

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第449號

原告 禹晨開發股份有限公司

法定代理人 方禹婷

訴訟代理人 林仕訪律師

訴訟代理人 蔡頤奕律師

被告 鄧圯杰

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年5月16日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○地號土地上如附圖所示A部分面積一五點六平方公尺之圍牆拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

被告應自民國一一〇年十二月十日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰貳拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項及第二項於原告以新臺幣參拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第256條定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張

在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。查原告起訴時原訴之聲明第1、2項：(一)、被告應將原告所有坐落新竹市○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除（座落位置及面積待測量後補正，詳民事起訴狀原證1紅框處），並應將上開地號土地返還予原告。(二)、被告應自民國（下同）110年12月10日起至其返還土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）2,017元（本院卷第11頁）。嗣於111年5月16日言詞辯論期日依新竹市地政事務所測量結果變更前開聲明為：(一)、被告應將原告所有系爭土地上如民事言詞辯論意旨狀附圖（即新竹市地政事務所111年1月26日複丈成果圖，下稱複丈成果圖）編號A所示面積15.6平方公尺之圍牆拆除，並應將上開土地返還予原告。(二)、被告應自110年12月10日起至其返還系爭土地之日止，按月給付原告1,851元（本院卷第243頁）。原告所為訴之變更及更正核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告為系爭土地之所有權人，被告為同段597地號土地（下稱597地號土地）及其上1228建號建物（門牌號碼：新竹市○○區○○街000巷0號，下稱系爭建物）所有權人。原告經委託地政事務所測量始發現系爭建物有越界建築而無權占用系爭土地之情事，原告於110年12月9日函請被告盡速拆除或商討價購事宜，被告僅願意出價30萬元購買占用部分，與占用部分至少1,215,500元之價值相差甚遠，是兩造無法達成共識。依複丈成果圖所示，越界部分只有圍牆，縱命被告拆除，亦對系爭建物之主體結構不生任何影響，原告自無濫用權利之情形，爰依民法第767條、第179條規定起訴。

01 (二)、訴之聲明：

02 1.被告應將原告所有坐落系爭土地上如複丈成果圖編號A所示
03 面積15.6平方公尺之圍牆拆除，並應將上開土地返還予原
04 告。

05 2.被告應自110年12月10日起至其返還系爭土地之日止，按月
06 給付原告1,851元。

07 3.訴訟費用由被告負擔。

08 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告答辯：

10 (一)、系爭建物建於62年，係經四鄰確認界址後興建，是當無越界
11 建築之可能，且歷經40餘年未有爭議，縱有越界，容或係當
12 年測量之界址或斯時四鄰所有人認定之界址。又建築之始係
13 經四鄰確認界址而建，縱有越界，被告顯非故意或重大過
14 失。原告明知土地現況仍斥資購入系爭土地，顯係以損害他
15 人為主要目的。原告主張之圍牆是主結構的牆壁，拆除的話
16 會有安全疑慮。

17 (二)、答辯聲明：

18 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

19 2.訴訟費用由原告負擔。

20 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、法院之判斷：

22 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
24 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
25 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
26 前段及中段、第821條定有明文。當事人主張有利於己之事
27 實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依情形
28 顯失公平者，不在此限，此為民事訴訟法第277條所明定。
29 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
30 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
31 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就

其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。

(二)、原告主張之前開事實，提出土地及建物謄本、地籍圖、現場照片、律師函等為證（本院卷第23-35頁）。被告不爭執系爭土地為原告所有，被告於前開土地上有圍牆、大門兩遮、二樓兩遮、冷氣兩遮等建物詳如複丈成果圖所示，惟否認系爭建物有占用系爭土地，辯稱：係依建築當年測量所定之界址興建，縱有越界，亦非故意或重大過失云云。經查，又系爭建物如複丈成果圖編號A所示面積15.6平方公尺之圍牆部分（下稱系爭圍牆）有占用系爭土地，經本院會同兩造及新竹市地政事務所人員至現場勘驗查明，有勘驗筆錄及新竹市地政事務所於111年3月30日新地測字第1110002584號函附土地複丈成果圖可佐（本院卷第165-167、219-221頁），堪認系爭建物確已越界占用系爭土地。次查，系爭新竹市○○段○○段0000○號建物（坐落新竹市○○段○○段000地號土地，門牌號碼新竹市○○街000巷0號）62年6月19日第一次建物登記面積一層面積59.41、59.41平方公尺，總面積118.82平方公尺。有新竹縣建築改良物平面圖、建物登記謄本可佐（本院卷第195頁）。又查，新竹市稅務局111年3月30日新市稅房字第1116604616號函附系爭房屋稅籍資料記載，除62年間之原建物外，79年間增建圍牆等建物8.6、43.4、15.6平方公尺（本院卷第199-211頁）。被告亦稱系爭建物有增建（本院卷第166頁），被告亦未能舉證證明系爭房屋興建、增建時均已有測量而得確知土地界址，且確實均建築於界址內，上訴人援用民法第796條第1項本文規定主張上訴人不得請求拆除系爭房屋，尚不足憑。

