

原告 高秉禾
訴訟代理人 鄧為元律師
蔡孟容律師
黃榆婷律師

被告 劉銘宗
訴訟代理人 江承欣律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新北市○○區○○○段000○○0000地號土地上，如新北市三重地政事務所複丈日期民國113年6月21日、發給日期113年7月5日土地複丈成果圖(即附圖)所示，編號114(1)、114(2)、114-1(1)，面積各0.91、7.34、5.58平方公尺之雨遮及建物等地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣(下同)163,438元，及自112年12月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告另應自112年12月1日起，至拆除前開第一項所示雨遮及建物等地上物，並將土地返還原告之日止，按月給付原告2,818元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用(減縮部分除外)由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以955,000元被告供擔保後，得假執行；但被告如以2,862,810元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以55,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以163,438元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第三項已到期部分，於原告按月以1,000元為被告供
02 擔保後，得假執行；但被告如按月以2,818元為原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
09 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
10 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別有所規
11 定。查原告原起訴聲明為：(一)被告等應將坐落於新北市○○
12 區○○○段000○00000地號土地(下合稱系爭土地)上，如起
13 訴狀附圖編號A所示，門牌號碼為新北市○○區○○○路000
14 號(即新北市○○區○○○段00○號建物，下稱系爭建物)，
15 面積15平方公尺之占用部分建物拆除，並將系爭土地騰空返
16 還予原告。(二)被告等應給付原告新臺幣(下同)221,580元，
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
18 息，暨自民國112年12月1日起至返還系爭土地之日止，各按
19 月給付原告3,820元(見本院三重簡易庭112年度重調字第68
20 號卷【下稱重調卷】第11頁)。嗣於113年12月30日以民事縮
21 減聲明暨綜合辯論意旨狀變更聲明為：(一)被告應將坐落於系
22 爭土地上，如新北市三重地政事務所複丈日期113年6月21
23 日、發給日期113年7月5日土地複丈成果圖(下稱附圖)所
24 示，編號114(1)、114(2)、114-1(1)，面積各0.91、7.34、
25 5.58平方公尺之雨遮及建物等地上物，並將系爭土地騰空返
26 還予原告。(二)被告應給付原告204,297元，及自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年12
28 月1日起至返還系爭土地之日止，各按月給付原告3,522元
29 (見本院卷第192頁)。經核原告上開擴張或減縮聲明，及補
30 充或更正事實上之陳述，均與前揭規定相符，自應准許。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：系爭土地為原告所有，系爭建物為被告所有，系
02 爭建物無權占用系爭土地如附圖所示編號114(1)、114(2)、
03 114-1(1)部分，面積各0.91、7.34、5.58平方公尺，共13.8
04 3平方公尺，致原告就系爭土地所有權之行使有所妨害，又
05 被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當利益，致原
06 告受有損害。爰依民法第767條第1項前段、中段、民法第17
07 9條規定，提起本件訴訟等語。

08 並聲明：(一)被告應將坐落於系爭土地上，如附圖所示，編號
09 114(1)、114(2)、114-1(1)，面積各0.91、7.34、5.58平方
10 公尺之雨遮及建物等地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予
11 原告。(二)被告應給付原告204,297元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年12月1日
13 起至返還系爭土地之日止，各按月給付原告3,522元。(三)願
14 供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭建物係於64年間依臺北縣政府64年3月19日北府建六字
17 第15528號函「臺北縣拆除合法建築物剩餘部份就地整建辦
18 法(下稱系爭就地整建辦法)」，與隔壁城隍廟(即原告)一起
19 請同一個承包商興建，且系爭建物與城隍廟相鄰的牆為共用
20 壁，系爭建物於67年9月13日取得完工證明時起即部分坐落
21 於系爭土地上。又於興建系爭建物時，已取得原土地所有人
22 即訴外人陳忠隆之同意，即陳忠隆同意先蓋好房屋後再向伊
23 買地，未料陳忠隆嗣後出售土地時，僅出售系爭建物坐落基
24 地之一部分，而未完全出售，且原告於受讓系爭土地時亦知
25 情，故原告自應受被告與陳忠隆間就使用系爭土地之債權關
26 係拘束。

