

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第528號

原告 正義開發股份有限公司

法定代理人 李博德

訴訟代理人 李荃和律師

蔡文生律師

吳佳樺律師

被告 黃火木

訴訟代理人 黃俊欽

薛銘鴻律師

複代理人 秦玉坤律師

林柏丞

上列當事人間請求確認經界等事件，經本院於民國111年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖一所示編號674(2)部分之地上物（面積3.30平方公尺）及如附圖二所示編號674(C)部分之地上物之地上物（面積2.20平方公尺）、674(D)部分之地上物之地上物（面積0.46平方公尺）、674(E)部分之地上物之地上物（面積0.40平方公尺）、674(G)部分之地上物之地上物（面積2.58平方公尺）拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。

被告應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖一所示編號663(3)部分之地上物（面積3.49平方公尺）拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬玖仟捌佰柒拾壹元，及自民國一〇九年八月十四日起至清償日止按年息百分之五算之利息。

被告應自民國一〇九年四月十三日起至返還系爭地上物所占用之土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟捌佰捌拾陸元。

01 原告其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 本判決第一至四項於原告以新臺幣壹佰貳拾萬元供擔保後，得為  
04 假執行。被告如以新臺幣參佰伍拾參萬陸仟玖佰捌拾壹元為原告  
05 預供擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

### 07 事實及理由

#### 08 壹、程序方面：

09 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
10 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256 條定有明文。  
11 次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回  
12 應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為  
13 之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，  
14 應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否  
15 之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回  
16 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議  
17 者，視為同意撤回，民事訴訟法第262 條定有明文。本件原  
18 告起訴聲明原請求：一、確定原告所有坐落新北市○○區○  
19 ○○段000地號土地與被告林森平所有坐落同段680地號、67  
20 9地號土地間之界址，為附圖所示之a-b點、b-c點之連接線  
21 （實際經界線依法院認定為準）。二、確定原告所有坐落新  
22 北市○○區○○○段 000地號土地與被告施嬌端所有坐落同  
23 段678地號土地間之界址，為附圖所示之c-d點之連接線（實  
24 際經界線依法院認定為準）。三、確定原告所有坐落新北市  
25 ○○區○○○段000地號土地與被告姚榮木所有坐落同段677  
26 地號土地間之界址，為附圖所示之d-e-f點之連接線（實際  
27 經界線依法院認定為準）。四、確定原告所有坐落新北市○  
28 ○區○○○段000地號土地與被告黃水木所有坐落同段676地  
29 號土地間之界址，為附圖所示之g-h-i點之連接線（實際經  
30 界線依法院認定為準）五、確定原告所有坐落新北市○○區  
31 ○○○段000地號土地與被告陳重榮所有坐落同段675地號土

01 地間之界址，為附圖所示之i-j點之連接線（實際經界線依  
02 法院認定為準）六、確定原告所有坐落新北市○○區○○○  
03 段000地號土地與被告陳重榮所有坐落同段675地號土地間之  
04 界址，為附圖所示之j-k點之連接線（實際經界線依法院認  
05 定為準）七、確定原告所有坐落新北市○○區○○○段000  
06 地號土地與被告黃\*\*所有坐落同段662地號土地間之界址，  
07 為附圖所示之k-l點之連接線（實際經界線依法院認定為準）  
08 。八、確定原告所有坐落新北市○○區○○○段000地  
09 號土地與被告林景三所有坐落同段661地號土地間之界址，  
10 為附圖所示之l-m點之連接線（實際經界線依法院認定為準）  
11 九、確定原告所有坐落新北市○○區○○○段000地號  
12 土地與被告侯\*\* 所有坐落同段660地號土地間之界址，為附  
13 圖所示之m-n點之連接線（實際經界線依法院認定為準）  
14 十、被告林森平應將坐落於新北市○○區○○○段000地號  
15 土地上如附圖所示編號A、B部分（實際面積以測量為準）之  
16 地上物拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。十一、  
17 被告施嬌端應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地  
18 上如附圖所示編號C部分（實際面積以測量為準）之地上物  
19 拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。十二、被告姚  
20 榮木應將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上如附  
21 圖所示編號D部分（實際面積以測量為準）之地上物拆除，  
22 並將上開部分之土地騰空返還予原告。十三、被告黃水木應  
23 將坐落於新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示  
24 編號E部分（實際面積以測量為準）之地上物拆除，並將上  
25 開部分之土地騰空返還予原告。十四、被告陳重榮應將坐落  
26 於新北市○○區○○○段000地號、663 地號土地上如附圖  
27 所示編號F部分（實際面積以測量為準）之地上物拆除，並  
28 將上開部分之土地騰空返還予原告。十五、被告黃 \*\*應將  
29 坐落於新北市○○區○○○段000 地號土地上如附圖所示編  
30 號G部分（實際面積以測量為準）之地上物拆除，並將上開  
31 部分之土地騰空返還予原告。十六、被告林景三應將坐落於

