告。(5) 被告張煥田等2  
02 人、張金寶應將坐落980地號土地（面積630.14平方公  
03 尺，位置面積以實測為準）土地上之地上物拆除，並將該  
04 土地返還予原告。(6) 被告張煥田等2人、張金寶應將坐  
05 落981地號土地（面積104.38平方公尺，位置面積以實測  
06 為準）土地上之地上物拆除，並將該土地返還予原告。

07 (7) 被告張煥田等2人、張金寶應自本書狀繕本送達翌日  
08 起至返還上開土地之日止，按年連帶給付原告新臺幣（下  
09 同）24萬6759元等語（見本院卷一第13頁至第15頁）。嗣  
10 則追加被告並據苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）  
11 113年1月31日土地複丈成果圖（下稱附圖）之測量結果而  
12 迭次變更聲明，並於113年12月5日具民事承受人死亡撤回  
13 暨更正聲明狀而變更聲明為：(1) 全體被告應將坐落974  
14 地號土地如附圖編號A（面積69.98平方公尺）、編號B

15 （面積1.28平方公尺）所示地上物拆除，並將該土地返還  
16 予原告；(2) 全體被告應將坐落975地號土地如附圖編號  
17 A（面積1.08平方公尺）所示地上物拆除，並將該土地返  
18 還予原告；(3) 全體被告應將坐落976地號土地如附圖編  
19 號A（面積0.81平方公尺）、編號B（面積1.62平方公尺）  
20 所示地上物拆除，並將該土地返還予原告；(4) 全體被  
21 告應將坐落977地號土地如附圖編號B（面積0.13平方公  
22 尺）所示地上物拆除，並將該土地返還予原告；(5) 全  
23 體被告應將坐落980地號土地如附圖編號C（面積0.51平方  
24 公尺）、編號D（面積33.2平方公尺）所示地上物拆除，  
25 並將該土地返還予原告；(6) 全體被告應將坐落981地號  
26 土地如附圖編號A（面積3.16平方公尺）、編號B（面積2  
27 1.37平方公尺）、編號C（面積47.01平方公尺）、編號D  
28 （面積3.63平方公尺）所示地上物拆除，並將該土地返還  
29 予原告；(7) 全體被告應自該書狀本送達翌日起至返還  
30 上開土地之日止，各按年給付原告2萬4676元等語（見本  
31 院卷一第363頁至第365頁）。核原告上開先後所為聲明變

01 更、補充、更正及追加聲明等，均符合法律規定，應予准  
02 許。

03 (四) 被告張俊偉、被告張煥泉、被告張煥琳、被告張碧蓮及被  
04 告張政德等人經合法通知，無正當理由，均未於本院最後  
05 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事  
06 由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 二、原告主張：坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○000○○000○○  
08 000○○000地號等6筆土地（即系爭土地）為苗栗縣南庄鄉所  
09 有，原告為管理機關。張錦來、張政二與被告張政德等3人  
10 共有門牌號碼苗栗縣○○鄉○○路0號（整編前為苗栗縣○  
11 ○鄉○村0鄰00號）未保存登記房屋（系爭房屋）之如附圖  
12 A、B、C、D所示地上物（各占用面積詳如附表一所示，下稱  
13 系爭地上物）均係無正當權源而占用系爭土地。又張錦來於  
14 起訴前之112年1月30日死亡，被告張煥源等3人為渠繼承  
15 人；張政二於起訴前之111年5月28日死亡，被告張碧珠、被  
16 告張煥田等2人為渠繼承人，而被告張金寶則與被告張煥田  
17 等2人共同居住於系爭房屋，為此爰依民法民法第767條第1  
18 項前段、中段、第821條之規定，請求被告張煥源等3人、被  
19 告張碧珠、被告張煥田等2人、被告張政德等3人及被告張金  
20 寶應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將所占用之土地騰  
21 空返還予原告。另被告張煥源等3人、被告張碧珠、被告張  
22 煥田等2人、被告張政德等3人共有之系爭房屋既係無權而越  
23 界占用系爭土地，被告張金寶並實際居住使用該屋，其等自  
24 屬無法律上之原因而受利益，原告則因不能使用該部分土地  
25 以獲取利益而受有損害，當可依民法第179條前段之規定請  
26 求全體被告按年給付原告相當於租金之不當得利。又該不當  
27 得利之數額則依系爭土地申報地價年息10%計算，並由依各  
28 被告之利得數額計算，是其等應各按年給付原告2萬4676元  
29 等語。並聲明：（一）全體被告應將坐落974地號土地如附  
30 圖編號A（面積69.98平方公尺）、編號B（面積1.28平方公  
31 尺）所示地上物拆除，並將該土地返還予原告。（二）全體

