

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第77號

原告 周桂龍

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

被告 陳麗雲

訴訟代理人 楊隆源律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國112年4月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一一〇年四月十六日起至返還坐落新竹市○○段○○段000地號如附圖即新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公尺土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零捌元為原告預供擔保，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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時第1、2項聲明為：(一)被告應將坐落新竹市○○段○○段000地號土地上之建物拆除(如起訴狀附圖所示紅色斜線部分)、返還5平方公尺之土地(以實測為準)予原告及土地共有人全體。(二)被告應自111年5月6日起至返還土地之日止，按月給付原告及全體共有人新臺幣(下同)593元。嗣經本院囑託新竹市地政事務所測量後，原告變更第1、2項聲明為：(一)被告應將坐落新竹市○○段○○段000地

號土地上之建物拆除(如附圖所示A部分)，並返還2平方公尺之土地予原告及土地共有人全體。(二)被告應自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告及全體共有人237元。

(參民事更正聲明狀、本院112年2月20日調解程序筆錄)。旋又變更第2項聲明為：(二)被告應自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告16元。(參民事更正聲明暨聲請調查證據狀、本院112年4月12日言詞辯論筆錄)。核原告所為聲明之變更，或係減縮或擴張應受判決事項之聲明，或係補充及更正事實上之陳述，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告係系爭坐落新竹市○○段○○段000地號土地之共有人，權利範圍665/10000，被告所有坐落同小段735地號土地上之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號(即同小段3783建號)建物無權占用系爭733地號土地如附圖即新竹市地政事務所111年12月26日土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公尺，侵害原告及全體共有人之所有權，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將該地上物拆除，並將該部分土地返還予原告及全體共有人。又無權占有他人土地可獲得相當於租金之利益，被告無權占用系爭土地面積2平方公尺，原告自得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。系爭土地申報地價為每平方公尺14,240元，以系爭土地申報地價之年息10%計算，被告自110年4月16日(即原告申請鑑界時)起至返還土地之日止，每月受有相當於租金之不當得利金額為16元(計算式： $2\text{m}^2 \times 14,240\text{元} \times 10\% \div 12 \times 665/10000 = 16\text{元}$)，故被告應自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利16元。又被告開始施工後便將施工用鐵皮圍籬、鷹架緊鄰系爭土地上之建物搭建，將坐落於系爭土地上之水溝圍住，原告見狀便多次提醒被告應注意勿越界建築，卻未獲置理，甚遭其所雇工地負責人驅趕，拒絕原告進入工地察看界址，被告為此事曾親自登門致歉，幾經提醒後仍產生越界建築之結

01 果，顯見被告係故意逾越地界，故無民法第796條之適用，
02 且依最高法院111年台上2533號民事判決，被告應就越界建
03 築無故意或重大過失、鄰地所有人知其越界而不即提出異議
04 負舉證責任。況被告為磐築建設有限公司之法定代理人，從
05 事不動產開發，具有高度不動產專業知識及經驗，興建系爭
06 房屋時，本於其專業必然已釐清地界，且委請建築師事務所
07 設計建造，是被告係出於明知而為越界建築，自無民法第79
08 6條之1第1項本文之適用。退步言之，縱認被告非故意，系
09 爭房屋與系爭土地鄰接處現有一紅磚圍牆，原告本預計拆除
10 圍牆可再多停放一台汽車，以鄰近之大同停車場每月租金2,
11 400元，鋼筋混凝土造建物耐用年數60年計算，原告因權利
12 行使所能取得之利益約1,728,000元(計算式:2,400元×12×60
13 =1,728,000元)，且被告將系爭房屋建築於原有水溝，導致
14 系爭土地之排水受阻，系爭土地上建物之地下室已出現滲
15 水，況越界部分2平方公尺，予以拆除不會破壞建物結構及
16 使用利益，對被告之財產及社會經濟成本耗費甚小，故原告
17 請求拆除A部分建物，非屬權利濫用。為此，爰依民法第767
18 條第1項、第821條、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：
19 (一)被告應將系爭土地上之建物拆除(如附圖所示A部分)，並
20 返還2平方公尺之土地予原告及土地共有人全體。(二)被告應
21 自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告16元。
22 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：被告係於108年10月7日將同小段735地號土地上
24 之舊建物拆除，而自109年4月20日開工至110年4月9日興建
25 完成取得門牌，並於110年4月11日申請使用執照，原告或其
26 家人從未向被告或施工人員提及被告所有興建之建物有越界
27 建築之事。110年4月下旬，原告母親向被告提及被告興建之
28 建物有越界之事，原告迨至同年5月7日委託測量方得知被告
29 興建之建物有越界建築情事，嗣經調查係因毗鄰被告建物之
30 門牌號碼新竹市○○街00巷0號房屋越界至被告所有之同小
31 段735地號(寬12公分，面積約3平方公尺)，導致被告施工

