

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡字第11號

原告 陳惠芬

被告 梁英芳

訴訟代理人 王耀賢律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣陸佰元，及自民國一百一十三年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應將占有臺中市○區○○○○段000地號土地之第五層水泥增建物，如附件所示黃色區域面積0.83平方公尺之範圍部分拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣壹仟參佰肆拾玖元，及自民國一百一十三年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百一十三年十月二日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳拾參元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

六、本判決得假執行。但被告以新臺幣參萬肆仟柒佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴聲明為：(一)被告應將原告坐落於臺中市○區○○○○段000地號（下稱399地號土地，又以下土地、建物均坐落臺中市南區下橋子頭段，是以下均僅記載號數）5樓違建之地上物拆除，如A圖紅色部分，面積約0.4平方公尺（以實測為

準），將土地返還原告；(二)被告應將原告坐落於399地號土地5樓搭建之鐵皮拆除，如B圖紅色部分。面積約0.2平方公尺（以實測為準），將所有權返還原告；(三)禁止被告將水排於原告坐落於399地號土地5樓之排水孔，如C圖綠色部分之排水孔，將所有權返還原告；(四)被告應將原告坐落399地號土地1樓磁磚上之塗漆去除，如D圖紅色部分面積約0.01平方公尺（以實測為準），將所有權返還原告（見補字卷第13頁）。嗣於訴訟程序中，原告數次變更聲明，最終於民國113年12月9日言詞辯論程序聲明：(一)被告應將搭蓋在「5133建號建物4樓屋頂平臺之鐵皮增建」上如附件3所示紅色畫線範圍之鐵皮拆除；(二)被告不得排水至5133建號建物4樓屋頂平臺如附件4所示之排水孔，並封閉被告端那邊之此排水孔；(三)被告應給付原告新臺幣（下同）600元及自113年12月10日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(四)被告應將占用399地號地內被告之第5層水泥增建物如內政部國土測繪中心鑑定書（即本判決附件）所示黃色區域面積0.83平方公尺之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還予原告；(五)被告應給付原告1688元及自113年12月10日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(六)被告應自113年10月2日起至返還上開占用土地之日止，按月給付原告28元等語（見本院卷二第85、86頁）。經核就前開訴之聲明第(一)、(二)、(四)項，原告係更正事實上及法律上之陳述；就前開訴之聲明第(三)項，原告則係就原主張被告塗漆在原告之5133建號建物1樓磁磚之侵權行為事實，變更請求被告賠償原告修復之費用，就前開訴之聲明第(五)、(六)項，原告則係就原主張被告在5133建號建物屋頂平臺上無權搭建水泥增建物之事實，追加請求被告應返還不當得利，均合於請求基礎事實同一之要件，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)399地號土地及其上之5133建號建物為原告所有，相鄰之398

01 地號土地及其上之5132建號建物則為被告所有，詎被告未得
02 原告之同意，亦無任何合法權源，竟於其5132建號建物之頂
03 樓平臺上興建第5層之水泥增建物時，越界搭建在399地號土
04 地及5133建號建物上方，而有無權占有之情形，其占有之範
05 圍如內政部國土測繪中心113年9月24日出具之鑑定書圖所示
06 之黃色區域（下稱系爭水泥增建），原告自得依民法第767
07 條規定，請求被告將系爭水泥增建拆除，並將占用之399地
08 號土地返還予原告。並依民法第179條、第182條第2項等規
09 定，請求被告應就自108年10月2日起迄113年10月1日止之無
10 權占有，給付原告不當得利1688元及法定遲延利息，及請求
11 被告應自113年10月2日起至返還系爭土地之日止，按月給付
12 原告相當於租金之不當得利28元。

13 (二)被告於其5132建號建物之頂樓平臺上所搭建鐵皮屋頂，其鐵
14 皮有搭建在原告5133建號建物所增建之鐵皮上方（詳如本院
15 卷一第333頁照片紅色畫線範圍所示之鐵皮，下稱系爭鐵
16 皮），無任何合法權源，且未得原告同意，原告自得依民法
17 第767條規定，請求被告將系爭鐵皮拆除。

