

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第176號

上訴人 蔡萬華

訴訟代理人 施習盛律師

被上訴人 余政融

訴訟代理人 余志亮

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日本院板橋簡易庭110年板簡字第48號第一審判決，提起上訴，本院於112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人為坐落新北市○○區○○○段00○號建物（門牌號碼新北市○○區○○○路00巷00號，下稱系爭建物）之所有權人。詎上訴人竟以系爭建物無權占有系爭土地如新北市板橋地政事務所民國109年3月23日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號171（1）所示面積56平方公尺土地（下稱系爭占有土地），上訴人自應將系爭建物無權占有系爭占有土地部分（下稱系爭地上物）拆除，並將系爭占有土地返還予伊。又被告以系爭地上物無權占有系爭占有土地，應給付伊自107年12月11日起至返還系爭占有土地之日止，每月相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1萬元等情。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭占有土地返還予伊，以及應自107年12月11日起至返還系爭占有土地之日止，按月給付1萬元之判決。

二、上訴人則以：被上訴人之前手（或前前手）已同意伊之前手（或前前手）在系爭土地上興建系爭地上物，被上訴人為其

01 等之繼受人，於買受系爭土地時已明知系爭地上物之存在，
02 應繼受其前手或前前手之義務，同意並容忍系爭地上物占有
03 系爭占有土地，被上訴人提起本件訴訟有違誠信原則。又本
04 件應屬越界建築，應有民法第796條規定之適用。另拆除系
05 爭地上物將會毀損擋土牆，違反水土保持計畫，被上訴人提
06 出本件訴訟，顯有權利濫用之情。且依建築法第11條規定，
07 伊對系爭土地有優先承買權。若認伊係無權占有，伊對於原
08 審以系爭土地申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利
09 金額，並無意見等語，資為抗辯。

10 三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判令上訴人應將系爭
11 地上物拆除，並將系爭占有土地返還予被上訴人，以及上訴
12 人應給付被上訴人9,379元，及自112年1月1日起至返還系爭
13 占有土地之日止，按月給付被上訴人197元，並依職權宣告
14 假執行及附條件免為假執行，另駁回被上訴人其餘之訴（被
15 上訴人敗訴部分未據聲明不服，業已確定，非本院審理範
16 圍，下不贅述）。上訴人對原判決對其不利部分，聲明不
17 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分均廢
18 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
19 人答辯聲明：上訴駁回。

20 四、得心證之理由：

21 (一)系爭土地分割自同地段198-72地號土地，重測前地號為大
22 安寮段石壁寮小段198-174地號，於107年11月27日，以買
23 賣為登記原因，登記為被上訴人所有。且與系爭土地相鄰
24 之坐落同地段177地號土地（下稱其號土地），分割自同
25 地段198-72地號土地，重測前地號為大安寮段石壁寮小段
26 198-140地號，於95年7月18日，以買賣為登記原因，登記
27 為上訴人所有。又系爭建物坐落地號為177地號土地，上
28 訴人現以系爭地上物占有系爭占有土地（面積56平方公
29 尺）等情，有系爭土地、177地號土地登記謄本、系爭建
30 物登記謄本、附圖、本院勘驗筆錄、勘驗現場照片可稽
31 （見原審卷第15頁、第67頁、第89至95頁、第99頁、第21

9至228頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第61頁、第107頁），應堪認定。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而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源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。上訴人並不否認其現以系爭地上物占有系爭占有土地之情，揆諸前揭說明，應由上訴人就其占有權源之事實，負舉證責任。經查：

1.上訴人執新北市政府工務局111年2月25日新北工建字第1110322454號函（下稱系爭工務局函文）及73土使字第2169號使用執照（即69土建字第4613號建造執照，下稱系爭使用執照）卷宗內土地使用權同意書（下稱系爭同意書）、空照圖為據，辯稱系爭土地之原所有權人已同意其在系爭土地上興建系爭地上物，為被上訴人於買受系爭土地時所明知，應受該約定拘束，繼續同意系爭地上物占有系爭占有土地，被上訴人所提本件訴訟有違誠信原則、權利濫用，其為有權占有系爭占有土地云云。惟查：

(1)原審調閱系爭建物之建造執照、使用執照卷宗後，從卷宗內所附系爭同意書記載，可知198-72地號土地、同地段198-127、198-122、198-123地號土地之原所有權人，同意豐偉開發建築股份有限公司（下稱豐偉建築公司）可在上開土地上興建系爭建物，其中198-72土地同意可使用面積為224平方公尺（見原審卷第247頁）。再比對系爭土地及相鄰之177地號土地，均分割自同地段198-72地號土地，而系爭建物現坐落土地之地號為177地號土地，已如前述，則系爭建物興建時所占用198-72地號土地範圍，應係現其所坐落之土地即177地號土地，與系爭土地無涉。況198-72地號土地之原所有權人所同意使用之面積範圍，是

