

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第383號

原告 德恩建設股份有限公司

法定代理人 洪志銘

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

被告 戴成煜

訴訟代理人 劉輝雄

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地如附件圖示A斜線部分，面積15.94平方公尺之建物拆除，並將上列土地騰空返還原告。

被告應給付原告如附表「應給付原告之金額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，以新臺幣肆拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係於民國110年11月17日取得坐落於新北市○○區○○段000地號土地所有權全部（下稱系爭土地），而坐落於系爭土地之門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號建物（經

01 本院到現場履勘確認原告所指占有系爭土地之建物門牌號碼
02 為新北市○○區○○路0段0000號，亦經被告自承61-1號建
03 物即61號建物在卷，下稱系爭建物）係被告所有。然被告上
04 開系爭建物，無合法權源占有使用系爭土地，原告於取得系
05 爭土地所有權後，曾要求被告拆屋還地，然被告置若罔聞。
06 被告所有之系爭建物既未取得合法占有使用系爭土地之權
07 利，自屬無權占有原告之土地，原告爰依民法第767條第1項
08 前段規定，請求被告拆除系爭建物並騰空返還土地予原告。

09 (二)又被告既無權占有系爭土地，即受有相當於土地租金之不當
10 得利，原告爰依民法179條規定請求自起訴狀繕本送達翌日
11 起至被告確實拆屋還地前，請求被告賠償相當於租金之不當
12 得利。按城市地方建物之租金，以不超過土地及其建築物申
13 報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；上開
14 規定，於租用基地建築建物準用之，同法第105條亦定有明
15 文。又原告就系爭土地面積為270.62平方公尺，而系爭建物
16 無權占用系爭土地面積則約為15.94平方公尺（參見附圖
17 ），查系爭土地申報地價為新臺幣(下同)11,554元；原告應
18 得請求自取得系爭土地所有權之日（110年11月17日）起至
19 起訴日（112年1月16日）止相當租金之不當得利共計17,156
20 元【計算式：11,554元×8%×15.94×(1+60/365天)=17,156
21 元，元以下四捨五入】，並於拆除騰空系爭建物返還系爭土
22 地前，按月給付1,228元（計算式：11,554×8%×15.94÷12個
23 月=1,228元，元以下四捨五入）。

24 (三)並聲明：1. 被告應將占有系爭土地上如附件圖示A斜線部
25 分，面積為15.94平方公尺土地上之建物（門牌號碼為新北
26 市○○區○○路○段00號）予以拆除騰空，並將上開如附圖
27 所示面積為15.94平方公尺之土地返還原告。2. 被告應賠償
28 原告17,156元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
29 年息百分之5計算之利息。3. 被告應自起訴狀繕本送達翌日
30 起至上開建物拆除並騰空返還土地之日止，按月給付原告1,
31 228元。

01 二、被告則以：

02 (一)被告於89年至101年間陸續向桃園農田水利會購買土地總共
03 六個地號（土城區員福段609、610、612-3、612-4、614、6
04 14-1），總面積705平方米。

05 (二)當時桃園農田水利會所擁有的土地亦包含系爭土地，彼時這
06 些土地的現狀是水利用途，基本上為排水溝渠，以及泥沼排
07 水、蓄洪歷地，亦無地標、地界設置。被告自桃園農田水利
08 會處購得上開土地後營建房屋，營建房屋門牌為：土城區中
09 華路二段61號、63號、65號、67號、69號，以上房屋均為同
10 一時期建造完成，故屋齡亦均為12年左右。

11 (三)被告營建房屋過程當中，水利會管理人偶有經過，但均不表
12 示意見，期間亦無任何異議之表示。可能是水利會對於其轄
13 下的溝渠泥沼等用地採粗放式管理，此觀被告與水利會所簽
14 訂的土地買賣契約被證2當中第六條，有特別言明：本宗土
15 地一律按地政機關登記為準以現狀點交，如被佔用等，甲方
16 （被告）於繳清價款後自行負責處理，不得向乙方（水利
17 會）要求任何補償。

18 (四)被告所有面積土地為705平方米，營建過程中已盡相當之注
19 意，亦並無重大過失，使營建物越界，俾免損害水利會其餘
20 土地之利益；此關被告所有土地面積為705平方米，而原告
21 主張越界部分為14.9平方米，比例約只佔2%可知；即便以被
22 告總營建面積為計算，被告總營建權狀面積521.49平方米，
23 原告主張越界部分為14.9平方米，比例亦約只佔2.86%，可
24 知被告確無惡意越界建築侵占之意圖，亦無重大過失，否則
25 以彼時隔鄰幾乎為無人管理之荒地，被告要越界建築侵占
26 之，實屬易事，由上述比例應可合理推測，被告的確無故
27 意，亦無重大過失。