18 (三)被告無任何合法權源，且未得原告同意，將其住家用水，排
19 放至5133建號建物屋頂平臺上之原告排水孔（詳如本院卷一
20 第337頁照片所示，下稱系爭排水孔），原告自得依民法第7
21 67條規定，請求被告不得排水至系爭排水孔，並封閉被告端
22 之排水孔。

23 (四)再者，被告無任何合法權源，且未得原告同意，竟將防水漆
24 塗在5133建號建物1樓之牆面磁磚，致原告受有損害，原告
25 已花費600元自行雇工回復原狀，爰依民法第184條、第213
26 條等規定，請求被告給付600元，及自113年12月10日起至清
27 償日止，按年息百分之5計算之利息。

28 (五)並聲明：如壹、程序部分，113年12月9日言詞辯論程序變更
29 後之聲明所示。

30 二、被告則以：

31 (一)被告於87至90年間進行5132建號建物之頂樓工事，係因原告

01 之5133建號建物頂樓鄰近被告建物處有嚴重漏水，原告婆婆
02 要求被告可將建物施作越界至5133建號建物頂樓處，以遮蓋
03 5133建號建物頂樓鄰近被告建物處之漏水點，彼時施工師傅
04 黃明利才敢逾越雙方中線施作，施工完畢後，原告婆婆並向
05 被告表示已不再漏水。蓋若非如是，豈可能該等越界工事施
06 作完成已逾20餘年，原告始終未予任何異議或反對，原告如
07 今始表示反對，難謂無權利濫用。且若遽予拆除5132建號建
08 物頂樓增建越界部分之牆壁建築，亦恐有害5132建號建物整
09 體結構之安全性。又，就原告關於不當得利之請求，5133建
10 號建物係76年間建成之老舊住宅，經濟財產價值非高，被告
11 所涉越界建築之處，乃5133建號建物頂樓，僅供原告一家使
12 用，原告亦自稱伊家人平常並不會上頂樓，亦即頂樓對於原
13 告一家而言，現實之使用價值極低，依土地法所定計算相當
14 於租金之不當得利，其計算基準不應適用原告所主張申報地
15 價之百分之10，縱依土地法所定百分之5，亦嫌過高，應以
16 百分之1為適當。

17 (二)就原告請求拆除系爭鐵皮部分。被告跨越兩造鐵皮屋頂，於
18 其上再加設一片鐵皮，主要是為避免兩造之鐵皮屋頂間出現
19 間隙，雨水會從此間隙注入下方兩造各自建物，遂予跨越，
20 以為遮擋雨水流洩之用，當係基於防水、防滲之考量，才會
21 搭接在原告頂樓搭建鐵皮棚頂之左側最邊端，對於原告之既
22 有鐵皮，並無毀害，亦未造成任何使用上之妨害，明顯有益
23 於原告，在功能上、經濟價值上，均無造成任何減損，一旦
24 移除既存的搭接狀態，反而會造成兩造在下雨時之雨水滲
25 漏，對於兩造俱非有益，且施工時，原告也到場表示同意，
26 並無反對意見。且原告所稱頂樓搭建鐵皮棚頂，因位置過
27 高，難以現場精確履勘，原告頂樓搭建鐵皮棚頂之左側最邊
28 端是否即位在兩造之土地經界線處，尚難確認，被告頂樓搭
29 建鐵皮棚頂之右側最邊端是否逾越雙方土地經界線，並非無
30 疑。

31 (三)就原告請求被告不得排水至系爭排水孔，及被告應封閉被告

01 端之排水孔部分。被告並無越界將水排入原告之排水孔，且
02 該排水孔應係最初建商施作該社區建物群時所設置，實際上
03 應是用以排洩兩造建物頂樓積水之設計，並非被告自行設
04 置，如原告對此排水孔之設置難以認同，應可將其一方圍牆
05 之排水孔予以封閉即可，是原告主張被告關此部分有侵害其
06 所有權云云，實非有理。

