

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3518號

原告 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

被告 廖桂霖

訴訟代理人 蘇若龍律師

複代理人 張巧旻律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示(A)部分（面積48.40平方公尺）之建物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。暨自民國110年10月13日起至返還上開占用部分土地之日止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之金額。

被告應將坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地上之建物拆除，將上開2筆土地全部返還原告。並給付原告新臺幣13萬7,205元，及自民國112年10月1日起至返還上開2筆土地之日止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之金額。

被告應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地附圖所示編號(B)部分（面積89.52平方公尺）之建物拆除，並將上開占用部分之土地返還原告。並給付原告新臺幣23萬3,735元，及自民國112年10月1日起至返還上開占用部分之土地之日止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之金額。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：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項第2、3款定有明

01 文。查，本件原告原起訴聲明為：被告應將坐落臺中市○○
02 區○○段00000地號土地上如附圖所示黃色部分之建物拆
03 除，並將上開占用部分之土地返還原告。暨自民國110年10
04 月13日起至返還上開占用部分之土地之日止，按年依占用面
05 積給付當期申報地價10%之損害金（見本院卷第11頁）。嗣
06 於112年1月10日具狀變更聲明如下列原告訴之聲明所示（見
07 本院卷第267至268頁）。原告上開所為均係基於原主張同一
08 建物占用告土地之拆屋還地事實，可認請求基礎事實同一而
09 擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許，
10 合先敘明。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：國有坐落臺中市○○區○○段00000○000○000
13 ○00地號土地（下分稱系爭215-1、215、216、13地號土
14 地，合稱系爭土地）為原告所管理，遭被告故意或重大過失
15 以附圖所示、使用範圍包括編號(A)、(B)及系爭215、216地
16 號土地全部之地上物無權占用，占用面積高達169.39平方公
17 尺，並非單純越界建築，且起造時原告亦不知情，嗣後也無
18 默示同意被告使用系爭土地，爰依民法第767條第1項前段之
19 規定請求拆除上開地上物並返還占用之系爭土地。又依社會
20 通常觀念無權占有他人土地，可能獲致相當於租金之利益，
21 如附圖所示(A)部分，因被告有給付自105年10月13至110年
22 10月12日之補償金，其餘系爭215、216地號土地及附圖所示
23 (B)部分土地，因未曾給付補償金，爰請求附圖所示(A)部
24 分土地，自110年10月13日起至返還上開占用部分土地之日
25 止，按年依其占有面積給付當期申報地價10%之不當得利。
26 其餘系爭215、216地號土地及附圖所示(B)部分土地，自107
27 年10月1日起至112年9月30日期間按109年1月申報地價年息1
28 0%計算，並自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，均按
29 年依其占有面積給付當期申報地價10%之不當得利等語。並
30 聲明：如主文所示。

31 二、被告則以：被告於80年間即已興建門牌號碼為臺中市○○區

○○○路000號之建物（下稱系爭建物）經營牛庄牛肉爐，並做居住使用，興建之初雖部分占用系爭土地，但原告明知而未阻止，30餘年相安無事，被告並無故意或重大過失，依修正前民法第796條規定，不得再請求移去或變更系爭建物。況長期以來兩造相安無事，原告顯係默示同意被告使用借貸系爭土地，今原告突主張無權占有，有違誠信原則。被告已繳清自105年10月13日起至110年10月12日止之五年使用補償金，得請求原告辦理出租系爭土地，被告應非無權占有。並請斟酌民法第796條之1，免為移去或變更系爭建物。縱認有無權占用情形，相當於租金之不當得利，應以申報總地價年息百分之1為宜。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院協同兩造簡化爭點如下（見本院卷第84至85頁）：