01 新北市○○區○○○段000地號土地上如附圖所示編號H部分  
02 (實際面積以測量為準)之地上物拆除,並將上開部分之土  
03 地騰空返還予原告。十七、被告侯\*\*應將坐落於新北市○○  
04 區○○○段000地號土地上如附圖所示編號I部分(實際面積  
05 以測量為準)之地上物拆除,並將上開部分之土地騰空返還  
06 予原告。十八、就第十項至第十七項聲明原告願供擔保,請  
07 准宣告假執行(見調字卷第11至14頁);嗣於本件審理中,原  
08 告與林景三、侯美娟、李錦燈、施嬌端、姚榮木、林森平、  
09 陳重榮業已成立調解(見111年度司移調字第45、52、53  
10 號);又於民國111年8月5日以民事綜合辯論意旨狀追加變更  
11 其聲明請求為:一、確定原告所有坐落新北市○○區○○○  
12 段000地號土地(下稱674地號土地)與被告黃火木(下稱被告)  
13 所有坐落同段676地號土地間之界址,為內政部國土測繪中  
14 心110年9月23日所檢附鑑定書(參本院卷二第301頁附圖三  
15 【下稱附圖三】)所示F-G-H點之連接線。二、確定原告所有  
16 坐落新北市○○區○○○段000地號土地(下稱663地號土地)  
17 與被告所有坐落同段662地號土地間之界址,為內政部國土  
18 測繪中心110年9月23日所檢附鑑定書(參附圖三)所示C-D點  
19 之連接線。三、被告應將坐落於新北市○○區○○○段000  
20 地號土地上如新北市三重地政事務所110年1月11日所檢附之  
21 複丈成果圖(參本院卷二第43頁附圖一【下稱附圖一】)所示  
22 編號674(2)部分之地上物(面積3.30平方公尺)及如新北市  
23 三重地政事務所110年9月24日所檢附之複丈成果圖(參本院  
24 卷二第291、293頁附圖二【下稱附圖二】)所示編號674(C)  
25 部分之地上物之地上物(面積2.20平方公尺)、674(D)部分  
26 之地上物之地上物(面積0.46平方公尺)、674(E)部分之地  
27 上物之地上物(面積0.40平方公尺)、674(G)部分之地上物  
28 之地上物(面積2.58平方公尺)拆除,並將上開部分之土地  
29 騰空返還予原告。四、被告應將坐落於新北市○○區○○○  
30 段000地號土地上如附圖一所示編號663(3)部分之地上物(面  
31 積3.49平方公尺)【下與第三項聲明所示之地上物合稱系爭

