

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第129號

原告 林偉玲

被告 卓美志

訴訟代理人 陳輝旭

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10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣2,143元及自民國113年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應自民國113年4月9日起按年給付原告新臺幣429元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之4，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項得假執行，第2項於每年屆期後得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落南投縣○○鎮○○路000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告所有門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號建物（下稱系爭建物），對系爭土地並無正當使用權源，竟占用如南投縣埔里地政事務所民國111年5月18日埔土測字第187500號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分面積1.81平方公尺之部分，原告屢請被告拆除，被告均置之不理。

(二)系爭土地於102年2月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）2,960元，系爭建物占用系爭土地範圍為1.81平方公尺。每年相當於租金之不當得利為5,893元，原告請求被告給付自收受起訴狀繕本翌日起回溯5年至返還占用上開範圍土地之日止，相當租金之不當得利共計2萬9,467元及自本起訴狀繕本送達翌日起至被告將坐落系爭土地上建物拆除，並將該部分土地返還予原告止，按年給付相當租金之不當得利。

(三)爰依民法第767條及不當得利法律關係訴請被告拆除附圖所示A部分面積1.81平方公尺之部分及給付相當租金之不當得

01 利等語，並聲明：1.被告應將坐落系爭土地如附圖所示A部分
02 分，面積1.81平方公尺之建物拆除，並將該部分土地騰空返
03 還予原告。2.被告應給付原告2萬9,467元及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並
05 自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項部分土地之日止，按年
06 給付原告5,893元。

07 二、被告則以：附圖所示A部分面積1.81平方公尺之部分為系爭
08 建物之共用牆壁，占有部分甚微，若將其拆除將影響系爭建
09 物整體結構。再者，系爭建物已存在數十年，原告購買系爭
10 土地時，依一般社會交易常態應至現場勘查以確認土地實際
11 狀況再評估是否承購，客觀上並非其所不能預見，原告應繼
12 受其前手與被告間依法推定之租賃關係，被告並非無權占有
13 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
14 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)系爭建物已逾越地界且屬無權占有系爭土地：

17 1.原告主張系爭土地為原告所有，系爭建物為被告所有，系爭
18 建物占有系爭土地如附圖所示之A部分面積1.81平方公尺等
19 情，有土地登記謄本、土地所有權狀、房屋稅籍資料等件
20 (見本院卷第25-27、71、171頁)為證，且為被告所不爭
21 執，堪信原告主張如附圖所示A部分面積1.81平方公尺建物
22 因逾越地界而占用系爭土地乙節，堪以認定。

23 2.惟原告主張系爭建物如附圖所示A部分面積1.81平方公尺部
24 分屬無權占有系爭土地乙節，為被告所否認。經查：
25 按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨
26 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中
27 段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地時，占有
28 人若對土地所有權存在之事實不爭執，僅以非無權占有為抗
29 辯，土地所有權人對其土地被無權占有之事實不負舉證責
30 任，占有人應該其取得占有具正當權源之事實舉證證明為真
31 實(最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120

01 號判決意旨)。被告雖抗辯原告向前地主購買系爭土地時，
02 應即知系爭建物之部分已占用到系爭土地卻仍購買，原告應
03 繼受其前手與被告間依法推定之租賃關係等語。惟查，系爭
04 建物為被告所有，而非系爭土地之前地主所有，並未符合民
05 法第425條之1之要件，因此，兩造間並未有法定推定之租賃
06 關係，被告上開所辯，係屬無據。被告復未提出其他證據證
07 明有占有之合法權源，則原告主張被告是無權占有之事實，
08 堪信為真。

09 (二)按「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
10 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
11 部之移去或變更；但土地所有人故意逾越地界者，不適用
12 之」，民法第796條之1第1項定有明文。又被告稱系爭建物
13 已於69年即存在，雖在前述民法物權編規定修正施行之前，
14 惟依據民法物權編施行法第8條之3規定，第796條之1第1項
15 亦適用於本件越界建築訴訟。經查：

- 16 1. 本件被告就附圖所示A部分建物係屬無權占有，已如本院所
17 認定，惟該部分占用系爭土地之面積僅有1.81平方公尺，而
18 該部分建築是否逾越地界，以及是否為系爭土地和899地號
19 土地之間之地界所在，確容易因早期測量使用之儀器及測量
20 技術而產生誤差，更何況系爭建物於69年間即已存在，依當
21 時測量儀器較不精密，容易產生誤差。因此，縱系爭建物建
22 造時，已申請鑑界，也不容易確定真正地界所在，難認被告
23 興建系爭建物之初有何故意或重大過失逾越地界之情事。
- 24 2. 民法增訂第796條之1規定，立法理由為「鄰地所有人得請求
25 移去或變更逾越地界之房屋，有時難免對社會經濟及當事人
26 之利益造成重大損害，為示公允，宜賦予法院裁量權，由法
27 院斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去或
28 變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權
29 益。」原告主張被告占用部分越界部分面積僅為1.81平方公
30 尺，相較於系爭土地整體共計67.07平方公尺而言，僅占約
31 0.3%，足證其越界面積甚為微小，對於原告就系爭土地之整

