

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中原簡字第18號

原告 何建程

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

被告 林舜良

尤金鳳

林舜從

陳美秀

豐域國際有限公司

法定代理人 黃羽涵

被告 廖巾葦

共同

訴訟代理人 許宏達律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國112年11月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林舜良、尤金鳳應將坐落臺中市○○區○○段000地號
土地上如附圖所示編號D部分之排水溝拆除，將該部分土地
（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新
臺幣189元，及被告林舜良自民國111年4月26日起、被告尤
金鳳自民國111年4月28日起，均至清償日止，按年息5%計
算之利息，暨自民國111年3月24日起至返還上開土地之日
止，按月給付原告新臺幣21元。

二、被告林舜從、陳美秀應將坐落臺中市○○區○○段000地號
土地上如附圖所示編號C部分之排水溝拆除，將該部分土地
（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新

01 臺幣189元，及均自民國111年4月26日起至清償日止，按年
02 息5%計算之利息，暨自民國111年3月24日起至返還上開土
03 地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

04 三、被告豐域國際有限公司應將坐落臺中市○○區○○段000地
05 號土地上如附圖所示編號B部分之排水溝拆除，將該部分土
06 地（面積4平方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告
07 新臺幣252元，及自民國111年4月26日起至清償日止，按年
08 息5%計算之利息，暨自民國111年3月10日起至返還上開土
09 地之日止，按月給付原告新臺幣21元。

10 四、被告廖巾葦應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如
11 附圖所示編號A部分之排水溝拆除，將該部分土地（面積8平
12 方公尺）回復原狀後返還原告。並應給付原告新臺幣378
13 元，及自民國111年4月26日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息，暨自民國111年3月8日起至返還上開土地之日止，
15 按月給付原告新臺幣42元。

16 五、訴訟費用由被告林舜良、尤金鳳負擔5分之1，被告林舜從、
17 陳美秀負擔5分之1，被告豐域國際有限公司負擔5分之1，被
18 告廖巾葦負擔5分之2。

19 六、本判決得假執行。但被告林舜良、尤金鳳如以新臺幣2萬9,2
20 00元，被告林舜從、陳美秀如以新臺幣2萬9,200元，被告豐
21 域國際有限公司如以新臺幣2萬9,200元，被告廖巾葦如以新
22 臺幣5萬8,400元，為原告供預供擔保，各得免為假執行。

23 事實及理由

24 甲、程序方面

25 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
26 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
27 本件原告以被告之排水溝無權占有其所有坐落臺中市○○區
28 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）為由，起訴請求被告
29 拆除該排水溝，將土地回復原狀後返還原告，並給付相當於
30 租金之不當得利。嗣於本院審理中，依本院囑託臺中市大里
31 地政事務所（下稱大里地政所）測繪結果，將訴之聲明更正

如下所述，核屬不變更訴訟標的，而更正事實上之陳述，參諸前揭說明，非為訴之變更，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、系爭土地為原告所有，與系爭土地相鄰之同段352-1、352-2、352-3及352-4等地號4筆土地，原為訴外人林素秋所有，林素秋透過其經營之被告豐域國際有限公司（下稱豐域公司）在上開4筆土地上興建同段1306、1305、1304及1303等建號4棟建物（門牌號碼依序為臺中市○○區○○路00號、22號、18號、20號，下合稱系爭房屋），並於民國110年3月10日辦理建物所有權第一次登記，登記為豐域公司所有（352-3地號土地仍登記在林素秋名下），嗣再以買賣為原因，先後於：

(一)110年6月8日，將1303建號建物連同坐落之352-4地號土地，移轉登記予被告廖巾葦。

(二)110年6月24日，將1306建號建物連同坐落之352-1地號土地，移轉登記予被告林舜良、尤金鳳，應有部分各2分之1。

(三)110年6月24日，將1305建號建物連同坐落之352-2地號土地，移轉登記予被告林舜從、陳美秀，應有部分各2分之1。

二、系爭房屋所使用如附圖即大里地政所複丈日期111年7月8日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D所示之排水溝（下稱系爭排水溝），跨越土地界線，占用原告所有之系爭土地，屬無權占有。經原告告知林素秋上情，林素秋透過其配偶訴外人洪舜喜與原告洽商，洪舜喜表示希望透過換地方式，處理系爭排水溝無權占用系爭土地之糾紛，惟原告並未同意換地。嗣林素秋即置之不理，原告於111年2月7日寄發存證信函予林素秋，表明系爭排水溝無權占用系爭土地，要求拆除並返還土地，林素秋於111年2月9日以存證信函回覆，否認系爭排水溝占用系爭土地。為此依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟，請求被告拆除系爭排水溝，並將該部分土地回復原狀後，返還原告。

