

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第67號

上訴人 陳卓雪

訴訟代理人 陳秋香

廖柏宇

被上訴人 莊綉雲

邱綉評

共同

訴訟代理人 張欽昌律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年11月1日本院沙鹿簡易庭111年度沙簡字第729號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回後開第二、三、四項部分之訴，及訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、被上訴人應將坐落臺中市○○區○○○○段00地號土地上如附圖所示A部分(面積108.6平方公尺)之建物拆除，並將該部分土地返還予上訴人。
- 三、被上訴人應給付上訴人新臺幣4,996元，及自民國111年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、被上訴人應自民國111年10月14日起至返還第二項土地之日止，按月給付上訴人新臺幣83元。
- 五、其餘上訴駁回。
- 六、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之96，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：上訴人於民國77年1月13日以買賣為原因，取得坐落臺中市○○區○○○○段0○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之所有權。訴外人莊邱長於63年9月25日以買賣為原因取得同段25地號土地(下稱系爭25地號土地)之所有

01 權。莊邱長於75年間興建門牌號碼臺中市○○區○○里○○  
02 路000號房屋（未辦理保存登記，下稱系爭房屋），莊邱長  
03 過世後，由被上訴人於110年12月13日以繼承為原因，取得  
04 系爭25地號土地所有權，與系爭房屋之事實上處分權（被上  
05 訴人2人權利範圍各為2分之1）。上訴人於109年8月17日經  
06 臺中市政府都市發展局通知時始知悉，系爭房屋如附圖所示  
07 編號A部分竟坐落在系爭土地上，致系爭土地遭認定不符合  
08 農業使用，上訴人因而無法適用減免課徵土地增值稅之規  
09 定。系爭房屋無權占有系爭土地，侵害上訴人之所有權，被  
10 上訴人並受有相當於租金之不當得利，上訴人得請求被上訴  
11 人將系爭房屋如附圖（即臺中市大里地政事務所112年3月8日  
12 甲土測字第25400號收件、複丈日期112年4月10日之土地複  
13 丈成果圖，下稱系爭複丈成果圖）所示編號A部分拆除，並返  
14 還該部分土地，及請求回溯起訴前5年相當於租金之不當得  
15 利10,553元，及請求自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至返  
16 還系爭土地之日止，按月給付200元。爰依民法第767條物上  
17 請求權及第179條不當得利之法律關係，提起本件訴訟等  
18 語。

19 二、被上訴人則以：系爭土地與系爭25地號土地相互鄰近，並有  
20 如附圖所示之溝渠相隔（下稱系爭溝渠）。上訴人與莊邱長間  
21 就上開相鄰之土地有約定以系爭溝渠為界，由上訴人使用系  
22 爭溝渠以西，莊邱長使用系爭溝渠以東之默示土地使用規範  
23 協議，而上訴人主張占用之系爭土地均位於系爭溝渠以東。  
24 被上訴人繼承取得系爭25地號土地後，自一併繼承上開土地  
25 規範使用協議，被上訴人並非無權占用系爭土地。又莊邱長  
26 於74年間就系爭25地號土地興建農舍時，上訴人亦無異議，  
27 依照民法第796條之1之規定，對於過失越界建築不得請求移  
28 去房屋。且系爭房屋合法申請之農舍，主體建物與增建部分  
29 均堅固、堪用，具相當之價值性，並維持既有使用狀況長達  
30 30年，足使彼此正當信任對方不欲行使可能存在的排除侵害  
31 請求權等權利，又上訴人所受損害低微，上訴人請求拆屋還

01 地違反民法第148條權利濫用原則。而系爭土地為農牧用  
02 地，僅能作為耕地使用，依照土地法第106條第1項、第108  
03 條第1項，以及系爭土地之位置、生產力等情，應僅能請求  
04 申報地價年息百分之5計算相當租金之不當得利等語，資為  
05 抗辯。

06 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲  
07 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地上如附圖編號  
08 A所示部分面積108.6平方公尺之建物拆除，並將該部分土地  
09 返還上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人10,553元，及自起訴  
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
11 息。(四)被上訴人應自起訴狀繕本送達被上訴人之日起至遷讓  
12 返還第二項土地之日止，按月給付上訴人200元。被上訴人  
13 則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
16 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
17 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  
18 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則  
19 應認土地所有權人之請求為有理由（最高法院99年度台上字  
20 第1169號判決意旨參照）。次按所謂默示之意思表示，係指  
21 依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而  
22 言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一  
23 定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示；而單純之沈  
24 默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加  
25 異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非  
26 默許同意繼續使用（最高法院110年度台上字第1842號、83  
27 年度台上字第237號民事判決意旨參照）。

