

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1599號

原告 東泰國際建設股份有限公司

法定代理人 李瑞珠

訴訟代理人 蔡瑞陽

孫大龍律師

被告 郭春喜

郭至軒

訴訟代理人 徐紹鐘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭春喜應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土地如附圖所示暫編地號五二二(A)一層磚房(面積二十.五六平方公尺)、五二二(B)雨遮(面積六.八二平方公尺)、五二二(C)棚架(面積八.八三平方公尺)、五二二(D)庭院(面積一百八十二.八平方公尺)、五二六(A)一層磚房(面積五十九.四五平方公尺)、五二六(B)水泥空地(面積三十二.二七平方公尺)、五二六(C)雨遮(面積一.一九平方公尺)，面積共計三百一十一.九二平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告郭春喜應給付原告新臺幣捌萬貳仟柒佰貳拾壹元，及自民國一百一十二年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十一年十月十九日起至交還第一項土地之日止，按月給付新臺幣貳仟壹佰貳拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告郭春喜負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣玖拾萬元供擔保後，得假執行。但被告郭春喜以新臺幣貳佰陸拾捌萬元為原告供擔保，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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明文。查，原告起訴時訴之聲明第一項為被告郭春喜應將坐落於新北市○○區○○段000○○000地號土地(下稱系爭土地)上門牌號碼新北市○○區○○○0號房屋(下稱系爭建物)拆除，並將該部分土地返還予原告；第二項為被告郭春喜應給付原告新臺幣(下同)3萬940元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國111年10月19日起至返還第一項土地日止，按月給付原告793元(見本院卷第12頁)。後於本院追加被告郭至軒，並更正訴之聲明第一項為郭春喜、郭至軒應將系爭土地如附圖所示暫編地號522(A)一層磚房(面積20.56平方公尺)、522(B)雨遮(面積6.82平方公尺)、522(C)棚架(面積8.83平方公尺)、522(D)庭院(面積182.8平方公尺)、526(A)一層磚房(面積59.45平方公尺)、526(B)水泥空地(面積32.27平方公尺)、526(C)雨遮(面積1.19平方公尺)，面積共計311.92平方公尺之地上物(下稱系爭地上物)拆除，並將該部分土地(下稱系爭占用土地)返還予原告；第二項為被告應給付原告9萬6,508元及自民事準備書二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年10月19日起至返還第一項土地日止，按月給付原告2,475元(見本院卷第185頁)，被告就追加部分無意見(見本院卷第186頁)。核追加被告及聲明第二項部分與原訴均為被告占用系爭土地所生之爭議，其基礎事實同一，依前揭說明，應予准許。另上開更正占用面積部分，核係不變更訴訟標的，更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告為系爭土地所有權人，被告所有系爭地上
02 物，無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、請求
03 被告拆除如附圖所示系爭地上物，並將系爭占用土地返還予
04 原告，並依同法第179條規定，請求被告給付相當於租金之
05 不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭地上物拆除，並將系爭
06 占用土地返還予原告。(二)被告應給付原告9萬6,508元及自準
07 備書(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
08 計算之利息，暨自民國111年10月19日起至返還第一項土地
09 之日止，按月連帶給付原告2,475元。(三)願供擔保，請准宣
10 告假執行。

11 二、被告則以：系爭地上物雖有占用系爭土地，然系爭建物係被
12 告郭春喜借用訴外人吳坤福名義向訴外人林哲廣、林哲男、
13 林建廷所購買，依買賣契約之約定係現況交付，且擔保產權
14 清楚，是系爭建物自興建之初已不知悉有逾越地界而占用，
15 非出於故意或重大過失，且該建物於83年起即已繳納房屋
16 稅，迄今已近30年，系爭土地所有權人應無不知情事卻未提
17 出異議，依民法第796條第1項前段規定，不得請求移去或變
18 更；況若予拆除，對於原告因位於畸零地，並未增加利益，
19 反而使被告受有無從為使用之損失，亦有民法第796條之1第
20 1項規定之適用；又原告為建築公司，於取得系爭土地前，
21 對於土地範圍、利用狀況應盡相當之調查，顯已知悉系爭土
22 地之現況，卻於購買後訴請拆屋還地，有違誠信等語置辯。
23 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項(見本院卷第59-60頁)

26 (一)系爭土地於108年7月19日以發生原因為買賣、發生日期為10
27 8年6月28日，所有權人登記為原告(本院卷第24-26頁)。

28 (二)系爭建物於103年12月7日以買賣申報契稅移轉予郭至軒，並
29 為納稅義務人(本院卷第50-51頁)。

30 四、本院之判斷

31 兩造均同意簡化本件爭點項目(見本院卷第60頁)，茲分述

如下：

(一)原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並騰空返還予原告，是否有據？

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，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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）。查：

(1)原告主張其為系爭土地所有人，系爭地上物占用系爭土地等情，業據其提出土地登記第一類謄本可按（見本院卷第24頁），並經本院赴現場履勘製有勘驗筆錄，另有新北市政府淡水地政事務所繪製之土地複丈成果圖、現場照片可證（見本院卷第68-73、86-97頁），應信屬實，依前揭說明，被告自應就占有系爭土地有正當權源存在之事實，負舉證之責。

