

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第24號

上訴人 李滿雄

被上訴人 許瑜芳

訴訟代理人 張慶謀

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12月18日本院潮州簡易庭111年度潮簡字第1078號第一審判決提起上訴，經本院於113年10月30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、被上訴人於原審起訴及本院主張：被上訴人為屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）之所有權人；上訴人則為鄰地即同段1719地號土地之共有人之一（權利範圍4分之1），且為其上門牌號碼同鄉嘉應路北三巷122號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人。上訴人之系爭房屋無合法權源，占用系爭土地如原判決附圖所示編號1715(1)部分，面積14.63平方公尺（下稱系爭越界部分），而受有按公告現值年息5%計算相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭越界部分，並將占用之土地返還予被上訴人，及依民法第179條前段規定，請求上訴人給付自民國107年7月13日起至112年7月12日止相當於租金之不當得利計新臺幣（下同）14,449元等語。

二、上訴人則以：訴外人即上訴人之父李順金於58年3月間建造系爭房屋時，為求格局方正，曾與系爭土地之原地主即邱盡華簽立「覺書」，購買系爭越界部分之使用權，可知當時李順金並非故意或重大過失而越界建築，嗣由上訴人單獨繼承

01 系爭房屋之事實上處分權。系爭越界部分建築迄今已近50  
02 年，邱盡華及其子孫均未提出異議，況李順金與邱盡華就系  
03 爭越界部分已成立「覺書」，僅未完成所有權移轉登記而  
04 已，被上訴人因拍賣取得系爭土地之所有權，應繼受前手之  
05 義務，自不得請求上訴人拆除系爭越界部分。再者，系爭土  
06 地面積共931.54平方公尺，系爭越界部分則為14.63平方公  
07 尺，占整體比例僅約1.57%，面積甚低，若予拆除，不僅拆  
08 除所費不貲，且損及系爭房屋之結構，影響公共利益及上訴  
09 人權益甚鉅；況上訴人本欲以相當價額購買系爭越界部分，  
10 惟因被上訴人要求須購買系爭土地之全部，致無法達成買賣  
11 之合意；系爭土地拍賣當時，被上訴人沒有聲請點交及鑑  
12 界，應有過失，足徵被上訴人提起本件訴訟自屬權利濫用，  
13 依民法第796條、第796條之1及第148條等規定，應予駁回等  
14 語置辯。

15 三、原判決對於被上訴人之請求，為其一部勝訴，一部敗部之判  
16 決，即：(一)上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號1715(1)部  
17 分面積14.63平方公尺之系爭越界部分予以拆除，並將該部  
18 分土地返回予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人6,585  
19 元；並駁回被上訴人其餘之訴；另依職權宣告被上訴人勝訴  
20 部分得假執行。上訴人對其敗訴部分不服，提起上訴，並聲  
21 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被  
22 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲  
23 明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項（見本院卷第272頁，部分文字依判決編輯  
25 略為修改）：

- 26 (一)被上訴人因拍賣而取得系爭土地（重測前為同鄉新東勢段  
27 539-3地號土地）所有權（權利範圍全部），並於104年10月  
28 8日辦畢所有權登記。
- 29 (二)與系爭土地相鄰之同段1719地號土地（重測前為同鄉新東勢  
30 段538-2地號土地）為上訴人等人共有，上訴人權利範圍為4  
31 分1，其上有系爭房屋（為一層土磚造，未辦理建物所有權

01 第一次登記之房屋），為李順金於58年間出資興建完成，嗣  
02 由上訴人單獨繼承並取得事實上處分權。

03 (三)系爭越界部分占用系爭土地之位置及面積，如原判決附圖編  
04 號1715(1)所示、面積14.63平方公尺。

05 (四)上訴人等對被上訴人另訴請確認界址案件，經本院以111年  
06 度潮簡字第743號判決確定，主文略為：確認同段1719地號  
07 土地與系爭土地間之界址，為重測後之地籍圖經界線。