28 1.上訴人主張被上訴人所有之系爭房屋占用系爭土地如附圖所  
29 示編號A面積108.6平方公尺部分，此有附圖即系爭複丈成果  
30 圖可證（本院卷第37頁），並為被上訴人所未爭執，堪認實  
31 在。被上訴人主張並非無權占有，依上開說明，應由被上訴

01 人就占有之正當權源負舉證責任。被上訴人抗辯上訴人對於  
02 系爭房屋存續30年來，均未表示異議，亦未申請鑑界，故兩  
03 造間有默示土地使用規範協議云云。惟查，兩造於各自取得  
04 系爭土地、系爭25地號土地時，均係以系爭溝渠為界使用東  
05 西兩側之土地，此為兩造所不爭執（本院卷第160頁），被  
06 上訴人亦自承：「兩造在取得各自土地過程均以溝渠為界，  
07 土地移轉時並未聲請鑑界，被上訴人之被繼承人興建系爭房  
08 屋時，亦未經地政機關鑑界。」等語（本院卷第158至159  
09 頁），足認上訴人主張其認為系爭土地均位在系爭溝渠以  
10 西，不知尚有部分土地位於系爭溝渠以東等情，堪認實在。  
11 上訴人既不知系爭房屋占用到上訴人之土地，上訴人自無從  
12 與被上訴人成立土地使用規範協議。況被上訴人亦自承：

13 「客觀使用結果確實為被上訴人有使用到上訴人的土地，但  
14 上訴人沒有使用到被上訴人的土地。被上訴人使用上訴人系  
15 爭土地並未支付對價」等語（本院卷第107至108頁）。衡情  
16 兩造間僅為鄰居關係，並無特殊情感聯繫，系爭房屋占用系  
17 爭土地如附圖所示編號A部分面積達108.6平方公尺，時間長  
18 達30年餘間，然被上訴人並未支付任何對價，應以上訴人主  
19 張不知有遭占用等情為實在，被上訴人以此抗辯默示土地使  
20 用規範協議存在，難認可採。

21 2.又被上訴人抗辯上訴人曾於104年8月申請鑑界，上訴人應有  
22 預見系爭土地與系爭25地號土地可能存在與溝渠不相吻合的  
23 界址云云。惟查，上訴人雖有申請鑑界，但均未完成（本院  
24 卷第107頁），則上訴人對於兩造土地之界址縱有懷疑，在  
25 經地政機關鑑界確認前，上訴人並無法知悉被上訴人占用系  
26 爭土地之情形。況，縱認上訴人明知被上訴人有無權占用之  
27 情形，上訴人未加異議，僅單純沈默，其未為制止不生任何  
28 法律效果，亦非默許同意繼續使用，被上訴人上開所辯，顯  
29 然無據。被上訴人復未能舉證對系爭土地有何正當占有權  
30 源，上訴人請求依民法第767條第1項前段請求拆屋還地，即  
31 有理由。

01 (二)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  
02 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
03 之移去或變更，民法第796條之1固定有明文。所謂土地所有  
04 人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權  
05 利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而  
06 言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築  
07 之情形不符；倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用  
08 土地權利之人，應屬單純之「無權占有」(最高法院107年  
09 度台上字第644號判決參照)。經查，系爭房屋建築面積應為  
10 170平方公尺，基地為系爭25地號土地(重測前為三塊厝段5  
11 地號土地)此有自用農舍使用執照可證(原審卷第131頁)，  
12 惟經原審囑託地政機關測量結果，系爭房屋僅約一半坐落在  
13 系爭25地號土地，其部分占用同段32地號國有地，並且占用  
14 系爭土地之面積高達108.6平方公尺，此有系爭複丈成果圖  
15 可證(本院卷第37頁)，堪認系爭房屋坐落位置已經偏離原  
16 申請使用執照之基地，占用面積約一半在他人土地上，已不  
17 符合越界建築之定義，而屬無權占用，被上訴人主張依民法  
18 第796條之1之規定，上訴人不得請求拆除系爭房屋云云，即  
19 屬無據。