01 地上物】拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。五、  
02 被告應給付原告新臺幣(下同)354,379元，及自起訴狀繕本  
03 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。六、被告應自  
04 本件起訴之日起至返還系爭地上物所占用之土地之日止，按  
05 月給付原告4,716元。七、就第三項至第六項聲明原告願供  
06 擔保，請准宣告假執行（見本院卷三第137至139頁）；最終  
07 於111年9月8日言詞辯論期日當庭撤回上開第一、二項聲  
08 明，並經被告當庭表示對於該部分撤回沒有意見(見本院卷  
09 三第160頁)。經核上開追加、變更及撤回部分核與前揭規定  
10 相符，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)原告為新北市○○區○○○段000地號、663地號土地(下合  
14 稱系爭土地)之土地所有權人，被告對於占用系爭土地之客  
15 觀事實並無意見，自應就占有土地有合法正當權源負舉證責  
16 任。再者，土地所有權範圍除包含土地之地面外，尚包含土  
17 地上下，即空中、地面、地下皆為土地所有權之範圍，任一  
18 部分遭到妨害都屬於對土地所有權之妨害，是依據附圖一、  
19 二所示，被告所有建物所搭建之雨遮、鐵窗、外推窗戶屬被  
20 告建物之一部，已造成原告土地所有權完整之妨害。故原告  
21 得依照民法第767條第1項前段、中段，請求被告將占用部分  
22 之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

23 (二)被告無法律上原因占有原告所有之系爭土地，即受有相當於  
24 土地租金之利益，依社會通念，其所受利益相當於使用土地  
25 之對價，即基地之租金，同時致原告受有損害，則原告得依  
26 民法第179條規定請求被告給付原告自起訴前1日(即109年4  
27 月12日)起回溯5年(即104年4月13日)內相當於租金之利益。  
28 並請求自起訴日(109年4月13日)起至返還各該占有土地之日  
29 止，按月之租金損害。又系爭土地鄰近捷運站、佳瑪百貨以  
30 及正義公園，附近店家林立交通與生活機能皆十分便捷，屬  
31 於工商繁榮地段，被告卻占用系爭土地作為私人收益用途，

01 系爭土地相當於租金之經濟價值應以申報地價10%核定，即  
02 以歷年公告地價之80%計算申報地價，再以申報地價10%計算  
03 被告等人占用系爭土地之相當於租金之不當得利。準此，被  
04 告占用原告系爭674地號土地之面積達8.94平方公尺、663地  
05 號土地之面積達3.49平方公尺，被告應給付原告354,379  
06 元，以及自109年4月13日起至返還占用土地之日止，按月給  
07 付4,716元。

08 (三)本件原告訴請被告返還土地及拆除地上物，係為維護系爭土  
09 地所有權之完整性，為所有權權能之正當行使，難謂主觀上  
10 係出於損害他人之目的，且原告提起本件訴訟係為保護自己  
11 的權利，並非權利之濫用，又原告並無任何具體情事足以引  
12 起被告信賴其以不行使其權利者，自無違反誠信原則，亦無  
13 權利失效之嫌，被告所為抗辯，應屬無據等語。

14 (四)並聲明：

15 1.被告應將坐落於674地號土地上如附圖一所示編號674(2)部分  
16 之地上物（面積3.30平方公尺）及如附圖二所示編號674(C)  
17 部分之地上物之地上物（面積2.20平方公尺）、674(D)部分  
18 之地上物之地上物（面積0.46平方公尺）、674(E)部分之地上  
19 物之地上物（面積0.40平方公尺）、674(G)部分之地上物  
20 之地上物（面積2.58平方公尺）拆除，並將上開部分之土地  
21 騰空返還予原告。

22 2.被告應將坐落於663地號土地上如附圖一所示編號663(3)部分  
23 之地上物（面積3.49平方公尺）拆除，並將上開部分之土地  
24 騰空返還予原告。

25 3.被告應給付原告354,379元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
26 清償日止按年息5%計算之利息。

27 4.被告應自本件起訴之日起至返還系爭地上物所占用之土地之  
28 日止，按月給付原告4,716元。

29 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)原告應先證明被告確實有無權占有之情形，原告所提出原證

