

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第276號

上訴人 周月琇

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 陳曉芃律師

廖宜溱律師

複代理人 林宛柔

被上訴人 許采婕

訴訟代理人 張鼎承

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國111年5月17日本院沙鹿簡易庭110年度沙簡字第651號第一審簡易判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一上訴駁回。【原判決主文第一項應更正為：上訴人應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地上，如附圖二臺中市大甲地政事務所收件日期民國112年3月21日甲土測字第031700號土地複丈成果圖所示編號A-2部分（面積0.45平方公尺）之上物（牆壁）拆除，並將前開土地返還被上訴人。】

二上訴人應給付被上訴人新臺幣1,247元，及自民國113年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三被上訴人其餘追加之訴駁回。

四第二審訴訟費用由上訴人負擔。追加之訴訴訟費用由上訴人負擔百分之5，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文，上開規定，依同法第436條之1第3項，於簡易訴訟程序第二審上訴程序準用之。

查被上訴人起訴主張上訴人所有門牌號碼臺中市○○區○○

路0段0000號房屋（下稱系爭建物）2樓以上外推增建鐵窗、牆壁部分，無權占用被上訴人所有臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），求為命上訴人拆除系爭建物無權占用系爭土地部分，並於第二審程序追加請求上訴人應給付被上訴人占用系爭土地相當於租金之不當得利新臺幣（下同）21,168元（見本院卷第263頁），經核其所為訴之追加，所據基礎事實相同，原請求之訴訟及證據資料，於後請求之審理得予利用，核與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，應予准許，先予敘明。

## 貳、實體部分：

### 一、被上訴人主張：

(一)系爭土地為被上訴人所有，遭上訴人所有系爭建物2樓以上之鐵窗、牆壁，占用系爭土地如臺中市大甲區地政事務所收件日期民國111年1月4日甲土測字第001700號土地複丈成果圖（下稱【附圖一】）所示編號A部分、面積0.7平方公尺，上訴人無權占用系爭土地，且無正當使用權源，被上訴人為維護所有權之完整性，因而訴請拆屋還地，係所有權之正當行使，並無刻意損害上訴人之權益，亦無權利濫用情事，爰依民法第767條第1項之規定，請求上訴人拆除系爭建物2樓以上之鐵窗、牆壁占用系爭土地部分，並將該部分土地返還被上訴人。

(二)上訴人無權占用系爭土地，依系爭土地113年1月之申報地價為每平方公尺5,040，應給付被上訴人自113年8月1日追加起訴前5年相當於租金之不當得利21,168元（計算式：5,040元×0.7平方公尺×10%×60個月=21,168元）等語。

### 二、上訴人則以：

(一)系爭建物前於84年4月間由上訴人之父興建，上訴人於94年因分割繼承取得，被上訴人於106年8月29日（登記日期）向訴外人農田水利會購買系爭土地時，已知悉系爭建物有占用系爭土地之情形，且上訴人已於112年12月12日將系爭建物占用系爭土地之鐵窗部分拆除，僅剩牆壁部分占用系爭土

地，如臺中市大甲地政事務所收件日期112年3月21日甲土測字第031700號土地複丈成果圖（下稱【附圖二】）所示編號A-2部分之面積為0.45平方公尺，而被上訴人於系爭土地上已興建房屋完成，上訴人所占用面積0.45平方公尺對被上訴人並無用處，對被上訴人利用系爭土地影響甚微，又臺中市結構工程技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）已說明若拆除及重建系爭建物之牆壁費用為280,455元，而按土地公告現值計算上訴人占用系爭土地部分價值為16,515元（計算式： $36,700\text{元} \times 0.45\text{平方公尺} = 16,515\text{元}$ ），兩相權衡，可見損害上訴人利益極為重大，上訴人願意補償租金或洽購占用部分之土地，被上訴人卻不願為之，顯見被上訴人之請求係以損害上訴人利益為主要目的，自屬民法第148條規定之權利濫用。另上訴人已多次向上訴人請求購買系爭土地，均未獲得被上訴人同意，就系爭土地購買價格迄今無法達成共識，請求本院以判決定之。

