臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第55號

原告 林儀樺

林宥綸

林亦楨

共同

訴訟代理人 林承輝

兼 共同

訴訟代理人 林名賢

被告 鄭蕊

訴訟代理人 李財富

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號A1（面積16.25平方公尺）、編號B（面積6.36平方公尺）、編號C（面積1.58平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 二、被告應將坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號A2（面積1.42平方公尺）、編號D（面積0.27平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。
- 三、被告應給付原告新臺幣5,580元，及自民國113年9月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告應自民國113年9月27日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣93元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔。

- 01 七、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣120,950元為原
02 告預供擔保後，得免為假執行。
- 03 八、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣8,450元為原告
04 預供擔保後，得免為假執行。
- 05 九、本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣5,580元為原告
06 預供擔保後，得免為假執行。
- 07 十、本判決第四項已到期部分得假執行。但被告如以各期新臺幣
08 93元為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
12 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
13 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
14 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告
15 起訴時訴之聲明如附表「起訴時訴之聲明」欄所示，嗣經本
16 院囑請南投縣埔里地政事務所地政人員現場實施測量，原告
17 乃依測量結果，具狀更正聲明，復具狀追加請求被告給付不
18 當得利而追加聲明，最終變更聲明請求如附表「最後訴之聲
19 明」欄所示。經核原告如附表「最後訴之聲明」欄一、二部
20 分，核屬因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所
21 為之補充及更正事實上陳述；而原告追加不當得利請求部
22 分，則係就被告無權占用原告所有土地之同一基礎事實而為
23 訴之追加，核與上開規定相符，均應予准許。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：原告所共有坐落南投縣○里鎮○○段000○000地
26 號土地（下稱862地號土地、875地號土地，合稱系爭土
27 地），與被告所有坐落同段869地號土地（下稱869地號土
28 地）相鄰。被告未經原告之同意，亦無任何合法權源，蓋廠
29 房（門牌號碼南投縣○里鎮○○路00○00號，下稱系爭建
30 物）越界無權占用系爭土地，如南投縣埔里地政事務所複丈
31 日期113年2月23日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A1

01 之建物（面積16.25平方公尺）、編號B之屋簷（面積6.36平
02 方公尺）、編號C之2樓窗戶雨遮（面積1.58平方公尺）、編
03 號A2之建物（面積1.42平方公尺）、編號D之屋簷（面積0.2
04 7平方公尺）【下合稱系爭地上物】，爰依民法第767條第1
05 項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並將該部分
06 土地返還予原告。又被告無權占用系爭土地，原告依民法第
07 179條規定，請求被告應返還自民事訴之變更追加狀提出日1
08 13年9月26日回溯5年之相當於租金之不當得利等語。並聲
09 明：如附表「最後訴之聲明」欄所示。

10 二、被告則以：

11 (一)被告同意如附圖編號B、C、D非房屋主體部分之建物自行拆
12 除，對於如附圖編號A1、A2因越界所占系爭土地面積各如附
13 圖編號A1面積16.25平方公尺、編號A2面積1.42平方公尺，
14 被告請求以公告現值以上之市價向原告購買，如無法，請依
15 民法第796條之1規定，依鑑價結果價額，判決由被告購買或
16 給付償金。

17 (二)被告前手邱盟文起造系爭建物時間為77年間，若依當時人工
18 測量之技術精準度自不如後來使用衛星定位之測量精準，倘
19 因此經界線有所誤差則在所難免，又77年間起造系爭建物至
20 99年3月16日、99年6月24日地籍重測，原告理應知曉系爭建
21 物有越界建築情形，卻皆未向前手邱盟文及時提出異議，直
22 至被告買下系爭建物後，再要求被告拆屋還地，造成被告之
23 損失巨大，原告似有權利濫用。被告購買系爭建物於99年9
24 月20日前，被告買賣已交付邱盟文超過半數款項之買賣價
25 金，至99年9月20日辦理過戶時，地政機關告知須簽署「重
26 測地籍調查後土地所有權人同意原告土地所有權人指界結果
27 之同意書」始能辦理過戶，被告當時已交付賣方多數買賣價
28 金，已不得不於上開同意書上簽章，以能順利交屋，雖被告
29 於上開同意書上簽章，但對於實際經界位置之正確性尚不知
30 情，被告自購買系爭建物後僅以原建物繼續使用，對於建物
31 結構既有位置並無再越界之情，對於主建物體於邱盟文已經

01 定位建造而有越界之情，並非被告所為，僅只應由被告概括
02 承認買入之系爭建物已經有越界之事實（指衛星定位重測之
03 結果），原告指摘被告係「故意越界建築」系爭建物主體之
04 範圍乙節，純屬誤解，並應負舉證責任。請依民法第796條
05 規定，原告應不得要求被告拆除返還。

