

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第74號

原告 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

被告 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

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年4月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市○○區○○段○○○地號土地上，如附圖暫編地號一三八（一）所示面積六平方公尺之建物拆除，並將前開占用部分土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳仟零玖拾捌元，及被告鄭博仁、鄭博升、鄭如君、鄭宇宏自民國一百一十一年十二月二十六日起、被告鄭兆伸自民國一百一十一年十二月二十四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十一年十月一日起至返還前項土地止，按月給付原告新臺幣貳佰壹拾元。

前項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬零柒仟

01 元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各
05 款情形之一，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲
06 明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起
07 訴原請求：(一)被告應將其所有坐落新北市○○區○○段0000
08 00000地號土地上，00000-000建號即門牌號碼新北市○○區
09 ○○路000巷00號建物逾越地界如原證六附圖所示編號A(面
10 積3.43平方公尺)部分之地上物拆除清空，並將上開土地返
11 還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,569元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
13 之利息，並自111年10月1日起至返還前項土地止，按月給付
14 原告158元。(三)前項給付，如其中任一被告已履行給付義
15 務，其他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。(四)如受有
16 利判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。嗣於本院112
17 年4月26日言詞辯論期日當庭以民事陳報狀變更聲明為：(一)
18 被告等應將其所有坐落新北市○○區○○段000地號土地上
19 如附圖所示暫編地號138（1）（面積6平方公尺）部分之建物
20 拆除，並將該部分土地返還予原告。(二)被告應給付原告2,74
21 4元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
22 之五計算之利息，並自111年10月1日起至返還前項土地止，
23 按月給付原告276元。(三)前項給付，如其中任一被告已履行
24 給付義務，其他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。(四)
25 如受有利判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行，核屬減
26 縮應受判決事項，依前開規定，應予准許變更聲明，合先敘
27 明。

28 二、原告起訴主張：

29 (一)緣原告為新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)
30 之所有權人，是以自得為本案系爭土地合法權利之主張，就
31 被告之所有及占有使用建物逾越地界無權占用系爭土地乙

事，依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將占用部分拆除清空並返還予原告。查原告為系爭土地之所有權人，原告因辦理都市更新事業計畫而申請鑑界時，竟發現系爭土地遭相鄰建物即同段00000-000建號(門牌號碼：新北市○○區○○路000巷00號)之建物(下稱系爭建物)占用。經查系爭建物現由被告鄭博仁、鄭博升、鄭如君、鄭宇宏、鄭兆伸等五人登記為所有權人，應有部分各為五分之一。被告等人與原告無任何法律上之原因關係，且未經原告同意，其所有及占有使用之系爭建物卻擅自逾越地界占用系爭土地，導致原告無法順利進行都市更新事業計畫，並嚴重侵害原告之權益，經催告拆除後未果，原告爰迫於不得已提起本案，以維合法權益。

(二)原告得依民法第184條第1項前段、第179條之規定，請求被告給付相當於租金之損害或不當得利。查被告無權占用系爭土地多時，已獲有相當於租金之利益，造成所有權人無法使用系爭土地之損害甚明。故依前開法律規定及判決意旨，原告爰引民法第184條第1項前段之規定請求被告應賠償相當於租金之損害，應屬有據。又原告自110年11月29日因買賣取得系爭土地，而系爭土地110年及111年之申報地價分別為每平方公尺5,200元及5,520元，經地政事務所實際測量確認被告所無權占用系爭土地之面積為6平方公尺，又系爭土地位於鶯歌市區，商業繁榮且交通發達，生活機能極佳，故被告占用系爭土地所受有相當於租金之利益，應以系爭土地申報價額年息百分之十計算為當。從而，原告請求被告應給付自110年12月1日至111年9月31日間相當於租金之不當得利計算2,744元(計算式： $(5,200 \times 6 \times 10\% \times 1/12) + (5,520 \times 6 \times 10\% \times 9/12) = 2,744$ 元(元以下四捨五入)，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另自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：(計算式： $5,520 \text{元} \times 6 \text{平方公尺} \times 10\% \div 12 = 276 \text{元}$ (元以下四捨五入))。

