

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度簡上字第163號

上訴人 黃淑秋

訴訟代理人 蔡進榮

被上訴人 方苓靜即方美秀

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 吳哲華律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國112年8月29日本院潮州簡易庭112年度潮簡字第329號第一審判決，提起上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)第一項命上訴人拆除如附圖所示編號A3部分面積2.72平方公尺地上物，並返還土地部分；(二)第二、三項命上訴人給付超過「新台幣5,756元本息及自民國112年3月19日起至返還土地之日止，按月給付超過新台幣103元」部分，暨各該部分假執行之宣告併訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之87，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(重測前為同鄉崁頂段1小段536地號土地，下稱系爭625地號土地)為伊所有，毗鄰之同段624地號土地(重測前為同鄉崁頂段1小段536-1地號土地，下稱系爭624地號土地)為上訴人所有。上訴人所有系爭624地號土地上之同段315建號建物(門牌號碼同鄉南州路2巷3號，下稱系爭房屋)，無合法權源，越界占用伊所有系爭625地號土地如附圖編號A1、A2、A3所

01 示部分面積共20.32平方公尺，依民法第767條第1項規定，  
02 伊得請求上訴人拆除地上物返還土地。又上訴人占用上開土  
03 地，無法律上之原因，受有相當於租金之不當得利，致伊受  
04 損害，依民法第179條規定，伊亦得請求上訴人返還5年之不  
05 當得利新台幣(下同)9萬7,560元，及自起訴狀繕本送達翌日  
06 起至返還土地之日止，按月返還不當得利1,626元等情，並  
07 聲明：(一)上訴人應將系爭625地號土地如原判決附圖所示編  
08 號A部分面積20.32平方公尺之地上物拆除，並將土地返還被  
09 上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人9萬7,560元，及自起訴狀  
10 繕本送達翌日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利  
11 息；(三)上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第1項  
12 土地之日止，按月給付被上訴人1,626元，及各自應給付之  
13 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(四)上  
14 訴人願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、上訴人則以：系爭房屋原為訴外人李篇恭所有，於民國00年  
16 0月間興建完成，當時其坐落之基地，為李篇恭與其兄弟李  
17 篇楠、李篇敬所共有重測前屏東縣○○鄉○○段0○段000地  
18 號土地(下稱重測前536地號土地)，李篇恭係徵得共有人李  
19 篇楠、李篇敬之同意，方在重測前536地號土地上興建系爭  
20 房屋，並非無權占有使用。嗣後重測前536地號土地分別於7  
21 6年1月8日、89年10月18日辦理分割及土地重測，系爭624、  
22 625地號土地均係自重測前536地號土地分割而來，系爭房屋  
23 因土地重測而占用系爭625地號土地，依前述土地分割及重  
24 測之經過，應認有民法第425條之1規定之適用。又縱認系爭  
25 房屋無權占用系爭625地號土地，然因系爭房屋興建時，並  
26 非故意越界，倘拆除越界部分，不僅拆除及復原所需之費用  
27 甚鉅，亦可能危及系爭房屋之結構安全，且系爭625地號土  
28 地為私設道路，現供不特定人通行使用，依民法第796條之1  
29 第1項規定，衡酌兩造之利害關係，應免為全部或一部之除  
30 去等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

31 三、原審判決：(一)上訴人應將系爭625地號土地上如原判決附圖

01 所示編號A部分面積20.32平方公尺之地上物拆除，並將土地  
02 返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人6,646元，及自112  
03 年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；  
04 (三)上訴人應自112年3月19日起至返還第1項所示土地之日  
05 止，按月給付被上訴人119元，及各自應給付之自翌日起至  
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(四)被上訴人其  
07 餘之訴駁回；(五)第1、2、3項均得假執行，但關於本判決第  
08 1、2項部分，如上訴人依序以13萬4,112元、6,646元為被上  
09 訴人預供擔保，得免為假執行；關於第3項各到期部分，上  
10 訴人每期如各以119元為被上訴人預供擔保，得免為假執  
11 行。上訴人聲明不服提起上訴，於本院聲明：(一)原判決不利  
12 於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之  
13 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回  
14 (原審判決被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確  
15 定)。

16 四、本件之爭點為：(一)兩造間有無民法第425條之1所定之法定租  
17 賃關係存在？(二)本件是否應適用民法第796條之1第1項規定，  
18 免為系爭房屋全部或一部之除去？(三)被上訴人請求上訴人返  
19 還不當得利，有無理由？倘然，其數額應以若干為適當？茲分  
20 述如下：

21 (一)兩造間並無民法第425條之1所定之法定租賃關係存在：

22 1.按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有  
23 部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825條定有  
24 明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用  
25 之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共  
26 有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有  
27 物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判  
28 決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之  
29 效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，  
30 於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之  
31 權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土