07 (四)原告主張被告越界塗防水漆在5133建號建物之1樓牆面磁
08 磚，應賠償原告600元部分。原告所主張之該牆面（即圍
09 牆），其所有權究竟係屬原告單獨所有，亦或係社區全體住
10 戶共有，所座落土地為何，尚非無疑，縱認係原告單獨所
11 有，施工師傅之所以在原告所稱1樓圍牆下端磁磚塗上防水
12 漆，係因彼時被告也正在其屋外圍牆下端磁磚塗上防水漆，
13 想說尚有多餘防水漆，就一併將原告所稱1樓圍牆下端磁磚
14 也塗上防水漆，亦可有利於原告，非對原告所稱1樓圍牆下
15 端磁磚進行破壞毀損，其後，被告也尊重原告意念，委請師
16 傅將原告所稱一樓圍牆下端磁磚之防水漆去除，但師傅表示
17 僅能去除至112年10月12日法院現場履勘時之現場狀況。而
18 該防水漆之施塗無論是在功能上、經濟價值上，均無造成磁
19 磚有任何減損，原告之請求難謂無權利濫用等語，資為抗
20 辯。

21 (五)並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利之判決，願供擔保請
22 准免為假執行之聲請。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之。因故意或過失，不法侵害他人之權利
27 者，負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定
28 或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前開情
29 形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
30 狀。民法第767條第1項、第184條第1項前段及第213條第1
31 項、第3項分別定有明文。

01 (二)查，原告為5133建號建物及其所坐落之399地號土地之所有
02 人，被告則係5132建號建物及其所坐落之398地號土地之所
03 有人，上開2建物使用執照核發當時狀態均為4層樓之鋼筋混
04 凝土造建物，且上開2建物彼此相鄰接，又被告於5132建號
05 建物之屋頂平臺上興建有第5層之水泥增建、鐵皮等情，有
06 上開建物、土地之第一類登記謄本在卷可稽（見本院卷一第
07 95、97、103、105頁），且為兩造所不爭執，堪認為真。

08 (三)茲就原告主張之各事實及其法律上請求，說明如下：

09 1.就原告依民法第767條第1項規定，請求拆除系爭鐵皮部分：

10 (1)按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍
11 內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使
12 者，不得排除之，民法第773條定有明文。

13 (2)按民法第767條第1項中段規定，所有人對於妨害其所有權
14 者，得請求除去之。乃指以占有所有物以外之方法，客觀上
15 不法侵害所有權或阻礙所有權人圓滿行使所有權之行為或事
16 實（最高法院106年度台上字第2076號民事判決意旨參
17 照）。

18 (3)查，就原告主張被告之系爭鐵皮（如本院卷一第333頁照片
19 紅色畫線範圍所示之鐵皮）有搭建在原告5133建號建物所增
20 建之鐵皮上方一事，固為被告所不爭執，而堪以認定為真。
21 惟查，原告自陳其遭被告所搭蓋其上之鐵皮，係與原告之51
22 33建號建物相連，係為防止雨潑到5133建號建物之2樓平臺
23 （見本院卷二第86頁），是顯然遭系爭鐵皮所搭蓋其上之原
24 告所有之鐵皮，其功能在於防止雨潑入，則被告之系爭鐵皮
25 再搭蓋在原告之鐵皮（屬5133建號建物之增建）上，亦未妨
26 害原告鐵皮之功能及使用目的，實難認被告此舉有何不法侵
27 害原告就鐵皮所有權之情形。

28 (4)再者，原告雖主張系爭鐵皮有占用399地號土地，然此情為
29 被告所否認，又原告未能提出經專業土地測量單位出具之測
30 量圖面，則實難認原告此部分主張為真。況且，原告既表示
31 其遭被告所搭蓋其上之鐵皮，係為了防止雨潑入而興建，則

01 自難認原告就該鐵皮上空有何行使土地所有權之利益存在，
02 是原告主張系爭鐵皮之搭建有妨害其就399地號土地之所有
03 權行使，亦於法不合。

04 (5)基上，原告依民法第767條第1項規定，請求拆除系爭鐵皮部
05 分，為無理由。

06 2.就原告依民法第767條第1項規定，請求被告不得排水至系爭
07 排水孔，及被告應封閉被告端之排水孔部分：

08 (1)原告主張被告無任何合法權源，且未得原告同意，將其住家
09 用水，排放至系爭排水孔，原告自得依民法第767條規定，
10 請求被告不得排水至系爭排水孔，並封閉被告端之排水孔等
11 語。

