

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第398號

上訴人 五都大飯店股份有限公司

法定代理人 賴營炫

追加被告 浩瀚開發建設股份有限公司

法定代理人 張雅菁

訴訟代理人 鄭貴虹

劉建成律師

複代理人 林暘鈞律師

被上訴人 中華郵政股份有限公司

法定代理人 王國材

訴訟代理人 張詠善律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國111年7月22日本院豐原簡易庭110年豐簡字第664號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴人應給付被上訴人新臺幣4萬433元，及自民國111年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自民國111年11月24日起至民國113年4月25日止，按月於每月末日前給付被上訴人新臺幣674元，及分別自次月始日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、追加被告應給付被上訴人自民國113年4月26日起至騰空返還臺中市○○區○○段0000地號土地如附圖所示編號甲（面積為9.78平方公尺）、編號乙（面積為2.4平方公尺）部分予被上訴人之日止，按月於每月末日前給付被上訴人新臺幣67

01 4元，及分別自次月始日起至清償日止，按年息5%計算之利
02 息。

03 四、被上訴人其餘追加之訴駁回。

04 五、第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按不合於民事訴訟法第427條第1項規定財產訴訟，其標的金
08 額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下及第2項規定12款情
09 形之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言
10 詞辯論者，視為已有適用簡易訴訟程序之合意，此觀同法條
11 第4項之規定自明。此乃立法者衡酌民事訴訟救濟制度之功
12 能及訴訟事件之屬性，避免虛耗國家有限之司法資源，促使
13 私法上爭議早日確定所為規定。是本屬通常訴訟事件，第一
14 審法院誤為簡易訴訟事件，依簡易程序審理，當事人亦知悉
15 所適用之程序，未責問、爭執其程序上之瑕疵，而為本案之
16 言詞辯論時，乃擬制彼等已合意適用簡易訴訟程序，為貫徹
17 程序安定性、訴訟經濟、促進訴訟之要求，應認該程序上之
18 瑕疵已經補正，且不因當事人是否知悉訴訟事件之性質及程
19 序有無誤用，而有不同（最高法院107年度台簡上字第5號判
20 決參照）；亦不因當事人有無委任律師為訴訟代理人，而異
21 其結果，且法院就此責問事項亦無闡明義務（最高法院103
22 年度台簡上字第11號判決參照）。查被上訴人於原審以上訴
23 人無權占用臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土
24 地），依民法第767條規定，請求上訴人返還系爭土地，經
25 原審核定訴訟標的價額為60萬3,057元，已超過50萬元，原
26 應適用通常訴訟程序，原審誤為簡易訴訟事件而依簡易程序
27 審理，兩造均未曾就此提出異議並為本案之言詞辯論，依上
28 說明，應視為兩造已合意適用簡易訴訟程序，且原審之程序
29 上瑕疵業經補正，不因當事人是否知悉及法院有無闡明，而
30 有不同。故本院之審理程序自應援用簡易訴訟程序之上訴程
31 序，先予敘明。

01 二、按第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但
02 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
03 項、第255條第1項第2款定有明文，此規定為簡易之二審程
04 序所準用，同法第436條之1第3項亦有明定。查被上訴人於
05 原審主張上訴人所有之門牌號碼臺中市○○區○○路○段0
06 號之建物（臺中市○○區○○段0000○號，下稱系爭建物）
07 後方廚房、污水處理設備及圍籬，無權占有被上訴人所有之
08 系爭土地如內政部國土測繪中心收件日期民國110年11月22
09 日第0000000000號鑑定圖（下稱附圖，原審卷123頁）編號
10 甲（面積9.78平方公尺）、乙（面積2.14平方公尺）所示部
11 分，依民法第767條第1項規定，起訴請求上訴人應將系爭地
12 上物拆除，並返還占用之土地。嗣上訴人提起上訴後，經法
13 務部行政執行署臺中分署（下稱行政執行署臺中分署）拍賣
14 系爭建物，由追加被告於113年4月2日買受，被上訴人追加
15 依民法第179條分別請求上訴人、追加被告給付系爭地上物
16 各自占有系爭土地期間相當於租金之不當得利，核其起訴請
17 求及追加請求之基礎事實，均係上訴人、追加被告以系爭地
18 上物占有使用系爭土地所衍生之爭執，係基於同一基礎原因
19 事實所為追加，核與首開規定相符，應予准許。