否包括系爭占有土地在內，上訴人迄今亦未能舉證說明，自難僅以上開同意書遽認上訴人得以系爭地上物有權占有系爭占有土地。

(2)縱認依系爭同意書，得以證明豐偉建築公司有同意上訴人有權使用系爭占有土地，惟按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於當事人間有其效力，則被上訴人係於107年11月27日向豐偉育樂事業股份有限公司（下稱豐偉育樂公司）購入系爭土地，於107年12月11日登記為系爭土地所有權人，有被上訴人與豐偉育樂公司土地買賣契約書、系爭土地登記謄本可稽（見原審卷第15頁、第19至31頁），自不應受僅具債權契約性質之系爭同意書拘束。雖上訴人辯以被上訴人提出本件訴訟有違誠信原則，應受系爭同意書效力之拘束云云，惟按物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號判決意旨可參），依被上訴人與豐偉育樂公司所簽署之土地買賣契約書第7條約定：「賣方（指豐偉育樂公司）擔保本標的物（指系爭土地）產權清楚，絕無一物數賣或被他人佔用等情事，如有出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應於移轉登記前負責理清」（見原審卷第23頁），足見豐偉育樂公司出售系爭土地予被上訴人時，係向被上訴人擔保系爭土地並無遭他人占有之情，自難認被上訴人買入系爭土地時，有知悉系爭地上物占有系爭占有土地，卻惡意提起本件訴訟之情；此外，上訴人亦無舉出其他證據證明被上訴人明知或可得而知系爭同意書乙事而願繼續受該同意書約定拘束之情，自難認被上訴人提出本件訴訟有違誠信原則，應有容忍占有之義務可言。是上訴人此部分辯詞，並無可取。

(3)雖新北市政府工務局111年2月25日新北工建字第1110322454號函覆本院表示：「……四、查旨揭地號土地建物查詢

資料，重測前為大安寮段石壁寮小段198-174地號（分割自：198-72地號），經以上述系統查詢，部分領有73土使字第2169號使用執照（69土建字第4613號建造執照）在案，如欲拆除除建築法第78條例外條件或法院判決強制拆除者外，應先申請拆除執照……」（見原審卷第177至178頁），然該函文僅係表示系爭建物領有使用執照之情，並未提及上訴人得有權占有使用系爭占有土地之情，自難為有利上訴人之認定。又依上訴人所提出之空照圖，至多僅能證明系爭地上物於82年8月21日已存在系爭土地上（見原審卷第133至135頁），並無從據此認定系爭土地之原所有權人或被上訴人有同意上訴人得以系爭地上物占有使用系爭占有土地，實難為有利上訴人之認定。

2. 準此，上訴人所舉上開證據，並無從證明其有占有系爭占有土地之合法權源；此外，上訴人復無提出其他合法占有使用系爭占用土地之證據，自難認上訴人有權占有系爭占有土地。

(三) 上訴人復抗辯本件為越界建築，應有民法第796條規定之適用云云，然土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰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其房屋，民法第796條固定有明文，但所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言（最高法院110年度台上字第3297號判決意旨參照）。查，依系爭土地面積為338平方公尺，系爭地上物占用系爭土地之面積達56平方公尺，則系爭地上物占有系爭土地面積約16%以上，自難謂為越界建築。縱認系爭建物屬越界建築，惟按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定

01 即明。而土地所有人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人
02 於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議一事為抗辯
03 者，自應就此利己事實負證明之行為責任，且其證明須先
04 使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人始需就其否認之
05 事實，舉反證以推翻之（最高法院111年度台上字第2533
06 號判決意旨參照）。查，上訴人迄今未並舉證證明系爭土
07 地之原所有權人，已知悉系爭建物有越界建築而不即提出
08 異議等情事，被上訴人自無忍受不得請求移去之義務可
09 言。是上訴人辯以本件應有民法第796條規定之適用云
10 云，即不可取。

11 (四)上訴人再抗辯其無系爭地上物之拆除許可云云，惟經本院
12 函詢新北市政府農業局後，該局111年3月9日新北農林字
13 第1110146504號函覆：「……查旨揭地號土地建物查詢資
14 料，重測前為大安寮段石壁寮小段198-174地號（分割自1
15 98-72地號），經以上述系統查詢，部分領有73土使字第2
16 169號使用執照（69土建字第463號建造執造）在案，如欲
17 拆除除建築法第78條例外條件或經法院判決拆除者外，應
18 先申請拆除執照……四、有關案址範圍內若拆除存在之建
19 物，涉水土保持部分，說明如下：(一)經查本案係屬法定山
20 坡地範圍。(二)有關拆除已存在之建物，非屬開發行為，倘
21 不涉及開挖整地、堆積土石及改變地形，則無需擬具水土
22 保持申請書件。」（見原審卷第175至176頁），足見經法
23 院判決後，上訴人仍可依判決為拆除，至於拆除過程如何
24 符合水土保持等行政法規問題，實屬民事執行，非訴訟程
25 序得以審酌。是被上訴人此部分辯解，亦不可取。

