

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第317號

上訴人 鄭博仁
鄭博升
鄭如君
鄭宇宏
鄭兆伸

共同

訴訟代理人 蘇信誠律師
被上訴人 豪欣建設股份有限公司

法定代理人 楊聰達
訴訟代理人 高亘瑩律師
複代理人 陳逸融律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年5月17日本院板橋簡易庭112年度板簡字第74號第一審判決提起上訴，本院於民國113年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於主文第三項部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。
上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

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：緣被上訴人為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人係為相鄰建物即同段491建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號，下稱系爭建物）所有權人，上訴人與被上訴人無任何法律上之原因關係，且未經被上訴人同意，竟將系爭建物擅自越界占用如新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖（下稱附

圖) 暫編地號138(1)所示面積6平方公尺之土地，導致被上訴人無法行使土地所有權人之相關權益，且因系爭土地已被劃入都市更新事業計畫案，倘因上開無權占用情事而致全案無法進行相關建築執照申請，將嚴重影響被上訴人之合法權益，且因上訴人無權占用系爭土地多時，並因此獲得相當於租金之利益，被上訴人係於民國110年11月29日因買賣取得系爭土地，自得請求自110年12月1日至111年9月30日(被上訴人誤繕為9月31日)，按系爭土地申報價額(按110、111年之申報地價分別為每平方公尺5,200元、5,520元)年息百分之10計算相當於租金之損害或不當得利為新臺幣(下同)2,744元，及自111年10月1日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付276元。上訴人辯稱原地主於84年間即知悉系爭建物有越界之情形，20多年來未提出異議，故本件應有民法第796條第1項之適用云云，惟上訴人於原審既已自承系爭建物早在84年即已完成，距今約為28年，且各樓層及附屬物面積，亦與系爭建物謄本全然吻合，顯示系爭建物自完成迄今均未有任何改變，且上訴人及其家人並未知有越界建築之情形等語，顯見上訴人並不知系爭建物有越界建築之情形，遑論被上訴人亦未曾知悉此情形，且上訴人並未舉證證明被上訴人於系爭建物興建時即知悉越界，而未提出異議之情事，難認本件有民法第796條第1項規定之適用。況依原審履勘拍攝之照片及卷內所附之相關照片所示，系爭建物越界部分為系爭建物房屋整體以外之屋外陽台部分，則鄰地所有人即被上訴人請求拆除占用部分，亦無礙於系爭建物之整體，被上訴人自無忍受之義務。爰依民法第184條第1項前段、第179條、第767條第1項前段、中段等規定，求為判決：1.上訴人應將系爭土地上如附圖所示暫編地號138(1)(面積6平方公尺)部分之建物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人。2.上訴人應給付被上訴人2,744元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自111年10月1日起至返還前項土地止，按月給付被上訴人276元。3.前

01 項給付，如其中任一上訴人已履行給付義務，其他上訴人於
02 該上訴人履行給付範圍內免除責任。原審判命：1.上訴人應
03 將系爭土地上如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公尺之建
04 物拆除，並將前開占用部分土地返還被上訴人。2.上訴人應
05 給付被上訴人2,098元，及上訴人鄭博仁、鄭博升、鄭如
06 君、鄭宏宇自111年12月26日起、上訴人鄭兆伸自111年12月
07 24日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自
08 111年10月1日起至返還前項土地止，按月給付被上訴人210
09 元。3.前項給付，如其中任一上訴人已履行給付義務，其他
10 上訴人於該上訴人履行給付範圍內免除責任，並駁回其餘之
11 訴（原審駁回被上訴人其餘請求部分，未據其聲明不服，業
12 已確定，非本院審理範圍）。上訴人就其敗訴部分聲明不
13 服，提起上訴。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

14 二、上訴人則以：上訴人係於107年2月8日因繼承取得新北市○
15 ○區○○段000地號土地（下稱系爭166地號土地），及其上
16 系爭建物之所有權。又系爭166地號土地係上訴人父親鄭瑞
17 增於84年10月24日因合併登記取得，系爭建物則係於84年8
18 月18日建築完成而原始取得所有權，並於84年10月5日完成
19 登記，且依樹林地政事務所於84年9月6日測量成果圖所示，
20 建物各樓層及附屬物面積，與系爭建物登記謄本記載全然符
21 合，顯見系爭建物自完成迄今均無任何改變。亦即系爭建物
22 早在84年即已完成，距今約為28年，而系爭土地原本為大漢
23 溪河床邊坡林地，原地主有種一些芭樂樹，以維持「林地」
24 之地目，而由系爭建物開始施工迄系爭土地讓與被上訴人
25 止，20多年來，上訴人一家人並不知是否有越界情事，且依
26 系爭166地號土地登記謄本所載，面積為70平方公尺，系爭
27 建物1層面積44.93平方公尺，加上陽台11.98平方公尺，合
28 計不過56.91平方公尺，實無法理解何以會有越界之情形，
29 倘僅係因測量技術不同而使上訴人使用近30年之房屋變成係
30 越界、占用，上訴人自然難以接受。況縱使有越界於相鄰地
31 上方，原地主非但未有任何異議，還曾向上訴人之鄰居借水

