臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2904號

原　　告　黃進發
　　黃進騫
上二人共同
訴訟代理人　林亮宇律師
　　王雲玉律師
被　　告　陳新豐
000000000000000000
　　陳士元
000000000000000000
　　陳明豐
上三人共同
訴訟代理人　蘇若龍律師
被　　告　陳黃玉釵
000000000000000000
　　紀桂美
000000000000000000
兼上二人
訴訟代理人　陳錦芳
被　　告　陳永祥
000000000000000000

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應各給付原如附表二所載之金額及利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項原告勝訴部分，得假執行。但被告陳新豐如以新台幣（下同）8745元及每月146元、被告陳士元如以6865元及每月114元、被告陳明豐如以6565元及每月109元、被告

陳錦芳如以6425元及每月以107元、被告陳黃玉釵如以1萬2805元及每月213元、被告紀桂美如1萬1535元及每月192元、被告陳永祥如以1萬1325元及每月189元，分別為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告陳永祥經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造主張：

一、原告主張：

㈠原告共有臺中市○○區○○段0000地號土地（即系爭土地，權利範圍各2分之1）為被告等人無權占有使用中，其中被告陳新豐所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號B1（主體9.94㎡）、B2（雨遮2.80㎡）部分；被告陳士元所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號C1（主體7.80㎡）、C2（雨遮2.81㎡）部分；被告陳明豐所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號D1（主體7.46㎡）、D2（雨遮2.96㎡）部分；被告陳錦芳所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號E1（主體7.30㎡）、E2（雨遮1.88㎡）部分；被告陳黃玉釵所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號F（主體14.55㎡）部分；被告紀桂美所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號G（主體13.11㎡）部分；被告陳永祥所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○

○○道000號）占用如附圖所示編號H1（主體12.87㎡）、H2（雨遮1.29㎡）部分。被告越界建築，無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條第１項請求被告等人拆除地上物，並將土地騰空返還原告。

原告本件訴訟僅是主張所有權，並無權利濫用。

㈡被告未經原告同意，亦無其他合法權源占用系爭土地，已損害原告對系爭土地之使用收益權利，致原告受有相當於租金之損害，是原告另依民法第179條、第181條規定，請求被告等人給付相當於租金之不當得利。本件不當得利若按土地法第97第1項、第105條規定，依申報地價10%計算被告等人相當於租金之不當得利，僅每平方公尺每月18.33元（即系爭土地110年1月公告地價2200元/㎡×10%÷12月），金額實屬過低。從而，原告爰以「591房屋交易」網站上鄰近本件不動產之店面出租行情，每坪每月550元至2,955元，主張以每坪每月為1,000元，即每平方公尺每月為303元（計算式：1,000÷3.3057）作為計算本件不當得利之依據，應屬合理，並請依民事訴訟法第222條第2項規定就本件金額為認定。原告請求請求被告等給付自本件訴訟繫屬之日回溯5年之不當得利，以及至被告返還土地前每月應給付相當於租金之不當得利，並以每平方公尺每月303元計算（如附表一所示）。

㈢並聲明：1.被告陳新豐應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號B1、B2部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。2.被告陳士元應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號C1、C2部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。3.被告陳明豐應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號D1、D2部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。4.被告陳錦芳應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號E1、E2部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。5.被告陳黃玉釵應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號F部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。6.被告紀桂美應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編

號G部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。7.被告陳永祥應將坐落於系爭1728地號土地上如附圖所示編號H1、H2部分之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。8.被告各應給付原告之金額如附表一所示，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。9.被告各應自本件起訴狀繕本送達翌日起至返還第1至7項土地之日止，按月給付原告之金額如附表一所示。

二、被告抗辯稱：

㈠被告陳新豐、陳士元、陳明豐：

1.被告等人建物坐落之土地與系爭土地相鄰，被告於興建前有先進行鑑界，並與原告合意以被告等人建物外牆之水溝為界，並未越界。若被告等人建物有越界建築之情，原告當時應即提出異議及阻止動工，惟原告非但未提出異議，其後亦於緊鄰水溝之處興建圍牆，並在圍牆內興建建物。從兩造對於各自土地之利用狀況而言，堪認兩造確以水溝為界，各自興建建物、圍牆，足以作為經界標識之狀況及經界附近占有之沿革。抑且，被告等人之建物早於70年4月30日已建築完成，經過40年與原告一直相安無事，足認兩造確以水溝為界，基於保障當事人之合理信賴，並維護相關建物之經濟效用，應認原告不得違反約定，要求被告等人拆屋還地。