28 (五)原告係於110年11月17日向水利會購得該地，並可合理推測
29 其與水利會所簽訂的買賣契約係屬相同的制式版本，原告應
30 該知道於相同第六條規定：水利會（前手）對於前此被告的
31 非故意，並無重大過失而越界建築的事況，早已採取默認，

01 不聞不問，不勘查、不異議的態度，而原告既為該土地繼受
02 人，自應繼受水利會對於此默認無異議的不利益。最高法院
03 85年台上字第119號判決對此即有明確宣示，要旨謂「土地
04 所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不
05 即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為民法第七
06 百九十六條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方之土地所
07 有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣
08 後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在。」。

09 (六)綜上，依民法第796條1項前段原告主張拆屋還地之聲明為無
10 理由，請求鈞院駁回。另有關原告請求相當於租金之不當得
11 利事項，因被告占有原告土地已近12年，且占有時為善意並
12 無過失，故爰依民法770條及772條準用之規定，被告已可向
13 地政機關聲請為時效取得地上權之登記，況地上權並不以支
14 付地租為必要；故原告主張相當於租金之不當得利，亦無理
15 由。

16 (七)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請免
17 為宣告假執行。

18 三、原告主張系爭土地為原告所有，被告所有系爭建物（門牌號
19 碼為新北市○○區○○路0段0000號）占用系爭土地等語，
20 為被告所不爭執（見本院卷(一)第90頁），並有土地登記謄本、
21 地籍圖謄本為證（見本院卷(一)第21、23頁），復經本院至現
22 場履勘並指示地政機關繪製如附圖所示複丈成果圖，此有本
23 院勘驗筆錄、新北市板橋地政事務所112年6月15日新北板地
24 測字第1125830585號函覆暨附圖（見本院卷(一)第139至144、
25 153至155頁）可證，是原告上開主張，堪信為真實。

26 四、原告主張被告所有系爭建物無權占有系爭土地，且被告受有
27 相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並以前詞置
28 辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告占有系爭土地是否有正當
29 權源？原告請求被告拆屋還地，有無理由？(二)原告請求被告
30 給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？茲
31 分述如下：

01 (一)被告占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告拆屋還
02 地，有無理由？

03 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。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
05 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。再按以無
06 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
07 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
08 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
09 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
10 第1120號判決意旨可資參照）。本件原告主張被告所有系爭
11 建物無權占用系爭土地，被告雖自承其所有系爭建物確有占
12 用系爭土地一事，惟抗辯其就系爭建物部分占用原告系爭土
13 地部分已近12年，已向地政機關聲請時效取得地上權之登記
14 等情，為原告所否認，依前開說明，被告自應就此有利於己
15 之事實負舉證責任。惟此部分未據被告舉證以實其說，自無
16 從為有利於其之認定。

17 2. 其次，被告辯稱系爭土地之原所有權人即農田水利會（下稱
18 水利會），於被告興建系爭建物時，明知有逾越地界情形，
19 而不即提出異議，是原告應繼受前手，自不得主張移去或變
20 更系爭建物乙節，為原告所否認。查：

21 (1)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
22 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
23 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
24 金，98年1月23日修正後之現行民法第796條第1項定有明
25 文。且依民法物權編施行法第8條之3之規定，於民法物權編
26 修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
27 移去或變更其房屋時，亦適用之。又民法第796條第1項前段
28 土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有
29 權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權
30 之第三人仍繼續存在；再民法第796條所定鄰地所有人之忍
31 受義務，係為土地所有人所建房屋之整體有一部分逾越疆

01 界，若予拆除勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地
02 所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請
03 求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用；
04 復所謂鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，係指鄰地所
05 有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對；另如於越界
06 建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無該
07 條之適用；所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所有人事實上
08 知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知其越界而不
09 即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院85年
10 度台上字第119號、86年度台上字第813號、81年度台上字第
11 938號、72年度台上字第4734號、83年度台上字第605號判決
12 意旨參照）。

13 (2)被告雖辯稱其興建系爭建物時，系爭土地原所有權人即水利
14 會知悉而不即提出異議、採取默認、不聞問、不勘查云云，
15 固據被告提出其向水利會購買之六個地號（土城區員福段60
16 9、610、612-3、612-4、614、614-1）土地之面積統計及所
17 有權第一類謄本、被告與水利會所簽訂土地買賣契約、兩造
18 所有土地範圍之地籍圖謄本、被告由官方地籍圖資網路便民
19 系統擷取之營建門牌、營建面積、被告就其營建面積之統
20 計、原告買賣異動索引為憑（見本院卷(一)第99至123頁），
21 然細觀前開文件，無從遽認系爭土地原所有權人即水利會明
22 知系爭建物興建逾越地界卻不即時提出異議之事。