3重測前土地登記簿、原證4土地建物歷史異動紀錄清冊，僅能證明重測前、後土地面積存有差異，上揭674、663地號土地亦與673、664地號土地相毗鄰，原告對於有利於己之事實，應負舉證之責，惟查原告僅說明其土地面積有減少，且原證2係原告自行繪製，尚非經地政單位測量，不能證明逕謂被告黃火木無權占有附圖(即原證2)所示編號E、G部分，且原告未將相毗鄰之673、664地號土地納入本件一併確認經界，原告未充分舉證卻直指被告黃火木無權占有，其主張理由實過於牽強，且有挾怨報復之嫌。

(二)縱使(假設語，非自認)本件經地籍測量後確認被告黃火木有越界建築、無權占有附圖(即原證2)所示編號E、G部分，被告黃火木並非故意或重大過失逾越地界，且如移去或變更逾越地界之房屋，將對社會經濟及被告黃火木之利益造成重大損害，本件有民法第796條第1項本文、及同法第796條之1第1項本文規定之適用，詳述如下：

1.被告所有門牌號碼新北市○○區○○○路000號(坐落於正義北段662地號土地上)、145號房屋(坐落於同段676地號土地上)均為原告所建造：查正義北段660、661、662、663、674、675、676、677、678、679、680、683等地號土地原屬原告所有，原告於65年間於上開地號土地起造房屋並設計成雙面店鋪(此批店鋪與正義市場同時興建)，被告與其他三重正義民營市場(位於三重區正義北路、自強路及長壽西街)之土地所有權人(包含本件其餘被告)均為向原告(原名稱為正義民營市場企業股份有限公司)購買其興建上述位於三重正義市場之房屋及基地，於購買之初，雙方均確認且同意地界範圍及面積並辦妥登記，被告其後之增建亦在原所有土地範圍，且原告均未反對，被告亦無故意或重大過失逾越地界，且原告並未及時提出異議，依民法地796條第1項規定，原告之請求無理由。

2.本件正義北段674、663地號土地係法定空地且涉及公共利益：次按上揭660~683等地號地號土地起初辦理設計、建造

01 時之設計圖(附圖1)，上開663、674地號土地係一法定空  
02 地、作為公用通道供被告及其餘正義市場內所有權人使用，  
03 且按本狀附圖1上述663、674地號土地係設計為化糞池使  
04 用，涉及公共利益。

05 3.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  
06 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
07 之移去或變更，民法第796條之1第1項固定有明文。觀其立  
08 法理由為：對於不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求  
09 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  
10 之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參  
11 酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益  
12 及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾  
13 越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或  
14 一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方  
15 當事人之權益。縱使(假設語，非自認)經測量確認被告黃火  
16 木有越界之情形存在，也應只是占用原告土地微小之面積，  
17 差異不大，如因此拆除被告所有房屋之越界部分，不符房屋  
18 使用之目的及經濟效益，且勢必對屋齡超過40餘年以上之建  
19 物造成難以回復之損害，為求公平且慮及公共利益，有民法  
20 第796條之1第1項規定之適用，故不應拆除上述被告越界建  
21 築之部分。

22 (三)本件訴訟係因原告挾怨報復所提起，且違反民法第148條誠  
23 實信用原則：

24 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
25 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14  
26 8條定有明文。查原告與被告等人(另尚有其餘居住於正義市  
27 場之房屋所有權人)早於78年間已有糾紛，並經其他正義市  
28 場之房屋所有權人檢舉，後復於89年間因正義市場通道使用  
29 與原告又發生糾紛，經三重市公所調解後，原告同意其他所  
30 有權人無償、無條件使用正義市場內通道及設施維持現狀，  
31 兩方立有調解筆錄在案，至95年間原告又故技重施，在正義