2.縱認被告等人一部占用系爭土地，然原告在被告等人興建建物時，並未提出異議或阻止興工，則依民法第796條規定，原告亦不得請求拆除被告等人建物。又被告等人建物縱有占有系爭土地，亦僅係一小部分，倘若遽爾要求拆除占用部分之建物，將會造成建物外牆及屋內部分均須被拆除，顯有損害主要結構乃至崩塌之虞，影響至鉅，而原告已於系爭土地相鄰被告等人建物之處興建圍牆，並有水溝阻隔，被告等人建物所占用之土地，與系爭土地其他部分，是隔著圍牆及水溝，顯屬畸零地，實難與系爭土地之其他部分合併使用，則原告收回系爭占用土地，對於其本身並無利益或所得利益極少，依民法第796條之1被告可免移去或變更。且本件被告等

人建物完成已有40年，被告等人與鄰地所有人即原告一直都是和平共處，原告忽爾主張被告等人建物無權占用系爭土地，應予拆除返還云云，有違誠信原則；原告要求拆除被告等人建物之一部，亦有損害被告等人建物之主要結構乃至造成崩塌之虞，應為權利濫用，自應依民法第148條規定予以禁止。

4.被告非無權占用，原告請求被告等人給付相當於租金之不當得利，並無理由，且原告就不當得利之計算方式，應為申報地價年息百分之1，則依照系爭土地109年1月申報地價為每平方公尺1,760元，按年息百分之1，即為每年176元（按：應為17.6元），每月僅14.67元（計算式：1760×1%÷12）。

5.並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告陳錦芳、陳黃玉釵、紀桂美：同被告陳新豐、陳士元、陳明豐共同訴訟代理人所述。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告陳永祥未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀到院陳述意見。

參、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

㈠系爭臺中市○○區○○段0000地號土地係原告共有，權利範圍各2分之1。（見本院卷第27頁）

㈡系爭臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告陳新豐單獨所有；同區段435建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告陳士元單獨所有；同區段436建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告陳明豐單獨所有；同區段437建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號）為被告陳錦芳單獨所有；同區段438建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告陳黃玉釵單獨所有；同區段439建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告紀桂美單獨所有；同區段440建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）為被告陳永祥單獨所有。（見本院卷第63

至87頁）

㈢對於臺中市清水地政事務所111年5月12日清地二字第1110005341號函檢送之複丈成果圖，無意見。（見本院卷第246頁）

二、爭執事項：

㈠原告請求被告等人拆屋還地，有無理由？兩造是否有約定以如卷附第137頁照片所示水溝為界建屋？本件是否有民法第796條、第796條之1之適用？原告請求拆屋還地，是否為權利濫用？

㈡原告請求被告等分別給付如附表所示之不當得利，有無理由？請求金額是否合理？

肆、本院判斷：

一、原告請求被告拆屋還地，為無理由：

㈠本件被告所有之房屋占用原告所有之系爭土地，其中被告陳新豐所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號B1（主體9.94㎡）、B2（雨遮2.80㎡）部分；被告陳士元所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號C1（主體7.80㎡）、C2（雨遮2.81㎡）部分；被告陳明豐所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號D1（主體7.46㎡）、D2（雨遮2.96㎡）部分；被告陳錦芳所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號E1（主體7.30㎡）、E2（雨遮1.88㎡）部分；被告陳黃玉釵所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號F（主體14.55㎡）部分；被告紀桂美所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道000號）占用如附圖所示編號G（主體13.11㎡）部分；被告陳永祥所有之臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○

○○道000號）占用如附圖所示編號H1（主體12.87㎡）、H2（雨遮1.29㎡）部分等情，業經本院111年2月14日會同兩造及臺中市清水地政事務所人員履勘現場，製有勘驗筆錄、現場照片及附圖可稽（見本院卷149至189頁），並有臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖可憑（見本院卷197、199頁），復為兩造所不爭執，自堪採憑。

㈡被告陳新豐、陳士元、陳明豐（下稱被告陳新豐3人）無法證明兩造有以水溝為界，各自興建建物、圍牆乃至雨遮之合意，且本件亦無民法第796條第1項規定之適用：

1.被告陳新豐3人主張兩造以水溝為界興建建物，係經兩造同意乙節，已為原告所否認，則依民事訴訟法第277條之規定，被告陳新豐3人自應就兩造有該合意之事實負舉證之責任。經查本件被告陳新豐3人之建物係於70年4月30日建築完成，被告陳新豐係於98年8月18日以贈與為原因登記取得建物所有權、被告陳士元係於88年2月1日以贈與為原因登記取得所權、被告陳明豐係於70年4月30日第一次登記取得建物所有權（見本院卷63、67、71頁），而原告係於99年4月6日因分割繼承原因而取得系爭土地所有權（見本院卷27頁）。被告陳新豐3人對於其等建物於興建當時與何人達成興建界址合意，僅係空言主張，然未完整陳述相關事實及舉證證明，故被告陳新豐3人上開主張既無法舉證以實其說，自難採憑。