26 (五)上訴人又辯以被上訴人購買前已知悉有土地同意書及系爭
27 建物的存在，上訴人提起本件訴訟是以故意損害其為目
28 的，屬民法第148條第1項之權利濫用云云。惟按民法第14
29 8條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係
30 指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己
31 之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害

01 他人為主要目的，即無該條之適用（最高法院69年度台上
02 字第1079號判決意旨參照）。查，被上訴人買入系爭土地
03 時並不知悉系爭地上物有占有系爭占有土地之情，已如前
04 述，且依前開新北市政府農業局函文，可知系爭地上物仍
05 可依法院判決結果為拆除，並無有損害公共利益之情事，
06 是被上訴人基於系爭土地所有權人，行使其法律上正當權
07 利，亦難認有何違反誠信及權利濫用之情。則上訴人此部
08 分所辯，自不可取。

09 (六)基上，上訴人未能舉證證明有何以系爭地上物占有使用系
10 爭占用土地之正當合法權源。是被上訴人依民法第767條
11 第1項前段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將系爭
12 占用土地返還予被上訴人，自屬有據。

13 (七)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
14 其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民
15 法第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人
16 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最
17 高法院61年台上字第1695號判例參照）。且按城市地方房
18 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分
19 分之十為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地
20 法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行
21 法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定
22 地價，亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。另
23 按基地租金之數額，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
24 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與
25 鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百
26 分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判例參
27 照）。經查：

28 1.上訴人以系爭地上物無權占有系爭占有土地使用，而受有
29 利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，被上訴人依不
30 當得利之法律關係，請求上訴人應自107年12月11日起至
31 返還系爭占有土地之日止，按月給付相當於租金之不當得

01 利，即屬有據。

02 2.雖被上訴人主張以每月1萬元計算相當於租金之不當得
03 利，然本院審酌系爭建物坐落位置在土城區南天母路97巷
04 22號，距離國道3號土城交流道及捷運永寧站非遠，交通
05 尚屬便利，以及上訴人對於原審依系爭土地申報地價年息
06 8%計算相當於租金之不當得利並不爭執（見本院卷第111
07 頁），被上訴人對此亦無上訴等情，認本件依系爭土地11
08 2年度申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利，尚屬
09 允適。是被上訴人以1萬元計算之主張云云，自不可取。

10 3.又系爭土地自107年起至111年止之申報地價依序為每平方
11 公尺512元、512元、512元、512元、528元（見原審卷第2
12 55頁），上訴人自107年12月11日起至111年12月31日止，
13 無權占有系爭土地面積56平方公尺，依年息8%計算相當
14 於租金之不當得利共計9,379元（計算式詳附表），又自1
15 12年1月1日起至返還系爭占有土地予被上訴人之日止，無
16 權占有系爭占有土地，依112年度申報地價之年息8%計算
17 每月相當於租金之不當得利為197元（計算式詳附表）。
18 是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給付自107
19 年12月11日起至111年12月31日止，每月相當於租金之不
20 當得利合計9,379元，以及自112年1月1日起至返還系爭占
21 用土地止，按月給付其197元，為有理由；逾此部分之請
22 求，為無理由。

23 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
24 定，請求上訴人應拆除系爭地上物，並將系爭占用土地返還
25 予其，以及請求上訴人應給付其9,379元，及自112年1月1日
26 起至返還系爭占用土地止，按月給付197元部分，為有理
27 由；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就
28 上開應准許部分，為被上訴人勝訴判決，並依職權為假執行
29 及附條件免為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指摘原判
30 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
民事第四庭

審判長法 官 張筱琪

法 官 莊佩穎

法 官 趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
書記官 康閔雄

附表：

年度	請求起算日	請求末日	申報地價 (新臺幣/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息	被上訴人所有權應有部分	不當得利金額	備註
107	107年12月11日	107年12月31日	512元	56	8%	1/1	132元	【計算式＝ 占用面積×申報地價×年息 ×應有部分× (請求起算日至請求末日)/該年度 總日數；元以下四捨五入】。
108	108年1月1日	108年12月31日	512元	56	8%	1/1	2,294元	
109	109年1月1日	109年12月31日	512元	56	8%	1/1	2,294元	
110	110年1月1日	110年12月31日	512元	56	8%	1/1	2,294元	
111	111年1月1日	111年12月31日	528元	56	8%	1/1	2,365元	
合計							9,379元	
按月給付	112年1月1日	至返還系爭占有土地之日止	528元	56	8%	1/1	197元	