01 市場通道設置鐵門阻礙通行，經主管機關現勘後拆除；迄至  
02 108年間，原告再次於正義市場各通道出入口設置門型車  
03 阻，妨礙通行使用市場通道，經被告持89年間調解筆錄向鈞  
04 院民事執行處聲請強制執行、命原告拆除門型車阻；被告等  
05 人於同時期向台灣新北地方檢察署請求對原告法定代理人李  
06 博德就上開私設門型車阻涉嫌妨害自由行為偵辦，但經台灣  
07 高等檢察署再議駁回，故不起訴處分確定。

08 2.查本件被告與上揭所提民事強制執行程序之聲請人、刑事偵  
09 查程序之告訴人相同，原告刻意針對本件被告提起本件訴  
10 訟，必是挾怨報復，依民法第148條規定，足認原告行使權  
11 利已違反公共利益，且以損害被告等為主要目的，更違反誠  
12 實信用原則，故本件原告之請求不應准許，應予駁回。並聲  
13 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請  
14 准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)原告為系爭土地之所有權人。

17 (二)原告所有坐落674地號土地與被告所有坐落同段676地號土地  
18 間之界址，為附圖三所示F-G-H點之連接線。

19 (三)原告所有坐落663地號土地與被告所有坐落同段662地號土地  
20 間之界址，為附圖三所示C-D點之連接線。

21 (四)被告有於674地號土地上興建如附圖一所示編號674(2)部分之  
22 地上物（面積3.30平方公尺）及如附圖二所示編號674(C)部  
23 分之地上物之地上物（面積2.20平方公尺）、674(D)部分之  
24 地上物之地上物（面積0.46平方公尺）、674(E)部分之地上  
25 物之地上物（面積0.40平方公尺）、674(G)部分之地上物之  
26 地上物（面積2.58平方公尺）。

27 (五)被告有於663地號土地上興建如附圖一所示編號663(3)部分之  
28 地上物（面積3.49平方公尺）。

29 四、本件兩造爭執之點為：(一)原告得否依民法第767條第1項規定  
30 請求被告拆屋還地？亦即被告對於系爭土地有無占有權源？  
31 (二)原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當租金之不

01 當得利？如可，請求金額為若干？茲分述如下：

02 (一)原告得否依民法第767條第1項規定請求被告拆屋還地？亦即  
03 被告對於系爭土地有無占有權源？

04 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文；次按當事  
07 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴  
08 訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返  
09 還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以  
10 非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之  
11 事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之  
12 事實證明之（最高法院最高法院72年度台上字第1552號、85  
13 年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參  
14 照）。

15 2.原告主張被告有上開占用情事，並經本院囑託新北市三重地  
16 政事務所進行履勘、測量，測量結果為被告所搭建之外推窗  
17 戶、鐵窗、雨遮等地上物確有占用如如附圖一所示編號674  
18 (2)、663(3)、附圖二所示編號674(C)、674(D)、674(E)、674  
19 (G)所示部分，且為被告所不爭執，然為被告以前詞辯稱其  
20 有合法占有權源，茲分述如下：

21 (1)被告提出被證10切結書辯稱原告同意被告搭建前揭地上物，  
22 須待原告之土地欲興建大樓而須使用到該部分空地時，被告  
23 始需拆除系爭地上物等語，為原告所否認，並爭執被證10之  
24 形式真正，按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正  
25 無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。是故  
26 私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其  
27 真正之責。（最高法院47年台上字第1784號判例意旨參照），  
28 經查，系爭切結書之形式是否真正，被告並未能提出原本足  
29 供比對，況被告所提出之被證10切結書上並無被告簽章以及  
30 原告公司之大小章，難認兩造確實對於切結書所協議之內容  
31 有達成合意，原告既否認系爭切結書之形式真正，被告亦無