01 三、被告無權占有系爭土地，獲有相當於租金之利益，致原告受
02 有損害，原告自得依不當得利規定，請求被告返還：

03 (一)林舜良、尤金鳳於110年6月24日取得1306建號建物所有權，
04 迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租
05 金之不當得利金額為21元（系爭土地申報地價每平方公尺62
06 4元 $\times$ 4平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12月=21元，小數點後四捨五入，下
07 同），9個月合計189元，及自111年3月24日起至返還土地之
08 日止，按月給付21元。

09 (二)林舜從、陳美秀於110年6月24日取得1305建號建物所有權，
10 迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租
11 金之不當得利金額為21元（計算式同上），9個月合計189
12 元，及自111年3月24日起至返還土地之日止，按月給付21
13 元。

14 (三)豐域公司於110年3月10日取得1304建號建物所有權，迄至11
15 1年3月9日止共12個月，故其每月應給付相當於租金之不當
16 得利金額為21元（計算式同上），12個月合計252元，及自1
17 11年3月10日起至返還土地之日止，按月給付21元。

18 (四)廖巾葦於110年6月8日取得1303建號建物所有權，迄至111年
19 3月7日止共9個月，故其每月應給付相當於租金之不當得利
20 金額為42元（624元 $\times$ 8平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12月=42元），9個月
21 合計378元，及自111年3月8日起至返還土地之日止，按月給
22 付42元。

23 四、並聲明：如主文第1至4項所示。

24 貳、被告則以：

25 一、系爭房屋興建前及興建中均曾申請鑑界，確認並無越界建築
26 情形，否認系爭排水溝占用原告之系爭土地。

27 二、原告主張系爭排水溝越界後，林素秋為敦親睦鄰，曾委由洪
28 舜喜出面與原告洽商，雙方達成協議，系爭排水溝若有越界
29 占用原告所有系爭土地之情事，同意用林素秋名下同段350
30 號土地以「3坪換1坪」之比例，換取所占用之土地，原告遂
31 擬具換地協議書交由洪舜喜簽署。然事後原告毀約欲以「5

01 坪換1坪」之比例換地，遭林素秋拒絕，原告始提起本件訴
02 訟作為要脅。系爭排水溝下方設有擋土牆作為地基使用，拆
03 除水溝及下方擋土牆將使地基流失危害房屋結構安全，原告
04 訴請拆除系爭排水溝回復原狀，乃屬權利濫用。

05 三、原告就其所有系爭土地前於93年間申請鑑界，隨即於系爭土
06 地興建擋土牆、圍牆、鐵皮廠房。系爭房屋興建時，原告之
07 擋土牆、圍牆、鐵皮廠房早已完成，原告應已知悉系爭土地
08 之界線何在。系爭房屋於興建過程非因故意或重大過失逾越
09 地界建築，系爭排水溝為建築執照之許可範圍，為系爭房屋
10 排水所必須，否則水流無處排放，除影響環境衛生外，一旦
11 滲入地下侵蝕掏空下方填土，恐危及房屋結構，應屬「與房
12 屋價值相當之其他建築物」。原告明知林素秋建造系爭排水
13 溝有越界情形而不即提出異議，不得請求移去或變更。系爭
14 排水溝雖有越界建築之情形，然無礙公共利益，且占用面積
15 僅20平方公尺，原告取回後亦無從利用，依民法第796之2條
16 準用同法第796條、第796之1條規定，原告不得請求移去或
17 變更，或應令被告支付償金或以相當價額購買所占用之土
18 地，資為抗辯。

19 四、並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
20 請准宣告免為假執行。

21 參、兩造不爭執事項（本院卷二24、25頁）：

22 一、原告於93年1月20日因拍賣而登記為系爭土地所有權人，權
23 利範圍全部，並於93年3月10日向大里地政所申請鑑界（本
24 院卷一284頁），之後在系爭土地上興建擋土牆、圍牆、鐵
25 皮廠房完成。

26 二、林素秋於92年10月13日因拍賣取得與系爭土地相鄰之同段分
27 割前352地號土地所有權，嗣於104年6月5日申請鑑界後，又
28 分割增加同段352-1、352-2、352-3、352-4等地號4筆土
29 地。