01 地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第425條之1  
02 規範意旨，是為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由  
03 不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的  
04 在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房  
05 屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有  
06 租賃關係之情形尚有不同（最高法院110年度台上字第4  
07 09號判決意旨參照）。經查，系爭房屋縱如上訴人所  
08 所述，係李篇恭於00年0月間，經土地共有人李篇楠、李  
09 篇敬之同意所興建，然揆諸前揭判決意旨，在重測前53  
10 6地號土地於76年1月8日辦理分割，分出系爭624、625  
11 地號土地後，其等間之分管契約即當然終止，系爭房屋  
12 不復有占用系爭625地號土地之合法權源，亦不能認有  
13 民法第425條之1規定之適用。從而，上訴人主張系爭房  
14 屋依民法第425條之1規定，有占有使用系爭625地號土  
15 地之合法權源云云，並無可採。

16 (二)本件應適用民法第796條之1第1項規定，免為系爭房屋如  
17 附圖所示編號A3部分之拆除：

18 1.按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
19 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全  
20 部或一部之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定  
21 有明文。本件上訴人主張系爭房屋結構尚屬完整堅固，  
22 倘將如附圖所示編號A1、A2、A3部分拆除，不僅花費甚  
23 鉅，亦將影響房屋整體結構安全，依民法第796條之1第  
24 1項規定，應免予全部或一部之拆除云云，惟為被上訴  
25 人所否認。經查：

26 (1)系爭房屋為加強磚造之3層樓房，最早於00年0月間辦理  
27 稅籍登記，如附圖所示編號A1部分為屋簷外緣至窗簷  
28 (雨遮)外緣，編號A2部分為窗簷(雨遮)外緣至牆壁外緣  
29 (牆面)，編號A3部分為牆壁(包括6支橫樑及數支直立之  
30 柱子)；系爭625地號土地除搭設有帆布車棚及鐵皮鴿舍  
31 外，另堆置有鐵皮及木棧板雜物等事實，經本院會同兩

01 造及屏東縣東港地政事務所測量員至現場勘測屬實，製  
02 有勘驗測量筆錄、土地複丈成果圖在卷可憑，併有房屋  
03 稅籍證明書及現場照片附卷可稽(見本院卷第251頁、第  
04 257頁；原審卷第79頁、第13至14頁)。

05 (2)由上可知，系爭房屋之屋齡已50餘年，而依行政院財政  
06 部訂定之固定資產耐用年數表，加強磚造房屋之耐用年  
07 數為35年，是系爭房屋已逾耐用年限，難認尚具有高經  
08 濟價值，且如附圖所示編號A1、A2部分，分別位於屋簷  
09 外緣至窗簷(雨遮)外緣及窗簷(雨遮)外緣至牆壁外緣  
10 (牆面)，未涉及主要牆面或樑柱，縱使予以拆除，因拆  
11 除之位置與建物之主要結構無涉，依現行建築工程技  
12 術，可以其他工法修補，回復系爭房屋供居住使用之功  
13 能，且拆除後，被上訴人即可永久回復使用該部分土地  
14 之權利；反之，對上訴人而言，至多僅生雨水較易飄灑  
15 進入屋內之問題，並不影響建物之整體結構安全，實難  
16 謂將如附圖所示編號A1、A2越界部分拆除，有損於公共  
17 利益，或謂被上訴人所得之利益小於上訴人及國家社會  
18 所受之損失，而有不宜拆除之情形。

19 (3)依前揭說明，系爭房屋雖因逾耐用年限，而難認尚具有  
20 高經濟價值，然其1樓部分仍屬經保存登記之合法建  
21 物，且依系爭房屋之外觀所示，亦非達殘破不堪而不能  
22 使用之程度，考量如附圖所示編號A3部分，占用被上訴  
23 人所有系爭625地號土地之面積僅2.72平方公尺，越界  
24 面積甚小，且依上開勘測結果及現場照片，該部分占牆  
25 面厚度約一半，並同時涉及系爭房屋2樓屋簷6根橫樑及  
26 左側牆壁數支直柱，倘予以拆除，勢必造成系爭房屋主  
27 體及支撐樑柱毀損，恐有倒塌坍方之虞，而致生人身安  
28 全及財產滅失之風險，應非現今建築科技所能輕易防  
29 免，且拆除後所需修補及結構加強之花費亦不菲，容有  
30 過度侵害上訴人財產權之虞，並有損物盡其用之公共利  
31 益，應認如附圖所示編號A3部分占用被上訴人所有系爭

01 625地號土地之面積甚小，被上訴人亦難以用於他途之  
02 情形下，倘准許拆除上訴人如附圖所示編號A3部分之地  
03 上物，顯有輕重失衡之嫌，故難謂無適用民法第796條  
04 之1第1項規定之餘地。從而，上訴人主張依民法第796  
05 條之1第1項規定，本件應免為如附圖所示編號A3部分地  
06 上物之拆除，於法應屬有據。