01 時因不知情而橫移不慎越界至系爭土地。然被告所有建物占
02 用系爭土地僅2平方公尺，占用面積很小，占用形狀細長，
03 且位於原告社區建築圍牆之外，況系爭土地為早年已完成之
04 集合住宅，被告占用部分顯然不影響原告及其他共有人對系
05 爭土地之整體利用。況系爭土地公告現值每平方公尺72,200
06 元，占用2平方公尺之公告現值為144,400元，而被告越界建
07 築部分為本體建築1～4樓主體結構含樑柱及承重牆壁，與原
08 房屋結合成一體，若拆除會有損壞坍塌之危險，且經建築師
09 估算拆除需花費不貲，並不保證拆除重建後，建物結構安全
10 無虞。甚且，被告多次尋求與原告及其母協商，然因原告欲
11 索取高額之損害賠償費用，雖經被告多次找系爭土地上之集
12 合住宅大樓前後任主委協商，亦因原告的關係沒有得到明確
13 結論。又原告所指水溝明顯係在被告所有同小段735地號土
14 地內，被告於108年間拆除舊建物時即連同水溝一併清除，
15 僅剩後方約3公尺長度，經地政機關測量亦係在被告所有同
16 小段735地號土地內，原告指稱水溝所坐落的土地係原告所
17 有，並非事實。是該水溝並非社區所有，且原告所有建物所
18 在之大樓排水系統應係排入公有排水溝，不可能排到鄰地的
19 平面水溝，故社區房屋的滲漏不可能與水溝有關。另原告提
20 及拆除圍牆可多停放車輛，然系爭土地為共有，該主張顯逾
21 越其權利範圍。對於原告主張不當得利起算之時間不爭執，
22 僅爭執以年息10%過高等語置辯。爰答辯聲明：(一)原告之訴
23 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免
24 為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張系爭733地號土地係原告及其他共有人共有，原
27 告權利範圍665/10000，然被告所有坐落同小段735地號土
28 地上之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號(即同小段378
29 3建號)建物無權占用系爭733地號土地上如附圖即新竹市
30 地政事務所111年12月26日土地複丈成果圖所示A部分面積
31 2平方公尺土地之事實，已據提出地籍圖謄本、系爭土地

01 土地登記第一類謄本、同小段3783建號建物登記第二類謄
02 本、現場照片為證，並經本院會同兩造及新竹市地政事務
03 所指派測量人員現場勘驗屬實，有本院勘驗測量筆錄及新
04 竹市地政事務所112年1月5日新地測字第1120000090號函
05 暨檢送之如附圖即111年12月26日土地複丈成果圖在卷可
06 憑，且為被告所不爭執，自堪信為真實。據此，被告所有
07 之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號建物確有越界建
08 築，而無權占用原告所共有系爭733地號土地上如附圖即
09 新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公
10 尺土地之事實，自洵堪認定。

11 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
12 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1
13 項固定有明文。惟土地所有人建築房屋非因故意或重大過
14 失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，
15 不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此
16 所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求
17 土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形
18 成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得
19 請求法院以判決定之。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰
20 地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事
21 人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故
22 意逾越地界者，不適用之。前條第一項但書及第二項規定
23 ，於前項情形準用之。98年修正施行之民法第796條、第7
24 96條之1亦定有明文。再者，土地所有人非因故意或重大
25 過失逾越地界建築房屋，鄰地所有人如知其越界而不即提
26 出異議，為免土地所有人損失過鉅，且於社會經濟有較大
27 影響，鄰地所有人不得請求移去或變更其房屋，此觀民法
28 第796條第1項前段規定即明。如土地所有人因重大過失逾
29 越地界建築房屋，或雖無重大過失，但鄰地所有人已知其
30 越界而即時提出異議，因不該當於該規定之要件，鄰地所
31 有人對於無權占有其土地之土地所有人房屋，本得依民法

