

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第110號

上訴人 陳文洪

訴訟代理人 楊孟凡律師

複代理人 洪任鋒律師

被上訴人 陳文忠

訴訟代理人 黃淑偵

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於民國113年1月3日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1740號第一審判決提起上訴，本院於113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。（原判決主文第二項應更正為：上訴人應給付被上訴人新臺幣48萬元，及自民國111年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原判決主文第三項減縮更正為上訴人應自民國111年6月2日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣8,000元。）

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。被上訴人在原審請求上訴人應按月給付相當於租金不當得利部分，係以民國111年6月1日為起算日（原審卷二第225頁）；嗣於本院審理時，減縮自以111年6月2日為起算日（本院卷一第97頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、被上訴人主張：

被上訴人為坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱1010-1地號土地）所有權人，上訴人為同段1010地號土地（下稱1010地號土地）所有權人及其上門牌號碼臺中市○○

01 區○○路0段000巷00弄00號未辦保存登記建物（下稱51號房
02 屋）之事實上處分權人。上訴人未經被上訴人同意，以51號
03 房屋其中如附圖編號A部分地上物（下稱A地上物）無權占用
04 被上訴人所有之1010-1地號土地（占用面積為178平方公
05 尺），上訴人應拆除A地上物，並將占用之土地返還予被上
06 訴人。又上訴人無權占用期間，自本件訴訟繫屬日111年6月
07 1日起回溯5年即106年6月2日至111年6月1日，受有每月相當
08 於租金之不當得利新臺幣（下同）8,000元，合計48萬元，
09 並應自111年6月2日起至返還占用土地之日止，按月給付相
10 當於租金之不當得利8,000元。爰依民法第767條第1項前
11 段、第179條規定，提起本件訴訟，並減縮訴之聲明：(一)上
12 訴人應將A地上物拆除，並將占用之土地返還予被上訴人。
13 (二)上訴人應給付被上訴人48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
14 即111年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息。(三)上訴人應自111年6月2日起至返還占用土地之日止，
16 按月給付被上訴人8,000元。(四)上開第(一)、(二)項部分，願供
17 擔保，請准宣告假執行。（被上訴人在原審請求逾上開聲明
18 部分，除上開「壹」所載減縮部分外，其餘經原審判決駁回
19 部分，未據被上訴人提起上訴，非本院審理範圍，不予贅
20 載）。

21 參、上訴人抗辯：

22 1010-1、1010地號土地原為訴外人即兩造之父親陳茂村所
23 有，上訴人於110年12月16日經法院變價拍賣取得1010地號
24 土地，陳茂村並於104年6月25日將其在77至81年間所出資興
25 建之51號房屋出售予上訴人。而被上訴人則於78年7月21日
26 經陳茂村贈與而登記取得1010-1地號土地。1010-1地號土地
27 上之門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00弄00號未辦保
28 存登記建物（下稱55號房屋），係陳茂村於77年10月13日出
29 資興建，被上訴人應承受1010-1地號土地作為55號房屋建築
30 基地之無償使用關係，又1010-1地號土地上之另一戶門牌號
31 碼臺中市○○區○○路0段000巷000弄00號未辦保存登記房

01 屋（下稱36號房屋），係陳茂村於78年4月12日至81年4月18
02 日間出資興建，陳茂村並在1010-1地號土地上建造車棚、種
03 植樹木植栽，更於95年間將36號房屋出租，按月收取租金至
04 其105年12月13日死亡為止，可見被上訴人於78年7月21日登
05 記取得1010-1地號土地所有權後，與陳茂村有約定1010-1地
06 號土地借地建屋之無償使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契
07 約），故陳茂村興建之51號房屋，亦是陳茂村本於系爭使用
08 借貸契約而興建。上訴人係於104年6月25日向陳茂村買受51
09 號房屋，故上訴人繼受系爭使用借貸契約，51號房屋其中A
10 地上物部分有權占用1010-1地號土地。倘認兩造間就A地上
11 物占用1010-1地號土地部分，並未成立系爭使用借貸契約，
12 則51號房屋亦屬越界建築，被上訴人知悉51號房屋越界情
13 事，而不提出異議，依民法第796條第1項，被上訴人不得請
14 求上訴人拆除A地上物；又廖朝錦即至盈企業社已向上訴人
15 承租51號房屋，並向臺中市政府申請為特定工廠登記，投入
16 相當之資金，倘拆除A地上物將造成51號房屋結構嚴重損
17 害，影響該企業社營運，減少政府稅收及產業發展等公共利
18 益，依民法第796條之1規定，應免為拆除A地上物。被上訴
19 人請求拆除A地上物有違反誠信原則而權利濫用情事。

20 肆、原審判決（除減縮部分外）上訴人應將A地上物拆除，並將
21 占用之土地返還被上訴人；暨上訴人應給付被上訴人48萬元
22 本息，及應自111年6月2日起至返還占用土地之日止，按月
23 給付被上訴人8,000元；並駁回被上訴人其餘請求。上訴人
24 不服，提起上訴。兩造於本院聲明：

25 一、上訴人上訴聲明：

26 （一）原判決（除減縮部分外）不利於上訴人部分廢棄。
27 （二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
28 回。

