# 臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第595號

原　　告　葉玉釵

訴訟代理人　葉桂良

000000000000000000

　　陳士豪

被　　告　魏麗雲

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年10月2日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新竹縣○○市○○段000地號土地上，如附圖所示標示A、面積6.08平方公尺之一樓磚瓦平房建物拆除，並將上開占用之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣38,428元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用除減縮部分外，由被告負擔百分之97；餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行；但如被告以新臺幣38,428元為原告預供擔保，得免為假執行。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項定有明文。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）。核原告所為訴之變更(詳如附表一)，係本於同一基礎事實而為請求，並為擴張、減縮應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告所有坐落新竹縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地，其上門牌號碼為新竹縣○○市○○○路000巷00號房屋），遭被告無權占用，原告於民國（下同）62年6月7日就已經取得該土地，依民法第767條、第179條規定，請求被告應將占有系爭土地部分房屋拆除，將土地返還原告，並請求給付相當於租金之不當得利。

㈡、訴之聲明：

1.被告應將新竹縣○○市○○段000地號土地占用如複丈成果圖所示之6.08平方公尺之地上物拆除並返還原告。

2.被告應給付原告相當於租金之不當得利64,854元。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯：

㈠、被告所有門牌號碼新竹縣○○市○○○路000巷00弄0號（下稱系爭建物），坐落於新竹縣○○市○○段000地號土地，至今已有62年之久。民國52年興建系爭建物，就已向竹北地政事務所申請測量，確認系爭建物坐落之土地即401地號土地位置。被告自小到大均居住在此迄今已53年，從未聽聞土地界址有任何異動，自竹北土地徵收及地籍重測後，造成系爭建物占用原告所有系爭土地。原告是在11年前買地自建，在興建房屋之前定會向地政事務所申請測量，若被告真有占用到原告土地，原告當時定會向被告提出抗議，且當時原告興建房屋要挖管線會經過被告之土地，還請求被告父親同意其使用，可見被告所有之系爭建物自始至終未占用到原告系爭土地，被告不可能有逾越地界，占用原告所有土地之故意。退萬步言，若被告系爭建物有占用系爭土地。被告占用土地的面積才9平方公尺，屬寬度、深度不足無法申請建築

執照、興建建物或申請設置路外平面停車場使用之土地，系爭建物屋齡已達60幾年，假使拆除建物恐有損害房屋現有結構安全，危及人身安全，且原告因拆屋還地所增加的利益與拆除房屋造成被告之損害，二者差距甚多，被告並非無權占有系爭土地，原告濫用權利提起本訴，其訴不應准許。

㈡、答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張新竹縣○○市○○段000地號土地為原告所有；門牌號碼新竹縣○○市○○○路000巷00弄0號房屋為被告魏麗雲所有，前開房屋占用系爭土地如附圖所示6.08平方公尺等情提出複丈成果圖、土地權狀、空拍圖、現場照片等為證，被告不爭執，惟以前詞置辯，並提出照片、房屋稅籍證明書為證，是以本件爭點為：本件是否有民法第796條、796之1條規定、權利濫用之情事？原告請求被告拆除返還，及給付相當租金不當得利，有無理由？

㈡、拆屋還地：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號民事判決意旨參照）。經查，本院會同兩造勘驗系爭土地現場，並囑託新竹縣竹北市地政事務所人員，測量系爭建物占用原

告所有系爭土地之範圍及面積，測量結果為：系爭建物占用系爭土地如附圖A部分面積6.08平方公尺(一樓磚瓦平房)，有本院勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第73-77、101-109頁、第119-121頁），足認被告之系爭建物確有占有使用原告所有土地如附圖所示A部分。

2.次按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年度台上字第2533號民事判決意旨參照）。被告辯稱系爭建物興建完成已逾60年，原告均未就越界部分異議云云，被告應就原告知其越界而不異議之事實負舉證責任。經查，依被告所述系爭建物興建時間久遠，有新竹縣政府稅務局函附稅籍證明書及平面圖可佐（見本院卷第113-117頁）；再者，系爭土地為82年度地籍圖重測區，有新竹縣竹北地政事務所函附土地重測案卷資料可佐（見本院卷第123-147頁），被告就原告如何於系爭建物建築當時，即知悉系爭建物有越界而不即提出異議等情，被告均未提出證據證明，被告前開所辯，尚難採信。

