

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第69號

上訴人 李文洸
訴訟代理人 陳瑩紋律師
被上訴人 李富田

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年4月22日本院潮州簡易庭111年度潮簡字第334號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，惟上訴人所有門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路00號建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號1238(1)部分面積9平方公尺。又上訴人占用系爭土地，既無正當權源，自屬無法律上之原因而受利益，致伊受有不能使用系爭土地之損害。爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將占用土地返還予伊，另依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之不當得利等語。並於原審聲明：(一)上訴人應將系爭土地如附圖所示編號1238(1)部分面積9平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）1,390.6元。
- 二、上訴人則以：不爭執系爭建物有占用系爭土地，惟系爭土地遭占用面積僅9平方公尺，伊願以公告現值5倍價格共計11萬

01 7,500元向被上訴人購買占用部分土地。然倘拆除占用該部
02 分土地之建物，不僅拆除及補強所需花費高達80萬元，亦可能
03 危及系爭建物之結構安全。被上訴人目前並未使用系爭土地，
04 本件拆除費用遠高於買受占用土地費用，被上訴人仍堅持
05 不出售，請求拆除系爭建物，顯屬權利濫用（上訴人於上
06 訴後不再主張依民法第796條之1第1項規定，請求免為拆除
07 系爭建物之抗辯，見本院卷第103頁）等語，資為抗辯。

08 三、原審判決上訴人應將系爭土地如附圖所示編號1238(1)部分之
09 建物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，及上訴人應給付
10 被上訴人792元，暨依職權宣告假執行及宣告上訴人預供擔
11 保得免為假執行；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗
12 訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人
13 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
14 被上訴人則聲明：上訴駁回。

15 四、本院之判斷：

16 本件爭點為：(一)被上訴人請求上訴人拆除系爭建物，有無理
17 由？是否構成權利濫用？(二)被上訴人請求上訴人給付相當於
18 租金之不當得利，有無理由？如有，其數額為若干？茲分述
19 如下：

20 (一)被上訴人請求上訴人拆除系爭建物，為有理由：

21 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。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
23 段及中段定有明文。

24 2.經查，系爭土地係被上訴人所有，且如附圖所示編號1238(1)
25 部分面積9平方公尺，為上訴人所有系爭建物占用等情，有
26 系爭土地謄本、占用照片為證（見本院卷第21、29至33
27 頁），並經原審會同屏東縣潮州地政事務所人員至現場履勘
28 測量，經該所測量後製成如附圖所示之複丈成果圖，有原審
29 勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見原審卷
30 第109至121頁），而上訴人未提出任何證據證明就系爭土地
31 有何合法使用權源，自堪信被上訴人上開主張為真實。上訴

01 人既無權占用被上訴人所有系爭土地，依上開規定，被上訴
02 人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭土地如附
03 圖所示編號1238(1)部分其上之系爭建物，並將占用土地返還
04 予被上訴人，核屬有據，應予准許。

05 3.至上訴人抗辯，如拆除占用該部分土地之建物，不僅拆除及
06 補強費用高達80萬元，亦可能危及系爭建物之結構安全，而
07 被上訴人目前並未使用系爭土地，本件拆除費用遠高於買受
08 占用土地費用，被上訴人仍堅持不出售，請求拆除系爭建
09 物，顯屬權利濫用云云。惟按權利之行使，是否以損害他人
10 為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他
11 人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
12 倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受
13 之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權
14 利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第
15 737號判決意旨參照）。查占用系爭土地之系爭建物，僅供上
16 訴人自用，與達成公共利益無關，且被上訴人請求上訴人除
17 去越界部分之地上物，雖損及上訴人對於系爭建物之權益，
18 惟依現行建築工程技術，系爭建物於部分拆除後，亦可以其
19 他工法修補，縱需為一定花費，然上訴人自陳系爭建物興建
20 迄今已逾50年以上（見本院卷第103頁），其價值因隨著時
21 間經過，折舊而逐年遞減，本即難認仍具高經濟價值。然系
22 爭土地使用地類別為乙種建築用地，有系爭土地登記謄本可
23 稽（見原審卷第21頁），且自地籍圖謄本觀之，其地形尚屬
24 方整（見原審卷第19頁），上訴人所無權占用其西北側部分
25 土地呈梯形狀，使原呈一直線之北邊地籍線變成曲折不一，
26 對被上訴人土地利用之完整性影響並非輕微。是經比較衡量
27 後，上訴人因拆除建物所受損失，與被上訴人完整運用土地
28 所得利益相較，尚無顯然失衡情形，被上訴人為土地所有權
29 人，其積極排除私人無權占有行為，核屬權利之正當行使，
30 並無權利濫用之情事。上訴人此部分抗辯，並不可採。

31 (二)被上訴人請求上訴人給付不當得利，為有理由，其數額論述

如下：

按無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被上訴人主張系爭建物係屬無權占用，請求上訴人給付起訴前5年相當於租金之不當得利合計1,390.6元（計算式：申報地價352元×15.8030平方公尺×年息5%÷12×60月=1390.6元）予被上訴人等語，上訴人就上開計算式未表示任何意見，本院審酌系爭土地所在位置及使用情形，認被上訴人請求依年息5%計算，尚屬合理，然上訴人實際占用面積為9平方公尺，是被上訴人得請求之金額應為792元（申報地價352元×9平方公尺×年息5%÷12×60月=792元）。從而，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利792元，核屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項及第179條規定，請求上訴人將系爭土地上如附圖所示編號1238(1)部分面積9平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，暨請求上訴人給付792元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行及預供擔保免為假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 潘 快
法官 薛侑倫
法官 郭欣怡

正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

03 書記官 謝鎮光