第767條第1項規定請求移去或變更其逾越地界之房屋。惟為免對社會經濟及當事人利益造成重大損害，民法第796條之1第1項賦與法院裁量權，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(最高法院105年度台字第586號判決意旨參照)。

(三) 經查，被告所有之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號建物固確越界建築，而無權占用原告所共有系爭733地號土地上如附圖即新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公尺土地，已認定如前。然觀諸被告所有之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號建物係4樓層鋼筋混凝土造，係被告取得建照執照後，於110年4月9日興建完成，並於110年4月11日申請使用執照，而於111年4月1日取得使用執照，有被告提出之新竹市政府(109)府都建字第00042號建照執照、初編證明書、使用執照申請書可證，並有原告提出之同小段3783建號建物登記第二類謄本可稽，顯然並無任何事證足以證明被告係故意逾越地界建築房屋。更何況，被告確為磐築建設有限公司之法定代理人，有經濟部商工登記公示資料查詢可稽，具有高度不動產專業知識及經驗，應深知越界建築之法律效果，又委請建築師事務所設計建造，原告亦稱被告興建系爭建物之始即多次提醒被告應注意勿越界建築，衡情被告更不可能故意逾越地界建築房屋，原告據此主張被告係出於明知而為越界建築，核尚不足採認。惟被告既係建設公司之法定代理人，具有高度不動產專業知識及經驗，又委請建築師事務所設計建造系爭建物，原告復多次提醒注意勿越界建築，衡情被告興建系爭建物時，即應謹慎興建，然興建完成後竟仍發生越界建築情形，自難認無重大過失。

(四) 第查，被告固因重大過失致所興建之系爭建物逾越地界，然觀諸被告興建之系爭建物係4層樓鋼筋水泥建造，而所占用原告共有系爭土地之位置係在建物的右側細長條形牆壁，顯然係該建物主要結構體之外牆及樑柱，倘將該占用

01 部分拆除，勢將損及該建物之整體結構基礎支柱及承載
02 力，非但對整體建物構成潛在之極大危險性，縱然得以拆
03 除往內整建，亦必將耗資甚鉅。再者，原告所共有之系爭
04 土地公告現值為每平方公尺72,200元，有原告提出之土地
05 登記第一類謄本附卷可稽，依被告之建物占用面積2平方
06 公尺計算，系爭土地被占用價值僅為144,400元；且原告
07 所共有之系爭土地主要部分係已建築完成之社區大樓，被
08 告之建物占用部分為與被告所有同小段735地號土地相鄰
09 之空地，並有社區建築之圍牆區隔，幾無任何利用價值；
10 更何況原告僅係共有人之一，原告在系爭土地上搭建之停
11 車棚是否有分管之使用權，是否有權拆除緊鄰界址之圍
12 牆，亦均非無疑；甚且，原告搭建之停車棚係緊鄰被告興
13 建之系爭建物前段位置，而被告興建之系爭建物前段位置
14 並未占用原告共有之系爭土地，則縱然原告有權拆除緊鄰
15 界址之停車棚圍牆，而得多停放1台車輛，然全體共有人
16 未來可得之停車位收益若干，亦完全與被告無涉；故堪認
17 原告與全體共有人縱取回被占用之系爭面積2平方公尺土
18 地，亦利用空間有限，且所得取回之財產上利益，相較於
19 被告現況使用之整體建物財產價值而言，實在是甚為微
20 少。此外，參以被告確曾尋求與原告協商，然原告確表示
21 「土地不能夠賣..我不要一期一期給付租金，要的話，就
22 是一次給付20年或是30年的租金，我的租金很簡單1.5萬×
23 12個月×20年＝360萬，如果是30年一次給付，就是540
24 萬。我的私人使用權利受損..沒有150萬我不想談」等
25 情，有被告提出之原告與訴外人彭忠義代書Line對話紀錄
26 截圖在卷可稽，顯然原告要求被告支付之使用土地對價已
27 偏離市價甚鉅，甚至已達公告現值10倍至37倍之多（計算
28 式：1,500,000元÷144,400元÷10.38，4,500,000元÷144,
29 400元÷37.39），更何況原告之權利範圍僅665/10000，
30 依比例計算，原告要求被告支付之使用土地對價更高達公
31 告現值156倍至468倍之多（計算式：1,500,000元÷144,40