澆灌植物，足見其對於系爭建物完成及狀態非常清楚，但從未提出任何異議，被上訴人自應承受前手與上訴人間依據民法第796條第1項規定長期存在之相鄰地關係，惟原審竟認上訴人未舉證證明被上訴人或其前手於系爭建物興建時即知悉越界，而未提出異議等情，故無前開規定之適用，然原審於言詞辯論前後不過幾分鐘即草草結束，且對於上訴人就民法第796條第1項之適用舉證不足未為任何闡明，等同係對上訴人之突襲，顯然違反辯論主義精神，自屬違法判決，而應予廢棄。再者，縱被上訴人主張之越界存在且無適用民法第796條第1項規定時，惟倘僅係將遮雨棚、鐵窗等增建物拆除而無損於建物結構安全及經濟效用，上訴人自可配合，然被上訴人主張「越界」之部分係包括建物一部分及陽台，倘加以拆除，勢必將會嚴重影響房屋結構及安全、建物經濟效用及住戶之利益等，亦應有民法第796條之1、第796條之2規定之適用甚明，惟原審竟僅憑幾張照片及現場觀望之印象即認為不影響房屋本體，亦屬荒唐。甚且，原審於112年3月20日履勘當日，係以被上訴人訴訟代理人手指之處為界點，且地政機關所繪製之複丈成果圖，越界部分呈現平行對稱長方形，與現場實境顯不相符，且複丈結果為6平方公尺，亦與被上訴人起訴面積3.43平方公尺，差距甚大，上訴人實無法認同等語，資為抗辯。並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人於110年11月29日以買賣為原因，登記取得系爭土地之所有權；系爭建物為上訴人之父親鄭瑞增於84年10月5日為第1次登記取得所有權，上訴人為鄭瑞增之繼承人，於107年2月8日因繼承登記分別共有系爭建物，應有部分各為5分之1。又系爭建物占有系爭土地如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公尺等事實，為兩造所不爭執，堪信為真正。

四、被上訴人主張上訴人共有之系爭建物無權占用系爭土地如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公尺，請求拆除還地及給付相當於租金之不當得利，上訴人則以前揭情詞置辯。茲論述

如下：

(一)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭建物如附圖暫編地號138(1)所示部分並返還所占用之系爭土地部分：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。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，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參照)。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務(最高法院73年度台上字第2950號民事判決參照)。又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有之人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用(最高法院83年度台上字第237號判決意旨參照)。

2.查系爭建物占有被上訴人所有之系爭土地如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公尺等情，業據原審囑託新北市樹林地政事務所至現場測量，有附圖之土地複丈成果圖可憑，可知系爭建物確實占有系爭土地如附圖所示部分，至為明悉。上訴人雖辯稱係因測量技術不同而衍變成越界，且附圖所示越界部分呈現平行對稱長方形，與現場實境不符，亦與被上訴人起訴面積差距甚大云云。然有關係爭建物占用系爭土地測量部分，經新北市樹林地政事務所於112年10月26日以新北樹地測字第1126027166號函覆本院稱：該所測量建物主體外牆及建物後方雨遮突出物後繪製地籍圖上，該成果非為平行對稱長方形，另本案面積計算係依地籍測量實施規則第151條規定以電子求積儀測算之結果等情，有上開函文在卷可參。且地政機關測量人員辦理土地測量事宜必已具備相當之

01 專業知識、技術，始足堪勝任其職，鑑定過程並均係經由精
02 密之電子儀器設備，並參酌地籍圖進行實地測量，以科學方
03 法取得測量結果，上訴人既未舉證證明本件測量員所實施之
04 地籍測量有何不準確或測量方式有何錯誤情形，自不能僅以
05 測量結果與其預期不符，即主張測量結果不可採，是上訴人
06 前開抗辯，委不足採。準此，被上訴人主張：系爭建物占有
07 其所有之系爭土地如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公
08 尺，即屬有據。

