臺灣臺中地方法院民事判決

115年度簡字第15號

原　　告　林崇棋
訴訟代理人　林咏芬律師
被　　告　林文雀
訴訟代理人　吳佳縉
　　楊榮富律師
上　一　人
複代理人　　蔣志明律師
被　　告　顏啓明
受告知人　　魏進生

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告林文雀應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖（即臺中市大甲地政事務所收件日期文號：114年11月26日甲土測字108000號、複丈日期：115年1月5日之土地複丈成果圖）所示（A）部分土地（面積1.5平方公尺）上之地上物或附屬物拆除，並給付原告新臺幣（下同）2921元，及自民國115年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告顏啟明應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖所示（B）部分土地（面積1.5平方公尺）上之地上物或附屬物拆除，並給付原告2921元，及自民國115年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（除撤回及減縮部分外）由被告林文雀、顏啟明各負擔10分之3，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告林文雀、顏啟明如分別以10萬3489元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、被告顏啟明未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴對被告顏啟明、林文雀聲明求為如附表一「起訴時訴之聲明」欄所示之判決，嗣於訴狀送達後，除撤回對陳冠傑、王錦葉、王謙榮之起訴外，並更正聲明求為如附表一「更正後訴之聲明」欄所示之判決，核屬減縮應受判決事項之聲明，於上揭規定無違，合先敘明。

貳、原告主張：

原告於民國109年2月6日取得坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權，被告顏啟明、林文雀則分別為毗鄰系爭土地之臺中市○○區鎮○路0巷0○0號、同巷2之2號房屋之所有權人。原告取得系爭土地所有權後，發現林文雀、顏啟明所有之房屋分別無權占用系爭土地如附圖所示（A）、（B）部分土地面積各1.5平方公尺，爰依民法第767條第1項規定，請求林文雀、顏啟明將占用上揭土地之地上物拆除；又林文雀、顏啟明無權占用上揭土地受有利益，致原告無法使用收益上揭土地而受有損害，故併依民法第179條規定，請求被告給付自109年9月5日起至115年1月30日止之相當租金不當得利暨自115年5月14日起之法定遲延利息等語。並聲明：如附表一「更正後訴之聲明」欄所示。

參、被告抗辯：

一、被告均抗辯：系爭土地於日據時期即為自然形成供農田灌溉之溝渠，俟大甲街區形成、鎮政路於103年間增設道路側溝時，始將該溝渠銜接於道路旁側溝，作為附近住戶居家廢水排放使用，供不特定人長期連續使用，而屬市區內之排水系統，於原告取得系爭土地所有權之前，早因時效

而形成公用地役關係，被告所有房屋之屋簷占用系爭土地上方空間，原告在排水公用地役關係之範圍內，有容忍被告使用之義務，原告不得請求被告拆屋還地及給付相當租金不當得利。次原告於115年1月間破壞系爭土地上原有排水溝之水泥蓋板，私自改以埋設管路之方式，將各住戶之居家排水管連接至其埋設之管路，原告明知系爭土地需保留各住戶原居家排水之必要性，卻變更原有排水道，除限縮可排水量，並影響地面雨水之排放，日後無法進行水道清淤，製造排水不良隱憂，侵害公眾利益。又原告一方面連結告居家廢水排放管路，卻拒絕被告屋簷之雨水引流至系爭土地，指摘被告房屋之屋簷無權占有系爭土地，其權利行使違反大法官會議釋字第400號解釋意旨及誠信原則等語。

二、林文雀另抗辯：林文雀占用系爭土地如附圖所示（A）部分土地之面積僅1.5平方公尺、越界寬度僅0.36公尺，且占用之土地位置既為排水公用地役關係之上方空間，即令拆除該占用部分，被告房屋屋頂之雨水仍會排入系爭土地，而原告將系爭土地上之水溝填平僅係為供作為通路以進出鎮政路，原告訴請林文雀拆除微小之越界屋簷，屬權利濫用等語。

三、均聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、原告主張於109年2月6日取得系爭土地所有權，及被告林文雀、顏啟明所有房屋分別占用系爭土地如附圖所示如附圖所示（A）、（B）部分土地（面積各1.5平方公尺）之事實，為被告所不爭執，且有土地登記謄本附卷可稽，並經本院會同兩造及臺中市大甲地政事務所人員到場勘驗測量，分別製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖（即附圖）在卷可按，原告之上開主張堪信為真。又原告於本件訴訟繫屬中，於115年2月3日將系爭土地所有權移轉登記予受告知

人魏進生，亦有土地登記謄本在卷可考（見本院卷第317頁），亦堪信為真。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。所謂於訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件而言。準此，原告起訴時既為系爭土地之所有權人，雖在本件訴訟繫屬中，原告將為訴訟標的之系爭土地所有權移轉登記於魏進生，原告關於為訴訟標的之法律關係之要件，仍不得因而指為有欠缺，應先敘明。

三、次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，為民法第767條前段及中段所明定。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。經查，被告抗辯其有占有使用系爭土地之正當權源，無非以系爭土地於日據時期即為溝渠，嗣大甲街區形成後，則作為附近住戶居家廢水排放使用，有排水之公用地役關係存在等語，為其論據。惟按財產權之保障為我國憲法第15條所明定，僅其行使不得妨害公共利益，故人民依法取得之土地所有權，仍受法律之保障與限制（憲法第23條、第143條第1項參照）。準此，私有土地因公共利益之目的提供公用，而形成公用地役關係，土地所有人之財產權，係因負擔特定公共利益目的之社會義務而受限制，自應僅在該特定公共利益目的之正當行使狀態下，方得限制其權利之行使，倘逾越特定公用目的或為不當之行使，不法侵害所有權人之權利，所有權人非不得請求排除或賠償損害（最高法院106年度台上字第1009號民事判決意旨參照）。本件姑不論系爭土地是否具有排水之公用地役關係存在，尚待商榷，況縱系爭土地確有排水之公用地役關係存在，被告既稱系爭土地上原有之溝渠係