01 法提出其他證據證明真正，自無從以系爭切結書作為證據主  
02 張被告有合法占有權源，自不待言。

03 (2)至被告復辯稱本件有民法第796條第1項、第796條之1第1項  
04 規定適用，然按「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失  
05 逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得  
06 請求移去或變更其房屋。」、「土地所有人建築房屋逾越地  
07 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及  
08 當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。」為民法第79  
09 6條、第796條之1所明定。查被告占用系爭土地之系爭地上  
10 物多為雨遮、鐵窗、外推窗戶，均為原住宅外另行搭蓋或設  
11 置，不論係被告或其前手所搭蓋或設置增建，均與原始合法  
12 建物不同，是否該當民法第796條第1項、第796條之1第1項  
13 規定「建築房屋」之要件，本非無疑。況查，被告未能證明  
14 原告於被告興建系爭地上物時即已知悉被告有越界而不即提  
15 出異議，要難遽認有民法第796條第1項之適用。且查，附圖  
16 一所示編號674(2)、663(3)之一樓雨遮（各占用面積為3.30平  
17 方公尺、3.49平方公尺）及如附圖二所示編號674(C)、674  
18 (D)、674(E)、674(G)之鐵窗或外推窗戶（各占用面積為2.2  
19 0平方公尺、0.46平方公尺、0.40平方公尺、2.58平方公  
20 尺），上開占用部分拆除後對主建物結構自不生影響，且上  
21 開搭建地上物之拆除僅牽涉兩造利益，與公共利益無關，被  
22 告迄未能具體證明是否有影響被告房屋結構安全造成危害之  
23 證據資料，是被告空言主張本件有民法第796條之1規定之適  
24 用，亦無足採。

25 (3)又被告另有辯稱原告提起本訴有權利濫用、違反誠信原則等  
26 云云，然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人  
27 為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。  
28 民法第148條第1項、第2項分別定有明文。而民法第148條權  
29 利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權  
30 利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權  
31 利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即

01 不受該條規定之限制，有最高法院89年度台上字第196號判  
02 決可參照。據此，足見權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用  
03 原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫  
04 用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神，故於具體案  
05 件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信  
06 用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信  
07 原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。再者，由  
08 於權利之行使本即主張權利之方式，不免對他人造成不便，  
09 為免逾越權利本質或經濟目的、逾越社會觀念所允許界線之  
10 權利行使，而有該條（民法第148條）之規定，惟權利濫用  
11 既係為對權利行使之限制，其要件自應嚴格界定，必須權利  
12 人行使權利會造成公共利益之損害，並著重於權利人之主觀  
13 以損害他人為主要目的，且客觀上所取得之利益與他人之損  
14 害顯不相當，始足構成權利濫用。本件被告並未提出任何證  
15 據證明原告訴請被告拆除系爭地上物並返還該部分土地係以  
16 損害他人之目的，是原告以土地所有權人之地位，請求被告  
17 返還無權占有之該部分土地予原告及全體共有人，雖使被告  
18 於土地上之系爭地上物須拆除，但此原係無權占有使用他人  
19 土地者，於所有權人依法主張權利時所應容受之當然結果，  
20 其無權占用之面積愈大，於返還時獲致之不利益相對愈多，  
21 是不論從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，原告此部分  
22 請求皆屬權利之正當行使，並未逾越必要之範圍，兩造間並  
23 無一方所得利益與他方所受損失顯不相當，或原告行使權利  
24 係以損害被告為主要目的之情形存在。是被告抗辯原告行使  
25 權利違反誠信原則云云，洵無足採。

26 3.因此，被告既未能舉證證明其對於系爭土地有何合法占有權  
27 源，則原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告應將系  
28 爭地上物拆除並將占用土地返還原告。

29 (二)原告得否依民法第179條規定請求被告給付相當租金之不當  
30 得利？如可，請求金額為若干？

31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該  
02 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情  
03 形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條前段、第181  
04 條分別定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，  
05 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
06 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
07 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於  
08 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字1695號  
09 判例參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其  
10 建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明  
11 文，上開規定依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準  
12 用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基  
13 地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10% 為  
14 限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額  
15 年息10% 計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使  
16 用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情  
17 等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判例參  
18 照）。復按所謂土地總價額，係以法定地價為準。而法定地  
19 價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或  
21 重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價。如土地  
22 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80% 為其申  
23 報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額。  
24 此觀諸土地法第97條第1 項、第105 條、第148 條、土地法  
25 施行法第25條及平均地權條例第16條等規定自明。