08 (五)系爭土地自107年1月1日至112年12月31日申報地價為每平方  
09 公尺900元。

10 五、兩造爭執事項（見本院卷第272頁，部分文字依判決編輯略  
11 為修改）：

12 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人  
13 拆除系爭越界部分，並將占用之土地部分返還予被上訴人，  
14 有無理由？被上訴人有無權利濫用之情事？

15 (二)上訴人抗辯依民法第796條第1項、第796條之1第1項之規  
16 定，被上訴人不得請求拆除系爭越界部分，有無理由？

17 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就占有系爭土  
18 地，給付相當於租金之不當得利金額應為若干？

19 六、本院之判斷：

20 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人  
21 拆除系爭越界部分，並將占用之土地部分返還予被上訴人，  
22 有無理由，被上訴人有無權利濫用之情事部分：

23 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；  
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
25 段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土  
26 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無  
27 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實  
28 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實  
29 證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。  
30 次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事  
31 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過

01 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法  
02 則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀  
03 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二  
04 語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號  
05 判決意旨可參）。

06 2. 上訴人原辯稱：李順金與邱盡華於58年3月間簽立「覺  
07 書」，業已向邱盡華購買系爭越界部分，僅當時未辦理所有  
08 權移轉登記等語（見原審卷第95頁，本院卷第270頁），嗣  
09 再改稱：該「覺書」係向邱盡華購買系爭越界部分之使用權  
10 等語（見本院卷第298頁），均為被上訴人所否認，則上訴  
11 人自應就此有利於己之事實負舉證責任。觀諸「覺書」內文  
12 載有「甲乙雙方以目測方法甲方（即邱盡華，下同）願與乙  
13 方（即李順金，下同）連接部分割出約三合（包括地上三株  
14 檳榔樹）於新臺幣伍佰元之價格出讓與乙方添建是實。至日  
15 後經測量結果超過三合以上時，就超過部分乙方應依時價給  
16 款。若無占建所付金額不以退還。」等語（見原審卷第133  
17 頁），細繹上開「割出」、「出讓」等文義，及簽立「覺  
18 書」時李順金尚未興建房屋等情，依經驗法則推求邱盡華當  
19 時應係待李順金具體、特定房屋坐落之基地面積及位置後，  
20 再結算價金，並辦理系爭土地之分割及所有權移轉登記，已  
21 與上訴人辯稱係買賣系爭土地之使用權性質未符。

22 3. 又證人即草擬「覺書」之土地代書李榮財到庭具結證稱略  
23 以：當時是在建造系爭房屋前，由我撰擬「覺書」內容之文  
24 字，並以目測方式繪製附圖，再由李順金、邱盡華2人在  
25 「覺書」上用印的，我不清楚後續有無實測、李順金有無支  
26 付500元之價金予邱盡華，也不知道有沒有辦理土地所有權  
27 移轉登記等語明確（見本院卷第224至226頁），且綜觀「覺  
28 書」之用字遣詞，通篇均未表明「使用」等文句，足徵  
29 「覺書」之性質當屬系爭土地之所有權買賣。

30 4. 況不論「覺書」之性質為買賣系爭土地之使用權或所有權，  
31 均屬債權契約，基於債之相對性，僅當事人間有其效力，而

01 李順金、邱盡華2人就系爭越界部分既未辦理土地分割及土  
02 地所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，應不生物權  
03 移轉之效力。上訴人復未能提出李順金已依「覺書」支付價  
04 金等證明，或被上訴人有何須繼受「覺書」效力之具體情  
05 事，則被上訴人自不受該債權契約之拘束。復兩造於本院審  
06 理時，亦無法達成買賣土地之合意，難認上訴人占有系爭土  
07 地具有正當權源。

08 5.又上訴人抗辯：被上訴人請求拆除系爭越界部分，所得利益  
09 甚少，影響上訴人權益甚大，違反民法第148條第1項之規  
10 定，顯係權利濫用，自不應准許等語。惟按民法第148條第1  
11 項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指專  
12 以損害他人為主要目的之情形而言。如為自己之利益而行  
13 使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害他人為主要目  
14 的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台上字第1167號  
15 判決意旨參照）。查系爭越界部分並無合法權源占用系爭土  
16 地，已如前述，被上訴人本於所有權人之地位，訴請拆除系  
17 爭越界部分，回復其應有之支配狀態，乃其權利之正當行  
18 使，並不因無權占用土地之人占用之期間長久或短暫而有區  
19 別，縱影響上訴人現實使用之利益，亦不得謂被上訴人屬權  
20 利濫用，故上訴人此部分所辯，洵不足採。

