

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第33號

原告 于國清  
訴訟代理人 吳宜星律師  
被告 陳庭誼

0000000000000000  
訴訟代理人 楊志航律師  
複代理人 雅蓀恩·伊勇律師  
歐連中

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○市○○○段000000○000000地號土地如附圖即南投縣南投地政事務所鑑測日期民國113年4月1日土地複丈成果圖所示編號A部分，面積1平方公尺、編號B部分，面積1平方公尺之鐵皮加蓋水泥建物拆除，並將該部分土地返還與原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣3,520元及自民國112年11月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自民國112年8月31日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣59元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

- (一)原告分別於民國73年12月29日、94年3月21日買受坐落南投縣○○市○○○段000000○000000地號土地（下分別稱237-84、237-85地號土地，合稱系爭土地），並分別於74年2月8日、94年4月6日完成所有權移轉登記，原告為系爭土地之所有權人；被告於103年12月30日受贈取得坐落同段237-53地號土地（下稱237-53地號土地）上同段355建號建物即門牌號碼南投縣○○市○○路000號房屋（下稱系爭房屋），並

01 於104年1月16日完成所有權移轉登記，被告為系爭房屋之所有  
02 有權人。詎被告欠缺合法占有使用權源，於系爭房屋旁搭建  
03 鐵皮加蓋水泥建物（下稱系爭地上物），分別占有237-84、  
04 237-85地號土地如南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）  
05 鑑測日期113年4月1日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編  
06 號A、編號B部分，面積各1平方公尺，而屬無權占有，經原  
07 告於112年8月29日以南投中山街郵局存證號碼75號存證信函  
08 （下稱系爭存證信函）函請被告自行拆除占有系爭土地之地  
09 上物，將土地返還原告，被告卻置若罔聞，爰依民法第767  
10 條前段、中段、第179條規定提起本件訴訟，請求被告拆除  
11 占有系爭土地之系爭地上物，將土地返還原告，並請求被告  
12 返還自收受系爭存證信函之日即112年8月30日起回溯5年，  
13 依系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利新  
14 臺幣（下同）4,398元及其法定遲延利息，並自112年8月31  
15 日起至返還占有土地之日止，按月給付原告73元。

16 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告應給付原告4,398元及  
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
18 之利息，並自112年8月31日起至返還土地之日止，按月給付  
19 原告73元。

## 20 二、被告抗辯略以：

21 (一)系爭房屋連同系爭地上物均為訴外人陳趙玉蘭即被告母親於  
22 65年6月24日出資興建完畢，並於65年9月27日辦理登記完  
23 畢，原告則係於73年12月29日向前手即訴外人陳玉真買受取  
24 得237-84地號土地，並於74年2月8日完成所有權移轉登記，  
25 嗣於94年3月21日再向前手即訴外人趙黃玉里、趙士瑩、趙  
26 士德、趙士毅買受取得237-85地號土地，並於94年4月6日完  
27 成所有權移轉登記。縱系爭房屋有越界建築至系爭土地之情  
28 事，然因原告之前手對於越界建築均無意見，原告自應繼受  
29 該法律關係，不得向被告主張拆除系爭地上物返還土地。又  
30 系爭地上物具排水設備之功能，且越界建築之事實存在迄今  
31 長達近40年，系爭土地又係作為巷道使用，足認系爭地上物

01 占用系爭土地不但為法之所許，且對於公共利益之侵害尚屬  
02 輕微，本件應有民法第779條第1項、第796條第1項及第796  
03 條之1第1項之適用，故無須拆除，被告並願支付償金與原  
04 告。另系爭土地除系爭地上物占用部分外之現況為空地，此  
05 為原告分別向前手買受系爭土地時即已知悉，而被告占用系  
06 爭土地之現況，歷時長達近40年均無任何改變，堪認原告就  
07 被告無權占有之事實應有默示同意之意。況被告無權占有系  
08 爭土地之面積極少，對於原告所有權之行使與公共利益之影  
09 響甚微，原告並已就系爭土地設定地上權與訴外人南投縣南  
10 投市農會，原告就系爭土地所有權之行使亦當有所限制，其  
11 提起本件訴訟應有違反民法第148條誠信原則與權利濫用之  
12 虞。