- 09 3.上訴人抗辯：系爭建物於84年間建造完成，各樓層及附屬物
10 面積與建物謄本相符，縱有越界於相鄰地上方，原地主非但
11 未有異議，還曾向上訴人之鄰居借水澆灌植物，足見系爭土
12 地原所有權人對於系爭建物完成狀態非常清楚，卻未有異
13 議，被上訴人自應承受前手與上訴人間依據民法第796條第1
14 項規定長期存在之相鄰地關係云云。惟按土地所有人建築房
15 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
16 而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第796
17 條第1項前段定有明文。該條所指之「知其越界而不即提出
18 異議」係指鄰地所有人於土地越界建築當時，明知而不即時
19 反對，自不得於事後請求拆除建築物。因此鄰地所有人是否
20 知情而未異議，自應由主張此項事實者負舉證責任。倘未能
21 證明其建築房屋時，鄰地所有人知悉越界建築而不為反對之
22 事實，即無該條規定之適用。本件上訴人固以前詞置辯，然
23 查系爭建物合法登記部分乃為3層樓建物，有建物登記謄本
24 可稽，惟觀諸被上訴人所提出之現場照片及測量成果圖（見
25 原審卷第33、41頁），暨原審勘驗筆錄及現場照片（見原審卷
26 第119至123頁）可知，系爭建物為前半部3層樓後半部4層樓
27 之附合建物，且係後半部4層樓部分有越界建築至系爭土地
28 上，再參諸上訴人所提出系爭建物已登記部分之建物測量成
29 果圖所示（見原審卷第151頁），已登記3層樓建物部分係坐
30 落在系爭166地號土地前半部即合併前原167地號土地上，並
31 未延伸至後半部原166地號土地部分，足見系爭建物如附圖

暫編地號138(1)所示越界部分，應係屬增建部分。又上訴人並未提出任何證據舉證證明被上訴人或其前手確有同意上訴人或其前手逾越地界興建系爭建物增建部分，或被上訴人或其前手於上訴人之前手建築當時明知有越界建築而不即提出異議等情。況單純之沈默，與默示同意之意思表示不同，對無權占有之人使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默示同意使用。是本件即無民法第796條第1項規定之適用。上訴人上訴後仍空言主張被上訴人應承受其前手與上訴人間依據民法第796條第1項之相鄰地關係，不得請求移去或變更其房屋云云，洵無可取。

4.上訴人復抗辯如認本件無民法第796條規定之適用，則上訴人請求依民法第796條之1、第796條之2規定，免為移去或變更越界建築之房屋云云。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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。於具有與房屋價值相當之其他建築物，準用上開規定，民法第796條之2亦有規定。又民法第796條、第796條之1所謂越界建築，其建築物必為房屋，不包括非房屋構成部分之牆垣、屋外建築、雨遮等非房屋構成部分（最高法院105年度台上字第1028號、103年度台上字第505號判決意旨參照），而民法第796條之2規定則以具有與房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等，始有適用（該條立法理由參照）。查依原審勘驗筆錄及現場照片所示，系爭建物後半部4層樓相鄰於系爭土地，關於突出於外牆部分之鐵窗及遮雨棚部分，並非房屋構成部分（見原審卷第123頁），亦難認係與房屋價值相當之其他建築物，自無民法第796條之1及第796條之2規定之適用。另系爭建物外牆以內部分，因屬系爭建物之構成部分，是本院自得依民法第796條之1規定，審酌被上訴人請求拆除系爭建物如附圖所示面積6平方公尺之範圍內是否公允衡平。經核系爭建物如附圖所示面積6平方公

尺之範圍內，固已可能涉系爭建物之構成部分，惟部分拆除是否確實足使系爭建物結構毀損而無法再為使用或致安全上之疑慮，未見上訴人提出任何證據舉證以實其說，且該部分既屬4層樓增建物之一部分，此亦為上訴人或其前手越界增建時所應承擔之風險，是本件自尚無因公共利益及當事人利益而准免上訴人拆除如附圖所示越界部分建物之必要。是上訴人依民法第796條之1、第796條之2規定，抗辯被上訴人不得請求拆除系爭建物如附圖暫編地號138(1)所示占有系爭土地部分云云，仍無可取。

5.從而，上訴人既未舉證證明系爭建物如附圖暫編地號138(1)所示面積6平方公尺占有系爭土地，具有正當權源，則被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴人拆除上開無權占有部分，並將該占用部分土地返還予被上訴人，自屬有據。