30 三、林素秋以其經營之豐域公司等人名義，向臺中市政府都市發
31 展局申請建造執照（108中都建字第71號，本院卷○000-000

頁），而在分割後之同段352、352-1、352-2、352-3、352-4等地號土地上，興建系爭房屋，並於110年3月10日辦理建物所有權第一次登記，登記為豐域公司所有（352-3地號土地仍登記在林素秋名下），再以買賣為原因，先後於：110年6月8日將1303建號建物連同坐落之352-4地號土地，移轉登記予廖巾葦。110年6月24日將1306建號建物連同坐落之352-1地號土地，移轉登記予林舜良、尤金鳳，應有部分各2分之1；110年6月24日將1305建號建物連同坐落之352-2地號土地，移轉登記予林舜從、陳美秀，應有部分各2分之1。

四、林素秋曾於110年10月4日委由洪舜喜簽署換地協議書（本院卷一55頁）。

五、原告於111年2月7日以系爭房屋越界占有系爭土地為由，寄發霧峰郵局存證號碼16號存證信函予林素秋，請林素秋於30日內將越界建築之房屋拆除，返還占用之土地（本院卷一57、59頁）。

六、林素秋收受前開存證信函後，於111年2月9日以霧峰郵局存證號碼17號存證信函否認有占用系爭土地之情事（本院卷一61頁）。

七、大里地政所曾依申請（申請日期106年8月24日）測量分割前352地號土地與其南側同段353地號土地之界址，並於該土地與系爭土地間立有塑膠樁（本院卷一135頁）。

八、大里地政所曾於109年9月24日依林素秋申請，鑑測352-1、352-4、352-5等地號土地及同段362-6地號土地之界址，並繪製土地複丈成果圖（本院卷一299頁）。

九、經本院囑託大里地政所測量結果，門牌號碼臺中市○○區○○路00號、20號、22號、26號房屋之排水溝，分別占有系爭土地如附圖編號A、B、C、D所示位置、面積（本院卷一229頁）。

肆、本院之判斷：

一、原告主張系爭土地為其所有，然遭被告系爭房屋所使用之系爭排水溝占用等事實，已提出土地登記謄本、建物登記謄本

為證（本院卷一25-53頁）。又被告所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號、20號、22號、26號房屋之排水溝，分別占有系爭土地A、B、C、D所示位置、面積等情，業經本院會同當事人及大里地政所至現場勘驗屬實，製有複丈成果圖可稽，復為兩造所不爭執，堪信為真。

二、原告復主張被告以系爭排水溝無權占有系爭土地，請求被告應將系爭排水溝拆除，將土地回復原狀後返還原告，及應給付相當於租金之不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯。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，民法第767條第1項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件被告雖辯稱有與原告簽署換地協議書云云（本院卷一55頁），然為原告所否認，觀諸該換地協議書上僅有洪舜喜之簽名，而無原告之簽名或蓋章，且證人洪舜喜於本院證稱：換地協議書上沒有記載要換哪塊土地及如何換，後來因為原告說1坪要換我的5坪，且因我們的土地都是農地，如果消防有問題，或臨時工廠登記證被取消，我都要負責，我不同意，所以沒有換成等語（本院卷二55-58頁），足見兩造間就交換土地一事，並未達成合意，被告此部分抗辯，即非有據。此外，被告並未提出其他證據足以證明系爭排水溝占用系爭土地有何正當權源，則原告主張系爭排水溝乃無權占有系爭土地，應堪採信，是原告依民法第767條第1項規定，請求被告各自拆除A、B、C、D部分地上物，將該部分土地回復原狀後返還原告，洵屬有據。

三、被告雖又辯稱系爭房屋建築時，原告知其越界而不即提出異議，依民法第796條規定不得請求移去或變更房屋云云。惟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地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建

01 築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出
02 異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民
03 法第796條第1項規定即明。而土地所有人如不否認越界建
04 築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提
05 出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責
06 任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
07 始需就其否認之事實，舉反證以推翻之。本件原告否認其於
08 系爭房屋興建時已知悉該房屋越界，且依證人洪舜喜於本院
09 證述：系爭房屋興建期間，原告會來工地與我打招呼，但沒
10 有提到越界的事情，後來是拿到使用執照要蓋圍牆時，林素
11 秋申請地政機關來測量，才知道占用到原告的土地，我們找
12 原告說要換地，原告才知道有越界等語（本院卷二56、57
13 頁），可見原告係於系爭房屋完工取得使用執照後，經林素
14 秋、洪舜喜告知，始知悉系爭房屋有部分占用其所有系爭土
15 地，故被告此部分所辯，自非可採。