3.又按民法第796條之1規定，係於不符合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益，不可偏廢（最高法院113年度台上字第1180號民事判決意旨參照）。被告辯稱其占有系爭地號土地上之建物房屋面

積不大，房屋屋齡已達60幾年，假使拆除恐有損害房屋現有結構安全，依民法第796條之1規定，不得拆除云云，經查，被告所有之系爭建物占用原告所有6.08平方公尺，為一樓磚瓦平房，折舊年數63年，有新竹縣政府稅務局函附稅籍證明書可佐（見本院卷第115頁），已逾耐用年數，復參酌被告已就系爭建物有自行設置之鐵架支撐房屋結構，有照片在卷可稽，參酌公共利益及兩造當事人之利益，尚難認有應免去拆除之情形；況且，被告無權占有原告所有土地，已妨害原告所有權，原告請求被告拆除無權占有部分，以實現其對系爭土地所有權之圓滿行使，實難認有何違反公共利益，或以損害他人為主要目的，自難認有何權利濫用之情形，被告上開所辯，亦不足採。

4.綜上，被告所有系爭建物，占有使用原告所有土地如附圖所示A部分，被告未能主張或舉證有何占有使用原告所有土地之合法權源，原告亦無權利濫用之情形，是以原告請求被告拆除附圖所示A部分之建物並將無權占有之土地返還予原告，於法有據，應予准許。

㈢、相當租金之不當得利：

1.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。經查，被告無權占有系爭土地，無法律上原因受有相當於租金之利益，致原告受有損害，應負不當得利返還之責任。

2.系爭土地於113年1月1日至114年5月11日之申報地價均為每平方公尺9,608元；於109年5月11日至112年12月31日之申報地價均為每平方公尺8,888元，原告主張以申報地價週年利率10%請求計算被告使用系爭地號土地之利益，參酌系爭土

地位於竹北市光明六路巷弄內，臨近新竹縣政府商圈，生活機能良好，依實價登錄資料記載前開地段土地近1年每坪買賣價格約40-60萬元等情，原告主張以申報地價週年利率10%計算相當租金不當得利為適當。系爭建物無權占用系爭土地合計6.08平方公尺。原告依民法第179條規定請求自起訴回溯5年114年5月11日至109年5月12日期間，被告就此受有相當於租金之不當得利，合計為38,428元【計算式：詳如附表二，元以下四捨五入】。原告請求被告給付占用系爭土地自起訴時回溯5年之相當租金不當得利，於38,428元範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈣、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，起訴請求被告將附圖所示A部分之拆除，並將所占用土地返還予原告，及請求被告給付原告相當租金不當得利38,428元，於前開範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。為有理由，應予准許。

四、本判決主文第2項所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行，並酌情宣告被告預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

民事第一庭法　　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，並繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　7　　日

書記官　高嘉彤

附表一

| |
|---|
| 原告起訴訴之聲明：（本院卷第9頁）<br>1.請求有言語攻擊的所有當事人跟當事人當面道歉。<br>2.請求返還占用之土地。<br>3.請求不當得利之租金，12010 X 9 平方公尺X 10% X 5 年 = 54045元整。<br>4.訴訟費用由被告負擔。 |
| 原告於民國114年8月13日具狀擴張請求（本院卷第97頁）：<br>增加精神損失費2萬元整。<br>誤工費2萬元整。 |
| 原告於民國114年10月2日變更聲明（本院卷第162頁）：<br>1.被告應將新竹縣○○市○○段000 地號土地占用如複丈成果圖所示之6.08平方公尺之地上物拆除並返還原告。<br>2.被告應給付原告相當於租金之不當得利共64,854元。<br>3.訴訟費用由被告負擔。 |