

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1957號

原告 陳辰  
陳美莉  
黃閔瑋

共同

訴訟代理人 賴增銓  
林欣諺

被告 余崇榮  
齊茂吉

0000000000000000

王畹菁

0000000000000000

曹峻銘

0000000000000000

王浚人

吳麗卿

0000000000000000

謝昊承

0000000000000000

邱文卿

0000000000000000

簡慶源（已死亡）

原住○○市○○區○○○路0段000○○  
號4樓

林彩靜

0000000000000000

蘇泰榮

0000000000000000

盧雪燕

0000000000000000

01 邱文慧  
02 0000000000000000  
03 邱晴薰  
04 江柏齡  
05 吳美杏  
06 0000000000000000  
07 陳起偉  
08 0000000000000000  
09 劉紋秀  
10 0000000000000000  
11 葉鳳凰  
12 吳偉國  
13 00000 0000000000  
14 簡淑玲  
15 0000000000000000  
16 周宏遠  
17 馬嘉穎  
18 0000000000000000  
19 李婉惠  
20 林美瑩  
21 陳昭惠  
22 陳純純  
23 簡淑珮  
24 被 告 雙寧企業有限公司  
25 0000000000000000  
26 0000000000000000  
27 法定代理人 蘇泰榮  
28 0000000000000000  
29 共 同  
30 訴訟代理人 丁俊文律師  
31 被 告 溫佳寧

01 溫建中  
02 被 告 英富開發有限公司

03  
04 法定代理人 楊志宏

05  
06  
07  
08 上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年12月8日言詞辯  
09 論終結，判決如下：

10 主 文

- 11 一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地  
12 上如附圖標示A所示面積○點○四平方公尺之建物拆除，並  
13 將該部分土地返還原告。
- 14 二、被告應給付原告新臺幣陸仟柒佰參拾柒元。
- 15 三、原告其餘之訴駁回。
- 16 四、訴訟費用由被告負擔。
- 17 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌仟柒佰貳拾元  
18 為原告預供擔保，得免為假執行。
- 19 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣陸仟柒佰參拾柒  
20 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 21 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

- 24 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
25 基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更  
26 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。原告於  
27 判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言  
28 詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，係以書狀撤回者，自撤  
29 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，  
30 民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條第1項、  
31 第4項分別定有明文。原告起訴聲明第1項原為：被告余崇

01 榮、齊茂吉、王畹菁、曹峻銘、王浚人、謝天慶、吳麗卿  
02 (下合稱余崇榮等7人)應將坐落臺北市○○區○○段○○段00  
03 00地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附件三所示之地上物  
04 拆除，並將該部分土地返還原告(見本院卷一第10、16、128  
05 至130頁)。嗣依本院囑託測量之結果，陳明地上物占有土地  
06 之範圍與面積(見本院卷二第18至20頁)，及表明聲明第2項  
07 之不當得利請求金額(見本院卷三第11頁)，且以該地上物屬  
08 餘園大廈所有住戶共有，具狀追加被告邱文卿、簡慶源、林  
09 彩靜、蘇泰榮、盧雪燕、邱文慧、邱晴薰、江柏齡、吳美  
10 杏、陳起偉、劉紋秀、葉鳳凰、吳偉國、簡淑玲、周宏遠、  
11 馬嘉穎、李婉惠、林美瑩、陳昭惠、陳純純、簡淑珮、雙寧  
12 企業有限公司(下與余崇榮等7人合稱余崇榮等29人)、英  
13 富開發有限公司(下稱英富公司)、溫佳寧、溫建中(下與余  
14 崇榮等29人合稱被告，單指其一逕稱其名，見本院卷三第10  
15 至14、150至154頁)，復因謝天慶於原告起訴後之民國113  
16 年11月25日死亡(見本院卷二第136頁)，其繼承人李蜀芬、  
17 謝竣承、謝昊承承受訴訟後(見本院卷二第156至160頁)，謝  
18 天慶所遺餘園大廈之房地由謝昊承單獨繼承(見本院卷三第3  
19 10頁)，乃具狀撤回對李蜀芬、謝竣承之請求(見本院卷三第  
20 298至302頁)，並為如貳、一、(一)、(二)之聲明。核其撤回對  
21 李蜀芬、謝竣承之請求，其等未為異議，已生撤回效力。其  
22 陳明地上物占有土地範圍、面積、請求金額，係補充事實上  
23 之陳述，非屬訴之變更。其追加余崇榮等7人以外之被告與  
24 原起訴請求，均係本於兩造間占有系爭土地爭執之同一基礎  
25 事實，依首揭規定，應准許之。