2.民法第796條規定：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」本件被告陳新豐3人併未舉證證明原告有知被告建屋越界而不即提出異議之情事，空言主張，顯屬無稽。

㈢被告所有之房屋係無權占用原告土地：

被告所有之房屋已占用原告所有之土地，已如前述。而因被告對其等之占用係有權（含物權或債權）占用之情事，既未

能舉證證明之。則原告主張被告所有之建物如附圖所示部分係無權占有乙節，自屬有據。

㈣本件有民法第796條之1第1項規定之適用：

1.民法第796條之1規定：「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（第1項）。前條第1項但書（按即支付償金）及第2項（按即請求價購）規定，於前項情形準用之。」本條規定依民法物權編施行法第8條之3之規定，於物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。

2.被告所有之建物與原告之土地間因存在高低落差（約一層樓高），原告於其土地上已興建擋土圍牆，擋土牆下方係排水溝等情，業經本院勘驗明確，並有現場照片可憑（見本院卷135、137、157、159頁）。又被告建物之結構完整、格局方正，係屋後一小部分占用原告土地，而占用部分包括建物後方1至4層樓之主體結構（含樑柱）及雨遮，拆除工程不易，對被告所有之建物安全及經濟價值，產生重大影響；加以現況觀之，原告取回被告占用之土地，因地形高低落差及擋土牆之故，對原告而言已難與其所有系爭土地合併使用，經濟效用極低，本院審酌兩造間之利益，認本件依民法第796條之1第1項之規定，宜免被告為全部之移去或變更。

㈤本上所述，原告依民法第767條第1項之規定，固有權請求被告拆屋還地，然基於民法第796條之1第1項之規定，本院認宜免除被告拆屋還地之義務。

二、就原告請求相當於租金之不當得利部分：

㈠被告未經原告同意，亦無其他合法權源占用系爭土地，已損害原告對系爭土地之使用收益權利，致原告受有相當於租金之損害，是原告依民法第179條、第181條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。原告請求被告給付占用系爭土地起訴前5年之不當得利，及起訴狀繕本送達翌日

起算至返還占用土地之日止每月占用之不當得利租金，核屬有據，應予准許。

㈡參諸土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10％為限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等項，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。查本件系爭土地南臨臺灣大道6段952巷（約4米寬柏油路）作為出入口，被告占用原告之土地建物整體面臨臺灣大道六段（雙向8線道），而鄰近即有弘光科技大學、公車站牌弘光科技大學站，故被告所占用系爭土地之位置屬交通便利區域，加以被告無權占用土地之地上物計有四層樓，用以經商或居住，有其便利性，本院認為應以申報地價年息10%，計算相當於租金之不當得利，較為允當。原告主張依申報地價10%計算租金或被告抗辯應以申報地價1%計算租金，核均不可採。

㈡本件系爭土地之申報地價係每平方公尺1760元（見本院卷27頁之土地登記謄本），以申報地價年息10%計算，茲依原告所主張被告占用面積（見本院卷224至225頁）及每月租金起算日（起訴狀繕本送達翌日，見本院卷223頁），計算被告應給付之不當得利租金如下：

1.被告陳新豐部分：

就被告陳新豐之占用面積，原告之請求係以B1面積9.94㎡計算（見本院卷224頁），故

⑴被告陳新豐占用之土地申報總價額年息10%為1749元（1760x9.94x10%=1749元，小數點以下4捨5入，下同）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為8745元（1749x5=8745元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日，繕本係110年11

月29日送達，回證見本院卷105頁）起算之每月不當得利租金為146元（1749/12=146元）。

2..被告陳士元部分：

就被告陳士元之占用面積，原告之請求係以C1面積7.8㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告陳士元占用之土地申報總價額年息10%為1373元（1760x7.8x10%=1373）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為6865元（1373x5=6865元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日，繕本係110年11月9日送達，回證見本院卷107頁）起算之每月不當得利租金為114元（1373/12=114元）。

3.被告陳明豐部分：

就被告陳明豐之占用面積，原告之請求係以D1面積7.46㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告陳明豐占用之土地申報總價額年息10%為1313元（1760x7.46x10%=1313元）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為6565元（1313x5=6565元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日，繕本係110年11月29日送達，回證見本院卷109頁）起算之每月不當得利租金為109元（1313/12=109元）。

4.被告陳錦芳部分：

就被告陳錦芳之占用面積，原告之請求係以E1面積7.3㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告陳錦芳占用之土地申報總價額年息10%為1285元（1760x7.3x10%=1285元）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為6425元（1285x5=6425元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日，繕本係110年1129日送達，回證見本院卷111頁）起算之每月不當得利租金為107元（1285/12=107元）。