12 (2)然，5133建號建物及5132建號建物之屋頂平臺相鄰接之女兒
13 牆，於牆面均各自設置有1排水孔蓋等情，經本院勘驗現場
14 屬實，並製有勘驗筆錄及現場照片為證（見本院卷一第189-
15 199、211-213、289頁），亦有原告所提出之照片可參，堪
16 認為真。因該排水孔下方當設置有1排水管線，復該處係屬
17 於上開2建物之交界女兒牆位置，原告亦表示其該側之排水
18 孔蓋於5133建號建物起造時即存在（見本院卷一第199
19 頁），是應可認兩造各自之5133建號建物及5132建號建物之
20 屋頂平臺，所鄰接之女兒牆，其牆面均各自設置有1排水孔
21 蓋，應係建物起造人於興建時即已設置，而供兩側建物之屋
22 頂平臺排水之用，則被告縱有將水經由該女兒牆靠5132建物
23 屋頂平臺處之排水孔蓋排放至排水管，亦屬正當使用行為，
24 難認有何妨害原告就5133建號建物或399地號土地所有權之
25 情形，原告主張及請求並無理由。

26 3.就原告依民法第184條第1項前段及第213條第1項、第3項等
27 規定，請求被告賠償原告所支出清除塗漆之費用600元部
28 分：

29 (1)查，就原告主張其5133建號建物前方之水泥牆其牆面磁磚
30 上，有遭被告以防水漆塗抹，遭塗抹之範圍為長30公分、寬
31 12.5公分之面積等情，據原告提出照片為證（見本院卷一第

329頁），並經本院勘驗現場屬實（見本院卷一第198-203頁），且為被告所不爭執，堪認為真。

(2)至於原告所主張遭被告塗抹防水漆之牆柱，其所有權是否為原告所有？查，據原告所提出5132建號建物、5133建號建物之1樓照片（見本院卷一第395-397頁），可見兩建物前方均設置有水泥牆柱、花圃以與中間之社區公共區域為區隔，並且前方之水泥牆柱、花圃均有與建物之主體結構相連接，則應可認建物前方之水泥牆柱、花圃亦屬建物之所有權範圍，兩建物間並以區隔之水泥牆柱中線為界。而既原告主張遭被告塗抹防水漆之水泥牆柱牆面範圍為上開區隔兩建物間之中線右側，經本院勘驗現場屬實（見本院卷一第198-203頁），又原告所有之該水泥牆柱牆面磁磚經被告以防水漆塗抹，其外觀上當與原有狀態不同，則原告主張其所有權受有侵害，自非無據。

(3)又，原告主張已自行僱工將上開遭防水漆塗抹處清除完畢，並支付600元等情，據原告提出除去前、後之照片以及收據為證（見本院卷一第439-443頁），堪認為真，則原告依民法第184條第1項前段及第213條第1項、第3項等規定，請求被告賠償600元，自有理由。

4.就原告依民法第767條第1項規定，請求拆除系爭水泥增建，返還占用之399地號土地，及依民法第179條規定請求被告返還不當得利部分：

(1)查，被告所興建之第5層水泥增建建物，其部分占有原告之399地號土地及其上之5133建號建物，其占有範圍如附件之「鑑定圖」所示之黃色區域（面積0.83平方公尺）等情，經本院分別於112年10月12日、113年8月13日勘驗現場製有勘驗筆錄在卷為憑（見本院卷一第189-199、204-210、475-484頁），並囑託內政部國土測繪中心現場測量，經該中心於113年9月25日以測籍字第1131555690號函檢附鑑定書圖為證（見本院卷二第9-13頁，即附件），是堪認為真。

(2)被告固抗辯其於87至90年間進行5132建號建物之頂樓工事

01 時，係經原告之婆婆同意、要求，為遮蓋5133建號建物頂樓
02 漏水情形，才越界興建等語。然，此情為原告否認，復被告
03 並未就此有利於己之事實提出其他證據證明，則自難認被告
04 此抗辯為真。是原告主張系爭水泥增建係無權占有399地號
05 土地及其上之5133建號建物，當屬事實。

