

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第440號

上訴人 周秀琴 住○○市○里區○○路000巷00號

訴訟代理人 吳瑞堯律師

莊典憲律師

被上訴人 林清讚

上列當事人間請求拆屋（牆）還地事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2477號第一審判決提起上訴，本院於中華民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)坐落臺中市○里區○里段000地號、面積205.97平方公尺土地（下稱系爭土地）為被上訴人所有，上訴人所有門牌號碼臺中市○里區○○路00號未辦理保存登記建物（下稱系爭建物）未經被上訴人同意，無權占用系爭土地如附圖即臺中市○○地政事務所收件日期民國111年11月21日豐土測字第277700號、複丈日期111年12月20日土地複丈成果圖所示編號0部分、面積26.59平方公尺。上訴人並應給付自被上訴人取得系爭土地所有權之日即111年7月20日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）443元予被上訴人。

(二)爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語，起訴聲明求為判決：(1)上訴人應拆除系爭建物，並將系爭土地返還被上訴人。(2)上訴人應自111年7月20日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人443元。原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：(1)上訴人應拆除如附圖所示0部分上之建物，並將系爭土地如附圖所示0部分返還被上訴人。(2)上訴人應自111年7月20日起至返還系爭土地

如附圖所示0部分之日止，按月給付被上訴人222元。並及依職權為準、免假執行宣告，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。被上訴人就原審判決對其不利部分，未據聲明不服，該部分非本院審理範圍。於本院答辯聲明：上訴駁回（見本院卷第79頁）。

二、上訴人則以：

不知系爭建物有占用到被上訴人之系爭土地，如有占用願以合理價格向被上訴人購買，又系爭土地旁之同段000地號土地（下稱000土地）為上訴人所有，請求以000土地與被上訴人交換系爭土地，以利兩造土地利用等語資為抗辯。上訴人就原審判決對其不利部分提起上訴，於本院上訴聲明求為判決：（一）原判決不利上訴人部分廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。（見本院卷第7頁）

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第80頁）

- （一）系爭土地為被上訴人所有。（見原審卷第23頁）
- （二）系爭土地如附圖所示0部分上坐落之系爭建物為上訴人所有。

四、兩造爭執事項：（見本院卷第80頁）

- （一）被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地如附圖所示0部分，請求依民法第767條第1項拆除系爭建物如附圖所示0部分，並返還系爭土地如附圖所示0部分，有無理由？
- （二）被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地如附圖所示0部分，請求依民法第179條按月給付相當租金之不當得利222元，有無理由？

五、得心證之理由：

- （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。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段及第821條分別定有明文。次按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯

者，被告應就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。經查：

- (1)被上訴人主張其於111年7月20日取得系爭土地之所有權，上訴人所有系爭建物占用系爭土地如附圖所示0部分等情，業據被上訴人提出土地登記謄本、地籍圖等為證（見原審卷第23、25頁），復經原審法院會同兩造及臺中市○○地政事務所於111年12月20日履勘現場查明屬實，製有履勘筆錄、照片及複丈成果圖附於原審卷可稽（見原審卷第69至79頁、第99頁），且為上訴人所不爭執，應堪信為真實。
- (2)上訴人雖辯稱其不知有占用情事等語，然此僅係上訴人有無故意無權占用之問題，尚不足以認定系爭建物係有權占有系爭土地。另上訴人雖辯稱其願以所有之000土地與被上訴人之系爭土地互易或價購系爭土地云云。惟此係兩造是否就系爭土地另行合意成立互易契約或買賣契約，亦無從認定上訴人有權占用系爭土地。此外，上訴人復未提出其他積極證據證明其所有之系爭建物有權占有系爭土地，其前開所辯，尚無可採。是以被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除如附圖所示編號0部分之系爭建物，並將該部分土地返還予上訴人，應屬有據。
- (3)另上訴人辯稱依民法第796條之1，請求斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去等語。惟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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項定有明文。其立法理由指明，對不符合第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。為示平允，宜許鄰地所有人對於越界部分之土地及因此形成之畸零地，得以相當之價格請求土地所有人購買，如有損害，並得請求賠償，因而增訂第2項準用規定。準此，民法第796條之1係不符同法第796條規定之越界建屋情形，始有其適用。又按所謂土地所有人建築房屋逾越