13 (二)並聲明：原告之訴駁回。

### 14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張其分別於73年12月29日、94年3月21日買受237-  
16 84、237-85地號土地，並分別於74年2月8日、94年4月6日完  
17 成所有權移轉登記，原告為系爭土地所有權人；被告於103  
18 年12月30日受贈取得237-53地號土地上之系爭房屋，並於  
19 104年1月16日完成所有權移轉登記，被告為系爭房屋之所有  
20 權人，其所有之系爭地上物分別占有237-84、237-85地號土  
21 地如附圖所示編號A、B部分面積各1平方公尺等情，有系爭  
22 土地登記第一類謄本、建物登記第二類謄本、地籍異動索  
23 引、現場照片等件可證（本院卷第25至31、41至43、125至  
24 133頁），並有本院會同兩造及南投地政測量人員至現場履  
25 勘測量後繪製附圖在卷可稽（本院卷第225至227頁），且為  
26 兩造所不爭執，堪信為真實。

27 (二)按所有人對於無權侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨  
28 害其所有權者，得請求除去之。次按以無權占有為原因，請  
29 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而  
30 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占  
31 有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權

01 源之事實證明之。經查：系爭土地為原告所有，被告所有之  
02 系爭地上物坐落於系爭土地上如附圖所示編號A、B部分，面  
03 積共計2平方公尺，既為被告所不爭執，依上說明，即應由  
04 被告就其有合法占有權源此一有利於己之事實負舉證責任。  
05 (三)被告雖抗辯系爭地上物占有系爭土地部分有民法第779條第1  
06 項、第796條第1項及第796條之1第1項之適用而無須拆除，  
07 惟查：

08 1.按土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，  
09 以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最  
10 少之處所及方法為之。民法第779條第1項定有明文。該條規  
11 定旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，是土地、建築物或其  
12 他工作物所有人、利用人為使排放之流水符合環境保護法令  
13 規範之用水排放標準，有使用鄰地之必要，而其使用對鄰地  
14 無顯著之損害時，方得依上開規定主張就鄰地有過水權。然  
15 觀諸卷附現場照片（本院卷第363至375頁），可知被告所稱  
16 之排水設備乃懸吊於系爭地上物之鐵皮加蓋屋簷，或垂直緊  
17 貼系爭地上物立柱之雨水排除設施，而此等排水設施非不得  
18 以依附、懸吊於系爭房屋牆壁、柱體之方式設置，自無另行  
19 搭建系爭地上物以附著、懸吊裝設排水管線之必要，依上說  
20 明，難認被告得依民法第779條第1項規定請求原告容忍其於  
21 系爭土地搭建系爭地上物以懸吊被告之排水管線。是被告此  
22 部分所辯，實不足採。

23 2.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  
24 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  
25 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償  
26 金；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或  
27 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一  
28 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用  
29 之。民法第796條第1項、第796條之1第1項分別定有明文。  
30 惟所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分  
31 之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之

01 適用。牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有  
02 人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條之適用（最  
03 高法院59年台上字第1799號、62年台上字第1112號判決意旨  
04 參照）。參諸系爭地上物係以水泥石板圍籬組合鐵皮加蓋，  
05 建於系爭房屋旁之增建儲物空間，有現場照片、勘驗筆錄存  
06 卷可證（本院卷第41至43、203至210、219至221、253至265  
07 頁），佐以系爭地上物內部照片可見系爭房屋牆壁（本院卷  
08 第259頁），足證系爭地上物僅為增建於系爭房屋牆壁外之  
09 儲物空間，非系爭房屋之構成部分，依前揭說明，系爭地上  
10 物即非房屋，自無民法第796條第1項、第796條之1第1項規  
11 定之適用。

12 (四)被告雖抗辯原告或其前手有默示同意系爭地上物占有系爭土  
13 地等語，惟系爭地上物僅分別越界占有237-84、237-85地號  
14 土地各1平方公尺，且依現場照片可知，系爭土地與系爭房  
15 屋坐落之237-53地號土地間亦無明顯地界，如非經勘驗測  
16 量，尚難期待原告或原告前手有於系爭地上物興建之初即知  
17 悉系爭地上物有無權占有系爭土地之情事，此再佐以系爭房  
18 屋坐落之237-53地號土地分別於112、113年有申請鑑界紀  
19 錄，而系爭土地則於原告取得所有權前後，均無土地鑑界紀  
20 錄，亦有南投地政113年8月15日投地二字第1130004359號函  
21 存卷可查（本院卷第393、394頁），兩造又係於112年7月方  
22 有本件無權占有系爭土地之紛爭等情，堪認原告在237-53地  
23 號土地於112年鑑界前並不知悉系爭地上物有越界占有系爭  
24 土地之情事。是被告此部分所辯，亦非可採。