06 (3)被告又抗辯該等越界工事施作完成已逾20餘年，原告始終未
07 予任何異議或反對，原告如今始表示反對，難謂無權利濫
08 用，且如准予拆除，將影響被告5132建號建物整體結構之安
09 全性等語。惟，按權利之行使，不得違反公共利益，或以損
10 害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用
11 方法，民法第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權
12 利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足
13 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
14 條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號判決意旨
15 參照）。查，既被告未能證明就系爭水泥增建有何占有使用
16 399地號土地及5133建號建物之特定範圍之正當權源，自己
17 妨害原告對於所有物之使用收益，則原告依民法第767條第1
18 項前段、中段規定，請求被告拆除系爭水泥增建、返還土
19 地，核屬權利正當行使，亦非以損害被告為主要目的，被告
20 所辯並不可採。且，既系爭水泥增建屬於被告自行在其5132
21 號建物之屋頂平臺上所增建之第5層建物一部分，拆除其無
22 權占有之系爭水泥增建部分，當無可能影響5132號建物之整
23 體結構，被告此部分抗辯亦不可採。

24 (4)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
26 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
27 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
28 為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土
29 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
30 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
31 當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號

判決意旨參照)。又按城市地方基地租賃之租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限。

(5)查，被告無權占有系爭土地，業經認定如前，又被告自陳係於87至90年間進行5132建號建物頂樓平臺之增建，則原告主張被告自108年8月2日起即無權占有使用系爭土地至今，堪認為真，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還「自108年10月2日起至113年10月1日止」無權占有期間相當於租金之不當得利，及請求被告自113年10月2日起至返還占用399地號土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

(6)本院審酌399地號土地位於臺中市南區，鄰近台鐵五權車站、臺灣高等法院臺中分院、國立公共資訊圖書館、麥當勞餐廳、位於復興路三段旁，交通、生活機能良好，有原告所提出之Google地圖可佐（見本院卷二第47、75頁），應認原告得請求被告返還之不當得利數額，應以399地號土地申報地價之年息百分之8為適當。是以，原告請求被告返還「自108年10月2日起至113年10月1日止」無權占有期間相當於租金之不當得利1349元（具體計算式詳附表），並請求被告自113年10月2日起至返還占用399地號土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利23元（計算式： $0.83\text{平方公尺} \times \text{申報地價}4080\text{元} / \text{平方公尺} \times \text{年息}8\% \div 12 = 23\text{元}$ ；元以下四捨五入），為有理由，原告逾上開部分之請求，則無理由。

5.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第

01 1項、第203條亦分別明定。被告於113年12月9日言詞辯論程
02 序聲明並請求被告應賠償其僱工修復5133建號建物前方之水
03 泥牆柱其牆面磁磚上遭塗漆之費用600元，並請求被告應返
04 還無權占有399地號土地所受相當於租金之不當得利，而被
05 告迄今未清償原告上開請求之金額，當應負給付遲延責任，
06 則原告依上開規定，請求被告應加計自113年12月10日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，當屬有據。

08 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第213條第1項、
09 第3項等規定，請求被告給付600元，及自113年12月10日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；依民法第767
11 條第1項規定，請求拆除系爭水泥增建，返還占用之399地號
12 土地；依民法第179條規定請求被告返還不當得利1349元，
13 及自113年12月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
14 之利息，並請求被告應自113年10月2日起至返還占用399地
15 號土地之日止，按月給付相當於租金之23元，均有理由，應
16 予准許。原告逾上開部分之請求，均無理由，應予駁回。

17 五、經核原告勝訴部分，因所命給付價額未逾50萬元，爰依職權
18 宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額准被告供擔
19 保後免為假執行。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
21 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
22 駁，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
25 民事第五庭 法 官 潘怡學

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
30 書記官 蔡秋明

31 附件：內政部國土測繪中心民國113年9月24日鑑定書圖（收件日

01

期文號113年7月29日第0000000000號)。

02

附表：

03

編號	請求起算日	請求結束日	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息 (%)	不當得利金額 (新臺幣)
1	0000000	0000000	5120	0.83	8	84.76
2	0000000	0000000	4000	0.83	8	1,060.22
3	0000000	0000000	4080	0.83	8	203.55
合計(元以下四捨五入)						1,349