27 (二)且原告既知悉上情，仍惡意受讓該房屋，進而向被告主張拆
28 屋還地係以損害被告為目的之權利濫用行為，有違誠信原
29 則。

30 (三)再者，系爭建物搭建於部分系爭土地上，應屬越界建築，原
31 土地所有人陳忠隆知悉越界卻未即時提出異議，受讓土地之

01 原告依法亦不得請求移去或變更，則被告使用系爭土地即非
02 無法律上原因，自不構成不當得利。

03 (四)又系爭土地原所有人陳忠隆將系爭土地讓與給原告，並將系
04 爭土地相鄰之同段112地號、113地號土地讓與給被告，因陳
05 忠隆之任意行為致被告所有之同段112地號、113地號土地陷
06 於袋地狀態，被告可主張通行原告自陳忠隆受讓之系爭土
07 地，故被告所有之系爭建物部分坐落系爭土地，亦不構成無
08 權占有，且依法原告亦不得請求被告支付償金。

09 (五)退步言之，縱被告前開主張無理由，系爭建物僅占用114地
10 號土地，而未占用114-1地號土地，原告計算不當得利之基
11 礎有誤，且系爭建物鄰近捷運三重國小站進出運量不如其他
12 捷運站，顯與原告所述人潮眾多相殊，原告以土地申報總價
13 年息10%為計算不當得利之標準過高等語置辯。

14 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益
15 判決，願供擔保請准免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 原告主張系爭土地為原告所有，被告所有之系爭建物占用系
18 爭土地如附圖所示編號114(1)、114(2)、114-1(1)部分，面
19 積各0.91、7.34、5.58平方公尺，共13.83平方公尺等情，
20 有地籍圖謄本、系爭土地登記第一類謄本、系爭建物所有權
21 狀及建物登記第一類謄本、現場照片、新北市三重地政事務
22 所113年7月8日新北重地測字0000000000號函暨附件土地複
23 丈成果圖即附圖存卷可證(見重調卷第17頁至第21頁、第79
24 頁至第81頁，本院卷第45頁至第57頁、第69頁至第87頁、第
25 91頁至第93頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。然原告
26 另主張被告所有之系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示編
27 號114(1)、114(2)、114-1(1)部分面積共13.83平方公尺，
28 被告應將占用部分拆除並將土地騰空返還原告，且應給付原
29 告204,297元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
30 息5%計算之利息，暨自112年12月1日起至返還上開土地之日
31 止，各按月給付原告3,522元之相當於租金之不當得利等

01 節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者為：

02 (一)系爭建物就占用系爭土地如附圖所示編號114(1)、114
03 (2)、114-1(1)，面積共13.83平方公尺部分，是否有合法占
04 有權源？原告得否請求被告拆除系爭建物占用上開系爭土地
05 部分，並返還上開土地？(二)如系爭建物占用系爭土地為無合
06 法占有權源，原告得否請求被告給付不當得利？金額為何？
07 茲分述如下：

08 (一)系爭建物就占用系爭土地如附圖所示編號114(1)、114(2)、
09 114-1(1)，面積共13.83平方公尺部分無合法占有權源，被
10 告應拆除並返還上開土地予原告：

11 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；
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
13 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按當事
14 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
15 訟法第277條前段定有明文。又按以無權占有為原因，請求
16 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅
17 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
18 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
19 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號、88年度台
20 上第1164號判決參照）。查兩造對於原告為系爭土地所有
21 人，被告為系爭建物所有人，且系爭建物占用系爭土地上揭
22 部分等情均不爭執已如前述，惟被告抗辯為有權占有，依前
23 揭判決意旨，自應由被告就其占用土地具有正當權源一節負
24 舉證責任。

25 2.被告抗辯系爭建物係於64年間依系爭就地整建辦法而興建，
26 並於67年9月13日取得完工證明，且興建時已取得系爭土地
27 原所有人陳忠隆同意，該等債權關係應拘束受讓系爭土地之
28 後手即原告等語，並提出67年9月13日臺北縣拆除合法房屋
29 剩餘部份就地整建房屋完工證明書、62年12月19日、67年12
30 月16日、112年5月26日空拍圖、臺北縣土地登記總簿、土地
31 買賣所有權移轉契約書、使用共同壁協定書、臺北縣三重市

01 公所64年8月27日北縣重建字第31693號函在卷為佐(見重調
02 卷第83頁至第89頁、第97頁至第107頁)。惟查，自被告提出
03 之上揭事證以觀，僅得認定被告依系爭整建辦法興建系爭建
04 物，且陳忠隆將系爭建物所占用之部分土地所有權登記移轉
05 予被告，而系爭建物所占用系爭土地部分之所有權並未移轉
06 登記予被告之事實，即被告自始即未取得系爭土地之所有
07 權。