5.被告陳黃玉釵部分：

就被告陳黃玉釵之占用面積，原告之請求係以F1面積14.55

㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告陳黃玉釵占用之土地申報總價額年息10%為2561元（1760x14.55x10%=2561元）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為12805元（2561x5=12805元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年12月1日，繕本係110年11月30日送達，回證見本院卷113頁）起算之每月不當得利租金為213元（2561/12=213元）。

6.被告紀桂美部分：

就被告紀桂美之占用面積，原告之請求係以G1面積13.11㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告紀桂美占用之土地申報總價額年息10%為2307元（1760x13.11x10%=2307元）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為11535元（2307x5=11535元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日，繕本係110年11月29日送達，回證見本院卷115頁）起算之每月不當得利租金為192元（2307/12=192元）。

7.被告陳永祥部分：

就被告陳永祥之占用面積，原告之請求係以H1面積12.87㎡計算（見本院卷225頁），故

⑴被告陳永祥占用之土地申報總價額年息10%為2265元（1760x12.87x10%=2265元）。

⑵起訴前5年之不當得利租金為11325元（2265x5=11325元）。

⑶起訴狀繕本送達翌日（即110年12月2日，繕本係110年12月1日送達，回證見本院卷117頁）起算之每月不當得利租金為189元（2265/12=189元）。

㈢本上所述，對於原告向被告請求相當於租金之不當得利部分分，於上開數額（彙整如附表二所示）之範圍內為有理由，其逾上開數額部分，即屬無據，不應准許。

三、綜上，本件原告依民法第767條之規定，對被告所有占用原告土地之建物，請求被告拆屋還地，因民法第796條之1第1項之規定，為無理由，應予駁回。其依民法第179條不當得利之規定，起訴請求被告給付起訴前5年之租金及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之法定遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起算至返還土地之日止，按月給付原告不當得利之租金，於如附表二示之數額範圍內，為有理由，應予准許，故判決如文第一項所示。其逾此數額範圍，為無理由，應予駁回。

四、本件就判決主文第一項原告勝訴部分，其數額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行；並依被告陳新豐3人及依職權准被告供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁回。

五、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

六、本件原告依民法第767條之規定本有權請求被告拆屋還地，僅因民法第796條之1之規定，本院免被告為全部移去或變更，故就訴訟費用之負擔，本院爰依民事訴訟法第81條之規定，命勝訴之被告負擔其全部。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　2　　日

民事第二庭　　法　官　李悌愷

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　2　　日

書記官　廖春玉

附表：原告主張被告不當得利數額

編號	占用人	每月應給付之不當得利金額（原告第9項聲明請求金額）	合計5年之不當得利金額（原告第8項聲明請求金額）
1	陳新豐	3,012元(計算式：303元×B1占用面積9.94㎡=3011.8元；小數點以下四捨五入，下同)	180,720元(計算式：3012元×12月×5年=180720元)
2	陳士元	2,363元(計算式：303元×C1占用面積7.8㎡=2363.4元)	141,780元(計算式：2363元×12月×5年=141780元)
3	陳明豐	2,260元(計算式：303元×D1占用面積7.46㎡=2260.3元)	135,600元(計算式：2260元×12月×5年=135600元)
4	陳錦芳	2,212元(計算式：303元×E1占用面積7.3㎡=2211.9元)	132,720元(計算式：2212元×12月×5年=132720元)
5	陳黃玉釵	4,409元(計算式：303元×F占用面積14.55㎡=4408.6元)	264,540元(計算式：4409元×12月×5年=264540元)
6	紀桂美	3,972元(計算式：303元×G占用面積13.11㎡=3972.3元)	238,320元(計算式：3972元×12月×5年=238320元)
7	陳永祥	3,900元(計算式：303元×H1占用面積12.87㎡=3899.6元)	234,000元(計算式：3900元×12月×5年=234000元)

附表二：本院計算之被告不當得利數額

編號	占用人	每月應給付之不當得利金額	起訴前5年之不當得利金額
1	陳新豐	自110年11月30日起至返還土地之日止，按月給付146元。	8745元及自110年11月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。
2	陳士元	自110年11月30日起至返還土地之日止，按月給付114元。	6865元及自110年11月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。
3	陳明豐	自110年11月30日起至返還土地之日止，按月給付109元。	6565元及自110年11月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。
4	陳錦芳	自110年11月30日起至返還土地之日止，按月給付107元。	6425元及自110年11月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。
5	陳黃玉釵	自110年12月1日起至返還土地之日止，按月給付213元。	12805元及自110年12月1日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。

（續上頁）

6	紀桂美	自110年11月30日起至返還土地之日止，按月給付192元。	11535元及自110年11月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。
7	陳永祥	自110年12月2日起至返還土地之日止，按月給付189元。	11325元及自110年12月2日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。