- 26 2.查被告無權占用系爭土地如附圖一編號674(2)、663(3)及如附  
27 圖二編號674(C)、674(D)、674(E)、674(G)所示部分之事  
28 實，業經本院認定如前，被告既因無權占有原告所有之系爭  
29 土地而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得  
30 依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之利益。  
31 次查，系爭土地坐落於新北市三重區，為城市地方土地，現

遭被告以系爭地上物無權占用，原告以上開土地法之規定，作為其請求不當得利之計算標準，自無不合。復查，674地號土地之104至109年之申報地價(公告地價80%計算，元以下4捨5入)依序為每平方公尺34,016元、53,084元、53,084元、51,234元、51,234元、50,586元；663地號土地系爭土地104至109年之申報地價依序為每平方公尺21,446元、34,294元、34,294元、32,909元、32,909元、32,571元，有原告所提出之系爭土地歷年公告地價在卷可稽，且查被告就674地號土地總計占用面積為8.94平方公尺，以及就663地號土地占用面積為3.49平方公尺；另本院審酌系爭土地鄰近捷運站、佳瑪百貨以及正義公園，附近店家林立，交通與生活機能皆十分便捷，屬於工商繁榮地段，則本院綜合斟酌上情，並衡量被告占用原告所有系爭土地之占用面積及用途，衡酌原告所受之損害及被告所得之利益，認本件原告以土地申報地價10%為計算相當於租金之不當得利之計算標準尚屬過高，應以申報地價4%為計算標準，方屬適當。末查，原告主張被告長期占用系爭土地，亦即自原告主張之109年4月12日回溯5年期間被告均有占用系爭土地等情，亦為被告所不爭執，從而，原告請求自104年4月13日起至109年4月12日止，按附表一、附表二所計算之相當租金之不當得利金額共計為109,871元（詳細計算式如附表一、二），以及自109年4月13日起至返還占用土地之日止，按月給付1,886元（計算式： $[50,586\text{元} \times 8.94\text{m}^2 \times 4\% \div 12] + [32,571\text{元} \times 3.49\text{m}^2 \times 4\% \div 12] = 1,886\text{元}$ ），洵屬有據。是原告此部分請求，於前開範圍內，即無不合，逾此範圍之請求，則非有理由。

五、綜上所述，被告所有之系爭地上物對於系爭土地並無合法占有權源，則原告自得依民法第767條第1項規定請求被告拆除占用系爭土地之系爭地上物並返還占用系爭土地部分予原告，並得依民法第179條規定請求被告給付相當租金之不當得利。從而，原告請求(一)被告應將坐落於674地號土地上如附圖一所示編號674(2)部分之地上物（面積3.30平方公尺）

及如附圖二所示編號674(C)部分之地上物之地上物（面積2.20平方公尺）、674(D)部分之地上物之地上物（面積0.46平方公尺）、674(E)部分之地上物之地上物（面積0.40平方公尺）、674(G)部分之地上物之地上物（面積2.58平方公尺）拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。(二)被告應將坐落於663地號土地上如附圖一所示編號663(3)部分之地上物（面積3.49平方公尺）拆除，並將上開部分之土地騰空返還予原告。(三)被告應給付原告109,871元，及自起訴狀繕本送達翌日起(即109年8月14日，見本院卷一第43頁)至清償日止按年息5%計算之利息。(四)被告應自109年4月13日起至返還系爭地上物所占用之土地之日止，按月給付原告1,886元，為有理由，應予准許，其逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日  
民事第一庭 法 官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 1 日  
書記官 林沂仟