（一）兩造不爭執事項：如附圖所示(A)部分土地，被告有繳清5年使用補償金至110年10月12日，目前無租賃關係存在。

（二）本件爭點：

1. 被告抗辯系爭建物於80間興建，應適用修正前民法第796條，興建之初原告知其越界而未阻止，自不得再請求移去或變更系爭建物，原告否認明知，並主張應適用修正後民法796條以非故意重大過失為限，被告是否已盡舉證之責？法條適用何者為宜？
2. 被告抗辯系爭建物經過30餘年，應認原告有默示同意使用借貸，原告否認有明示或默示同意使用借貸，被告是否已盡舉證之責？
3. 被告抗辯系爭建物經過30餘年，原告忽爾主張無權占用，請求拆除返還，有違誠信原則，原告否認，被告是否已盡舉證之責？
4. 被告抗辯應適用民法第796條之1斟酌公共利益及當事人利益，應免為全部或一部之移去或變更系爭建物，原告否認，被告是否已盡舉證之責？
5. 原告主張相當於租金之不當得利，應以申報總地價年息百分之10為宜；被告抗辯相當於租金之不當得利，應以申報

01 總地價年息百分之1為宜。何者可採？

02 四、本院之判斷：

03 (一)原告主張系爭土地為原告所管理，被告以附圖所示使用範圍
04 包括編號(A)、(B)及系爭215、216地號土地全部之地上物占
05 用，占用面積為169.39平方公尺（計算式：48.40+89.52+1
06 1.62+19.85=169.39），其中如附圖所示(A)部分土地，被
07 告有繳清5年使用補償金至110年10月12日，上開土地目前原
08 告與被告間均無租賃關係存在等情，為被告所不爭執（見本
09 院卷第84、85頁），並有土地登記第二類謄本、照片、履勘
10 筆錄、附圖即臺中市豐原地政事務所土地複丈圖在卷足參
11 （見本院卷第17、19至23、109、131至135頁、附圖），應
12 堪認定。

13 (二)本件無民法第796條（不論修正前後）及同法第796條之1適
14 用之餘地（本院對爭點1、4之判斷）：

15 1. 土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而
16 不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，98年1月23
17 日修正前民法第796條定有明文。土地所有人建築房屋逾越
18 地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益
19 及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更民法第796條
20 之1第1項前段亦定有明文。上開法文均是關於土地所有人建
21 築房屋逾越地界之情形所為之規定，是適用上自應以越界建
22 築為限。

23 2. 又修正之民法第796條增列「非因故意或重大過失」越界建
24 築者始受保障及對形成之畸零地請求購買權；又修正之民法
25 第796條之1賦予法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
26 部或一部之移去或變更，於民法物權編修正施行前越界建築
27 之情形，亦宜適用（見民法物權編施行法第8條之3立法理
28 由）。故依民法物權編施行法第8條之3規定，修正前民法第
29 796條規定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾
30 越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之
31 （最高法院110年度台上字第621號民事判決參照，臺灣高等

01 法院臺中分院110年度上易字第292、514號判決均同此見
02 解）。查，被告抗辯系爭建物於80年間興建，應適用修正前
03 民法第796條等語，惟此顯與上揭民法物權編施行法第8條之
04 3規定文義相違，依上開說明，實屬無據，至被告提臺灣新
05 竹地方法院99年度簡上字第37號判決，將鄰地所有人請求移
06 去或變更之時點，認亦須在98年民法物權編修正前之解釋，
07 應係增加文義所無之限制，並有違立法本意，並不拘束本
08 院，無從據此為有利被告之解釋。

- 09 3. 另按所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或
10 其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部
11 分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上
12 者，與越界建築之情形不符；倘建築房屋之初，尚非土地所
13 有人或其他有利用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」
14 （最高法院107年度台上字第644號民事判決參照）。查，本
15 件經現場測量系爭建物絕大部分均占用原告土地，遠遠超過
16 二分之一，事實上系爭建物僅有一小部分非占用系爭土地，
17 而其中系爭215、216地號土地更遭系爭建物完全占用，有臺
18 中市豐原地政事務所土地複丈圖在卷足參（見附圖），依上
19 開說明，此與越界建築之情形不符，應屬單純之「無權占
20 有」，實無民法796條（不論修正前後）及同法第796條之1
21 之適用。