21 6.上訴人再辯以：系爭土地拍賣當時，被上訴人沒有聲請點  
22 交，也沒有鑑界，應有過失，且抵押權人屏東縣內埔地區農  
23 會亦應負責等語，惟依強制執行法第98條第1項規定：「拍  
24 賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之  
25 日起，取得該不動產所有權。」且是否點交乃執行法院職權  
26 調查事項，尚無法據此推論被上訴人未敦促執行法院點交或  
27 土地鑑界乙節，即構成可歸責之事由，亦非謂被上訴人取得  
28 系爭土地之所有權後不得循民事訴訟途徑，依法請求上訴人  
29 拆除返還無權占用部分；至屏東縣內埔地區農會僅為系爭土  
30 地前手洪張秀華之抵押權人，並非本件之當事人，且均無解

01 於上訴人就系爭越界部分無占有系爭土地之正當權源。上訴  
02 人執前詞為辯，並非可取。

03 7.總上，被上訴人為系爭土地之所有權人，為兩造所不爭（見  
04 不爭執事項(-)），上訴人未能舉證有何正當權源得占用系爭  
05 土地，則被上訴人本於所有權人之地位，請求上訴人拆除系  
06 爭越界部分，即如原判決附圖所示編號1715(1)部分、面積  
07 14.63平方公尺，並返還該部分所占用之土地，核屬有據。

08 (二)上訴人抗辯依民法第796條第1項、第796條之1第1項之規

09 定，被上訴人不得請求拆除系爭越界部分，有無理由部分：

10 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  
11 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  
12 其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移  
13 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部  
14 或一部之移去或變更，民法第796條第1項本文、第796條之1  
15 第1項本文分別定有明文。且依民法物權編施行法第8條之3  
16 規定，上開條文於98年民法物權編修正前土地所有人建築房  
17 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用  
18 之。次按民法第796條第1項前段土地相鄰關係致一方之土地  
19 所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於  
20 嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人固仍繼續存在（最  
21 高法院85年度台上字第119號判決意旨參照），然民法第796  
22 條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之  
23 整體有一部分逾越疆界，若予拆除勢將損及全部建築物之經  
24 濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房  
25 屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即  
26 無該條規定之適用（最高法院86年度台上字第813號判決意  
27 旨參照）。又所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所有人事實  
28 上知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知其越界而  
29 不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院83  
30 年度台上字第605號判決意旨參照）。是以，越界建築物縱  
31 落於民法第796條第1項規定之射程範圍內，土地所有人仍應

01 就鄰地所有人於「越界建築當時」、「事實上明知」越界情  
02 事乙節，負舉證之責。

03 2.查系爭越界部分坐落系爭土地如原判決附圖編號1715(1)部  
04 分、面積14.63平方公尺；系爭房屋為土磚造之一層樓三合  
05 院，面積131.6平方公尺等情，有房屋稅籍證明書附卷可參  
06 （見本院卷第237至239、243頁），為兩造所不爭（見不爭  
07 執事項(二)、(三)）。上訴人雖抗辯系爭越界部分為系爭房屋之  
08 廚房、廁所、浴室、牆壁、樑柱等範圍，拆除位置是東側整  
09 體牆壁長達7公尺，包含支撐系爭房屋主體之牆面及樑柱，  
10 若逕自拆除，恐損害系爭房屋結構安全等語。然以現今之建  
11 築技術，倘於拆除前進行結構安全補強及完善防護措施，是  
12 否仍將損及系爭房屋之結構安全等節，又移除系爭越界部分  
13 是否確對系爭房屋之結構有重大影響等節，均未見上訴人舉  
14 證證明。是上訴人辯稱依民法第796條之1第1項本文規定，  
15 免除移除系爭越界部分等語，不足為採。