附表一：

| 地號       | 占用面積<br>平方公尺 | 年度  | 申報地價/ 每<br>平方公尺 | 原告權<br>利範圍 | 年<br>息 | 起訖日期                  | 相當租金之不當得利數<br>額                                |
|----------|--------------|-----|-----------------|------------|--------|-----------------------|------------------------------------------------|
| 新北<br>市○ | 8.94         | 104 | 34,016元         | 全部         | 4%     | 104年4月13日<br>起至104年12 | 8,165元（計算式：34,016元x8.94m <sup>2</sup> x4%x245/ |

(續上頁)

01

|                             |                                                     |     |         |    |    |                      |                                                            |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-----|---------|----|----|----------------------|------------------------------------------------------------|
| ○區<br>○○<br>○段<br>000<br>地號 | 【即如附圖一 674 (2)、附圖二 674 (C)、674 (D)、674 (E)、674 (G)】 |     |         |    |    | 月31日                 | 365年=8,165元，元以下四捨五入)                                       |
|                             |                                                     | 105 | 53,084元 | 全部 | 4% | 105年1月1日起至105年12月31日 | 18,983元(計算式：【53,084元x8.94m <sup>2</sup> x4%=18,983元】)      |
|                             |                                                     | 106 | 53,084元 | 全部 | 4% | 106年1月1日起至106年12月31日 | 18,983元(計算式：【53,084元x8.94m <sup>2</sup> x4%=18,983元】)      |
|                             |                                                     | 107 | 51,234元 | 全部 | 4% | 107年1月1日起至107年12月31日 | 18,321元(計算式：【51,234元x8.94m <sup>2</sup> x4%=18,321元】)      |
|                             |                                                     | 108 | 51,234元 | 全部 | 4% | 108年1月1日起至108年12月31日 | 18,321元(計算式：【51,234元x8.94m <sup>2</sup> x4%=18,321元】)      |
|                             |                                                     | 109 | 50,586元 | 全部 | 4% | 109年1月1日起至109年4月12日  | 5,055元(計算式：50,586元x8.94m <sup>2</sup> x4%x102/365年=5,055元) |

02

附表二：

03

| 地號                                      | 占用面積<br>平方公尺    | 年度  | 申報地價/ 每<br>平方公尺 | 原告權利<br>範圍 | 年<br>息 | 起訖日期                  | 相當租金之不當得利數<br>額                                                    |
|-----------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|------------|--------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 新北<br>市○<br>○區<br>○○<br>○段<br>000<br>地號 | 3.49            | 104 | 21,446元         | 全部         | 4%     | 104年4月13日起至104年12月31日 | 2,010元(計算式：21,446元x3.49m <sup>2</sup> x4%x245/365年=2,010元，元以下四捨五入) |
|                                         | 【即如附圖一 663 (3)】 | 105 | 34,294元         | 全部         | 4%     | 105年1月1日起至105年12月31日  | 4,787元(計算式：【34,294元x3.49m <sup>2</sup> x4%=4,787元】)                |
|                                         |                 | 106 | 34,294元         | 全部         | 4%     | 106年1月1日起至106年12月31日  | 4,787元(計算式：【34,294元x3.49m <sup>2</sup> x4%=4,787元】)                |
|                                         |                 | 107 | 32,909元         | 全部         | 4%     | 107年1月1日起至107年12月31日  | 4,594元(計算式：【32,909元x3.49m <sup>2</sup> x4%=4,594元】)                |
|                                         |                 | 108 | 32,909元         | 全部         | 4%     | 108年1月1日起至108年12月31日  | 4,594元(計算式：【32,909元x3.49m <sup>2</sup> x4%=4,594元】)                |
|                                         |                 | 109 | 32,571元         | 全部         | 4%     | 109年1月1日起至109年4月12日   | 1,271元(計算式：32,571元x3.49m <sup>2</sup> x4%x102/365年=1,271元)         |