01 被告應將坐落975地號土地如附圖編號A（面積1.08平方公  
02 尺）所示地上物拆除，並將該土地返還予原告。（三）全體  
03 被告應將坐落976地號土地如附圖編號A（面積0.81平方公  
04 尺）、編號B（面積1.62平方公尺）所示地上物拆除，並將  
05 該土地返還予原告。（四）全體被告應將坐落977地號土地  
06 如附圖編號B（面積0.13平方公尺）所示地上物拆除，並將  
07 該土地返還予原告。（五）全體被告應將坐落980地號土地  
08 如附圖編號C（面積0.51平方公尺）、編號D（面積33.2平方  
09 公尺）所示地上物拆除，並將該土地返還予原告。（六）全  
10 體被告應將坐落981地號土地如附圖編號A（面積3.16平方公  
11 尺）、編號B（面積21.37平方公尺）、編號C（面積47.01平  
12 方公尺）、編號D（面積3.63平方公尺）所示地上物拆除，  
13 並將該土地返還予原告。（七）全體被告應自該書狀本送達  
14 翌日起至返還上開土地之日止，各按年給付原告2萬4676  
15 元。（八）願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被告則各以：下列情詞，以資抗辯。

17 （一）被告張煥田等2人則以：原告管理之系爭974、975、976、  
18 977、980、981地號土地於重測前依序為南庄段110-3、11  
19 0-358、110-357、110-359、110-355、110-307地號土  
20 地；另被告家族所有之苗栗縣○○鄉○○段000地號土地  
21 （下稱969地號土地）於重測前則為南庄段110-34地號土  
22 地，上開土地均係分割自同一土地。969地號土地位於974  
23 地號土地北側，兩筆土地間未設有樁點。而早期地政機關  
24 對於確認土地經界及分割之方式不甚精確，僅以測量土地  
25 占用情形並參照現場標的進行經界測繪，然土地占用情形  
26 及現場標的物皆會因時空轉變而有易動。上開土地經歷數  
27 次分割及重測後之經界恐生由南向北偏移之情形，而地政  
28 機關於86年後依照「臺灣省圖解地籍圖數值化後續計畫」  
29 進行數值化重測時，並未確認各土地間之經界線，僅係將  
30 已偏移而不精確之經界座標進行內業管理。而系爭房屋乃  
31 其等先祖張中祥於44年間在969地號土地上出資興建，並

01 經政府於55年1月起開始課徵房屋稅，而其等乃因繼承取  
02 得系爭房屋之處分權，對於該房屋於興建時是否有逾越地  
03 界一事並不知悉，僅聽聞家中長輩轉述該屋於興建時未有  
04 逾越969地號土地之情事，是縱使系爭房屋現有占用系爭  
05 土地，亦恐因經界位移所致，而非其等故意為之。而原告  
06 於54年遷入現址及95年重測系爭土地時，均未曾指出系爭  
07 土地有遭其等系爭房屋占用之情形，亦無提出異議，是依  
08 民法第796條第1項規定，原告不得請求其等拆除系爭房  
09 屋。況原告於相當期間內不行使權利之行為，足以引起其  
10 等認為「原告已不欲行使其權利爭執系爭建物越界占用系  
11 爭6筆土地」之正當信賴，故原告對於拆除系爭房屋、返  
12 還系爭6筆土地之物上請求權即失效，應駁回原告之請  
13 求，始符誠信原則之意旨。再者，原告僅將974地號土地  
14 之西南側位置規劃為南庄鄉清潔隊使用，就系爭6筆土地  
15 之其餘部分則未有利用情形；而系爭房屋如附圖編號A至D  
16 所示之建築，依序為三合院主體、雨棚、廁所及客廳，而  
17 系爭房屋為60年以上之老舊建築，前為被告先祖之生活  
18 圈；現則由被告張煥田、被告張碧霞及被告張金寶居住使  
19 用。倘拆除如附圖編號A所示三合院主體之一部，恐影響  
20 結構安全及三合院整體之經濟價值；倘拆除如附圖編號  
21 B、C、D所示之雨棚、廁所及客廳等生活上之必要機能空  
22 間，將致被告等人之居住、生活權益受到迫害。是請依民  
23 法第796條之1第1項前段規定，審酌公共利益及當事人利  
24 益，免為被告拆除系爭房屋越界部分之全部等語置辯。並  
25 聲明：（1）原告之訴駁回。（2）如受不利判決，願供擔  
26 保，請准宣告免為假執行。

