

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第627號

原告 國營臺灣鐵路股份有限公司（原：交通部臺灣鐵路
管理局）

法定代理人 伍勝園

訴訟代理人 王德凱律師

複代理人 曾慶崇律師

被告 蕭敦政

訴訟代理人 張宏銘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月11日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○區○○段00○00○00地號土地上，如附圖
所示B1、B2、B3部分（面積各55.8、0.87、16.07平方公尺）之
主建物及A部分面積1.34平方公尺之化糞池拆除，並將所占用土
地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣154,765元，及自民國113年1月1日起至前
項土地返還原告之日止，按年給付原告新臺幣24,382元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,265,000元供擔保後，得假執行；但如
被告以新臺幣3,795,974元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後
存續之法人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪失訴訟能力
或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第16
8條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
即為承受之聲明。民事訴訟法第169條第1項、第170條及第1
75條第1項分別定有明文。再國家機關有處理該機關私法上
事項之權，為符合設機關分掌業務之旨，以利訴訟之實施，

01 自有當事人能力。又交通部為經營鐵路，設國營臺灣鐵路股
02 份有限公司，其設置依本條例之規定；臺灣鐵路管理局及所
03 屬機構原辦理之各項業務，於國營臺灣鐵路股份有限公司完
04 成公司登記後，改由其概括承受辦理，國營臺灣鐵路股份有
05 限公司設置條例第1條、第3條第2項分別定有明文。國營事
06 業因公司化而改制者，其性質亦與法人因合併而消滅者相
07 類，故其訴訟程序宜類推適用民事訴訟法第169條第1項規
08 定。本件原告已於民國113年1月1日由隸屬於交通部之國家
09 機關改制為國營臺灣鐵路股份有限公司，完成公司設立登
10 記，其具狀聲明承受並續行訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、
11 經濟部函、股份有限公司設立登記表、行政院函、交通部函
12 可參（見本院卷第319-335頁）；另其法定代理人原為杜
13 微，嗣於訴訟中變更為伍勝園，經其具狀聲明承受訴訟，亦
14 有民事聲明承受訴訟在卷可稽（見本院卷第427頁），依前
15 開說明，應予准許。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：

18 (一)坐落臺中市○區○○段00○00○00地號土地（即重測前臺中
19 市○區○○段○○段0○0○000地號土地，下合稱系爭84、6
20 5、82地號土地）為原告所有。被告所有之同段64、83地號
21 土地（即重測前臺中市○區○○段○○段0○000地號土地，
22 下稱系爭64、83地號土地）與原告所有之系爭84、65、82地
23 號土地相鄰，被告並無使用系爭84、65、82地號土地之任何
24 合法權源，然其於系爭64、83地號土地上所建之門牌號碼臺
25 中市○區○○路0段000○0號未辦保存登記建物（下稱系爭
26 建物），無權占用系爭84、65、82地號土地如附圖所示編號
27 B1、B2、B3部分面積分別為55.80、0.87、16.07平方公尺土
28 地。原告本於民法第767條第1項規定，提起本件訴訟，請求
29 被告應將坐落如附圖所示編號B1、B2、B3部分面積分別為5
30 5.80、0.87、16.07平方公尺土地上之系爭建物拆除，並將
31 全部土地騰空返還原告。

01 (二)又原告於108年間3月間將系爭84地號土地及同小段13-2、13
02 -3、13-9等地號土地出租予訴外人和雲行動服務股份有限公司
03 (下稱和雲公司)經營停車場，訴外人廖進祿亦於同年3
04 月間受訴外人吳澄郊之委託，處理系爭建物旁臺中市○區○
05 ○路0段000巷00號房屋(下稱233巷14號房屋)之排水問
06 題。詎料，廖進祿未經原告及和雲公司同意，於108年7月23
07 日下午2時10分許，指示不知情之業者在系爭84地號土地施
08 作水管、污水管等管線設施理設工程。嗣經原告及和雲公司
09 提出告訴，該案審理期間，廖進祿均辯稱其客戶之系爭建物
10 亦在上開土地埋設化糞池及污水管云云，且依108年3月5日
11 原告將上開土地點交和雲公司之會勘紀錄，顯見被告為供系
12 爭建物使用而於系爭84地號土地上設置之化糞池(下稱系爭
13 化糞池)，亦有無權占用系爭84地號土地之情事。故原告本
14 於民法第767條第1項規定，請求被告應將坐落如附圖所示編
15 號A部分面積1.34平方公尺土地上之系爭化糞池拆除，並將
16 全部土地騰空返還原告。