26 二、次按當事人有訴訟代理人者，訴訟程序不因當事人死亡而當  
27 然停止，民事訴訟法第173條前段定有明文。查簡慶源於114  
28 年10月5日死亡(見本院卷三第372頁)，惟其有委任訴訟代理  
29 人(見本院卷三第98頁)，依上開規定，本件訴訟程序不因  
30 其死亡而當然停止。

31 三、原告、溫佳寧、溫建中、英富公司均未於言詞辯論期日到

01 場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依余崇榮等2  
02 9人之聲請，由其等一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟其等先前  
05 陳稱：伊等為系爭土地所有權人，被告共有之門牌號碼臺北  
06 市○○區○○○路0段000○○000○○0○○000○○0號房屋  
07 外牆與圍籬，無權占有系爭土地如附圖標示A(面積0.04平方  
08 公尺，下稱系爭建物)、B(面積0.55平方公尺，下稱系爭圍  
09 籬，與系爭建物合稱系爭地上物)所示土地，因此受有相當  
10 於租金之利益，並致伊等受有損害，爰依民法第767條第1項  
11 前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還占有之  
12 土地，及依同法第179條規定，請求被告連帶給付107年5月1  
13 日至112年9月3日相當於租金之不當得利新臺幣(下同)1  
14 萬4,740元，並聲明：(一)被告應拆除系爭地上物，並將該部  
15 分土地返還原告。(二)被告應連帶給付原告1萬4,740元。(三)願  
16 供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告答辯：

18 (一)余崇榮等29人部分：餘園大廈於67年興建，領有主管機關核  
19 發之建築執造、使用執照，而臺北市士林地政事務所(下稱  
20 士林地政所)就餘園大廈繪製之建築改良物位置勘測成果  
21 表，未有越界建築標記，並給予建物登記，臺北市政府都市  
22 發展局(下稱北市都發局)亦函文表明餘園大廈土地所涉都市  
23 計畫樁位未曾變動，即67年之建築線與現行建築線一致，餘  
24 園大廈興建時非係故意或重大過失逾越地界，且原告於107  
25 年5月11日取得系爭土地所有權前，其前手未就越界建築提  
26 出異議，依民法第796條第1項前段規定，原告不得請求拆除  
27 系爭地上物。又系爭地上物占有系爭土地面積極小，且係在  
28 地籍測量實施規則第73條規定之測量容許誤差範圍內，加以  
29 餘園大廈興建迄今已逾40年，倘拆除系爭地上物，對伊等影  
30 響甚鉅，原告可獲得之利益甚微，依民法第796條之1第1項  
31 前段規定，原告亦不得請求拆除系爭地上物。另原告請求拆

01 除系爭地上物屬權利濫用，其等請求依系爭土地公告地價計  
02 算相當於租金之不當得利，亦屬過高，並聲明：1.原告之訴  
03 駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。  
04 (二)溫佳寧、溫建中、英富公司均未於言詞辯論期日到場，亦未  
05 提出書狀作何聲明或陳述。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告主張其等為系爭土地所有權人，被告共有之系爭地上物  
08 占有系爭土地如附圖標示A(面積0.04平方公尺)、B(面積0.5  
09 5平方公尺)所示土地等情，業據提出系爭土地登記謄本、地  
10 籍圖謄本(見本院卷一第14、32至34頁)、建物登記謄本(見  
11 本院卷三第304至366頁)為證，且經本院會同士林地政所測  
12 量人員到場履勘、測量屬實，有本院勘驗筆錄及士林地政所  
13 函文暨所附如附圖之複丈成果圖為憑(見本院卷一第362至3  
14 66、410至412頁)，被告對上情未為爭執，堪信為真實。

15 (二)原告得請求被告拆除系爭建物，並返還該部分土地：

16 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。  
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
18 段、中段分別定有明文。被告對原告為系爭土地所有權人及  
19 其等共有之系爭地上物無權占有系爭土地未為爭執，原告起  
20 訴請求被告拆除系爭地上物，並返還該部分土地，即屬有  
21 據。