27 （二）被告張金寶則以：所為抗辯均同被告張煥田所述等語置  
28 辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 （三）被告張煥源則以：被告先祖係沿斯時之3個舊樁位置（由  
30 東側至西側依序簡稱為舊樁1、舊樁2、舊樁3，並合稱為  
31 系爭舊樁）搭建系爭房屋，是系爭房屋於興建之初應無越

01 界情形，縱然不慎占用系爭土地，被告先祖亦非出於故意  
02 或重大過失而為之，依法應可免於拆除。而系爭房屋占用  
03 系爭土地之面積如附圖所示共為183.78平方公尺，則原告  
04 所請求之相當於租金不當得利應以上開占用面積之申報地  
05 價5%核算較為合理。另就裁判費分擔，原告原繳納之裁判  
06 費超過上開占用面積部分應由原告自行負擔等語置辯。並  
07 聲明：原告之訴駁回。

08 (四) 被告張碧珠則以：其於婚後即未居住於系爭房屋，該屋現  
09 由張煥田等2人及張金寶居住使用，是原告請求租金部  
10 分，應向實際居住使用之人請求。而系爭房屋如有占用原  
11 告所有土地之情形，其同意拆除並歸還土地，而拆屋費應  
12 以比例為分配處理。另原告於40多年前在毗鄰土地興建第  
13 二活動中心時，曾就系爭土地為鑑界，當時原告已然知悉  
14 伊所有土地之坐落範圍，況原告對於伊所有土地均有列冊  
15 管理並逐年清查，是倘系爭房屋有占用系爭土地之情形，  
16 原告應當即時提出異議，然原告既任由被告先祖繼續居住  
17 使用，應認原告已為默許該等行為等語置辯。並聲明：原  
18 告之訴駁回。

19 (五) 被告張政德則以：兩造土地間之界址係以駁崁為界，系爭  
20 房屋已興建多年，其等不知有越界之情形等語置辯。並聲  
21 明：原告之訴駁回。

22 (六) 被告張俊偉則以：其於繼承後，經以衛星定位測量，始能  
23 知系爭房屋有占用系爭土地之情事。又占用部分在系爭房  
24 屋主建物後方，倘為拆除，恐致整個房屋倒塌，應可免於  
25 拆除等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 (七) 被告張煥琳則以：原告所有系爭土地之地勢較969地號土  
27 地高，前施測時係以一個基準點量測，並不精確，先祖當  
28 時可能覺得精確而逕為搭建系爭房屋。又其雖為系爭房屋  
29 之稅籍登記名義人，然其未實際居住於該屋等語置辯。並  
30 聲明：原告之訴駁回。

31 (八) 被告張煥泉、被告張碧蓮等人則經合法通知，均未於本院

01 言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一) 查原告主張坐落苗栗縣○○鄉○○段000○000○000○000  
04 ○000○000地號等6筆土地即系爭土地，乃為苗栗縣南庄  
05 鄉所有，原告為管理機關等情，業據原告提出系爭土地查  
06 詢資料及系爭土地登記第一類謄本等在卷可證（見本院卷  
07 一第25頁至第35頁、第77頁至第87頁），此部分亦為被告  
08 所是認，自堪先信屬真實。

09 (二) 至原告主張系爭房屋為被告等人共有，而系爭房屋如附圖  
10 A至D所示部分之地上物則有無權占用原告系爭土地之情事  
11 等情，則為被告所否認，且以上情置辯。而按，稅捐稽徵  
12 機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅  
13 義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有  
14 權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則  
15 上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），  
16 且於一般交易習慣上，未辦保存登記之房屋通常係藉由變  
17 更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事  
18 實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋之納稅義務  
19 人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未  
20 辦保存登記房屋之所有權人或事實上處分權人。而查，依  
21 苗栗縣政府稅務局竹南分局113年2月19日苗稅竹密字第11  
22 39000630號函暨所附之苗栗縣政府稅務局房屋稅籍證明書  
23 所示（見本院卷一第197頁至第207頁），既可見門牌號碼  
24 為苗栗縣○○鄉○○路0號（整編前為苗栗縣○○鄉○村0  
25 鄰00號）之未保存登記房屋即系爭房屋，於113年間之納  
26 稅義務人為被告張錦來（持分比率為1/4）、被告張政二  
27 （持分比率為1/4）、被告張政德（持分比率為1/4）、被  
28 告張俊偉（持分比率為1/8）、被告張煥琳（持分比率為  
29 1/8）等人，是該房屋稅籍證明書確可作為其等具有系爭  
30 房屋事實上處分權之表徵。而因張錦來於起訴前之112年1  
31 月30日死亡，被告張渙源等3人為渠繼承人，潛在應繼分