20 (三)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
21 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14  
22 8條固有明文。惟民法第148條係規定，行使權利不得以損害  
23 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人蒙受不  
24 利，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之  
25 內(最高法院71年度台上字第3060號判決參照)。而行使權  
26 利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所  
27 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損  
28 失，比較衡量以定之。倘權利之行使，自己所得利益極少而  
29 他人及國家社會所受之損失甚大，非不得視為以損害他人為  
30 主要目的(最高法院113年度台上字第2017號判決參照)。  
31 經查，上訴人主張因系爭房屋無權占用系爭土地如附圖所示

01 編號A部分，致系爭土地不符合農業使用，無法適用不課徵  
02 土地增值稅之減免規定，若處分系爭土地需多課徵180餘萬  
03 之土地增值稅等語，業據提出屏東縣政府財稅局估算稅額試  
04 算表為證（本院卷第69至77頁），而被上訴人拆除系爭房屋  
05 所受之房屋損害約為21萬7,500元，此有房屋稅籍證明書可  
06 證（原審卷第133頁），足認上訴人非以損害他人為主要目  
07 的，其行使權利所得利益亦非極少，被上訴人主張上訴人為  
08 權利濫用云云，亦屬無據。

09 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
10 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或  
11 地上物，可能獲得相當於租金之利益，應以客觀上占有人所  
12 受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷  
13 （最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。而城市  
14 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息1  
15 0%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂  
16 土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額  
17 依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行  
18 法第25條亦有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之  
19 最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須  
20 斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價  
21 值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經  
22 查：

23 1.被上訴人因無權占有系爭土地如附圖所示編號A興建系爭房  
24 屋，其受有相當於租金之不當得利，依上開實務見解說明，  
25 應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，即以租地建屋之  
26 利益計算。又系爭土地位於臺中市大安區龜殼路，鄰近台61  
27 縣，附近多為農舍、工廠及農業使用，生活機能不佳，有原  
28 審勘驗筆錄及現場照片等在卷可參（見原審卷第77至97  
29 頁）。本院斟酌系爭土地周邊環境、商業繁榮程度等情狀，  
30 認被上訴人以系爭房屋占用附圖所示編號A部分之土地所受  
31 利益，應以申報地價年息5%計算為適當，此年息5%計算之基

01 礎亦為被上訴人所不爭執（本院卷第165頁）。又系爭土地  
02 於106年、107年、108年、109年、110年、111年之各期申報  
03 地價均為184元/平方公尺，此有地價查詢資料在卷可稽（本  
04 院卷第183頁），被上訴人占用上訴人自起訴之日起回溯5年  
05 期間，得請求之相當租金之利益為4,996元【計算式=占用面  
06 積108.6平方公尺\*申報地價184元/平方公尺\*年息5%\*5年=49  
07 96元，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許，逾此部  
08 分，則無理由，應予駁回。

09 2.上訴人另請求自起訴狀繕本送達翌日(即111年10月14日，補  
10 字卷第35、37頁)起至被上訴人返還系爭土地止，按月給付  
11 上訴人相當於租金之不當得利元83元【計算式=占用面積10  
12 8.6平方公尺\*申報地價184元/平方公尺\*年息5%/12月=83  
13 元，元以下四捨五入】，為有理由，應予准許，逾此部分，  
14 則無理由，應予駁回。

15 五、綜上所述，上訴人依民法第767條及第179條之規定，請求  
16 (一)：被上訴人拆除占用如附圖所示A部分土地之建物，並返  
17 還該部分土地予上訴人；(二)被上訴人應給付上訴人4,996  
18 元，及自111年10月14日起(補字卷第35、37頁)，至清償日  
19 止，按年息百分之5計算之利息；(三)被上訴人應自111年10月  
20 14日起，至返還上開土地之日止，按月給付83元，為有理  
21 由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原  
22 審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上  
23 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，  
24 爰由本院予以廢棄改判如主文第2、3、4項所示。至其餘不  
25 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意  
26 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁  
27 回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
29 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
31 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條、

01 第85條第1項，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

03 民事第四庭 審判長法官 王怡菁

04 法官 吳金玫

05 法官 謝佳諮

06 上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

09 書記官 張峻偉