01 (三)為此，爰依民法第184條第1項前段、第179條、第767條第1
02 項前段、中段等規定，提起本訴，請求被告拆屋還地及給付
03 相當於租金之不當得利等語。並聲明：1.被告等應將其所有
04 坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地
05 號138(1)(面積6平方公尺)部分之建物拆除，並將該部分
06 土地返還予原告。2.被告應給付原告2,744元，及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
08 並自111年10月1日起至返還前項土地止，按月給付原告276
09 元。3.前項給付，如其中任一被告已履行給付義務，其他被
10 告於該被告履行給付範圍內免除責任。4.如受有利判決，原
11 告願供擔保，請准予宣告假執行。

12 三、被告則以下列陳辭置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受
13 不利之判決，被告願供擔保免予假執行。

14 (一)查被告等是在107年2月8日繼承登記取得新北市○○區○○
15 段000地號土地及系爭建物房屋所有權。而166地號土地是父
16 親鄭瑞增在84年10月24日因合併登記取得，系爭建物則是在
17 84年8月18日建築完成原始取得建物所有權，並於84年10月5
18 日完成登記。換言之，系爭建物即門牌號碼新北市○○區○○
19 ○路000巷00號房屋早在84年即已完成，距今約為28年，有
20 樹林地政事務所於84年9月6日測量所作成果圖可稽，而該成
21 圖所示建物各樓層及附屬物面積，與系爭建物謄本所示全然
22 吻合，顯示系爭建物自完成迄今都沒有任何改變。第查，系
23 爭土地原本為大漢溪河床邊坡林地，原地主有種了一些芭樂
24 樹，以維持「林地」之地目，從系爭建物開始施工迄138地
25 號土地讓與原告止，20多年來，被告一家人並不知道是否有
26 越界情事，而縱使有越界於相鄰地上方，原地主非但沒有任
27 何異議，還曾向被告的鄰居借水澆灌植物，足見其對於被告
28 建物完成及狀態非常清楚，但從未提出任何異議，原告自應
29 繼受前手與被告間的土地使用狀態。按，被告房屋下方原本
30 是大漢溪河川地，長久以來並沒有任何利用價值，被告建物
31 的現狀並沒有對鄰地所有人造成什麼影響，一直以來相安無

01 事。詎原告自稱於附近進行都市更新申請，在110年10月29
02 日取得系爭138地號土地後，即想方設法要排除包括被告在
03 內的幾戶人家的土地及建物所有權人，但或因為收購出價過
04 低，或因為老人家不願離開熟悉的環境，被告等並不同意讓
05 與原告，原告於是興訟以拆屋還地、不當得利等主張，企圖
06 逼迫被告讓步，以達到賤價取得被告所有不動產之目的，並
07 不可取。

08 (二)再查，「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
09 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去
10 或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應
11 支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相
12 當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額
13 由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定
14 之。」、「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
15 移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
16 部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不
17 適用之。前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用
18 之。」、「前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築
19 物準用之。」民法第796條、796之1條、796之2條規定甚
20 明。本件被告所有房屋於興建當時，由於後面就是大漢溪河
21 床，後面邊坡林地只有原地主栽種的少許芭樂樹及雜草，而
22 鄰地所有人在建物、陽台興建當時沒有任何異議，且後來偶
23 爾巡視、澆水時，也從來沒有表示過任何意見，幾十年來大
24 家相安無事。原告遲至110年11月29日才因買賣而取得系爭1
25 38地號土地，該地何時變更地目？原本是林地何時、如何變
26 成建地？被告並不清楚。原告自稱承辦都更計畫，但在新北
27 市政府都市更新處的網站查不到都更資料，而原告所有系爭
28 土地僅551平方公尺，與被告所有166地號土地有數公尺高低
29 落差，又與下方137地號土地（目前已設置停車場）又有數
30 公尺落差，如此又長又窄且不穩定的土地，考量建蔽率之
31 後，是否能夠開發使用？不免啟人疑竇，則被告又如何「侵