16 四、被告雖再以系爭排水溝為系爭房屋排水所必須，拆除恐危及
17 房屋結構，應依民法第796條之1規定，命免為移去或變更，
18 原告訴請拆除系爭排水溝，為權利濫用云云為辯。惟本件經
19 囑託臺中市建築師公會鑑定結果，認系爭排水溝非屬系爭房
20 屋之主要結構，如果拆除，不會影響系爭房屋之結構安全，
21 僅會影響系爭房屋廢水之排放，解決途徑為新作排水溝以替
22 代既有排水溝功能。鑑定機關會勘當日，被告已經新作排水
23 溝，亦已將系爭房屋廢水之排水管銜接至新的排水溝，有該
24 公會112年10月12日鑑定報告書可憑（本院卷二113頁）。依
25 上開鑑定報告，拆除系爭排水溝並不影響系爭房屋之結構安
26 全，亦不妨礙系爭房屋廢水之排放，自無適用民法第796條
27 之1不得請求移去、免為移去規定之餘地。再者，被告既無
28 權占有系爭土地，原告依民法第767條第1項規定，請求被告
29 各自拆除A、B、C、D部分地上物，將該部分土地回復原狀後
30 返還原告，乃正當行使權利，無違誠信原則，自無權利濫用
31 情形，故被告此部分抗辯，亦非可採。至鑑定機關雖建議系

01 爭排水溝不拆除，就地回填，避免因打除工程破壞新作排水
02 溝。惟系爭排水溝已占用原告所有系爭土地，原告基於所有
03 人地位，本得請求除去妨害其所有權之物，鑑定機關前揭建
04 議僅屬原告將來執行時應注意不得損壞被告新作排水溝，如
05 有損壞應予賠償之問題，併予敘明。

06 五、關於原告請求被告給付不當得利：

07 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人所有物或
09 地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人
10 所受之利益為衡量標準。查被告之系爭排水溝無權占有原告
11 系爭土地A、B、C、D部分，業如前述，是原告主張被告受有
12 相當於租金之不當得利，即屬有據。又城市地方房屋之租
13 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
14 法第97條第1項定有明文。所謂土地價額，依同法施行法第2
15 5條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條
16 規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言。且土
17 地所有人依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相
18 當於租金之損害金數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌
19 基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價
20 值及所受利益等項，以為決定。

21 (二)本院審酌系爭土地位於臺中市霧峰區福新路，其坐落位置、
22 附近工商繁榮程度、被告利用土地所受利益等一切情狀，認
23 被告無權占有系爭土地A、B、C、D部分之利益，應以申報地
24 價年息10%計算為合理適當。系爭土地之申報地價，於原告
25 請求不當得利之期間均為每平方公尺624元，有土地登記謄
26 本可佐（本院卷一25頁）。是原告請求被告給付下列金額之
27 不當得利，核屬有據：

- 28 1.林舜良、尤金鳳於110年6月24日取得1306建號建物所有權，
29 迄至111年3月23日止共9個月。故其2人每月應給付相當於租
30 金之不當得利金額為21元（624元×4平方公尺×10%÷12月＝2
31 1元，9個月合計189元，及自111年3月24日起至返還土地之

01 日止，按月給付21元。

02 2.林舜從、陳美秀於110年6月24日取得1305建號建物所有權，
03 迄至111年3月23日止共9個月，故其2人每月應給付相當於租
04 金之不當得利金額為21元，9個月合計189元，及自111年3月
05 24日起至返還土地之日止，按月給付21元。

06 3.豐域公司於110年3月10日取得1304建號建物所有權，迄至11
07 1年3月9日止共12個月，故其每月應給付相當於租金之不當
08 得利金額為21元，12個月合計252元，及自111年3月10日起
09 至返還土地之日止，按月給付21元。

10 4.廖巾葦於110年6月8日取得1303建號建物所有權，迄至110年
11 3月7日止共9個月，故其每月應給付相當於租金之不當得利
12 金額為42元（ $624\text{元} \times 8\text{平方公尺} \times 10\% \div 12\text{月} = 42\text{元}$ ），9個月
13 合計378元，及自111年3月8日起至返還土地之日止，按月給
14 付42元。

15 伍、綜上所述，原告請求被告拆除系爭排水溝，將該等土地回復
16 原狀後返還原告，及請求被告給付上開相當於租金之不當得
17 利，並附加自起訴狀繕本送達翌日起（除尤金鳳自111年4月
18 28日起算外，其餘被告均自111年4月26日起算）至清償日
19 止，按年息5%計算之法定遲延利息，暨請求被告按月給付
20 相當於租金之不當得利至返還土地為止，為有理由，應予准
21 許。

22 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
23 判決結果均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 柒、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
25 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願
26 供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當金額
27 准許之。

28 捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日

30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

31 法 官 羅智文

01 以上為正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
07 書記官 林素真