08 3.又被告雖係依系爭就地整建辦法搭建系爭建物，惟此非即可
09 推斷被告搭建系爭建物時已取得陳忠隆之同意而占用系爭土
10 地，而陳忠隆因已於96年死亡，故經被告捨棄傳喚(見本院
11 卷第168頁)，又經本院函請新北市政府工務局及新北市三重
12 區公所提供系爭建物使用執照及建築執照，均函覆查無相關
13 資料，有新北市政府工務局113年9月19日新北工施字第1131
14 847194號函，及新北市三重區公所113年11月15日新北重工
15 字第1132142755號函存卷可佐(見本院卷第153頁、第179
16 頁)，是被告亦未能證明其與陳忠隆間就系爭土地之使用借
17 貸或租賃關係等合法使用之權源，難認被告就系爭土地之占
18 有權源存在已盡舉證責任，要難僅憑此遽為有利被告之認
19 定。是被告既無法證明其與陳忠隆間就使用系爭土地之債之
20 關係，原告自無受二人何等債之關係之拘束可言。

21 4.次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
22 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
23 更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付
24 償金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
25 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
26 一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
27 之。民法第796條第1項、第796條之1第1項分別有所明文。
28 準此以觀，越界建築若出於故意者，應無保護之必要，蓋相
29 鄰關係乃本於誠信原則調整鄰居相互間之利益。查被告抗辯
30 系爭建物搭建於部分系爭土地上，屬越界建築，原土地所有
31 人陳忠隆知悉越界卻未即時提出異議，依民法第796條第1項

01 前段規定，自不得請求移去系爭建物，且此等相鄰關係之義
02 務，就受讓系爭土地所有權之原告亦存在等語，然被告搭建
03 系爭建物之際，既已知悉占用部分非自己所有之系爭土地，
04 則依上開實務見解，系爭建物成為越界建築係出自於被告之
05 故意行為，自無受保護之必要，不符民法第796條第1項前段
06 規定，故系爭土地所有人亦無承擔前揭義務之理由。

07 5.再按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
08 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍
09 地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍
10 內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條
11 第1、2項分別定有明文。次按民法第787條第2項關於鄰地通
12 行權人應於通行必要範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及
13 方法為之之規定，依誠信原則，於民法第789條第1項所定袋
14 地通行權之情形，亦有其適用（最高法院82年度台上字第10
15 78號判決意旨參照）。又按土地相鄰關係既係基於利益衡量
16 原則而設，則依誠信原則，土地所有人不能因求自己之最大
17 便利，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害，是袋
18 地通行權僅在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，應
19 限於必要之程度，且應選擇對鄰地損害最少之方法及範圍為
20 之。亦即，通行範圍以使袋地得為通常使用為已足，不得因
21 通行權人個人特殊用途考量而損及周圍地所有人之利益。又
22 決定通行權範圍須斟酌之「擇其周圍地損害最少之處所及方
23 法」，應以相鄰土地因受通行而生之損害為評量基準，非以
24 通行道路之價值為據（最高法院98年度台上字第603號判決
25 意旨參照）。

26 6.查被告抗辯陳忠隆將系爭土地讓予原告，系爭土地相鄰之同
27 段112地號、113地號土地則讓予被告，因陳忠隆之任意行為
28 致被告所有同段112地號、113地號土地陷於袋地狀態，依民
29 法第789條第1項規定，被告可主張通行原告自陳忠隆受讓之
30 系爭土地，且此等相鄰關係之義務，就受讓系爭土地所有權
31 之原告亦存在，故系爭建物占用部分系爭土地，不構成無權

01 占有等語。然由前開實務見解，通行權之目的僅在解決與公
02 路無適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，只
03 要土地能達到通常使用即可，斷不可僅為使自身土地發揮最
04 大經濟效益，而要求供通行土地負擔更大之通行範圍，減損
05 供通行土地之經濟利用價值，致對相鄰土地所有人造成逾越
06 必要程度之損害，即鄰地通行權之功能在解決與適宜聯絡袋
07 地之通行問題，非在解決袋地之建築問題，是縱被告所有之
08 同段112地號、113地號土地符合袋地之要件，原告仍僅需提
09 供通行所必要之範圍予被告得以通行至公路即可，而被告於
10 原告所有之系爭土地上建築房屋非供通行所必要，對於原告
11 之所有權亦非侵害最小之手段，故被告以此作為合法占有權
12 源之抗辯，尚難憑採。