(三)、又按民法第796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濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院82年度台

上字第1867號民事判決意旨參照)。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付償金）及第2項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，此觀98年1月23日增訂之民法第796條之1規定自明。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利及侵權行為之）償金請求權（最高法院107年度台上字第1801號民事判決要旨參照）。

(四)、又被告辯稱占用系爭土地之系爭圍牆為主結構的牆壁，拆除將有安全疑慮，且影響都市景觀等語。經查，與三層樓主建築相連之一層水泥二樓鐵皮加蓋之建物，被告稱是約90年加蓋，所以大門的柱子是支撐加建出來的房屋等情，有勘驗筆錄、現場照片在卷可佐（本院卷第166、177-181頁）。是以系爭圍牆係越界增建，亦非屬系爭建物之主結構或樑柱，原告請求拆除，無礙於所建房屋之整體，即無民法第796條規定之適用。次查，原告主張購買系爭土地係欲將捐贈予政府，以取得容積移轉獎勵，系爭土地使用分區為道路用地，有新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書可憑（本院卷第47頁），足見原告排除被告占有之情事，除可獲

01 致自身利益外，亦能使系爭土地規劃作為道路使用之公共利
02 益，難認拆除系爭圍牆有損公共利益及當事人利益，被告此
03 部分抗辯，尚屬無據。

04 (五)、再按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，
05 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
06 及信用方法。該所稱權利之行使是否以損害他人為主要目
07 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
08 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利
09 之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚
10 大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化
11 之基本內涵所必然之解釋(最高法院96年度台上字第1526號
12 民事判決意旨參照)。查系爭圍牆係於系爭建物原有本體以
13 外所加蓋之建物，原告訴請被告拆除該部分並未涉及主建
14 物，無礙主建物之整體安全結構，況被告占用系爭土地純為
15 供自身使用，並無為公益之存在，且被告僅願以低於市價之
16 系爭土地公告現值價購(本院卷第183頁)，原告係系爭土
17 地之所有權人，為自己所有權完整之利益而行使物上請求
18 權，縱拆屋還地將對被告產生一定之損害，然既非以損害他
19 人為主要目的，對被告之損害亦未達甚大而有失衡之情形，
20 自非民法第148條所規定之情形，難認係屬權利濫用。

21 (六)、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能
23 獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念(最高法院61年
24 台上字第1695號民事判例意旨參照)。復按土地法第97條第
25 1項規定，城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申
26 報總價年息10%為限。所謂土地總價額，係以法定地價為
27 準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法
28 第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。上
29 開計收租金限制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益
30 之標準。查無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利
31 益，為社會通常之觀念。而基地租金之數額，除以基地申報

地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號民事判決意旨參照）。被告占有系爭土地對原告而言，係無權占用系爭土地，獲有相當於租金之利益，致使原告受有無法使用系爭土地之損害，原告依不當得利法律關係請求被告應自110年12月10日起至返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，應屬有據。參酌系爭土地109年申報地價每平方公尺160元、105至106年申報地價每平方公尺224元、107年至109年申報地價每平方公尺14,240元，有土地登記謄本在卷可參（本院卷第23頁）。斟酌系爭土地為被告供住家使用之利益、系爭土地地目為道路用地，其可利用價值與商業用地或建地容屬有別等情，並參照上開規定及說明，認被告占有系爭土地所受之利益以公告地價即申報地價5%計算，尚屬適當。原告請求被告應自110年12月10日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告926元（計算式詳如附表），洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

(七)、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，起訴請求如主文第一項至第二項所示之範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本判決主文第一項至第二項原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許之（附帶請求不當得利部分，依民事訴訟法第77之2條規定不併算訴訟標的價額，爰包含併入返還土地內酌定擔保金額）。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主

文。

中華民國 111 年 6 月 17 日

民事第二庭 法官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

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。併
繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 6 月 17 日

書記官 郭春慧

附表

請求期間	申報地價 (元)	占用面積 (平方公尺)	年息 (%)	每月相當租金不當得利金額 (元，元以下四捨五入)
110年12月10 日起至返還系 爭土地之日止	14,240	15.6	5	926 (計算式：14,240×15.6× 5%÷12=926)