20 三、再按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人
21 承受其訴訟以前當然停止。前開之承受訴訟人，於得為承受
22 時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1
23 項分別定有明文。經查，被上訴人之法定代理人原為吳宏
24 謀，嗣變更為王國材，並經被上訴人具狀聲明承受訴訟，有
25 民事聲明承受訴訟狀及經濟部函文在卷可稽（本院卷305至3
26 09頁），核與上開規定相符，應予准許。

27 四、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
28 訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。所謂於訴訟
29 無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於
30 第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件而言。故
31 在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為

01 求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對
02 造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，
03 該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施
04 訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院44年度
05 台上字第1039號判決先例、101年度台聲字第1367號裁定參
06 照）。經查，本案訴訟繫屬中，系爭建物經行政執行署臺中
07 分署公開拍賣，由追加被告於113年4月2日買受，有權利移
08 轉證書在卷可參（本院卷175頁），追加被告雖於113年5月1
09 7日具狀聲請承當上訴人之訴訟（本院卷173頁），未得上訴
10 人之同意，尚不生承當訴訟之效力。依上說明，上訴人仍為
11 本件訴訟適格之當事人，可繼續以其本人名義實施訴訟行
12 為，合先敘明。

13 五、上訴人經合法通知，無正當理由未於最後一次言詞辯論期日
14 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴
15 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：被上訴人為系爭土地所有權人，上訴人以所
18 有之系爭建物經營五都大飯店，系爭建物後方如附圖所示編
19 號甲（面積9.78平方公尺）之污水處理設備、廚房；編號乙
20 （面積2.14平方公尺）之圍牆（下合稱系爭地上物）無權占
21 用系爭土地。嗣系爭建物經行政執行署臺中分署公開拍賣，
22 由追加被告買受，並於113年4月26日收受權利移轉證書，爰
23 依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並
24 返還該占用部分土地予被上訴人。又無權占用他人土地可能
25 獲得相當於租金之利益，爰依民法第179條規定，追加請求
26 上訴人返還自追加請求回溯前5年，及追加請求後即111年11
27 月24日起至上訴人移轉系爭建物所有權前即113年4月25日
28 止、追加被告給付自其受移轉系爭建物所有權即113年4月26
29 日起至返還占用土地部分之日止，均按107年系爭土地申報
30 地價年息10%計算相當於租金之不當得利等語（原審判命上
31 訴人應將系爭地上物拆除，並將所占用土地返還予被上訴

01 人，上訴人聲明不服，提起上訴)。並答辯聲明：上訴駁
02 回，及追加起訴聲明：(一)上訴人應給付被上訴人5萬541元，
03 並應自111年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。(二)上訴人應自111年11月24日起至113年4月25日止，按
05 月於每月末日前給付被上訴人842元，及分別自次月始日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)追加被告應自113年
07 4月26日起至騰空返還所占用之土地之日止，按月於每月末
08 日前給付被上訴人842元，及分別自次月始日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息。

10 二、上訴人未於最後言詞辯論期日到場，據其提出書狀及到庭陳
11 述意旨略以：系爭建物興建時，經由技師設計、建築並驗
12 收，殊無可能占有系爭土地，應係921地震導致基準點位移
13 所致，鑑定結果不得引以為據。系爭建物為79年所興建，被
14 上訴人應早已知悉有越界情事，卻於109年6月會勘前從未表
15 示異議或請上訴人移除系爭地上物，依民法第796條第1項規
16 定，被上訴人自不得再為請求移除系爭地上物。縱認上訴人
17 無權占用，系爭地上物占系爭土地總面積比例甚小，拆除系
18 爭地上物後，被上訴人亦無從再予利用，且系爭地上物與系
19 爭建物相連，拆除恐使系爭建物傾斜，影響建物結構安全之
20 虞，與被上訴人取回利益相比顯失衡，顯有權利濫用，及有
21 民法第796條之1之適用，另不當得利之計算過高等語置辯。
22 並上訴聲明：(一)原判決及假執行之宣告均廢棄。(二)被上訴人
23 於原審之訴駁回。