06 (三)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張系爭土地為原告所共有，869地號土地為被告所
09 有，被告所有之系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A1
10 面積16.25平方公尺、編號B面積6.36平方公尺、編號C面積
11 1.58平方公尺、編號A2面積1.42平方公尺、編號D面積0.27
12 平方公尺之事實，業據其提出土地登記第一類謄本、土地地
13 籍異動索引為證（見本院卷第129至150頁），並經本院會同
14 兩造及南投縣埔里地政事務所人員履勘現場且囑託該所測
15 量，亦有勘驗筆錄、現場照片及南投縣埔里地政事務所113
16 年3月13日埔地二字第1130002806號函附之附圖在卷可稽
17 （見本院卷第189至191、197至202、225、227頁），且為被
18 告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

19 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
21 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
22 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
23 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條定有明
24 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
25 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
26 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
27 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97
28 年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參
29 照）。復無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權
30 源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最高法院73年
31 度台上字第2950號判決意旨參照）。原告主張被告以系爭地

01 上物無權占有系爭土地，被告如認其係有權占有，依上開說
02 明，自應就其占有係有正當權源乙節，負舉證之責。被告縱
03 非出於故意或過失占用系爭土地，揆諸前揭說明，被告既未
04 能舉證證明被告對於系爭土地有何占有之正當權源，自屬無
05 權占有，而應負有返還之義務。是原告依民法第767條第1
06 項、第821條之規定請求被告拆除系爭地上物，返還占用之
07 系爭土地，自屬有據。

08 (三)被告雖以民法第796條及第796條之1規定，原告應不得要求
09 被告拆除返還等語置辯。惟查：

10 1.按土地所有人「建築房屋」非因故意或重大過失逾越地界
11 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去
12 或變更其房屋；土地所有人「建築房屋」逾越地界，鄰地所
13 有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利
14 益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條第1項前
15 段、第796條之1第1項前段固分別定有明文。次按修正之民
16 法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土
17 地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其
18 房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3亦有明定。
19 再按土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地
20 所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無上開條文
21 規定之適用（最高法院67年度台上字第800號判決先例、86
22 年度台上字第651號判決意旨參照）。

23 2.依證人邱盟文於本院審理時具結證稱：當初70幾年購買土地
24 蓋廠房都有鑑界才蓋廠房，在蓋的時候經過測量，所以這個
25 沒有越界建築的問題；系爭建物增建鐵皮，鐵皮加窗戶，雨
26 遮，我之前廠房後面沒有圍牆，只有鋼筋水泥底座在下面
27 ，2樓雖有蓋屋頂，但沒有那些鐵皮、窗戶，這是被告往上
28 增建的；我之前沒有把2樓封住，2樓沒有鐵皮，1樓也沒
29 有，1、2樓的鐵皮、窗戶都是後來增建的，但是水泥底座從
30 照片看是沒有延伸出去；窗戶應該是有往外變動，往基礎之
31 最外圍，等於沒有退縮一米，原先我有退縮一米做窗戶，但

01 是鐵皮加蓋滿後，窗戶跟隨鐵皮加蓋做在外圍，與原先窗戶
02 的位置不一樣等語（見本院卷第485、486、488頁），可知
03 被告購買系爭建物後自行增建窗戶、鐵皮、雨遮，本院審酌
04 邱盟文係以證人身分具結作證，以刑事責任擔保其證言之真
05 實性，衡情實無甘冒偽證重責蓄意虛捏事實之動機及必要，
06 應可採信。是系爭地上物係被告所增建，在原有房屋整體以
07 外另行增設之設施，核與上開條文規定「以建築房屋」為適
08 用前提之要件不符，被告辯稱依上開規定，原告不得請求被
09 告將系爭地上物拆除云云，並無可取。

10 (四)被告固以前詞認原告似有權利濫用等語，按權利之行使，不
11 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履
12 行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明文。然
13 該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權
14 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
15 利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
16 己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始
17 得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使
18 他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條
19 所定範圍之內。查原告為系爭土地共有人，而被告以如附圖
20 編號A1、A2、B、C、D部分占有系爭土地並無正當權源，已
21 如前述，則原告訴請被告拆除地上物返還土地，目的在於排
22 除系爭土地所有權之侵害，此乃權利之正當行使，而非以損
23 害被告為主要目的，縱使被告因此遭受不利益，亦屬無權占
24 用土地者所應面對之當然結果，仍難遽指原告提起本件訴訟
25 為權利濫用。況被告在同意原所有權人邱盟文前於地籍圖重
26 測地籍調查所指認之界址及認章之結果，並簽署同意書（見
27 本院卷第381頁）之情況下，被告事後增建系爭地上物並未
28 依重測後之地籍圖鑑界施作，被告事後再抗辯系爭地上物未
29 占用系爭土地，殊無理由。是被告此部分所辯，亦無足取。