01 各為1/3；另張政二於起訴前之111年5月28日死亡，被告  
02 張碧珠、被告張煥田等2人為渠繼承人，潛在應繼分各為  
03 1/3等情，有張錦來及張政二之除戶謄本、繼承系統表、  
04 全戶戶籍謄本手抄本及渠等繼承人之戶籍謄本等在卷可證  
05 （見本院卷一第319頁至第359頁），並為兩造所不爭執，  
06 是堪認原告主張被告張煥源等3人、被告張碧珠、被告張  
07 煥田等2人、被告張政德等3人確確為系爭房屋之事實上處  
08 分權人，容無疑義。另查，被告張金寶雖與被告張煥田、  
09 被告張碧霞同居於系爭房屋，此為被告張金寶所不爭；然  
10 其既未取得系爭房屋之事實上處分權，已如前述，自非為  
11 系爭房屋之事實上處分權人，而無拆除系爭房屋之權限甚  
12 明。

13 （三）另以，原告主張系爭6筆土地確有遭系爭房屋上開地上物  
14 無權占用之情等語，固為被告所否認，而被告張煥田等2  
15 人乃辯稱969地號土地為其等家族所共有，而其等先祖於  
16 興建系爭房屋時乃係沿該土地與974地號土地地界為起造  
17 等情；被告張煥源亦抗辯其等先祖係沿系爭舊樁所在位置  
18 而搭建系爭房屋，是該屋於應無越界情形云云。然查，被  
19 告張煥田等2人於113年1月31日本院會同兩造及頭份地政  
20 測量人員履勘現場時既已指出系爭舊樁所在之處，並由測  
21 量人員據此繪製於如附圖編號E所示位置：即舊樁1、舊樁  
22 2、舊樁3分別設於981及979地號土地間、981及976地號土  
23 地間、974及977地號土地間；而系爭房屋如附圖編號A、  
24 B、C、D所示地上物則分別占用系爭6筆土地如附表一所示  
25 面積等情，有本院勘驗筆錄、系爭房屋現場照片、系爭舊  
26 樁現場照片及複丈成果圖即附圖等在卷足參（見本院卷一  
27 第155頁至第187頁、第221頁、第243頁），且兩造對於上  
28 開測量結果並無爭執，是堪認系爭舊樁顯非沿969地號土  
29 地與系爭土地間之地界而設置，從而，被告張煥田等2人  
30 及張煥田據此辯稱系爭房屋並無越界建築之情形云云，實  
31 屬無據。基上，已堪認系爭房屋如附圖A、B、C、D所示之

01 地上物確有占用系爭土地，占用面積則如附表一所示，允  
02 無疑義。

03 (四) 原告請求被告張渙源等3人、被告張碧珠、被告張煥田等2  
04 人、被告張政德等3人將系爭房屋如附圖A、B、C、D所示  
05 之地上物（面積詳如附表一所示）拆除，並將該占用部分  
06 之土地返還予原告，為有理由；請求被告張金寶將系爭房  
07 屋如附圖A、B、C、D所示之地上物即系爭房屋等拆除，為  
08 無理由；請求被告張金寶將系爭房屋如附圖A、B、C、D所  
09 示地上物所占用之系爭土地返還予原告，為有理由：

10 (1) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有  
12 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。  
13 復按「以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土  
14 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯  
15 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責  
16 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明  
17 之」，此有最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參  
18 照。次按，土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人  
19 如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築  
20 物，民法第796條前段定有明文。而鄰地所有人知越界情  
21 事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係  
22 依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其  
23 事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最  
24 高法院72年度台上字第4734號判決意旨）。又所謂土地所  
25 有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，而不  
26 即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所  
27 有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事  
28 後請求拆除建築物而言（最高法院81年度台上字第938號  
29 判決意旨）。且主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議  
30 者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年度台上字  
31 第931號判例意旨）。查被告張渙源等3人、被告張碧珠、