23 (3)被告雖辯稱其與水利會所簽訂的土地買賣契約第六條，有特
24 別言明：本宗土地一律按地政機關登記為準以現狀點交，如
25 被佔用等，甲方（被告）於繳清價款後自行負責處理，不得
26 向乙方（水利會）要求任何補償，原告係於110年11月17日
27 向水利會購得該地，可以合理推測其與水利會所簽訂的買賣
28 契約係屬相同的制式版本云云，惟自被告上開辯詞可知，被
29 告自承原告與水利會就系爭土地簽訂之買賣契約與其與水利
30 會簽訂之買賣契約為相同之制式版本乙節，為其「推測」，
31 並無舉證，則被告上開辯詞已屬無疑；再者，縱認被告所稱

01 「原告與水利會就系爭土地簽訂之買賣契約與其與水利會簽
02 訂之買賣契約為相同之制式版本」乙節為真，依契約第6條
03 約定，亦僅可推知原告於繳清價款後自行負責處理土地遭占
04 用部分，不得向乙方（水利會）要求任何補償，即原告不得
05 就系爭土地遭占用部分向水利會主張權利，而非約定原告不
06 得向占用系爭土地之人主張權利。被告此部分所辯即非可
07 採。此外，未據被告提出任何事證可佐系爭建物非因故意或
08 重大過失而逾越地界，系爭土地原所有權人知悉該事而不即
09 提出異議之事，而參諸前揭說明，被告就此項事實負有舉證
10 之責，被告既未舉證以實其說，被告單方片面稱本件有民法
11 第796條第1項所定情形，系爭土地原所有權人即水利會知悉
12 而不即提出異議，原告應繼受系爭土地原所有權人土地使用
13 狀態云云，自無足採。

14 3.從而，原告基於系爭土地所有權人之地位，請求被告應將坐
15 落新北市○○區○○段000地號土地如附件圖示A斜線部分，
16 面積15.94平方公尺之建物拆除，並將上列土地騰空返還原
17 告，應屬有據。

18 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若
19 干為適當？

20 1.按依不當得利之法律關係請求返還，以無法律上之原因而受
21 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
22 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
23 無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常
24 之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參
25 照）。經查，本件被告無權占有原告所有系爭土地，業如前
26 述，則被告屬無法律上之原因而受利益，致使原告受有不能
27 使用系爭土地以獲取利益之損害，原告依不當得利之法律關
28 係請求被告等返還相當於租金之不當得利，為有理由。

29 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
30 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
31 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，

01 依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有
02 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
03 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除
04 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
05 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
06 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
07 0%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨可資
08 參照）。經查，系爭建物外觀為鐵皮屋，懸掛招牌為販賣牛
09 樟芝店面，系爭建物前方為中華路2段，右邊為全國加油
10 站，中華路2段為新北市土城區之主要幹道、雙向各3線道馬
11 路，系爭建物鄰近中華路部分，附近有公車站牌等情，有本
12 院112年5月7日勘驗筆錄及原告提出現場照片、GOOGLE地圖
13 列印照片、地圖、被告提出之空照圖為證（見本院卷(一)第14
14 3頁、第147至151頁、第161至165頁），自堪認系爭土地附
15 近交通狀況尚佳，經濟活動、生活機能尚可，是本件應以系
16 爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之損害為適當。又
17 被告占用系爭土地如附件圖示A斜線部分，面積15.94平方公
18 尺，而系爭土地111年申報地價為每平方公尺11,554元乙
19 節，有系爭土地謄本在卷可佐（見本院卷(一)第21頁），並按
20 原告取得系爭土地所有權期間計算結果，原告得向被告請求
21 如附表所示金額之不當得利及附加利息，原告此部分請求應
22 屬有據。又原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起即112年2
23 月2日起至返還系爭土地之日止，按月各給付相當於租金之
24 不當得利，應依如附表所示方式計算，亦屬有據。然原告逾
25 越上開部分之請求，則屬無據，不應准許。至原告主張應以
26 系爭土地申報地價年息8%計算相當於租金之損害金額始為
27 適當，尚非可採。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、民法第179條等規
29 定，請求原告應將系爭土地如附件圖示A斜線部分，面積15.
30 94平方公尺之建物拆除，並將上列土地騰空返還原告，且給
31 付原告如附表所示金額，均為有理由，應予准許。至逾越上

開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造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；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

民事第一庭 法 官 傅紫玲

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

書記官 羅婉燕

附表

編號	應給付原告之金額	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×占用時間，元以下四捨五入）	
1	被告應給付原告8,595元，及自112年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	110年11月17日（原告取得系爭土地所有權之日）起至112年1月17日（起訴日）止	$11,554\text{元} \times 15.94\text{m}^2 \times 4\% \times 14/12\text{年} \div 8,595\text{元}$ （元以下四捨五入）
2	被告應自112年2月2日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告614元。	$11,554\text{元} \times 15.94\text{m}^2 \times 4\% \div 12\text{月} \div 614\text{元}$ （元以下四捨五入）	