17 (三)另本件被告之系爭建物及系爭化糞池占用系爭84、65、82地
18 號土地，且無合法權源，其占用土地自受有相當租金之不當
19 利益，而系爭84、65、82地號土地係原告所經管之國有土
20 地，已如前述，是原告自得併依民法第179條規定，請求被
21 告償還無權占用系爭84、65、82地號土地相當於租金之利
22 益。系爭65、82地號土地於107年1月1日至108年12月31日之
23 申報地價均為每平方公尺7,000元；於109年1月1日至112年1
24 2月31日之申報地價均為每平方公尺5,200元；於113年1月1
25 日起迄今之申報地價均為每平方公尺5,500元。系爭84地號
26 土地於107年1月1日至108年12月31日之申報地價為每平方公
27 尺16,603.4元；於109年1月1日至112年12月31日之申報地價
28 價為每平方公尺9,468元；於113年1月1日起迄今之申報地價
29 為每平方公尺10,107元。原告主張以申報地價週年利率5%
30 請求計算被告使用系爭84、65、82地號土地之利益，故就被
31 告應向原告返還不當得利之數額，茲依系爭84、65、82地號

01 土地之歷年申報地價計算並分述如後：

02 1.系爭建物無權占用系爭65、82、84地號土地各55.80、0.8
03 7、16.07平方公尺部分：

04 (1)系爭建物無權占用系爭65、82地號土地合計56.67平方公尺
05 【計算式： $55.80+0.87=56.67$ 】，並占用系爭84地號土地
06 16.07平方公尺。原告起訴狀繕本係於112年3月間送達於被
07 告，自起訴狀繕本送達被告翌日前5年起相當於不當得利之
08 租金，若暫以107年3月1日開始計算，於107年3月1日至112
09 年12月31日期間，被告就此受有相當於租金之不當得利合計
10 150,188元【計算式： $(7,000\text{元}\times 56.67\times 5\%\times 22/12) + (5,2$
11 $00\text{元}\times 56.67\times 5\%\times 48/12) + (16,603.4\text{元}\times 16.07\times 5\%\times 22/1$
12 $2) + (9,468\text{元}\times 16.07\times 5\%\times 48/12) = 150,188\text{元}$ ，小數點
13 以下四捨五入】。

14 (2)另自113年1月1日起迄被告向原告返還此部分土地之日前，
15 被告就此每年受有相當於租金之不當得利金額為23,705元
16 【計算式： $(5,500\text{元}\times 56.67\times 5\%) + (10,107\text{元}\times 16.07\times$
17 $5\%) = 23,705\text{元}$ 】。

18 2.系爭化糞池無權占用系爭84地號土地1.34平方公尺部分：

19 (1)系爭化糞池無權占用系爭84地號土地1.34平方公尺，於107
20 年3月1日至112年12月31日期間，被告就此受有相當於租金
21 之不當得利合計為4,577元【計算式： $(16,603.4\text{元}\times 1.34\times$
22 $5\%\times 22/12) + (9,468\text{元}\times 1.34\times 5\%\times 48/12) = 4,577\text{元}$ 】。

23 (2)另自113年1月1日起迄被告向原告返還此部分土地之日前，
24 被告就此每年受有相當於租金之不當得利金額為677元【計
25 算式： $10,107\text{元}\times 1.34\times 5\% = 677\text{元}$ 】

26 3.據此，原告自得就系爭65、82、84地號土地遭被告以系爭建
27 物及系爭化糞池等地上物無權占用之情事，爰依民法第179
28 條規定，請求被告返還107年3月1日起至112年12月31日期間
29 相當於租金之不當得利154,765元【計算式： $150,188+4,57$
30 $7=154,765$ 】，及自113年1月1日起至交還訴之聲明第1項所
31 示土地之日止，按年給付原告24,382元【計算式： $23,705+$

01 677=24,382】之不當得利等語。

02 (四)並聲明：1.被告應將坐落臺中市○區○○段00○00○00地號
03 土地上，如臺中市中政地政事務所112年10月19日山土測字
04 第101600號附圖所示編號A、B1、B2、B3部份，面積為1.3
05 4、55.80、0.87、16.07平方公尺之化糞池及主建物拆除，
06 並將全部土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告154,765
07 元，及自113年1月1日起至前項土地交還原告之日止，按年
08 給付原告24,382元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告所有系爭建物，於61年5月13日前已取得門牌號碼即臺
11 中市○○○段000巷0○00○00號（後整編為臺中市○○路0段
12 000○0號），故被告所有系爭建物已興建至今超過50年以
13 上。且被告所有之系爭建物為建築法修正施行前隻已存在之
14 舊有合法建物。被告於所有之同段64、83地號土地上興建系
15 爭建物，雖有所謂越界至原告管理之系爭84、65、82地號土
16 地，然當時系爭84、65、82地號土地均由原告或其前手管理
17 中，已知悉卻不提出異議，依民法第796條規定，自不得請
18 求將占用部分移去。