24 三、追加被告則以：追加上訴人固於113年4月26日取得行政執行
25 署臺中分署不動產權利移轉證書，惟系爭土地及建物目前均
26 尚未點交，追加上訴人目前尚未占有，則被上訴人請求追加
27 上訴人給付占有系爭土地之不當得利，尚無理由，且被上訴
28 人曾於95年間申請系爭土地複丈，地政機關亦曾於100年間
29 受理同段21-1地號土地複丈申請，可見被上訴人早已知悉系
30 爭土地與21-1地號土地間之地界線位置，而知悉系爭地上物
31 越界建築而未即提出異議，依民法796條第1項不得請求移除

01 系爭地上物等語置辯。並答辯聲明：(一)被上訴人追加之訴駁
02 回。(二)如受不利判決，追加被告願供擔保，請准宣告免為假
03 執行。

04 四、本院之判斷：

05 (一)系爭土地為被上訴人所有，系爭建物原為上訴人所有，嗣經
06 行政執行署臺中分署公開拍賣，由追加被告於113年4月2日
07 買受，並於同年月26日收受權利移轉證書，且系爭地上物占
08 用系爭土地如附圖所示編號甲、乙之範圍等情，為上訴人及
09 追加被告所不爭執，復經本院會同上訴人、被上訴人及內政
10 部國土測繪中心測量人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現
11 場照片、鑑定書、複丈成果圖（即附圖）可證（原審卷101
12 至117、121至123頁），原告上開主張，堪認實在。

13 (二)系爭地上物無權占有系爭土地，被上訴人得請求拆除後返還
14 占用土地部分：

15 1.本件並無民法第796條第1項規定之適用：

16 (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
17 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
18 其房屋，民法第796條第1項定有明文。且修正之民法第796
19 條規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越
20 地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民
21 法物權編施行法第8之3條固有明文規定。所謂「土地所有人
22 建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人知越界情事而不即異
23 議」，應指鄰地所有人在土地所有人建築完成前，知其越界
24 而不即提出異議者而言。而主張鄰地所有人知其越界而不即
25 提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法院45年度台
26 上字第931號裁判意旨參照）。

27 (2)追加被告辯稱：系爭土地曾於95年間申請複丈，地政機關亦
28 曾於100年間受理21-1地號土地複丈申請，可見被上訴人早
29 已知悉系爭土地與21-1地號土地間之地界線位置，而知悉系
30 爭地上物越界建築云云，並提出土地複丈成果圖為證（本院
31 卷301頁），查上開複丈成果圖固繪有編號1至6噴紅漆界

01 標，然無從證明當時系爭地上物已存在及使用系爭土地情
02 形，且上訴人係於95年間因買賣原因取得系爭土地所有權，
03 系爭建物本體則早於77年間即取得使用執照，有臺中市豐原
04 地政事務所建物測量成果圖可稽（本院卷177至179頁），被
05 上訴人顯非系爭建物興建時之系爭土地所有權人，焉能知悉
06 系爭建物完成前有無越界建築之情事。況縱認系爭土地曾於
07 95年間申請複丈，地政機關亦曾於100年間受理21-1地號土
08 地複丈申請，然因斯時系爭建物已建築完成，亦無法以此證
09 明在系爭建物尚未建築完成前，被上訴人即知悉有越界而不
10 即提出異議之情事，自無民法第796條第1項規定之適用。

11 2.上訴人辯稱系爭土地周遭土地因921地震導致基準點位移，
12 鑑定結果不可採云云。然上訴人並未具體陳明921地震如何
13 造成基準點位移，土地界址變動，形成系爭地上物占用系爭
14 土地狀態，所辯已有疑義。另系爭土地於74年8月8日曾辦理
15 土地合併，於96年3月7日曾辦理土地分割，即74年8月8日至
16 96年3月7日系爭土地圖形相同等情，有臺中市豐原地政事務
17 所111年11月2日豐地二字第1110011149號函可參（本院卷63
18 頁），上訴人上開所辯，顯未可取。