01 害」原告的權利？原告並未說明。再則，樹林地政事務所依
02 鈞院囑辦土地使用面積測量所作複丈成果圖極為粗糙，尚不
03 足以逕予採信。按，司法院84年3月17日釋字第374號解釋闡
04 釋綦詳：「依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍
05 圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服
06 務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方
07 法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效
08 力。」測量行為並非全然積極主動建立毗鄰土地間的界點與
09 界線，而有賴土地所有權人無爭議的指界，並以界標留證。
10 而若土地間界點位址有爭議，原本即屬民事司法審判之領
11 域。也就是，測量行為測得界點、界線位址，是針對民事上
12 無爭議之點位所為，若此無爭議點位與先前測得位址不符，
13 即有修正（訂、更正）地籍圖界點、界線位址之必要。故已
14 經測得界點、界限位址並非自此成為固定不變的絕對值。土
15 地面積係依照測量各界點位址所形成封閉空間計算之結果，
16 故各界點位址改變時，面積值即會產生差異。因此，只有地
17 籍圖所呈現界點、界限位址才具有法律上之效力，而轉算所
18 得之面積數值即不具法律上之效力。樹林地政制作的複丈成
19 果圖所繪「使用面積」之界線係依據原告訴訟代理人所指界
20 點連成直線所制作，所指界點的正確性本即有待商榷，而原
21 告於起訴狀稱委託第三人測量結果為3.43平方公尺（同原證
22 六），為何樹林地政會得到6平方公尺的數字？誤差值將近
23 一半，足見原告指界本身並不精準、客觀。其次，樹林地政
24 所制作複丈成果圖並未標示138地號的寬度、166地號土地及
25 491建號建物的長度及寬度，甚至所指使用面積6平方公尺的
26 長、寬都付之闕如，且166地號與138地號下緣並非平行而是
27 有角度的差異，但從圖面也看不出來，該測量結果並無任何
28 科學證據足以證明為正確，則本件是否有越界、以及「越
29 界」的面積為何，其實大有疑義。

30 (三)末按，本件原告在建物完成後20多年才請求拆屋還地本屬無
31 據，原告應承受前手與被告間依據民法第796條規定長期存

01 在的相鄰地關係。退萬步言，縱使（假設語）原告主張的
02 「越界」存在且無法適用民法第796條規定時，依照原證六
03 所示，「越界」部分包括建物一部分及陽台，如果加以拆
04 除，勢必將會嚴重影響房屋結構及安全，影響建物的經濟效
05 用及住戶的利益甚明，懇請鈞院審酌民法第796之1條、第79
06 6之2條規定，免為移去或變更。

07 四、原告主張之事實，業據提出新北市○○區○○段000地號土
08 地所有權狀、房屋占用狀況示意圖、新北市○○區○○段00
09 0○號之建物登記第一類謄本、111年8月15日催告函、新北
10 市○○區○○段000地號土地登記第一類謄本、新北市樹林
11 地政事務所土地複丈成果圖、新北市○○區○○路000巷00
12 號房屋觀照片等件為證，被告則否認原告之主張，並以上開
13 情詞置辯。是本件所應審酌者為：(一)原告請求拆屋還地是否
14 有理由？(二)原告請求相當於租金之不當得利是否有理由？

15 (一)原告請求拆屋還地是否有理由？

16 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，
17 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
18 變更其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人
19 請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
20 免為全部或一部之移去或變更；前二條規定，於具有與房
21 屋價值相當之其他建築物準用之，98年7月23日修正施行
22 之民法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段、第796
23 條之2分別定有明文。且依民法物權編施行法第8條之3規
24 定，上開規定於民法物權編修正施行前土地所有人建築房
25 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適
26 用之。觀諸本院111年3月20日勘驗筆錄及現場相片所示，
27 系爭建物二樓以上為懸空狀態，又被告陳稱系爭建物於在
28 84年間建造時即已如此，並未增建，此有被告所提之台北
29 縣樹林地政事務所84年9月6日之建物測量成果圖附卷可
30 稽，則前揭懸空部分，應係於民法修訂第796條之1規定之
31 前所施作甚明，是依民法物權編施行法第8條之3規定仍有

01 民法第796條第1項前段、第796條之1第1項前段、第796條
02 之2規定之適用，合先敘明。

03 2.次按主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此
04 項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判決
05 先例意旨參照）。又所謂默示之意思表示，係指依表意人
06 之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若
07 單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意
08 思表示者外，不得謂為默示之意思表示；又對無權占有人
09 之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法
10 律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院29年度上字第
11 762號、83年度台上字第237號判決參照）。經查，被告主
12 張原地主於84年間即知悉系爭建物有越界之情，20多年來
13 未提出異議。原告自原地主受讓系爭土地，自應繼受前手
14 與被告間之土地使用狀態云云，然此為原告所否認，依上
15 開說明，自應由被告負舉證之責，然被告未能提出任何證
16 據證明之。是以被告未能舉證證明原告或其前手於系爭建
17 物興建時知悉越界，而未提出異議之情，其所辯本件有民
18 法第796條第1項之適用，難謂有據。