(二)系爭土地位在巷弄內，該區域亦非繁榮地帶，上訴人占用系爭土地面積目前僅為0.45平方公尺，占用部分甚微，被上訴人無法作何用處，被上訴人以申報地價10%計算相當於租金之不當得利，顯有違誤，且上訴人已於111年12月12日僱工拆除系爭建物之鐵窗部分，被上訴人以0.7平方公尺計算面積，亦有錯誤等語，資為抗辯（見本院卷第322至323、326頁）。

三、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，認被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人應將坐落系爭土地上如【附圖一】所示編號A部分、面積0.7平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予被上訴人，為有理由，應予准許，而為被上訴人全部勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告。上訴人對於原判決聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。(三)被上訴人追加之訴駁回。被上訴人則聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴人應給付被上訴人21,168元，及自追加起訴狀繕本送達上訴人翌日起

至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

#### 四、本院之判斷：

##### (一)上訴部分：

1. 被上訴人主張系爭土地為其所有，上訴人所有系爭建物2樓以上之鐵窗、牆壁部分，占用系爭土地如【附圖一】所示編號A部分、面積0.7平方公尺等情，此有系爭土地第一類謄本、地籍圖謄本、現況照片（見原審卷第25至33頁）、系爭建物第一類登記謄本（見原審卷第47頁）為證，並經原審會同兩造前往現場履勘及囑託地政機關測量人員測量確認屬實，亦有原審勘驗筆錄、現場履勘照片（見原審卷第105至107、115至118頁）及【附圖一】複丈成果圖（見原審卷第123頁）等在卷可稽，則上訴人前開主張，自堪信為真正。
2. 按所有人對於無權占有或侵權其所有者，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項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。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年台上字第1120號判決意旨參照）。經查：

- (1) 本件上訴人既不否認其所有系爭建物之鐵窗、牆壁，確有占用系爭土地之情，則上訴人就其占有系爭土地具有合法權源乙節，即應負舉證之責。
- (2) 上訴人雖抗辯系爭建物係於84年4月間由其父興建，被上訴人於106年8月29日購買系爭土地時，已知悉系爭建物有占用系爭土地之情形，並援引民法第796條之規定，主張無庸拆除系爭建物占用系爭土地部分云云（見原審卷第61至70頁）。然上訴人購買系爭土地時，縱已知悉有部分土地遭系爭建物占用，惟此無從作為上訴人得繼續占有使用系爭土地

之正當權源。又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，然上訴人並未舉證系爭建物興建當時，被上訴人或其前手知有越界建築而未及時異議之情事，則上訴人以民法第796條為辯，主張無庸拆除系爭建物云云，洵屬無據。上訴人既未證明其就系爭土地有合法占有使用之權源，則系爭建物占用系爭土地如【附圖一】所示編號A、面積0.7平方公尺部分，即屬無權占有之行為，故被上訴人本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人應將系爭建物無權占用系爭土地，如【附圖一】所示編號A部分、面積0.7平方公尺之上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人，自屬有據，應予准許。

3. 上訴人辯稱依民法第796條之1第1項、第148條規定，得免為拆除系爭建物占用系爭土地之牆壁部分，為無理由：

(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，民法第796條之1第1項定有明文。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第796條之1第1項、第148條分別定有明文。又民法第148條第1項係規定行使權利，不以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號、107年度台上字第2185號判決意旨參照）。

(2) 上訴人於原審判決後，已將系爭建物之鐵窗部分拆除，此為

被上訴人所不爭執（見本院卷第126頁），並經本院囑託地政機關就【附圖一】所示編號A部分，將鐵窗及牆壁部分分別標示及計算面積，測繪結果如【附圖二】所示編號A-1部分之鐵窗面積為0.25平方公尺、編號A-2部分之牆壁面積為0.45平方公尺，此有現場照片（見本院卷第111頁）及【附圖二】複文成果圖為證，應堪認為真實。