22 2.被告已於114年7月21日派員拆除系爭圍籬，而未以系爭圍籬  
23 占有系爭土地，此經被告陳明在卷(見本院卷三第244至25  
24 2、274頁、卷四第15頁)，並提出照片為證(見本院卷三第25  
25 4至256頁)，原告對被告已拆除系爭圍籬未為爭執，僅提出  
26 照片主張被告未清除系爭圍籬之紅磚水泥基座(見本院卷三  
27 第260至266、386至387頁)，被告則否認原告所指紅磚水泥  
28 基座為其設置，亦否認該基座為系爭圍籬基座(見本院卷四  
29 第15頁)，原告就此未舉證以明，難以逕採，而被告既已將  
30 系爭圍籬拆除而未占有土地，原告以系爭圍籬無權占有系爭  
31 土地為由，請求被告拆除系爭圍籬，並返還所占有之土地，

01 已無必要。

02 3.被告就原告請求拆除系爭建物雖以上開情詞置辯。惟：

03 (1)被告辯稱依民法第796條第1項前段規定，原告不得請求拆除  
04 系爭建物，尚非可採：

05 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  
06 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  
07 其房屋，民法第796條第1項前段定有明文，上開規定依民法  
08 物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編修正前土地  
09 所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房  
10 屋時，亦適用之。又逾越地界建築房屋之土地所有人，因損  
11 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  
12 大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其  
13 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  
14 其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有  
15 人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，  
16 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  
17 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  
18 實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最  
19 高法院111年度台上字第2533號判決參照）。另鄰地所有人  
20 知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定  
21 之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時  
22 不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無民法第796  
23 條規定之適用（最高法院72年度台上字第4734號判決參  
24 照）。

25 ②被告辯稱因原告之前手就系爭建物越界建築未提出異議，原  
26 告依民法第796條第1項前段規定不得請求拆除系爭建物云  
27 云，為原告否認，依上開說明，應由被告就原告之前手知悉  
28 系爭建物興建時越界占有系爭土地之事實負舉證之責，被告  
29 就此未舉證以明，其此部分所辯，洵非可採。

30 (2)被告另辯稱依民法第796條之1第1項前段規定，得免為拆除  
31 系爭建物，亦不足信：

01 ①按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變  
02 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
03 之移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文，上開  
04 規定依民法物權編施行法第8條之3規定，於98年民法物權編  
05 修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
06 或變更其房屋時，亦適用之。又民法第796條之1規定，係於  
07 不合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或  
08 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  
09 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  
10 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  
11 益及社會整體經濟、公共利益（最高法院113年度台上字第1  
12 180號判決參照）。

13 ②被告辯稱拆除系爭建物，對其等影響甚鉅，原告可獲得之利  
14 益甚微，依民法第796條之1第1項前段規定，原告不得請求  
15 拆除系爭建物云云，為原告否認，被告就拆除系爭建物對其  
16 等之影響，未舉證以明，其等所辯已難逕採。又系爭建物為  
17 被告共有之餘園大廈外牆（見本院卷一第363頁），係供被告  
18 使用之物，拆除該建物與公共利益無涉，而系爭建物面積僅  
19 0.04平方公尺，衡情拆除建物之費用應非巨大，不予拆除則  
20 因系爭建物占有系爭土地，妨礙原告對該土地之整體利用。

21 ③爰審酌原告請求拆除系爭建物對公共利益與當事人利益之影  
22 響，兩相權衡，就公共利益與社會整體經濟觀之，確保原告  
23 完整使用系爭土地之利益，顯大於被告所有系爭建物免於被  
24 拆除之利益，故被告辯稱依民法第796條之1第1項前段規定  
25 應免為拆除系爭建物，難認可採。

26 ③原告請求拆除系爭建物非屬權利濫用：

27 ①按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
28 的，民法第148條第1項定有明文。所稱權利之行使，不得以  
29 損害他人為主要目的，係指行使權利，專以損害他人為目的  
30 之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無  
31 損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適

01 用。而行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人  
02 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行  
03 使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院88年度台上第35  
04 7號判決參照）。

05 ②查原告係以系爭建物無權占有系爭土地，請求被告拆除系爭  
06 建物返還土地，其行使權利，雖使被告蒙受不利，仍難逕認  
07 係以損害被告為主要目的。又系爭土地面積為9.61平方公尺  
08 （見本院卷一第32頁），於114年1月之公告現值為每平方公尺  
09 21萬8,000元（見本院卷三第174頁），系爭土地之公告現值達  
10 209萬4,980元，且依原告所提系爭土地周邊景觀照片（見本  
11 院卷一第378至396頁）與本院勘驗結果（見本院卷一第362至  
12 366頁），可知系爭土地位在純住宅區內，步行可快速抵達公  
13 車站，該土地如遭他人占有，對土地交易價值減損非小，而  
14 系爭建物面積不大，且自68年12月8日建築完成迄今已歷時  
15 甚久（見本院卷一第84頁），價值應已不高，比較衡量上情，  
16 難認有原告權利行使所得利益極小，對被告所受損失甚大之  
17 情狀，是被告辯稱原告行使權利有權利濫用云云，亦無足  
18 取。