供作為家庭廢水排放使用，自僅得於排放家庭廢水之必要範圍內使用系爭土地，而被告自承其家庭廢水有連結至系爭土地下之排水管道內，足見被告使用系爭土地排放家庭廢水並未受阻礙，則就被告於逾家庭廢水排放必要之範圍使用系爭土地部分，原告自仍得本於所有權人之地位請求排除或賠償損害，揆諸前開說明甚明，而被告占用系爭土地之地上物為供屋頂排水之房屋屋簷，並非供排放家庭廢水必要之設施，被告復未另行舉證證明其房屋有占有使用系爭土地之法律上正當權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求林文雀、顏啟明分別將無權占用系爭土地如附圖所示（A）、（B）部分土地之地上物拆除，於法自屬有據。

四、林文雀雖另以其占用系爭土地之面積微小，且拆除後被告房屋屋頂之雨水仍會排入系爭土地，而原告將系爭土地上原有溝渠填平僅係為供作為通路以進出鎮政路等語，抗辯原告請求拆除無權占用系爭土地之地上物屬權利濫用等語。然微論原告請求被告拆除無權占用系爭土地之地上物，乃所有權權能之正當行使，已難遽認屬權利濫用，況系爭土地之地形不規則，其東側位於同段375、377、385地號土地間部分為寬約4.2公尺、長約7.35公尺之長方形土地，僅賴位於被告房屋後方、寬度未達1.75公尺之系爭土地狹長部分對外聯絡（見附圖），而系爭土地之面積達66平方公尺（見本院卷第85頁土地登記謄本），具有相當之經濟及使用價值，足見原告行使所有權請求被告拆除占用系爭土地之地上物，顯係為發揮系爭土地之利用價值，難認係以損害他人為主要目的，是被告抗辯原告提起本件訴訟屬權利濫用等語，洵不足採。

五、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋

，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號判決意旨參照）。被告林文雀、顏啟明分別無權占用系爭土地如附圖所示（A）、（B）部分土地，則依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用收益上揭土地之損害，原告自得本於不當得利之法律關係請求被告返還自109年9月5日起至115年1月30日止相當於租金之不當得利。茲就原告得請求之金額說明如下：

㈠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年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，且依同法第105條之規定，於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條關於基地計收租金之規定，於請求返還相當於租金利益之事件，當亦可據為計算利益之標準。又土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地價額依法定地價。另土地法第148條規定，土地所有權人依該法所申報之地價，為法定地價。則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。本件林文雀、顏啟明所有房屋各有部分分別無權占用系爭土地如附圖所示（A）、（B）部分土地，即應依前揭規定為基準計算相當於租金之不當得利。惟前揭土地法第97條所謂以百分之10為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，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（最高法院88年度台上字第1894號、3331號判決意旨參照）。本院參酌被告所占有之土地，位於臺中市大甲區市區，被告占用系爭土地部分係供屋頂排放雨水之利用經濟價值、所受利益非高等情，認被告應返還利益之額度，應以申報地價年息百分之5計算為適當。

㈡系爭土地109年度、111年度、113年度之申報地價分別為每平方公尺7409元、7266元、7018.4元，有申報地價查詢

在卷可憑（見本院卷第261頁），經依此標準計算，原告得請求林文雀、顏啟明分別返還自109年9月5日起至115年1月30日止相當於租金之利益額各為2921元（計算式詳如附表二所示），逾上開範圍之請求，則屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求林文雀、顏啟明分別將占用系爭土地如附圖所示（A）、（B）部分土地上之地上物拆除，並依民法第179條不當得利之法律關係，請求林文雀、顏啟明各給付相當於租金之不當得利2921元，及均自115年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，均應予准許。至原告逾上開範圍之請求即屬無據，不應准許。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保免為假執行，於法核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。

八、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　呂麗玉

上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　陳念慈

附表一：

起訴時訴之聲明	更正後訴之聲明
㈠被告林文雀應將坐落系爭土地如起訴狀附圖編號C1（面積0.3	㈠被告林文雀應將坐落系爭土地如附圖所示（A）部分土地

9平方公尺）、C2（面積0.72平方公尺）、C3（面積2.88平方公尺）、C4（面積1平方公尺）、C5（面積0.36平方公尺）（以上實際面積依丈量）所示地上物或附屬物拆除，並將該部分土地返還原告，並應給付原告3萬2106元，及自起訴狀送達日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 ㈡被告顏啟明應將坐落系爭土地如起訴狀附圖編號B1（面積0.39平方公尺）、B2（面積0.16平方公尺）、B3（面積0.7平方公尺）、B4（面積2.88平方公尺）（以上實際面積依丈量）所示地上物或附屬物拆除，並將該部分土地返還原告，並應給付原告2萬4771元，及自起訴狀送達日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。	上之地上物或附屬物拆除，並給付原告9900元，及自115年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 ㈡被告顏啟明應將坐落系爭土地如附圖所示（B）部分土地上之地上物或附屬物拆除，並給付原告9900元，及自115年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

附表二：

編號	期　間	申報地價	計算式（元以下四捨五入）
1	109年9月5日起至110年12月31日止	7409元/平方公尺	1.5㎡×7409元/㎡×5%×（1年又118天）＝735元
2	111年1月1日起至112年12月31日止	7266元/平方公尺	1.5㎡×7266元/㎡×5%×2年＝1090元
3	113年1月1日起至115年1月30日止	7018.4元/平方公尺	1.5㎡×7018.4元/㎡×5%×（2年又30天）＝1096元
合計			2921元