(二)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上字第1695號判決參照）。又關於相當於租金之利益之計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項之規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339號判決意旨參照）。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。而所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年

01 息百分之10計算之，其數額由法院參考土地申報地價、土地
02 位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所
03 受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判
04 決意旨參照）。

05 2.查系爭建物為上訴人所共有，其無權占用系爭土地面積為6
06 平方公尺。又系爭土地位於新北市鶯歌區文化路，該址鄰近
07 鶯歌火車站、新北市美術館，交通便利且商業發達，本院參
08 酌系爭土地附近之繁榮程度及土地利用情形，併考量上訴人
09 以系爭建物占用系爭土地可得之利益等一切情狀，認其使用
10 系爭土地如附圖暫編地號138(1)所示部分所受相當於租金之
11 利益，應以系爭土地之申報地價年息百分之8計算為適當。
12 而系爭土地於110年、111年之申報地價分別為每平方公尺
13 5,200元、5,520元，有被上訴人提出之土地登記謄本及新北
14 不動產愛連網網路查詢資料可稽。經核算上訴人應給付被上
15 訴人自110年12月1日起至111年9月30日止相當於租金之不當
16 得利共計為2,197元【計算式： $(5,200\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 8\% \times 1/12) + (5,520\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 8\% \times 9/12) = 2,197\text{元}$ ，小數
17 點以下四捨五入】，及自111年10月1日起至返還系爭土地之
18 日止，按月給付相當於租金之不當得利金額為221元【計算
19 式： $5,520\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 8\% \div 12\text{月} = 221\text{元}$ ，小數點以下四捨
20 五入】。原判決命上訴人給付不當得利2,098元，及按月給
21 付不當得利210元，未逾上開範圍，上訴人對之提起上訴，
22 自屬無據。

24 3.復按共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由
25 各共有人按其應有部分分擔之，民法第822條第1項定有明
26 文。又按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然
27 競合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債
28 務人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為
29 給付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字第
30 453號判決意旨參照）。是以不真正連帶債務，係因相關法
31 律關係偶然競合，而各債務具有客觀之同一目的所致，各債

01 務人間並無主觀之關聯。查上訴人分別共有系爭建物，應有
02 部分各為5分之1，因系爭建物占有系爭土地所受有之不當得
03 利，其給付既屬可分，自應由上訴人各按其應有部分比例分
04 擔之，尚非上訴人各負全部給付責任，依上開說明，自非屬
05 不真正連帶債務關係。故被上訴人主張上訴人應就前開所命
06 不當得利之給付，依不真正連帶債務關係負給付責任，亦即
07 主張「如其中任一上訴人已履行給付義務，其他上訴人於該
08 上訴人履行給付範圍內免除責任」，即無足採。況被上訴人
09 就上述不當得利之請求，乃係請求上訴人應共同給付，而非
10 各負全部給付之義務，且因各上訴人就系爭建物應有部分比
11 例相同，是自應平均分擔之，亦無所謂不真正連帶債務關係
12 可言，併予敘明。

13 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條之規
14 定，請求上訴人拆除系爭建物如附圖暫編地號138(1)所示面
15 積6平方公尺部分，並返還該部分占用之系爭土地；並請求
16 上訴人給付被上訴人2,098元，及自起訴狀繕本送達翌日即
17 上訴人鄭博仁、鄭博升、鄭如君、鄭宇宏均自111年12月26
18 日起，上訴人鄭兆伸自111年12月24日起，均至清償日止，
19 按年息百分之5計算之利息，暨自111年10月1日起至返還上
20 開土地之日止，按月給付被上訴人210元，均洵屬正當，應
21 予准許。另上訴人就系爭建物既為分別共有，即應按其應有
22 部分比例分擔對被上訴人所負給付之責，自非屬不真正連帶
23 債務關係，原審判命如其中任一上訴人已履行給付義務，其
24 他上訴人於該上訴人履行給付範圍內免除責任，尚有未合。
25 從而，原審就上開不應准許部分，而為如原判決主文第3項
26 之諭知，並就此部分為假執行之宣告，自有未洽，爰應由本
27 院予以廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，
28 原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨仍執陳詞，
29 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
30 其上訴。

31 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

01 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本案判決結果不生影
02 響，爰毋庸再予逐一論斷，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
04 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條、
05 第85條第1項前段，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

07 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁

08 法官 徐玉玲

09 法官 王士珮

10 以上正本證明與原本無異。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

13 書記官 李依芳