(3) 本件經臺中市結構工程技師公會鑑定結果認為，系爭建物擬局部拆除區域，對於結構之影響主要僅及於陽台懸臂地板結構及支撐，如謹慎打除或切除施工，未傷及相鄰柱樑版構建，研判對於整體結構影響不大，應無安全疑慮，系爭建物局部拆除之整修補強費用預估約需280,455元，此有系爭鑑定報告書在卷可稽。是以系爭建物2樓之牆壁部分，依現今拆除建物之工法及技術，當不致於影響建物主體結構安全，且拆除及補強費用成本尚非過鉅，對於公共利益影響較小，難認有民法第796條之1規定之適用，上訴人請求免為全部或一部之移去或變更，尚無足採。又被上訴人既取得土地之所有權，本即享有對於所有物使用收益處分之權利，縱然系爭建物之牆壁部分，僅占用系爭土地面積0.45平方公尺，對於被上訴人就系爭土地之使用利益並非甚大，然亦無從因此排除被上訴人基於其所有權人地位行使其正當權源，則被上訴人基於所有權人之地位，訴請上訴人拆除越界部分之建物，係本於法律規定所為之權利正當行使，且非以損害被上訴人為目的，難認牴觸民法第148條第1項規定，上訴人此部分辯解，難認可採。

4. 上訴人另抗辯其願購買系爭土地，惟未獲得被上訴人同意，就系爭土地購買價格迄今無法達成共識，請求本院以判決定相當之價額云云。然按民法第796條第2項或第796條之1第2項準用第796條第2項之規定，「鄰地所有人」得請求「土地所有人」以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，上開條文「土地所有人」於本件係指上訴人、

「鄰地所有人」則係遭越界之鄰地所有人即被上訴人，權利主體非為逾越地界之上訴人甚明，故上訴人請求本院以判決定相當之價額購買越界部分土地云云，於法無據，亦不可採。

(二)追加之訴部分：

- 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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，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號判決參照）。
- 2.查系爭土地自106年8月29日起為被上訴人所有，此有系爭土地第一類登記謄本在卷可參（見原審卷第25頁）。而上訴人係於112年12月12日拆除系爭建物占用系爭土地之鐵窗部分，未據被上訴人爭執，則系爭建物於111年12月12日前，占用系爭土地如【附圖一】所示編號A部分、面積0.7平方公尺；111年12月13日起，占用系爭土地如【附圖二】所示編號A-2部分、面積0.45平方公尺，致被上訴人受有損害，依前開規定說明，自己成立不當得利。又按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條亦有明定，則被上訴人據此請求上訴人給付自113年8月1日追加起訴時起往前回溯5年，即自108年8月2日至113年8月1日止，相當於租金之不當得利，即屬有據。又相當於租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定予以計算較為客觀公允。再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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按基地租金之數額，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10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例要旨參照）。本院

審酌系爭土地之位置、周圍土地之用途、工商業繁榮程度及地上物占用情形等一切情狀（見本院卷第291頁至308頁），認原告請求以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之損害，尚屬過高，應以8%計算始為適當。而系爭土地107年1月、109年1月、111年1月、113年1月之申報地價分別為每平方公尺6,000元、5,120元、5,120元、5,040元，此有申報地價查詢結果在卷可稽（見本院卷第335頁），依被上訴人主張依113年1月之申報地價每平方公尺5,040元計算結果，被上訴人得請求上訴人給付共計1,247元（計算式：詳如附表）；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭建物之鐵窗、牆壁占用系爭土地如【附圖一】所示編號A部分（面積0.7平方公尺）拆除，並返還所占用之土地，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。惟本件上訴人於上訴審審理期間已自行拆除如【附圖二】所示編號A-1部分之鐵窗面積為0.25平方公尺之鐵窗，是上訴人占有系爭土地之範圍，應為如【附圖二】所示編號A-2部分之牆壁面積0.45平方公尺，是原審關於此部分之判決，應予更正。又被上訴人依不當得利法律關係之規定，追加請求上訴人給付1,247元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日即113年8月2日（見本院卷第263頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於有法據，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一論駁必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　6　　日

民事第六庭 審判長法官 巫淑芳  
法官 蔡汎沂  
法官 孫藝娜

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 113 年 12 月 6 日

書記官 資念婷

附表：

占用期間	113年1月申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金之不當得利數額
108年8月2日至 111年12月12日	5,040元	5,040元×0.7平方公尺×年 息8%×1229/365日 = 950元 (元以下四捨五入)
111年12月13日 至113年8月1日	5,040元	5,040元×0.45平方公尺×年 息8%×598/365日 = 297元 (元以下四捨五入)
總計		1,247元