13 7.末按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，
14 或以損害他人為主要目的。又民法第148條所稱權利之行
15 使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損
16 害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他
17 人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該
18 條之適用（最高法院69年度台上字第1079號判決要旨參
19 照）。至被告抗辯原告明知系爭土地上已有系爭建物，惡意
20 受讓系爭土地，再向被告請求拆屋還地，屬權利濫用等語。
21 惟查，系爭建物占用系爭土地並無合法權源已如前述，而被
22 告僅泛泛指稱原告於受讓系爭土地時已知悉系爭建物占用情
23 形，卻未提出相關事證證明此事。再者，縱原告於受讓系爭
24 土地時已知悉系爭建物占用情形，原告基於土地所有權人之
25 地位，為維護土地所有權之完整性，循民事訴訟程序請求拆
26 屋還地，乃所有權權能之正當行使，難認有何違反誠信原則
27 或濫用權利之情事，是被告此部分所辯，亦無理由。

28 (二)原告得請求被告給付不當得利：

29 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
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
31 179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於

01 租金之利益為社會之通常觀念（最高法院61年度台上字第16
02 95號判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過
03 土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1
04 項定有明文。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
05 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
06 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
07 為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68
08 年台上字第3071號判例意旨參照）。

09 2.查原告為系爭土地之所有人，被告為系爭建物之所有人，系
10 爭建物無權占用系爭土地如附圖所示編號114(1)、114(2)、
11 114-1(1)部分面積共13.83平方公尺，已如前述，則依上揭
12 實務見解，被告可獲得免為支付租金之利益，致原告受有損
13 害，原告自得依民法第179條規定，請求返還其占用系爭土
14 地相當於租金之不當得利。本院參酌系爭土地位於市區，系
15 爭建物現供作商業經營，門前臨雙線道之文化北路，履勘期
16 間人車往來頻繁，並有許多客人前來詢問是否營業，隔壁為
17 霞海城隍廟，鄰近捷運三重國小站、三重警察局，周邊有國
18 小、社區公園及地下停車場、夜市及市場，係屬商業繁榮、
19 交通發達地區，有本院113年6月21日上午10時現場勘驗筆錄
20 及現場照片附卷可參(見本院卷第39頁至第57頁)，認被上訴
21 人請求之不當得利以系爭土地申報地價年息8%計算為適當。
22 又系爭建物占用系爭土地之時間超過5年，為被告所是認，
23 則原告請求自起訴之日(112年11月30日)起往前5年內之不當
24 得利，自屬有據，是被告應給付原告107年12月1日起至112
25 年11月30日止之不當得利。而107年系爭土地之申報地價均
26 為每平方公尺29,120元、109年之申報地價均為每平方公尺
27 8,800元、111年申報地價均為每平方公尺30,560元(見重調
28 卷第19頁至第21頁、第29頁至第31頁)，被告占用系爭土地
29 之面積共13.83平方公尺，依此計算，被告應給付原告163,4
30 38元【計算式：〔29,120元×13.83×8%〕÷12×13+〔28,800元
31 ×13.83×8%〕×2+〔30,560元×13.83×8%〕÷12×23=163,438(元

01 以下四捨五入，下同)】；另被告自占用迄今仍無拆除之
02 意，顯有繼續占用之虞，為此原告依民事訴訟法第246條之
03 規定，提起將來給付之訴，請求被告自112年12月1日起按月
04 給付至拆除並返還占用系爭土地之日止之不當得利，亦有理
05 由，依此計算，被告應自112年12月1日起至拆除並返還所占
06 用系爭土地之日止，按月給付被告2,818元(計算式： $30,560$
07 $\text{元} \times 13.83 \times 8\% \div 12 = 2,818$)。

08 四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告將
09 坐落於系爭土地上，如附圖所示，編號114(1)、114(2)、11
10 4-1(1)，面積各0.91、7.34、5.58平方公尺之雨遮及建物等
11 地上物拆除，並將土地騰空返還予原告，並給付原告163,43
12 8元，及自起訴狀繕本送達(即112年12月25日，見重調卷第4
13 7頁)之翌日即112年12月26日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息，暨自112年12月1日起至返還上開土地之日止，各按
15 月給付原告2,818元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
16 求，為無理由，應予駁回。

17 五、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告
18 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
19 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所
20 附麗，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

25 民事第七庭 法官 謝宜雯

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

30 書記官 陳俞瑄