30 (五)請求不當得利部分：

31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應交還其利

01 益，此為民法第179條所明定。而無權占用他人土地，可能
02 獲得相當於租金之利益，亦為社會通常之觀念（最高法院61
03 年度台上字第1695號判決意旨參照）。查被告所有系爭地上
04 物無法律上之原因無權占用系爭土地，致使原告受有損害，
05 則原告依不當得利之法律關係，請求被告就系爭地上物所占
06 用之土地返還相當於租金之不當得利，自屬有據。

07 2.又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
08 年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄
09 市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定
10 於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條、第105條分
11 別定有明文。又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基
12 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利
13 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，
14 以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院6
15 8年台上字第3071號原判例意旨參照）。本院審酌系爭土地
16 之土地使用分區為「埔里鎮都市計劃內乙種工業用地」，除
17 被占有部分外，有農作物、竹子，有內政部國土測繪中心國
18 土測繪圖資服務雲網頁資料、現場照片、南投縣政府113年4
19 月8日府地用字第1130082923號函在卷可考（見本院卷第19
20 5、199至202、287頁），及系爭土地周遭之生活機能、交通
21 狀況，認原告主張按申報地價年息10%計算被告無權占有訟
22 爭土地所受相當於租金之利益，尚屬過高，應以年息6%為適
23 當。

24 3.被告所有之系爭地上物占用系爭土地為如附圖所示編號A1面
25 積16.25平方公尺、編號B面積6.36平方公尺、編號C面積1.5
26 8平方公尺、A2面積1.42平方公尺、編號D面積0.27平方公
27 尺，總計25.88平方公尺，而862地號土地、875地號土地自1
28 11年1月起申報地價均為每平方公尺新臺幣（下同）720元，
29 有地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第297至300頁），則原
30 告請求被告拆除如附圖所示編號A1、A2、B、C、D部分，每
31 月相當於租金之不當得利為93元（計算式：25.88×720元×6%

01 ÷12=93元，小數點以下四捨五入】，原告請求民事訴之變
02 更追加狀提出日即113年9月26日回溯5年之相當於租金之不
03 當得利為5,580元（計算式：93元×12×5=5,580元）。逾此
04 範圍之請求，則屬無據。

05 4.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
10 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
11 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
12 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
13 本件原告對被告請求不當得利部分，核屬無確定期限之給
14 付，被告應自受催告時起，始負遲延責任，查本件民事訴之
15 變更追加狀繕本係於113年9月26日送達被告，是原告請求自
16 民事訴之變更追加狀繕本送達翌日即113年9月27日起至清償
17 日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規
19 定、第179條規定，請求如主文第1至4項所示之內容，均為
20 有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

21 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
22 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
23 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
24 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審理結果雖
29 認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部分，係就
30 不當得利部分為原告部分敗訴之判決，此部分本即未計入訴
31 訟標的價額，爰依民事訴訟法第79條規定，命被告負擔本件

01 訴訟費用。
02 中華民國 113 年 12 月 6 日
03 埔里簡易庭 法官 許慧珍

04 以上為正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中華民國 113 年 12 月 6 日
09 書記官 藍建文

10 附圖：南投縣埔里地政事務所複丈日期113年2月23日土地複丈成
11 果圖。

12 附表：訴之聲明

起訴時訴之聲明	最後訴之聲明
被告應將原告所有坐落南投縣○里鎮○○段○000地號及南投縣○里鎮○○段○000地號土地上之地上物，如起訴狀圖示紅色部分，面積約13平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。	一、被告應將南投縣○里鎮○○段000地號土地上如南投地政事務所土地複丈成果圖所標示A1之建物（面積16.25平方公尺）、標示B之屋簷（面積6.36平方公尺）及標示C之二樓窗戶雨遮（面積1.58平方公尺）拆除騰空，並將上開占用之土地返還原告。 二、被告應將南投縣○里鎮○○段000地號土地上如南投地政事務所土地複丈成果圖所標示A2建物（面積1.42平方公尺）及標示D之屋簷（面積0.27平方公尺）

	<p>拆除騰空，並將上開占用之土地返還原告。</p> <p>三、被告應給付原告新臺幣9133元，及自113年9月26日民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起（即113年9月27日）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨被告應給付原告自113年9月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告155.28元之不當得利，及應給付之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。</p>
--	---