16 3.至上訴人抗辯，李順金於58年3月間建造系爭房屋時，有與  
17 系爭土地之原地主邱盡華簽訂「覺書」就系爭越界部分成立  
18 買賣契約，足以推知邱盡華當時即已知悉系爭房屋有越界建  
19 築而未提出異議，且其後邱盡華之子嗣亦均未異議等情，其  
20 後，被上訴人受讓取得系爭土地所有權，依民法第796條規  
21 定，被上訴人亦不得請求移去或變更系爭越界部分等語。惟  
22 觀諸證人李榮財前揭證述，並與系爭土地68年至111年之空  
23 照圖3紙（見本院卷第79至89頁）相互對照可知，當時邱盡  
24 華、李順金2人因於簽立「覺書」前，未經土地測量、鑑  
25 界，故不能確定系爭房屋有無占用系爭土地之一部，否則應  
26 不至約定須再實測占用之土地面積及後續差額等處理，猶難  
27 認邱盡華於李順金建築系爭房屋當時，主觀上已明知系爭房  
28 屋有越界建築而不即時反對。又縱李順金與邱盡華有簽立  
29 「覺書」、邱盡華及其子嗣均未針對系爭越界部分提出異議  
30 等情屬實，亦不能逕認邱盡華本人於越界建築當時明知系爭  
31 房屋有逾越系爭土地地界等情，是本院實難徒憑上訴人片面

01 陳述，遽為有利之認定。

02 4.總上，上訴人既未能證明移除系爭越界部分是否確對系爭房  
03 屋之結構有重大影響，及系爭土地之所有權人於系爭建物越  
04 界建築當時已明知而不即時反對等節，本件難認合於民法第  
05 796條、第796條第1項本文規定，即上訴人不得據以抗辯被  
06 上訴人不得請求其移去系爭越界部分。

07 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就占有系爭土  
08 地，給付相當於租金之不當得利金額應為若干部分：

09 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
10 而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範  
11 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
12 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
13 通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參  
14 照）。次按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第  
15 105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息百  
16 分之10為限。所謂土地之總價額，依土地法施行法第25條規  
17 定，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價。又基  
18 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地  
19 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及  
20 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達  
21 申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第  
22 3071號判決意旨參照）。

23 2.經查，上訴人以系爭越界部分無權占用系爭土地而獲有利  
24 益，造成被上訴人無法使用該土地部分而受有損害，是被上  
25 訴人依不當得利之法律關係請求上訴人返還相當於租金之不  
26 當利益，即有理由。查，系爭越界部分占有系爭土地如原判  
27 決附圖所示編號1715(1)部分、面積計14.63平方公尺；系爭  
28 土地自107年1月1日至112年12月31日申報地價均為每平方公  
29 尺900元，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)、(五)）。本院  
30 審酌系爭土地南臨嘉應路北三巷道路，附近多為住家及農  
31 地，生活機能及經濟繁榮程度均普通，有空照圖及現場照片

01 可參（見原審卷第241至245，本院卷第59至63、95至97、  
02 263至265頁），衡諸上訴人占用系爭土地為房屋自住使用等  
03 一切情狀，認就系爭越界部分占用系爭土地所獲取之不當得  
04 利數額，應以申報地價總額年息10%計算，應為適當。據以  
05 計算上訴人自107年7月13日起至112年7月12日止受有相當於  
06 租金之不當得利數額應為6,585元（依民法第123條第1項規  
07 定，稱月或年者，依曆計算。原判決附表二「不當得利金  
08 額」欄1年以360日計算，應屬誤繕，併予更正，惟核算結  
09 果，並無不同，附此敘明）。

10 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，  
11 請求上訴人拆除系爭越界部分，並返還所占用之系爭土地，  
12 暨依民法第179條規定，請求上訴人給付6,585元，均有理  
13 由，應予准許。原審就上開部分，為上訴人敗訴之判決，並  
14 依職權宣告假執行，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分  
15 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
18 逐一論列，併此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
20 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日  
22 民事第一庭 審判長法官 陳怡先  
23 法官 劉佳燕  
24 法官 沈蓉佳

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日  
28 書記官 鄒秀珍