01 被告張煥田等2人、被告張政德等3人因繼承取得系爭房屋  
02 之事實上處分權；而系爭房屋如附圖A、B、C、D所示地上  
03 物有越界占用系爭土地之事實，已如前述，是依上開說  
04 明，被告等既仍辯稱上情，自應由被告就其等占有系爭土  
05 地具有合法權源等節，擔負舉證之責。

06 (2) 查被告張煥田等2人雖辯稱969地號土地與系爭土地間之經  
07 界有由南向北偏移之情形，以致發生系爭房屋如附圖A、  
08 B、C、D所示地上物現坐落在系爭土地上云云；然則，審  
09 之頭份地政曾於85年至86年間就969地號土地及系爭土地  
10 為實地調查，並經斯時所有人（969地號土地斯時所有人  
11 為被告之先祖即訴外人張昌麟；系爭土地斯時所有人為南  
12 庄鄉，管理機關為原告）就該等土地之邊界位置協助指  
13 界，且該等土地之使用狀況均載其上有房屋等情，此有頭  
14 份地政於114年2月3日頭地一字第1140000597號函檢附之  
15 地籍圖重測地籍調查表（下稱系爭地籍調查表）在卷可佐  
16 （見本院卷二第25頁至第39頁），而互核被告張碧珠、被  
17 告張煥田等2人所稱系爭房屋乃其等先祖於44年間起造興  
18 建等語，足證系爭房屋於地政機關為上開地籍調查時即已  
19 坐落於系爭土地上，且該等調查表所繪969地號土地及系  
20 爭土地之略圖所示測量位置、面積大小及土地形狀與附圖  
21 並無二致。又查，被告張煥田等2人雖曾於114年3月15日  
22 就969地號土地與974地號土地間之界址爭議另向本院提起  
23 訴訟；然其等於本院以114年度苗簡字第363號受理後，即  
24 於同年11月19日撤回該訴訟；且被告張渙源等3人、被告  
25 張碧珠、被告張煥田等2人及被告張政德等3人於本案審理  
26 時均未曾提出重測前後之地籍線究有何位移之情事、或系  
27 爭房屋於興建時確有會同指界測量之相關資料以證其說，  
28 更未曾舉證證明地政機關所繪製之系爭地籍調查表及附圖  
29 究有何測量違誤之處，則被告等人空言以系爭土地與其等  
30 土地間之界址線顯有位移之情形，系爭房屋當無越界建築  
31 云云置辯，自委無可採。再者，被告張碧珠、被告張煥田

01 等2人雖仍辯稱系爭房屋如附圖A、B、C、D所示地上物越  
02 界占用系爭土地時，原告並未提出異議，故不得請求拆除  
03 該等地上物云云；然此既為原告所否認，依上開說明，自  
04 應由被告張碧珠、被告張煥田等2人就該等事實負舉證責  
05 任；惟則，其等亦未曾就此舉證以實其說，是當認其等空  
06 言所為上開辯解，顯非足取。綜上，被告張煥源等3人、  
07 被告張碧珠、被告張煥田等2人及被告張政德等3人對於系  
08 爭房屋之起造人張中祥於興建之初係「非因故意或重大過  
09 失逾越地界」及鄰地所有人即原告「知其越界而不即提出  
10 異議」等要件，既未提出積極證據以證其實，且未具體指  
11 明其等繼承取得之系爭房屋如附圖A、B、C、D所示地上物  
12 對於系爭土地有何合法占有之權源，依首揭說明，堪認原  
13 告依民法第767條第1項、第821條等規定，請求被告等人  
14 （除被告張金張金寶外）應拆除系爭房屋如附圖A、B、  
15 C、D所示之地上物，並將系爭土地遭占用部分返還予原  
16 告，即屬有據。至被告張金寶並非系爭房屋之事實上處分  
17 權人等情，業如前述，則其對於系爭房屋如附圖A、B、  
18 C、D所示之地上物自無拆除之權限，是原告請求被告張金  
19 寶拆除該等地上物，即屬無憑；惟被告張金寶既與被告張  
20 煥田等2人居住使用系爭房屋，是其仍因使用如附圖A、  
21 B、C、D所示地上物而無正當占有系爭土地之權源，則原  
22 告請求被告張金寶亦應將如附圖A、B、C、D所示地上物占  
23 用之系爭土地返還予原告，應屬有據。