19 3.上訴人又辯稱系爭地上物與系爭建物相連，拆除恐使系爭建
20 物傾斜，並影響系爭建物結構安全之虞云云，查土地所有人
21 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得
22 斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變
23 更。前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準用之，98年
24 1月23日增訂、於98年7月23日施行之第796條之1第1項本文
25 定有明文。系爭地上物係上訴人經營五都大飯店之廚房、污
26 水處理設備及圍牆等使用，將之拆除，難認會損及公共利
27 益，且系爭地上物，均明顯與系爭建物分屬不同構造，有現
28 場照片可參（原審卷109至111頁），拆除不影響系爭建物結
29 構安全，況系爭地上物位於系爭建物後側，拆除費用是否過
30 高，以及倘於拆除前進行結構安全補強措施，是否仍將損及
31 系爭建物之結構安全等節，均未見上訴人舉證證明，要難謂

01 上訴人使用系爭地上物之利益，超過被上訴人因拆除系爭地
02 上物，取得系爭土地完整使用之利益，以及拆除地上物將損
03 及公共利益。是上訴人上開所辯，並無足取。

04 4.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
05 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使是否構成權
06 利濫用，須以權利人行使權利時，主觀上有無以損害他人為
07 主要目的，且客觀上尚須綜合權利人因行使權利可得之利益
08 與他人及國家社會因其行使權利所受之損失，比較衡量而
09 定。系爭土地為被上訴人所有，其於法令限制範圍內，本得
10 自由使用、收益該土地。被上訴人為保障其所有物之完整利
11 用，訴請上訴人拆除占有之系爭地上物，返還占有土地，尚
12 難謂其所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的。基
13 此，被上訴人提起本件訴訟，屬正當權利之行使，尚無權利
14 濫用之情事，應可認定。上訴人辯稱：被上訴人提起本件訴
15 訟為權利濫用云云，仍不足採。

16 5.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
17 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、中段有明文規定。以無權占有為原因，請求返還土地
19 者，占有人以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，
20 係有正當權源之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求
21 為有理由。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於
22 第三人，於訴訟無影響。民事訴訟法第254條第1項本文亦有
23 明定。查系爭建物於被上訴人起訴後，於訴訟繫屬中之113
24 年4月2日經拍賣由追加被告買受系爭建物，並由行政執行署
25 臺中分署發給不動產權利移轉證書，已如前述(一)，上訴人雖
26 將為訴訟標的之系爭建物所有權移轉於追加被告，揆諸前揭
27 規定，於本件訴訟無影響。被上訴人主張其所有之系爭土
28 地，遭上訴人所有系爭建物占有如附圖所示甲、乙部分，業
29 經認定如上，上訴人迄未舉證其係有權占有之事實。準此，
30 被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求上訴人將系爭地
31 上物拆除，並騰空返還該占用部分土地，核屬有據。

01 (三)關於被上訴人請求上訴人、追加被告分別返還相當於租金之
02 不當得利部分：

03 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
04 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
05 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
06 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
07 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土
08 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
09 人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相
10 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號
11 判決參照）。查系爭建物於77年間興建，追加被告係於113
12 年4月26日因拍賣取得系爭地上物之事實上處分權。則被上
13 訴人主張上訴人自106年11月24日起113年4月25日止，追加
14 被告自113年4月26日起至返還所占用土地之日止，分別因無
15 權占有系爭土地如附圖所示編號甲、乙部分而受有相當於租
16 金之利益，顯無法律上原因，而致被上訴人受有損害，被上
17 訴人依民法第179條規定分別請求上訴人、追加被告返還相
18 當於租金之不當得利，應屬有據。

19 2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法
21 第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，
22 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，
23 為土地法施行法第25條所明定。又所謂法定地價，依土地法
24 第148條規定，則指土地所有人依該法規定所申報之地價。
25 惟土地法第97條第1項之以年息百分之10為限，乃指房屋租
26 金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價
27 額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程
28 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社
29 會感情等情事以為決定之（最高法院46年度台上字第855
30 號、68年度台上字第3071號判決參照）。經查，系爭土地位
31 於豐原火車站對面，周遭有臺中市豐原區豐原國小、葫蘆墩