19 (二)被告所有系爭建物已興建完成逾50年，原告在此期間均未提
20 出任何異議，且被告占用部分系爭65、82地號土地部分，係
21 有樑柱部分，涉及房屋結構安全，如予以拆除，將造成整個
22 房屋都無法使用。再者，原告雖為系爭65、82地號土地之管
23 理人，惟長久以來對於系爭65、82地號土地並無任何使用規
24 劃，僅係因被告對原告管理之系爭84地號土地提出確認通行
25 權存在訴訟，原告始對被告提出本件拆屋還地等訴訟。準
26 此，如須返還該部分土地，將造成被告所有房屋面臨倒塌而
27 無法使用，對被告影響甚大，而原告並無規劃使用系爭65、
28 82地號土地，對於原告毫無影響。然被告同意就系爭65、82
29 地號土地，給付租金或使用費，以維護雙方權益。

30 (三)另被告雖於系爭84地號土地設置化糞池、污水管，被告所設
31 置處，係為既成巷道，被告於另案並據此既成巷道位置主張

01 通行權即設置管線權。故原告請求被告移除系爭84地號土地
02 上之系爭化糞池，並無理由。況系爭化糞池為生活使用所必
03 要設施，若遭拆除，將造成被告之房屋不堪使用，且系爭化
04 糞池藏在地下，原告就目前出租予和雲公司作為停車場使
05 用，亦無任何影響。由108年3月5日交通部臺灣鐵路局貨運
06 服務總所臺中貨運服務所會議紀錄，其結論亦稱系爭84地號
07 土地西南側臨民宅下方有一化糞池，不影響地面使用，依現
08 狀點交，無影響原告使用，然拆除後對於被告將造成嚴重損
09 害，是依民法第796條之1規定，被告上開占用部分，亦可免
10 於拆除。況依該會議紀錄需未來標的有開發計畫，再由臺中
11 工務段進行後續處理，準此，原告要求拆除系爭化糞池，實
12 屬反覆，更為權利濫用，不應准許等語，茲為抗辯。

13 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，
14 請准宣告免為假執行

15 三、得心證之理由

16 (一)原告主張系爭84、65、82地號土地為原告所有，系爭建物及
17 化糞池為被告所有，據其提出土地登記謄本為證（見本院卷
18 第355-359頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

19 (二)拆屋還地部分：

20 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。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
22 者，得請求防止之，民法第767條第1項條定有明文。又以無
23 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有
24 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原
25 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
26 有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告
27 之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，
28 苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最
29 高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決
30 意旨參照）。經查，本院依原告聲請，前往系爭84、65、82
31 地號土地履勘，並囑託臺中市中山地政事務所測量系爭建物

01 及化糞池占用原告所有土地之範圍及面積，測量結果為：系
02 爭建物占用系爭84、65、82地號土地如附圖B1、B2、B3部分
03 面積各55.8、0.87、16.07平方公尺，化糞池占用附圖A部分
04 面積1.34平方公尺，此有本院勘驗筆錄、現場照片、土地複
05 丈成果圖在卷可憑（見本院卷第211-233頁、第241頁），足
06 認被告確以系爭建物及化糞池，占用原告所有土地如附圖所
07 示B1、B2、B3及A部分。被告另辯稱系爭84地號土地上之化
08 糞池，被告係設置於既成巷道，被告於另案據此主張通行
09 權，原告不得請求拆除等語，然被告就此部分有無通行權或
10 管線安設權及其得使用之範圍為何，尚未經兩造協議或法院
11 判決確定，無從認定，尚難認被告有權使用原告土地。

12 2.按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土
13 地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建
14 築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出
15 異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民
16 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
17 建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即
18 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
19 任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
20 始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年度
21 台上字第2533號判決意旨參照）。被告辯稱系爭房屋興建完
22 成已逾50年，原告均未就越界部分異議等語，被告應就原告
23 知其越界而不異議之事實負舉證之責，然如無經過測量，原
24 告無從得知系爭房屋有無越界，自不能單憑系爭房屋興建已
25 久，遽認原告已知系爭房屋有越界之情，被告復未提出其他
26 證據證明此情，殊難採信。

27 3.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
28 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
29 移去或變更，民法第796條之1固定有明文。所謂土地所有人
30 建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利
31 之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，