(2)系爭建物為未辦保存登記之建物，於83年8月起課徵房屋稅，納稅義務人為訴外人高忠智，嗣變更為訴外人林正連、林哲廣，後於103年12月27日以買賣申報移轉登記納稅義務人為郭至軒，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處111年12月2日函文暨所附房屋稅籍登記表（見本院卷第48-51頁、不爭執事項(二)）。

(3)被告郭春喜陳稱系爭建物係郭春喜於103年11月14日借用訴外人吳坤福名義，向林哲廣、林哲男、林建廷購買，再借用郭至軒名義登記為房屋稅納稅義務人，房屋稅由郭春喜繳納等情（見本院卷第186頁），有不動產買賣契約書可按（見本院卷第174-181頁），核與郭春喜訴訟代理人於111年12月19日審理筆錄、郭春喜於111年12月23日履勘時所稱系爭建物為其所購買等語（見本院卷第59、68-69頁）相符，且郭至軒亦不否認郭春喜前揭所述，堪認系爭建物之事實上處分權人為郭春喜。

01 2.被告抗辯本件有民法第796條規定之適用云云，然按土地所
02 有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人
03 如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。
04 但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法
05 第796條第1項定有明文。惟主張鄰地所有人知其越界而不即
06 提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法院88年度台
07 上字第1762號判決意旨參照）。查，原告於108年7月19日始
08 以買賣為登記原因，登記為系爭土地所有權人，而郭春喜亦
09 自陳該占用部分於購買時已興建完成，且系爭建物之房屋稅
10 開徵日期為83年間（見本院卷第50、59頁），可知原告購買系
11 爭土地時，系爭建物早已興建完成，原告自無從於興建時提
12 出異議，況被告亦未舉證證明原告於系爭建物興建時，知其
13 越界而不即提出異議，是被告抗辯有民法第796條規定之適
14 用云云，即屬無據。

15 3.又按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
16 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
17 部之移去或變更，民法第796條之1固有明文；所謂土地所有
18 人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權
19 利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而
20 言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築
21 之情形不符（最高法院110年度台上字第3297號民事判決意
22 旨參照）。查，系爭地上物中一層磚房位於系爭522、526號
23 土地上之面積為 $(20.56\text{平方公尺} + 59.45\text{平方公尺} = 80.01\text{平方公尺})$ ，而房屋稅籍登記之建物面積僅有43平方公尺，顯
24 見該占用面積已超過原登記之房屋稅及面積，而非僅有一部
25 分逾越疆界，揆諸前揭說明，已與越界建築之情形不符，自
26 無民法第796條之1規定之適用；況原告既為系爭土地之所有
27 人，且拆除系爭地上物並非以損害他人為主要目的，其對於
28 無權占用之系爭建物事實上處分權人，訴請拆除返還占用之
29 土地，係本於適法之權利，並不因無權占用土地之人占用之
30 期間長久或短暫抑或原告取得系爭土地所有權之目的為何而
31

有區別，自無因行使所有物返還請求權及所有權妨礙排除請求權，即可謂有違誠信及公平原則或有權利濫用之情。

4.從而，系爭地上物既占用系爭土地，且被告又未舉證證明有合法占用權源，則原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求郭春喜拆除系爭地上物，騰空返還系爭占用土地予原告，即屬有據，逾此部分請求，即屬無據。

(二)原告主張依民法第179條規定請求被告返還不當得利，是否有據？如是，金額為何？

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，民法第179條定有明文。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，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又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百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地，建築房屋，均之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2.查：

(1)郭春喜之系爭地上物無權占用系爭占用土地，已認定如前，揆諸前揭說明，被告可能獲得相當於租金之利益。

(2)系爭建物位於山區，前方有一條6公尺寬的道路可通行，建物旁有一條樹梅坑溪，溪旁有一條登山步道可通往竹圍捷運站，系爭土地屬山坡地，鄰近土地亦為山坡地，系爭建物附近亦有其他建物等情，有勘驗筆錄及照片（見本院卷第69、

88-97頁），本院認以系爭占用土地之申報地價額（見本院卷第28-30頁）年息6%算本件不當得利金額，應屬允當。

(3)據此計算，系爭占用土地申報總價額6%每月相當於租金之不當得利如下：

①108年7月19日起111年10月18日止相當於租金之不當得利為8萬2,721元（土地311.92平方公尺 $\times$ 1,360元 $\times$ 6% $\div$ 12 $\times$ 39=8萬2,721元，元以下四捨五入）

②111年10月19日起至交還系爭占用土地之日止按月給付之不當得利為2,121元（土地311.92平方公尺 $\times$ 1,360元 $\times$ 6% $\div$ 12=2,121元）。

③從而，原告主張依民法第179條規定，請求郭春喜給付不當得利8萬2,721元，及自111年10月19日起至交還系爭占用土地之日止按月給付之不當得利2,121元，為有理由，逾此部分請求，洵屬無據。

五、綜上，原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求郭春喜拆除系爭地上物，並將該系爭占用土地返還予原告，及依民法第179條規定請求被告給付8萬2,721元，及民事準備書二狀繕本送達被告翌日起自112年5月23日起（見本院卷第185頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年10月19日起至交還系爭占用土地之日止按月給付之不當得利2,121元，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，於法無據，不應准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，亦應駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、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 112 年 7 月 25 日

民事第三庭 法官 林玉蕙

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
書記官 林瀚章