22 （三）原告未默示同意被告使用借貸系爭土地（本院對爭點2之判
23 斷）：

- 24 1. 被告抗辯系爭建物經過30餘年，原告有默示同意使用借貸等
25 語，自應為其有利之事實舉證。然查，被告所提之證據，實
26 為單純抗辯30餘年相安無事，應指被告有長期沉默之事實，
27 但事實上，原告並非單純沉默，原告先前業已請求被告給付
28 105年10月13日至110年10月12日止相當於租金之不當得利，
29 有原告臺中管理處110年10月22日函在卷可考（見本院卷第2
30 7頁），實無默示同意之情。況且，單單長期沉默之事實應
31 僅係單純沉默，而單純沉默與默示同意仍有不同，默示同意

01 仍需有可認為默示同意之客觀情狀，原告僅是單純沉默不能
02 逕指為默示同意。

- 03 2. 又按所謂知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方
04 足當之。倘鄰地為法人所有者，則須其代表人或管理人知其
05 情事，始能認為已知。而主張鄰地所有人知其越界而不即提
06 出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院83年度台
07 上字第605號民事判決參照，臺灣高等法院高雄分院104年度
08 上字第296號民事判決、臺灣高等法院104年度上字第13號民
09 事判決均同此見解）。被告另抗辯原告於被告興建之初即知
10 情，且未阻止，其後長年沉默，有默示同意之表徵等情，並
11 傳證人林美蓮、廖正雄到庭證稱：系爭建物於興建之初有看
12 到原告的人至現場看，沒有說什麼等語（見本院卷第185、1
13 86、188、189頁）。然查，上揭證人實僅證稱：查看之人自
14 稱為水利會的等情（見本院卷第186、188頁），然均未陳明
15 查看之人姓名及於水利會之職權，自難認被告業已證明原告
16 之代表人或管理人知悉而長年沉默，是被告此部分所辯，實
17 無可採。

- 18 （四）原告正當行使民法767條第1項前段規定土地所有人之權利，
19 不能認為權利濫用（本院對爭點3之判斷）：

20 被告另抗辯系爭建物經過30餘年，原告忽爾主張無權占用，
21 請求拆除返還，有違誠信原則等語。然查，系爭建物絕大部
22 分均占用原告土地，遠遠超過二分之一，事實上僅有一小部
23 分非占用系爭土地，而其中系爭215、216地號土地更遭系爭
24 建物完全占用，說明已如前述，被告興建及加蓋系爭建物
25 時，明顯未為自己所有土地範圍之基本確認，甚至依上開占
26 用之情形，不無故意無權占用之情形，被告可責性甚大，相
27 較於原告人正當權利之行使，已難認被告有須受法律保障之
28 利益可資維護。是以，原告基於系爭土地管理機關地位，依
29 法本即負有維護系爭土地所有權完整，不遭他人違法占用侵
30 害之職責，其主張被告無權占用系爭土地，乃本於法律所賦
31 予之權利請求除去侵害並返還所有物，並無違反公共利益及

故意加損害於被告，原告據以請求返還，係為維護國有土地所有權能之完整行使，防免私人任意占用國有土地，自難謂有以損害被告為主要目的可言，被告以此抗辯原告權利濫用，殊無足取（臺灣高等法院104年度上字第13號民事判決亦為相同之判斷標準）。