01 若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情
02 形不符（最高法院107年度台上字第644號判決意旨參照）。
03 被告另辯稱系爭84地號土地上之化糞池，不影響原告土地使
04 用，然拆除後將致被告生嚴重損害，依民法第796條之1規
05 定，不得拆除等語。然被告所有之系爭建物及化糞池，化糞
06 池部分完全在原告所有土地上，系爭建物占用系爭65地號土
07 地面積為55.8平方公尺，占用面積非小，參酌公共利益及兩
08 造利益，尚難認有應免去拆除之情形，況被告無權占用原告
09 所有土地，已妨害原告所有權，原告請求被告拆除占用部
10 分，亦難認有何權利濫用之情形，被告此部分答辯亦不足
11 採。

12 4. 綜上，被告所有系爭建物及化糞池，占用原告所有土地如附
13 圖所示B1、B2、B3及A部分，被告未能主張或舉證有何使用
14 原告所有土地之合法權源，原告亦無權利濫用之情形，是原
15 告請求被告拆除附圖所示B1、B2、B3及A部分之建物，並將
16 所占用土地返還予原告，於法有據，應予准許。

17 (三) 不當得利部分：

18 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
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
20 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
21 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
22 者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。
23 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
24 價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。經
25 查，被告無權占有系爭土地，無法律上原因受有相當於租金
26 之利益，致原告受有損害，應負不當得利返還之責。

27 2. 系爭65、82地號土地於107年1月1日至108年12月31日之申報
28 地價均為每平方公尺7,000元；於109年1月1日至112年12月3
29 1日之申報地價均為每平方公尺5,200元；於113年1月1日起
30 迄今之申報地價均為每平方公尺5,500元。系爭84地號土地
31 於107年1月1日至108年12月31日之申報地價為每平方公尺1

01 6,603.4元；於109年1月1日至112年12月31日之申報地價價
02 為每平方公尺9,468元；於113年1月1日起迄今之申報地價為
03 每平方公尺10,107元，有地價謄本在卷可憑（見本院卷第57
04 -61頁、第283-287頁）。原告主張以申報地價週年利率5%
05 請求計算被告使用系爭84、65、82地號土地之利益，參酌上
06 開土地周圍情形，應屬適當。故就被告應向原告返還不當得
07 利之數額，茲依系爭84、65、82地號土地之歷年申報地價計
08 算並分述如後：

09 (1)系爭建物無權占用系爭65、82地號土地合計56.67平方公尺

10 【計算式： $55.80 + 0.87 = 56.67$ 】，並占用系爭84地號土地
11 16.07平方公尺。原告請求自107年3月1日至112年12月31日
12 期間，被告就此受有相當於租金之不當得利，合計為150,18
13 8元【計算式： $(7,000 \text{元} \times 56.67 \times 5\% \times 22/12) + (5,200 \text{元} \times 5$
14 $6.67 \times 5\% \times 48/12) + (16,603.4 \text{元} \times 16.07 \times 5\% \times 22/12) +$
15 $(9,468 \text{元} \times 16.07 \times 5\% \times 48/12) = 150,188 \text{元}$ ，小數點以下四
16 捨五入】。

17 (2)另自113年1月1日起迄被告向原告返還此部分土地之日前，

18 被告就此每年受有相當於租金之不當得利金額為23,705元

19 【計算式： $(5,500 \text{元} \times 56.67 \times 5\%) + (10,107 \text{元} \times 16.07 \times$
20 $5\%) = 23,705 \text{元}$ 】。

21 (3)系爭化糞池無權占用系爭84地號土地1.34平方公尺，於107

22 年3月1日至112年12月31日期間，被告就此受有相當於租金
23 之不當得利合計為4,577元【計算式： $(16,603.4 \text{元} \times 1.34 \times$
24 $5\% \times 22/12) + (9,468 \text{元} \times 1.34 \times 5\% \times 48/12) = 4,577 \text{元}$ 】。

25 (4)另自113年1月1日起迄被告向原告返還此部分土地之日前，

26 被告就此每年受有相當於租金之不當得利金額為677元【計
27 算式： $10,107 \text{元} \times 1.34 \times 5\% = 677 \text{元}$ 】

28 3.據此，原告依民法第179條規定，請求被告返還107年3月1日
29 起至112年12月31日期間相當於租金之不當得利154,765元

30 【計算式： $150,188 + 4,577 = 154,765$ 】，及自113年1月1日
31 起至交還訴之聲明第1項所示土地之日止，按年給付原告24,

01 382元【計算式：23,705+677=24,382】之不當得利等語，
02 應屬有據。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條，請求被告
04 將附圖所示B1、B2、B3、A部分之建物及化糞池拆除，並將
05 所占用土地返還予原告，及請求被告給付原告154,765元，
06 暨自113年1月1日起至被告返還上開土地予原告之日止，按
07 年給付原告24,382元，為有理由，應予准許。

08 六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核
09 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
11 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

14 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

15 法官 潘怡學

16 法官 陳昱翔

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
19 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

22 書記官 許瑞萍