24 （五）按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，  
25 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或  
26 變更其房屋。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人  
27 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，  
28 免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地  
29 界者，不適用之。民法第796條第1項前段、第796條之1第  
30 1項分別定有明文。次按土地所有人建築房屋逾越疆界  
31 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移

01 去或變更其建築物，固為民法第796條前段之所明定。惟  
02 主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事  
03 實負舉證之責任，最高法院45年台上字第931號民事裁判  
04 意旨參照。再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損  
05 害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信  
06 用方法，民法第148條固有明文。惟前開所稱權利之行  
07 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使  
08 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之  
09 損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益  
10 極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以  
11 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪  
12 失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定  
13 範圍之內。查被告張煥田等2人雖辯稱系爭房屋如附圖編  
14 號A至D所示地上物依序為三合院主體、雨棚、廁所及客  
15 廳，而該屋為60年已上之老舊建築，現由被告張煥田等2  
16 人及被告張金寶居住使用，倘拆除如附圖編號A所示三合  
17 院主體之一部，恐影響房屋之結構安全及三合院整體之經  
18 濟價值；倘拆除如附圖編號B、C、D所示之雨棚、廁所及  
19 客廳等生活上之必要機能空間，將致被告等人之居住、生  
20 活權益受到迫害；而原告僅將974地號土地之西南側位置  
21 規劃為南庄鄉清潔隊使用，就系爭6筆土地之其餘部分則  
22 未有利用情形，是兩造所欲維護之權益顯不相符，原告請  
23 求被告等人應拆除系爭地上物當有權利濫用之虞云云。然  
24 查，原告為系爭土地之管理機關，伊請求無權占有人拆屋  
25 還地，俾便使用土地，本屬權利之正當行使，自難謂有何  
26 權利濫用之虞。甚且，觀諸系爭地籍調查表，既可知被告  
27 先祖張昌麟於85至86年間協助地政機關指界969地號土地  
28 邊界時，對於系爭房屋有逾越系爭土地之地界而占用系爭  
29 土地之情形應有所知悉，則被告等人因繼承取得系爭房屋  
30 之事實上處分權，自無從主張正當信賴可言。又被告張煥  
31 田等2人自始均未就倘若拆除系爭房屋如附圖編號A所示三

01 合院主體之一部究有何嚴重影響系爭房屋結構安全之情形  
02 等情舉證以證其實，況依現今拆除建物之技術，拆除房屋  
03 之一部分而不影響房屋結構，已顯非困難；且縱然拆除如  
04 附圖編號B、C、D所示用以作為雨棚、廁所及客廳使用之  
05 地上物，該等具機能性之空間或設施亦可移往系爭房屋之  
06 他處另行安設，是應認被告張煥田等2人上開部分所辯，  
07 實屬無據。從而，被告張煥田等2人既未能舉證證明原告  
08 提起本件訴訟係以損害其等權益為主要目的，則其等抗辯  
09 依民法第796條之1第1項規定，應免除被告等人拆除系爭  
10 房屋如附圖A、B、C、D所示地上物，並將系爭土地遭占用  
11 部分返還予原告之義務云云，洵屬無據，不足採信。

12 (六) 被告等人共有系爭房屋確有越界建築之情事，而該屋現由  
13 被告張煥田等2人、被告張金寶等人使用，已如前述，則  
14 原告得請求不當得利之金額，應為若干：按城市地方房屋  
15 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為  
16 限。第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築  
17 房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明  
18 文。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價  
19 係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條  
20 例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價  
21 或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如  
22 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%  
23 為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定  
24 之價額，惟公有土地，則以各該宗土地之公告地價為申報  
25 地價，免予申報。再基地租金之數額，除以基地申報地價  
26 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承  
27 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並  
28 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院61年台上字  
29 第1695號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。查系爭  
30 土地為坐落於苗栗縣南庄鄉，使用分區、使用類別均為空  
31 白等情，有系爭土地登記第一類謄本等為證（見本院卷一