25 (五)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
26 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第  
27 148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目  
28 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家  
29 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。若當事人  
30 行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要  
31 目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第

01 105號、71年度台上字第737號判決意旨參照)。而原告於本  
02 件行使權利之結果，目的僅在回復其占有使用利益之損害，  
03 自屬權利之正當行使，並無違反公共利益，更非以損害被告  
04 為主要目的；且觀諸現場照片(本院卷第41至43、219至  
05 221、253至265頁)，可見該系爭地上物僅係以鐵皮屋頂、  
06 水泥石板圍籬所搭建，位於系爭房屋外側之額外增建空間，  
07 與系爭房屋並無構造共用或結構相連，縱予以拆除，亦無礙  
08 系爭房屋結構；另依被告所陳，系爭地上物現為堆放香蕉批  
09 發設備使用等語(本院卷第209頁)，且系爭土地其餘部分  
10 為空地作巷道使用，參以系爭地上物之材質結構及興建迄今  
11 之折舊，足認系爭地上物之經濟價值有限，移去或變更對於  
12 系爭房屋之使用妨礙應屬甚微，對於使用系爭土地通行之原  
13 告及其他用路人則有助益，自不發生原告回復其占有使用利  
14 益之利得極少，而被告或國家社會所受之損失甚大，即損人  
15 不利己之情形，揆諸前揭說明，原告請求被告拆除系爭地上  
16 物占有系爭土地如附圖所示編號A、B部分，並返還占有部分  
17 之土地，並非濫用權利，亦無違誠信原則。

18 (六)綜上，被告就系爭地上物占有系爭土地如附圖所示編號A、B  
19 部分，並未證明有合法占有權源，自屬無權占有，則原告依  
20 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除無權占有  
21 部分，並返還占有土地，自屬有據。

22 (七)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
23 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第  
24 179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占有他人土  
25 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高  
26 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照)。又城市地方房  
27 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為  
28 限，土地法第97條第1項定有明文。另依土地法第105條規  
29 定，同法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建  
30 築房屋均準用之。基此，城市地方建築基地之租金，應以土  
31 地申報地價年息10%為限。至相當於租金不當得利之酌定，

01 應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，交通狀況等，以  
02 為決定。

03 (八)經查：被告所有之系爭地上物無權占有系爭土地如附圖所示  
04 編號A、B部分，面積共計2平方公尺，既經認定如前，則被  
05 告受有使用該等土地之利益，並致原告受有無法使用該等土  
06 地之損害，且此利益依其性質無法返還，則依前揭規定，原  
07 告自得請求被告償還此部分相當於租金之不當得利。而系爭  
08 土地位於南投縣南投市鄰近民族路、南崗路，附近有消防  
09 署、台電公司，交通方便且有商業活動，有本院勘驗筆錄、  
10 土地登記謄本、現場照片、國土測繪圖資服務雲資料等件在  
11 卷可稽（本院卷第25至39、203至213、253至265頁），參以  
12 系爭地上物為堆置物品之儲藏空間，是本院審酌前揭情節  
13 後，認應按申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利為  
14 適當。故依上開占有面積、申報地價年息計算後，原告得請  
15 求被告給付自收受存證信函之日即112年8月30日回溯5年所  
16 受相當於租金之不當得利合計為3,520元（ $2 \times 4,400 \times 8\% =$   
17  $704, 704 \times 5 = 3,520$ ），加計自起訴狀繕本送達翌日即112年  
18 11月17日（本院卷第53頁）起按週年利率5%計算之利息，  
19 及自112年8月31日起每月所受相當於租金之不當得利為59元  
20 （計算式： $2 \times 4,400 \times 8\% \div 12 = 58.6$ ，元以下四捨五入）。是  
21 原告依民法第179條規定，請求被告給付3,520元暨法定遲延  
22 利息，及自112年8月31日起至返還如附圖所示編號A、B部分  
23 占有土地之日止，按月給付59元，應屬有據。逾此部分之請  
24 求，則屬無據。

25 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第179條  
26 規定，請求被告拆除系爭地上物占有系爭土地如附圖所示編  
27 號A、B部分，將占有土地返還與原告，並給付原告3,520  
28 元，及自112年11月17日起至清償日止，按週年利率5%計算  
29 之利息，暨自112年8月31日起至返還占有土地之日止，按月  
30 給付原告59元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為  
31 無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之  
02 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

05 民事第二庭 法 官 曾瓊瑤

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

10 書記官 陳彥汶