07 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
08 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所  
09 有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明  
10 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對  
11 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗  
12 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證  
13 責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證  
14 明之（最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參  
15 照）。本件被上訴人為系爭625地號土地之所有權人，  
16 如附圖所示編號A1、A2部分土地上之房屋為上訴人所有，  
17 為兩造所不爭執，並有土地及建物登記謄本在卷可  
18 稽（見原審卷第37至41頁），上訴人辯稱依民法第796條  
19 之1規定，被上訴人不得請求其拆除如附圖所示編號A  
20 1、A2部分之地上物云云，於法無據，已據前述。此  
21 外，上訴人復未能舉證證明其占有系爭625地號土地如  
22 附圖所示編號A1、A2部分面積共17.6平方公尺（計算  
23 式： $9.87+7.73=17.6$ ），有何合法權源，則被上訴人請  
24 求上訴人將系爭625地號土地上如附圖所示編號A1部分  
25 面積9.87平方公尺及A2部分面積7.73平方公尺之地上物  
26 拆除，將土地返還被上訴人，於法即屬有據。

27 (三)被上訴人得請求上訴人返還不當得利，其數額說明如下：

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
29 其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，  
30 如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之  
31 性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第17

01 9條、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可  
02 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法  
03 院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件被上訴人  
04 為系爭625地號土地之所有權人，上訴人占用如附圖所  
05 示編號A1、A2部分土地，無合法權源，業如前述，且上  
06 訴人占有使用迄本件起訴前已超過5年一節，復為上訴  
07 人所不爭執，則被上訴人請求上訴人返還如附表所示期  
08 間之不當得利，自屬有據。至於被上訴人請求上訴人占  
09 用如附圖所示編號A3部分土地相當於租金之不當得利部  
10 分，因上訴人係依民法第796條之1第1項規定，而有合  
11 法占用該部分土地之法律上原因，故被上訴人請求上訴  
12 人返還此部分相當於租金之不當得利，即屬無據。

13 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
14 總價年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。所謂  
15 土地之申報地價，係指法定地價即土地所有權人依土地  
16 法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公  
17 告地價百分之80為申報地價，土地法施行法第25條、土  
18 地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。基地租  
19 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地  
20 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價  
21 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，  
22 並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68  
23 年台上字第3071號判決意旨參照）。查系爭625地號土  
24 地107年至110年之申報地價均為每平方公尺800元，111  
25 年之申報地價為每平方公尺880元，有地價公務用謄本  
26 在卷足稽（見本院卷第103頁）。本院審酌系爭625地號土  
27 地周遭多為住宅，附近商業活動並不熱絡等情，有GOOG  
28 LE街景資料可憑（見本院卷第89至92頁），認上訴人無權  
29 占用系爭625地號土地所受相當於租金之不當得利，以  
30 按申報地價年息百分之8計算為適當，爰依此計算被上

01 訴人所得請求上訴人償還之不當得利數額如附表所示。  
02 逾此部分，則不應予准許。

03 3. 本件被上訴人雖另請求上訴人給付起訴狀繕本送達後至  
04 返還土地之日止，尚未到期之每月不當得利之遲延利  
05 息，惟按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給  
06 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責  
07 任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一效力；  
08 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
09 定利率百分之5計算之遲延利息，民法第229條第2項、  
10 第233條第1項、第203條分別定有明文。準此，被上訴  
11 人請求上訴人給付不當得利，僅得就已遲延即被上訴人  
12 起訴狀繕本送達上訴人之日前已到期部分，請求遲延利  
13 息。至起訴狀繕本送達後，尚未到期之每月不當得利部  
14 分，屬將來給付之訴，此部分既尚未到期，自無遲延利  
15 息可言。從而，被上訴人此部分之請求，應不予准許。

16 五、綜上所述，本件被上訴人依民法第767條第1項，請求上訴人  
17 將系爭625地號土地如附圖所示編號A1部分面積9.87平方公  
18 尺及A2部分面積7.73平方公尺之地上物拆除，將土地返還被  
19 上訴人，並依民法第179條規定，請求被上訴人給付其5,756  
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年3月19日）起至清償  
21 日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送  
22 達翌日（即112年3月19日）起至返還土地之日止，按月給付  
23 其103元，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應  
24 予駁回（已確定部分不在本件論述範圍）。原審就上開應予駁  
25 回部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告假執行，容  
26 有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改  
27 判，為有理由，應由本院將原判決關此部分廢棄，改判如主  
28 文第2項所示。至上開應予准許部分，原審為被上訴人勝訴  
29 之判決，於法尚無違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不當，  
30 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

31 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，  
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日  
04 民事第二庭 審判長法官 涂春生  
05 法官 簡光昌  
06 法官 劉千瑜

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日  
10 書記官 莊月琴

11 附表：  
12

| 不當得利計算式：申報地價×占用面積×年息8%×占用期間 |                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 不當得利期間                      | 金額                                                              |
| 107年2月8日起至110年12月31日止       | 4,388元【計算式：800×(9.87+7.73)×0.08×(3+327/365)=4391，不滿1元部分四捨五入，下同】 |
| 111年1月1日起至112年2月7日止         | 1,368元【計算式：880×(9.87+7.73)×0.08×(1+38/365)=1365】                |
| 以上二者合計                      | 5,756元                                                          |
| 112年3月19日起至返還土地之日止          | 103元【計算式：880×(9.87+7.73)×0.08÷12=103】                           |