19 (4)至被告辯稱系爭建物占有系爭土地之測量結果，係在地籍測  
20 量實施規則第73條規定之測量容許誤差範圍內云云。惟士林  
21 地政所為本件測量係現場指界地上物之位置及面積，且系爭  
22 土地係以圖解法辦理戶地測量，與地籍測量實施規則第73條  
23 規定採數值法測繪之圖根點至界址點位置誤差之限制不同，  
24 本件測量與地籍測量實施規則第73條無涉，此經士林地政所  
25 函復在卷（見本院卷二第80頁），被告所辯，委無足取。又餘  
26 園大廈之興建縱領有建築執照、使用執照，或士林地政所保  
27 留之建築改良物位置勘測成果表未有越界建築之標記，或北  
28 市都發局認定該大廈之建築線始終未有變動，容為各主管機  
29 關之權屬事宜，本件系爭建物經士林地政所測量結果既占有  
30 系爭土地，自無從依各主管機關核發之上開資料，據為有利  
31 被告之認定。

01 (5)從而，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告  
02 拆除系爭建物及返還所占有之土地，為有理由。

03 (三)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利5,365元：

04 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  
05 益。不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
06 返還，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分  
07 別定有明文。又無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相  
08 當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為  
09 社會通常之觀念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求  
10 占有人返還相當於租金之利益。本件被告共有之系爭地上物  
11 無合法正當權源占有系爭土地如附圖標示A、B所示部分，獲  
12 有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告  
13 自得依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之損  
14 害。

15 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
16 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。此所謂年息  
17 10%為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租  
18 賃之租金必須照申報總價額年息10%計算之，尚須斟酌基地  
19 之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值等情事  
20 以為決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定  
21 地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依  
22 土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之  
23 地價。另土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地  
24 價80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。查系  
25 爭土地每平方公尺之申報地價於107年、108年均為4萬2,800  
26 元（5萬3,500元 $\times$ 0.8=4萬2,800元）、109年、110年均為4萬  
27 2,400元（5萬3,000元 $\times$ 0.8=4萬2,400元）、111年、112年均  
28 為4萬3,760元（見本院卷三第174頁、卷四第32頁）。參酌原  
29 告所提系爭土地周邊景觀照片（見本院卷一第378至396頁）  
30 與本院勘驗結果（見本院卷第362至366頁），顯示系爭土地位  
31 在純住宅區內，附近未有商業活動，步行可快速抵達公車站

01 等情，認系爭土地租金以申報地價年息5%為適當，則原告於  
02 107年5月11日至112年9月3日就系爭地上物占有土地部分得  
03 請求之不當得利總額為6,737元(【107年：4萬2,800元×0.59  
04 平方公尺×《7+21/31》÷12×5%=810元，小數點以下二位四  
05 捨五入，元以下四捨五入，下同】+【108年：4萬2,800元×  
06 0.59平方公尺×1×5%=1,263元】+【109年、110年：4萬2,40  
07 0元×0.59平方公尺×2×5%=2,502元】+【111年：4萬3,760元  
08 ×0.59平方公尺×1×5%=1,291元】+【112年：4萬3,760元×0.  
09 59平方公尺×《8+3/30》÷12×5%=871元】=6,737元)。又系  
10 爭地上物為被告共有，此經原告陳明在卷(見本院卷三第209  
11 頁)，且為被告所不爭執，本件既未有被告對原告明示就不  
12 當得利債務負全部給付責任之證據，亦未有法律規定被告應  
13 對原告負連帶債務之責(民法第272條規定參照)，則原告請  
14 求被告就上開債務負連帶責任，洵無足取。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求  
16 被告拆除如附圖標示A所示面積0.04平方公尺之系爭建物，  
17 並將該部分土地返還原告，及依民法第179條規定，請求被  
18 告給付原告6,737元，均有理由，應予准許，逾此部分之請  
19 求，則屬無據，應予駁回。

20 六、本判決主文第1、2項命被告給付之價額、金額未逾50萬元，  
21 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執  
22 行。惟被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，  
23 爰酌定相當擔保金額宣告免為假執行。至原告敗訴部分，其  
24 假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院  
26 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，無詳予論駁之  
27 必要，併此敘明。

28 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
29 訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
31 民事第一庭 法 官 林昌義

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 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  
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

06 書記官 周苡彤