01 體規劃，應無太大妨礙。再者，系爭土地仍為水泥空地及雜
02 草，土地上僅有鐵皮搭建遮陽棚及放置水塔雜物，未有房屋
03 正在興建，即使將來系爭土地欲興建房屋，尚可透過微調方
04 式予以修正，不至於因為系爭建物1.81平方公尺占用系爭土
05 地，而造成整塊土地無法使用。是以原告提起本件訴訟形式
06 上雖是回復原告就系爭土地的所有權權能，但實際上該權利
07 的行使結果對原告的實益不大。

08 3.相較之下，系爭建物總共3層為RC磚造結構，越界部分涉及
09 承載垂直荷重的牆壁，係屬系爭建物之主要結構，有系爭建
10 物照片可參（見本院第181頁），其拆除難度與對建物結構
11 的影響顯然大於一般一樓平房，且難以與其他主要結構分離
12 而單獨拆除。再者，要拆除前述占用部分建物，勢必要以人
13 工進行，而且從系爭建物照片可知，若拆除1.81平方公尺之
14 共用牆壁，將進而導致拆除作業窒礙難行。且為了避免在敲
15 除時損害系爭建物或拆除不應拆除的部分，拆除進度必定緩
16 慢而耗費人力、物力、時間，萬一不慎誤拆不應拆除的部
17 分，或影響建物結構，甚或發生工安意外，也容易產生另一
18 件損害賠償紛爭，不利於兩造利益及公共利益。

19 4.故依前揭說明，原告請求拆除如附圖所示A部分面積1.81平
20 方公尺建物，經本院斟酌拆除該部分兩造所受之利益及所造
21 成之損失後，認得免為被告此部分之移去，故原告之請求應
22 予駁回。

23 (三)民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人
24 受損害者，應返還其利益」；土地法第97條第1項規定「城
25 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息
26 百分之十為限」，第148條規定「土地所有權人依本法所申
27 報之地價，為法定地價」；土地法施行法第25條規定「土地
28 法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地
29 價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價
30 額」；平均地權條例第16條前段規定「舉辦規定地價或重新
31 規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公

01 告地價百分之八十為其申報地價」。依民法第796條之1立法
02 理由，該條規定不排除債法上不當得利請求權及侵權行為請
03 求權，鄰地所有人仍得請求返還相當於租金之不當得利。申
04 言之，鄰地所有人因民法第796條、第796條之1之相鄰關係
05 而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者
06 之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去
07 越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所
08 有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還
09 越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正
10 當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法
11 者乃賦予鄰地所有人有價購請求權及不當得利、侵權行為之
12 償金請求權。經查：

- 13 1. 被告所有系爭建物如附圖所示A部分面積1.81平方公尺部分
14 占用系爭土地，已如前述，即屬無法律上原因，而受有相當
15 於租金之利益，致原告受損害。則原告主張被告自起訴狀繕
16 本送達翌日起回溯5年起至系爭建物拆除之日止，受有相當
17 於租金之不當得利，堪信為真。
- 18 2. 系爭土地自108年1月起至000年0月間申報地價皆為每平方公
19 尺2,960元，有地價查詢資料(見本院卷第194-1頁)在卷可
20 佐。依土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條
21 例第16條前段規定。本院審酌系爭土地位處鄰近埔里市區，
22 近學區、住宅、商店、市場，工商繁榮，認為以申報地價年
23 息8%計算系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示A部分面積
24 1.81平方公尺範圍所受利益為適當；是被告自本件起訴狀繕
25 本送達被告翌日即113年4月9日起(見本院卷第65頁)回溯5年
26 內所獲不當得利為2,143元(計算式： $2,960 \times 1.81 \times 8\% \times 5 \text{年} = 2,$
27 143，元以下四捨五入)，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4
28 月9日起至拆除系爭地上物之日止每年所獲不當得利為429元
29 (計算式： $2,960 \times 1.81 \times 8\% = 429$ ，元以下四捨五入)。是
30 以，原告請求被告給付2,143元及自113年4月9日起至清償日
31 止，按週年利率百分之5計算之利息；並自113年4月9日起按

01 年給付429元，合於民法第179條前段規定，應屬有據；逾此
02 部分，尚屬無憑。

03 (四)從而原告依不當得利法律關係，請求判決如主文第1至2項所
04 示，為有理由，應予准許；逾此部分為無理由，應予駁回。

05 四、本件主文第1至2項係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
06 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
07 應依職權宣告假執行。

08 五、本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結
09 果無影響，不另論述。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

12 埔里簡易庭 法 官 蔡孟芳

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
17 。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

19 書記官 蘇鈺雯