19 3.而前開規定所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人
20 所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損
21 及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整
22 體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙
23 於所建房屋之整體，即無該等規定之適用（最高法院67年
24 台上字第800號、82年度台上字第1867號、84年度台上字
25 第162號、86年度台上字第651號、第813號、89年度台上
26 字第1989號判決意旨參照）。依本院履勘拍攝之照片及被
27 告於所提出之照片所示，系爭建物越界部分為系爭建物房
28 屋整體以外之屋外陽台部分，則依前開說明，鄰地所有人
29 即原告請求拆除之占用部分，無礙於系爭建物之整體，即
30 無該等規定之適用。

31 4.復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條定有明文。經查，系爭坐落於新北市○○區○○段000地號土地為原告所有，有上開土地登記地一類謄本及所有權狀附卷可稽。又本院於112年3月20日囑託新北市樹林地政事務所至現場測量，並會同兩造至現場履勘結果，並有本院當日履勘筆錄附卷可稽，復有新北市樹林地政事務所112年3月22日新北樹地測字第1126014300號函附土地複丈成果圖在卷可憑。是原告主張被告所有坐落新北市○○區○○段000地號土地上(門牌號碼：新北市○○區○○路000巷00號)建物無權占用原告所有如附圖138(1)所示6平方公尺之土地部分之建物拆除，並將該部分土地返還予原告，於法自屬有據。

- 5.至被告主張樹林地政事務所作成之複丈成果圖極為粗糙，不足採信云云，並未提出任何證據以實其說，是被告此部分抗辯，要屬無憑。

(二)原告請求相當於租金之不當得利是否有理由？

- 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條亦定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，此為通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。本件被告未取得合法占有系爭土地之權利，有如前述，是以原告等人主張被告係無法律上之原因受有使用土地之利益，致原告等人受相當於土地租金之損失，得向被告請求相當於租金之不當得利，即非無據。而城市地方之房屋租金及建築房屋之基地租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及其建築物申報價額年息10%為限，且依平均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。另土地法第97條第1項之所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，要無必須照申報價額年

01 息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使
02 用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感
03 情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例
04 意旨參照）。

05 2、本院審酌系爭土地位於新北市鶯歌區文化路，該址鄰近鶯
06 歌火車站、新北市美術館，交通便利且商業發達，惟本件
07 原告主張以土地申報地價年息10%為計算實屬過高，本院
08 認應以8%為相當於租金之不當得利之計算標準為適當。又
09 系爭土地於110年至111年之申報地價分別為每平方公尺5,
10 200元、5,520元，有原告提出之系爭土地土地登記謄本可
11 按，據此核算各年之申報地價，經核算被告應給付自110
12 年12月1日起至111年9月31日間相當於租金之不當得利共
13 計2,098元《計算式： $(5,200\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 8\% \times 12) + (5,520\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 8\% \times 9/12) = 2,098\text{元}$ ，元以下四捨五入》，
14 及自111年10月1日起自返還系爭土地之日止，按月給付之
15 金額應為210元（計算式： $5,520\text{元} \times 6\text{平方公尺} \times 80\% / 12\text{月} =$
16 210元 ，元以下四捨五入），為有理由，應予准許，逾此
17 部分之請求，則屬無據。

18
19 五、從而，原告依民法第184條第1項前段、第179條、第767條第
20 1項前段、中段等規定，請求：(一)被告等應將其所有坐落新
21 北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號138
22 (1)（面積6平方公尺）部分之建物拆除，並將該部分土地返
23 還予原告；(二)被告應給付原告2,098元，及自起訴狀繕本送
24 達翌日即被告鄭博仁、鄭博升、鄭如君、鄭宇宏自111年12
25 月26日起、被告鄭兆伸自111年12月24日起，均至清償日
26 止，按年息百分之五計算之利息，並自111年10月1日起至返
27 還前項土地止，按月給付原告210元。(三)前項給付，如其中
28 任一被告已履行給付義務，其他被告於該被告履行給付範圍
29 內免除責任，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無
30 理由，應予駁回。

31 六、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判

01 決，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
02 請已失所附麗，應併予駁回。又被告陳明願供擔保，核無不
03 合，爰酌定相當擔保金額准許之。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
05 不生影響，爰不一一論列。

06 八、據上論結：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條
08 第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
11 法 官 呂安樂

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
17 書記官 魏賜琪