(五)基上，被告以系爭建物無權占用原告系爭土地如附圖所示，合計169.39平方公尺，被告占用上開土地無正當理由，原告訴請被告拆屋還地，自屬有據。

(六)原告得訴請被告按年依占用面積給付當期申報地價10%之相當於租金之不當得利（本院對爭點5之判斷）：

1. 按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。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（最高法院61年度台上字第1695號判例亦同此旨）。又無權使用他人土地，其所受利益，為使用本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。查，被告以系爭建物占用系爭土地如附圖所示，並無合法權源，其占有使用土地，自屬受有相當租金之不當利益，而致原告受有損害，是原告請求被告給付無權占用系爭土地之利益，於法有據。
2. 另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10%為限，而該條定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、105條定有明文。所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明定。上開計收房屋租金限制之規定，自得據為本件計算被告所受相當租金之不當得利之標準。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，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（最高法院68年度台上字第3071號判例亦同此旨）。

3. 查，系爭土地位於臺13線上，面大馬路，系爭建物開設「牛庄牛肉爐」店，附近商店、住家林立，有街景截圖及Google地圖在卷可參（見本院卷第353至361頁），並經本院勘驗現場無訛（見本院卷第107至110頁）。系爭215-1、215、216地號土地109年1月申報地價均為每平方公尺8,720元，系爭13地號土地109年1月申報地價為每平方公尺5,222元，有地價第二類謄本附卷可按（見本院卷第139、141、281頁）。審酌被告占用面積合計169.39平方公尺，系爭建物實有開設「牛庄牛肉爐」店而為商用，系爭215-1、215、216地號土地之公告現值為6萬6,500元，系爭13地號土地則為4萬1,516元（見本院卷第17、131至135頁），遑論實價，依109年1月申報地價10%計之，169.39平方公尺的店面土地，每月相當於租金之不當得利也才9,700元【計算式： $8720 \times 79.87 + 5222 \times 89.53 \div 0000000$ ， $0000000 \times 0.1 / 12 \div 9700$ ，元以下四捨五入，以下均同】，相當的划算，兼衡使用系爭土地之經濟價值、被告所受利益，並參酌目前社會經濟狀況等情，認原告請求系爭215、216地號及附圖所示(B)部分土地自107年10月1日起至112年9月30日期間，相當於租金之不當得利，以109年1月申報地價年息10%計算，其餘請求按年依占用面積給付當期申報地價10%之金額，均尚屬適當。

4. 基此計之：

(1) 被告占用系爭215-2地號如附圖所示(A)部分土地，48.40平方公尺，被告有繳清5年使用補償金至110年10月12日認定已如上述，則此部分原告請給付自110年10月13日起至返還上開占用部分土地之日止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之相當於租金之不當得利金額，應屬可採。

(2) 被告占用系爭215、216地號土地面積（見本院卷第131、133頁）合計為31.47平方公尺（計算式： $11.62 + 19.85 = 31.47$ ），109年1月申報地價均為每平方公尺8,720元，則原告請

給付自107年10月1日起至112年9月30日期間相當於租金之不
當得利13萬7,205 元（計算式： $31.47 \times 8720 \times 0.1 \div 27441, 2$
 $7441 \times 5 = 137205$ ），並自112年10月1日起至返還上開占用部
分土地之日止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之相
當於租金之不當得利金額，應屬可採。

(3)被告占用系爭13地號土地面積為89.52平方公尺，109年1月
申報地價為每平方公尺5,222元，則原告請求給付自107年10
月1日起至112年9月30日期間相當於租金之不當得利23萬3,7
35元（計算式： $5222 \times 89.52 \times 0.1 \div 46747, 46747 \times 5 = 23373$
 5 ），並自112年10月1日起至返還上開占用部分土地之日
止，按年依占用面積給付當期申報地價10%之相當於租金之
不當得利金額，應屬可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
請求被告拆除如附圖所示、使用範圍包括編號(A)、(B)及系
爭215、216地號土地全部之地上物，並將占用部分土地騰空
返還原告，暨給付相當於租金之不當得利，如主文第1至3項
所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第一庭 法 官 王詩銘

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。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 113 年 2 月 26 日
書記官 黃英寬