地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符；倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」（最高法院108年度台上字第1944號、107年度台上字第644號判決意旨參照）。查，系爭土地原為國有土地，經國有財產署標售，被上訴人於111年7月5日標得，並於同年月20日辦理所有權移轉登記予被上訴人，再查，系爭建物為未辦理保存登記建物，現由上訴人個人居住使用，並非供公眾使用之建物，又系爭建物占用系爭土地之面積範圍，約占其整體建物之一半，此亦有空照圖附於原審卷可憑（見原審卷第28頁），即系爭建物占用系爭土地範圍非少，亦與民法第796條之1之要件未合，是以上訴人前開所辯，仍屬無據。

(4)基上，系爭土地為被上訴人所有，且無證據證明上訴人之系爭建物有權占有系爭土地如附圖所示0部分，亦證據證明拆除系爭建物如附圖所示0部分，對於社會經濟及當事人之利益將造成重大損害，則被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人拆除系爭建物如附圖所示0部分後返還系爭土地予被上訴人，即屬有據。

(二)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。復按無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具體數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計算不當得利之標準；而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十為限，土地法第97條第1項亦有規定。是此項房屋之租金應受年息百分之十之限制者，須以土地及其建築物兩者之申報總額為其計算標準（最高法院41年台上字第810號判決

先例要旨參照)。而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院88年度台上字第108號判決參照）。而依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，土地所有權人若未依土地法申報地價，則以土地公告地價百分之80為申報地價。又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額(最高法院68年台上字第3071號判決先例要旨參照)。查，上訴人所有系爭建物無權占有系爭土地如附圖所示0部分，因而受有利益，致被上訴人受有無法管理使用系爭土地如附圖所示A部分相當於租金之損害，是被上訴人依民法第179條不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之利益，應屬有據。再查，系爭土地於111年1月份之申報地價為每平方公尺2000元，有土地登記第一類謄本附於原審卷可稽（見原審卷第23頁），並參酌兩造不爭執系爭土地，鄰近有后里火車站及公車轉運站，交通尚屬便利，附近有公有市場、便利超商、超市、郵局、農會及學校、公園等設置，生活機能亦佳（見原審卷第125頁至第127頁、第136頁），斟酌上開情狀，及上訴人利用系爭建物之經濟價值與所受利益等情形，認以系爭土地認以系爭土地上開年度申報地價百分之五計算上訴人應給付被上訴人相當於租金之不當得利，堪認為相當。復參以上訴人占用面積為26.59平方公尺，據此計算被上訴人得請求上訴人給付每月相當於租金不當得利數額為222元（計算式：111年度申報地價每平方公尺2000元 $\times$ 5% $\times$ 26.59平方公尺 $\div$ 12月=222元，元以下四捨五入）。是被上訴人主張依民法179條之規定，請求上訴人給付自111年7月20日起至返還前開占用部分予被上訴人之日止，按月給付相當於租金之不當得利222元，即屬有據，逾此範圍之情求，尚屬無據。

(三)綜上所述，被上訴人主張上訴人所有之系爭建物無權占有系爭土地如附圖所示0部分，核屬有據。上訴人前開所辯，並無可採。是被上訴人主張依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人拆除系爭建物後，將所占用系爭土地如附圖所示0部分，返還被上訴人，並依民法第179條之規定，請求上訴人給付自111年7月20日起至返還系爭土地如附圖所示0部分時止，按月給付被上訴人222元，即屬有據，應予准許。逾此範圍請求，尚屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請，分別命供擔保為准、免假執行之宣告，及駁回被上訴人其餘之訴之聲請，於法並無不合。上訴人上訴意旨仍執前詞，指摘原判決不當，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事第六庭 審判長法官 楊熾光
法官 唐敏寶
法官 戴博誠

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 張惠彥
中 華 民 國 113 年 2 月 7 日