0元 $\times 665/10000 \div 156.2$ ，4,500,000元 $\div 144,400$ 元 $\times 665/10000 \div 468.6$)。因此，爰審酌並無任何事證足以證明被告係故意逾越地界建築房屋，並參著兩造就系爭土地、建物之整體利用效能、經濟利益、居住安全、財產權、社會成本及兩造之利益、公共利益，認應依民法第796條之1規定，被告得全部免予拆除占用原告所共有之系爭土地上面積2平方公尺之建物為適當。是原告請求被告拆屋還地，即無理由。

(五) 末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條及第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。再者，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。而依平均地權條例第16條規定，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。又基地租金之數額，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，占有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。被告無權占有原告所共有之系爭土地面積2平方公尺，並未主張或證明有何正當權源，自屬無法律上原因獲取使用土地之利益，致原告及共有人未能利用該部分土地，而使原告受有權利範圍665/10000之損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還因無權占有系爭土地所受之利益，

而該利益性質上難以原狀返還，揆諸前揭規定，自應償還其價額。準此，原告請求被告按月給付自占有後從110年4月16日起算相當於租金之不當得利，自屬有據。爰審酌系爭土地坐落新竹市東山段，在新竹市區內，堪認生活及交通機能良好，參以系爭土地公告現值為每平方公尺72,200元，申報地價為每平方公尺14,240元，公告現值約申報地價之5倍，並衡量兩造利用土地之經濟價值及所受利益等一切情狀，認原告請求相當於租金之不當得利數額，以按土地申報地價年息10%計算，應為適當。又系爭土地申報地價為每平方公尺14,240元，有原告提出之系爭土地登記第一類謄本可稽，依此計算，原告得請求被告按月給付原告相當於租金之不當得利金額即為16元（計算式： $14,240 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 2 \text{ m}^2 \times 10 / 100 \div 12 \times 665 / 10000 = 16 \text{ 元}$ ，元以下4捨5入）。從而，原告依不當得利之法律關係請求被告自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利16元，即屬有據。

（六）綜上，被告所有之系爭門牌號碼新竹市○○街00巷0號建物雖確為越界建築，而無權占用原告所共有之系爭土地上如附圖即新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公尺土地，然經本院審酌公共利益及兩造當事人利益，認被告所有之建物越界占用原告所共有系爭土地部分全部應免為拆除為適當。從而，原告依據民法第767條第1項、第821條規定訴請被告應將坐落系爭土地上如附圖即新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示A部分面積2平方公尺之地上建物拆除，並將該土地返還原告及共有人全體，即核屬無據，為無理由，應予駁回。惟原告依不當得利之法律關係請求被告自110年4月16日起至返還土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利16元，則屬有據，為有理由，應予准許。

四、假執行宣告：本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，應依職權宣告假執行。又

01 被告陳明願供擔保聲請免為宣告假執行，經核亦尚無不合，
02 爰併酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經
03 駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

04 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
05 用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列。

06 六、訴訟費用負擔之依據：本件原告之訴雖為一部有理由，一部
07 無理由，然原告請求被告拆屋還地部分，雖受敗訴之判決，
08 惟本院酌量其請求按起訴及起訴後之訴訟程度（聲請測
09 量），堪可認為均係伸張權利所必要，爰依民事訴訟法第81
10 條第2款規定，命被告應負擔全部之訴訟費用。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日
12 新竹簡易庭 法 官 汪銘欽

13 以上正本係照原本作成。

14 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。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 8 日
17 書記官 范欣蘋