01 公園、葫蘆墩文化中心、太平洋百貨豐原店、中友百貨公
02 司、廟東夜市、葫蘆墩觀光夜市等，有GOOGLE地圖可稽（本
03 院卷91頁），交通及生活機能便利；而系爭土地之107年之
04 申報地價為每平方公尺8,480元，有土地登記第一類謄本在
05 卷可佐（原審卷19頁），衡諸系爭土地之位置、工商業繁榮
06 之程度及被告利用土地作為系爭建物之污水處理設備、廚房
07 及圍籬使用之經濟價值及所受利益等情，堪認上訴人、追加
08 被告因使用系爭土地如附圖所示編號甲、乙部分，每年每平
09 方公尺所獲相當於租金之利益，應以原告主張之107年申報
10 地價年息百分之8計算相當於租金之利益，較為允當，被上
11 訴人主張以107年申報地價年息百分之10計算云云，洵非有
12 據。

13 3.基上計算回溯5年之不當得利金額，上訴人部分為4萬433元
14 【計算式：(1)106年11月24日起111年11月23日止：107年度
15 申報地價8,480元/平方公尺×年息8%×11.92平方公尺×5=4萬
16 433元，元以下四捨五入，下同】，按月金額為674元【計算
17 式：107年度申報地價8,480元/平方公尺×年息8%×11.92平
18 方公尺÷12個月=674元】，應可採憑。是以，被上訴人請求
19 上訴人給付相當於租金之不當得利4萬433元，及自111年11
20 月24日（民事追加請求暨答辯(-)狀送達翌日，本院卷75頁）
21 起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年11月24日
22 起至113年4月25日止，按月給付674元之不當得利，並請求
23 追加被告給付自113年4月26日起至返還所占用土地之日止，
24 按月給付674元之不當得利，亦屬有據。

25 4.另追加被告辯稱：系爭建物尚未點交，其目前尚未占有系爭
26 土地，自無須給付被上訴人不當得利云云。查因強制執行而
27 拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院所發給權利移轉
28 證書之日起，即取得該不動產所有權，此觀民法第759條及
29 強制執行法第98條第1項規定即明。而此所有權之取得，雖
30 非基於登記，但除登記前不得處分該所有權外，其權利內容
31 與因登記而取得之所有權，尚無二致。追加被告係於113年4

01 月2日經由行政執行署臺中分署拍賣買受系爭建物權利範圍
02 全部，並經法務部行政執行署臺中分署於113年4月23日核發
03 不動產權利移轉證書，於同年月26日送達追加被告，有權利
04 移轉證書可佐(見本院卷第175頁)，依前開說明，追加被告
05 自受領該不動產權利移轉證書之日(即113年4月26日)起，取
06 得系爭建物之所有權全部，系爭建物占有系爭土地，追加被
07 告自受有相當於租金之不當得利，是追加被告前開抗辯，亦
08 非可採。

09 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
10 訴人拆除系爭地上物，並將占用土地返還予被上訴人，為有
11 理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並依
12 職權宣告假執行，均無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求
13 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人追加依
14 第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利4萬43
15 3元，及自111年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之
16 利息，暨自111年11月24日起至113年4月25日止，按月於每
17 月末日以前給付被上訴人674元，及分別自次月始日起至清償
18 日止，按年息5%計算之利息，並請求追加被告自113年4月2
19 6日起至返還所占用土地之日止，按月於每月末日以前給付被
20 上訴人674元，及分別自次月始日起至清償日止，按年息5%
21 計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為
22 無理由，應予駁回。

23 六、又本件為不得上訴第三審之簡易訴訟第二審判決，追加被告
24 陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無必要，附予敘明。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
27 敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：本件被上訴人敗訴部分僅涉不當得利
29 之請求，而以一訴附帶請求其孳息，依修正前民事訴訟法第
30 77條之2第2項之規定，不併算為本件訴訟標的價額而為徵收
31 裁判費，此既不導致訴訟費用增減，故本院依民事訴訟法第

01 79條之規定審酌後，認訴訟費用應均由上訴人負擔。
02 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
03 民事第四庭 審判長法官 王怡菁
04 法官 董庭誌
05 法官 吳金玫
06 正本係照原本作成。
07 本判決不得上訴。
08 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
09 書記官 張筆隆