01 第77頁至第87頁)，是考量系爭土地經由大同路對外通  
02 行，距附近超商、南庄國小、南庄鄉公所、南庄老街及12  
03 4縣道各約230公尺、750公尺、8公尺、900公尺及240公  
04 尺，周邊無火車站且非屬城市，且系爭房屋興建之今已有  
05 60年之久等情，有GOOGLE街景圖可證，足見系爭土地雖非  
06 位於城市，然其生活機能尚可，是本院審酌上情，再參以  
07 原告所受損害等因素，並依上開規定，認原告主張系爭土  
08 地租金以該土地申報地價之年息10%計算，容屬過高，應  
09 以年息6%計算，較為適當。按無法律上之原因而受利益，  
10 致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而  
11 其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。而不當  
12 得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同不當  
13 得利人應連帶負返還責任之規定。同時有多數利得人時，  
14 應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法  
15 院100年度台上字第2105號判決意旨）。次按，無權占有  
16 他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基  
17 地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占  
18 有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所  
19 受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因  
20 果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232  
21 號、97年度台上字第323號判決意旨參照）。查被告等人  
22 雖辯稱系爭房屋現僅由被告張煥田等2人、被告張金寶居  
23 住使用，是原告僅能向其等3人請求不當得利，方屬合理  
24 云云；然查，系爭房屋如附圖A、B、C、D所示地上物占用  
25 系爭土地部分屬無權占有等情，業經本院認定如前；又該  
26 屋於起訴時之納稅義務人登記為張錦來（持分比率為1/  
27 4）、張政二（持分比率為1/4）、張政德（持分比率為1/  
28 4）、張俊偉（持分比率為1/8）及張煥琳（持分比率為1/  
29 8），而張錦來於起訴前之112年1月30日死亡，被告張煥  
30 源等3人為渠繼承人，潛在應繼分各1/3；張政二於起訴前  
31 之111年5月28日死亡，被告張碧珠、被告張煥田等2人為

01 渠繼承人，潛在應繼分各1/3等情，業如上述，是堪認被  
02 告張渙源等3人、被告張碧珠、被告張煥田等2人、被告張  
03 政德等3人自均屬占有系爭土地之受益人，不因被告張碧  
04 珠、被告張渙源等3人、被告張政德等3人未實際居住使用  
05 系爭房屋而異其認定，是認被告等人均無法律上原因而受  
06 有利益，致原告受有損害，而生不當得利，則依上開規  
07 定，原告主張依被告對於系爭房屋之持分比率及潛在應繼  
08 分比例計算利得數額，請求其等給付相當租金之不當得  
09 利，即屬有據。另被告張金寶雖與被告張煥田等2人共同  
10 居住於系爭房屋，然被告張金寶並非系爭房屋之事實上處  
11 分權人等情，業如前述，則其使用系爭房屋之行為，與系  
12 爭房屋無權占用系爭土地，致原告無法使用系爭土地而受  
13 有損害間，兩者無相當因果關係，是原告請求被告張金寶  
14 給付相當於租金之不當得利，應屬無據。從而，原告請求  
15 被告張渙源等3人、被告張碧珠、被告張煥田等2人、被告  
16 張政德等3人自原告於113年12月5日所提民事承受人死亡  
17 撤回暨更正聲明狀繕本送達翌日起即被告張煥泉、被告張  
18 碧珠、被告張煥田等2人、被告張政德、被告張俊偉自113  
19 年12月11日起（113年12月10日合法送達，見本院卷第378  
20 -1頁）、被告張煥琳自113年12月13日起（113年12月12日  
21 合法送達，見本院卷一第379頁）、被告張碧蓮自113年12  
22 月13日起（113年12月12日合法送達，見本院卷一第383  
23 頁）、被告張煥泉自113年12月27日起（113年12月16日寄  
24 存送達，經10日發生效力，見本院卷一第381頁），均至  
25 其等返還如附圖編號A、B、C、D所示土地之日止，各按年  
26 給付如附表二「不當得利」欄所示相當租金之不當得利，  
27 為有理由，應予准許；至逾此部分，為無理由，不應准  
28 許。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821  
30 條、第179條等規定，請求被告張渙源等3人、被告張碧珠、  
31 被告張煥田等2人、被告張政德等3人將系爭房屋如附圖A、

01 B、C、D所示地上物拆除，並將該地上物占用之系爭土地返  
02 還予原告；請求被告張金寶將如附圖A、B、C、D所示地上物  
03 所占用之系爭土地返還予原告；請求被告張渙源等3人、被  
04 告張碧珠、被告張煥田等2人、被告張政德等3人應自如附表  
05 二「起算日」欄所示期日起至返還上開占用土地之日止，各  
06 按年給付如附表二「不當得利」欄所示金額，均為有理由，  
07 應予准許，爰分別判決如主文第1至3項所示；至原告逾此部  
08 分之請求，則屬無據，應予駁回。

09 六、原告、被告張煥田等2人均陳明願供擔保，聲請宣告假執行  
10 或免為假執行，核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；  
11 另其餘被告部分則依職權宣告其等如預供相當擔保金額，得  
12 免為假執行。是爰就本判決第一、二項原告勝訴部份，參考  
13 被告占用系爭土地面積申報現值酌定相當擔保金額即原告擔  
14 保金額為14萬898元；另被告預供擔保金額為42萬2694元

15 （計算式：系爭土地申報地價每平方公尺2300元×占用面積1  
16 83.78平方公尺=42萬2694元）；另就本判決第三項原告勝訴  
17 部分，則酌定相當擔保金額如附表三所示。至原告敗訴之部  
18 分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
20 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。

21 八、訴訟費用負擔之依據：本院審酌原告就相當於租金不當得利  
22 之附帶請求，因依起訴時之民事訴訟法第77條之2第2項規定  
23 不併算價額，是該部分未徵裁判費；及原告就請求被告張金  
24 寶拆除地上物部分之敗訴比例甚微等情節，爰依民事訴訟法  
25 第79條、第85條第2項規定，命訴訟費用均由被告連帶負  
26 擔。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日  
28 民事第一庭 法 官 許惠瑜

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

## 03 附表一：

編號	占用土地 (苗栗縣南庄鄉庄東段)	申報地價 (新臺幣)	附圖編號A、B、C、D所示地上物占 用面積(平方公尺)				各筆土地面積 合計 (平方公尺)
			A	B	C	D	
1	974地號土地	2300元	69.98	1.28			71.26
2	975地號土地	2300元	1.08				1.08
3	976地號土地	2300元	0.81	1.62			2.43
4	977地號土地	2300元		0.13			0.13
5	980地號土地	2300元			0.51	33.20	33.71
6	981地號土地	2300元	3.16	21.37	47.01	3.63	75.17
上6筆土地面積總計(平方公尺)							183.78

## 05 附表二：

編號	被告即 系爭房屋共有人	持分比率	潛在應繼分 比例	不當得利		起算日 (即原告113年1 2月5日所提民事 承受人死亡撤回 暨更正聲明狀繕 本送達之翌日)	卷證頁碼 (本院卷一)
				按年應給予原告相 當於租金之數額 (新臺幣)	計算式 (元以下四捨五入)		
1	張煥源 (張錦來之繼承人)	公同共有 1/4	1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月11日	第378-1頁
2	張煥泉 (張錦來之繼承人)		1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月27日	第81頁
3	張碧蓮 (張錦來之繼承人)		1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月13日	第383頁
4	張碧珠 (張政二之繼承人)	公同共有 1/4	1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月11日	第378-1頁
5	張煥田 (張政二之繼承人)		1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月11日	第378-1頁
6	張碧霞 (張政二之繼承人)		1/3	2113元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4×應繼分比例1/3=2113元	113年12月11日	第378-1頁
7	張政德	1/4		6340元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/4=6340元	113年12月11日	第378-1頁
8	張俊偉	1/8		3170元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/8=3170元	113年12月11日	第378-1頁
9	張煥琳	1/8		3170元	占用面積183.78平方公尺×申報地價2300元×年息6%×持分比率1/8=3170元	113年12月13日	第379頁

## 07 附表三：

主文	原告假執行擔保金額 (新臺幣)	被告免為假執行擔保金額 (新臺幣)	
第三項	按月以59元	張煥源	按月以177元(計算式:如附表二 不當得利欄數額2113元÷12月=177)

			元)
	按月以59元	張煥泉	按月以177元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額2113元÷12月=177元)
	按月以59元	張碧蓮	按月以177元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額2113元÷12月=177元)
	按月以59元	張碧珠	按月以177元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額2113元÷12月=177元)
	按月以59元	張煥田	按月以177元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額2113元÷12月=177元)
	按月以59元	張碧霞	按月以177元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額2113元÷12月=177元)
	按月以177元	張政德	按月以529元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額6340元÷12月=529元)
	按月以89元	張俊偉	按月以265元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額3170元÷12月=265元)
	按月以89元	張煥琳	按月以265元 (計算式: 如附表二不當得利欄數額3170元÷12月=265元)