29 二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

30 伍、本院之判斷：

31 一、被上訴人主張其為1010-1地號土地所有權人，而上訴人為10

01 10地號土地所有權人及51號房屋之事實上處分權人等事實，
02 為上訴人所不爭執（原審卷一第368頁、本院卷二第66
03 頁），堪予信實。

04 二、被上訴人主張51號房屋其中A地上物部分無權占用1010-1地
05 號土地等語，而上訴人雖不否認A地上物部分有占用1010-1
06 地號土地之事實，但以前詞置辯。經查：

07 (一)被上訴人並無同意51號房屋得使用1010-1地號土地作為基
08 地，兩造間就A地上物占用1010-1地號土地部分並無存在使
09 用借貸契約關係：

10 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
11 事訴訟法第277條前段定有明文。使用借貸係契約行為，當
12 事人主張使用借貸關係存在，應就使用借貸契約確已成立之
13 事實，負舉證責任。

14 2.上訴人抗辯1010-1地號土地、1010地號土地原均為陳茂村所
15 有，陳茂村於77年間興建55號房屋時，係以該二筆土地為基
16 地，且36號房屋亦為陳茂村於78年4月12日至81年4月18日間
17 出資興建，可見被上訴人與陳茂村就1010-1地號土地全部範
18 圍有系爭使用借貸契約云云，雖提出55號房屋之實施區域計
19 劃地區自用農舍使用執照存根為證（下稱甲使用執照；原審
20 卷一第199頁），惟被上訴人否認其有同意陳茂村在1010-1
21 地號土地上興建51號房屋，而上訴人提出之甲使用執照之建
22 築地點欄載為烏日鄉螺潭村溪南路121-6號即整編後之55號
23 房屋，及地號欄載為1010地號土地、1010-1地號土地、烏日
24 鄉溪南東段1493地號土地等語，被上訴人雖不否認甲使用執
25 照之真正性，但陳稱陳茂村興建55號房屋時，是要興建合法
26 農舍，農舍需要土地面積756坪，1010地號土地只有711坪，
27 所以就將1010-1地號土地也套繪在55號房屋的基地等語（原
28 審卷一第499頁），故甲使用執照至多僅能證明陳茂村興建5
29 5號房屋時，係申請以上開三筆土地為建築基地之事實，而5
30 1號房屋與55號房屋係各自獨立之建物，互不依附隸屬，且5
31 5號房屋實際上座落位置在51號房屋之東側，與1010-1地號

01 土地間尚有51號房屋為間隔，故不能逕以甲使用執照所載55
02 號房屋之建築基地有1010-1地號土地之情事，即推斷被上訴
03 人有同意陳茂村在1010-1地號土地上興建51號房屋之事實。

04 3.至於上訴人另辯稱1010-1地號土地上之36號房屋為陳茂村所
05 出資興建，且陳茂村有出租36號房屋而收取租金之情事，可
06 見被上訴人與陳茂村有約定系爭使用借貸契約云云，查被上
07 訴人在原審審理時雖曾不爭執36號房屋為陳茂村所出資興建
08 （原審卷一第368頁），然被上訴人在本審審理時否認36號
09 房屋為陳茂村所出資興建一事，並主張該36號房屋係其以自
10 有資金而興建並出租、管理收益，以其中81年至92年間之租
11 金繳納貸款本息，92年以後之租金則作為奉養父母之用，並
12 主張撤銷自認等語（本院卷一第370、372頁；本院卷二第10
13 -12頁、74頁）。可見兩造對於36號房屋之出資興建者迭有
14 爭議。因36號房屋與51號房屋為各自獨立之建物，各有所有
15 權歸屬，且該二建物占用1010-1地號土地範圍不同，不能逕
16 以36號房屋占用1010-1地號土地之權源，即逕謂被上訴人有
17 同意陳茂村在1010-1地號土地上興建51號房屋之事實。至於
18 36號房屋是否為陳茂村出資興建一節，既不影響A地上物是
19 否無權占有1010-1地號土地之認定，則兩造爭議36號房屋為
20 何人所出資興建一事，即無審究之必要，併此敘明。

21 4.此外，上訴人並未舉出其他事證證明被上訴人有同意陳茂村
22 在1010-1地號土地上興建51號房屋，則上訴人辯稱被上訴人
23 與陳茂村就1010-1地號土地全部範圍有系爭使用借貸契約關
24 係，且被上訴人於104年6月25日向陳茂村買受51號房屋時，
25 因繼受系爭使用借貸契約，51號房屋其中A地上物部分是有
26 權占用1010-1地號土地云云，並不可採。

27 (二)被上訴人並無知悉51號房屋越界建築而不及時提出異議之情
28 事：

29 1.土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而
30 不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為民法第
31 796條所明定，惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議

者，應就此項事實負舉證責任，最高法院82年度台上字第1799號裁判意旨參照。又民法第796條之立法理由謂：「土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出異議，阻止動工興修，若不即時提出異議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許」，故民法第796條所謂不即提出異議，應以建築房屋已否完成為準；亦即民法第796條所定土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不及時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時，明知而不為反對，不得於建築完成後再請求拆除建築物而言。

2. 上訴人雖抗辯被上訴人於51號房屋興建時，已知悉有占用1010-1地號之土地，被上訴人遲至111年6月1日始提起本件訴訟，依民法第796條第1項，被上訴人不得請求上訴人拆除A地上物云云，固據上訴人提出被上訴人與訴外人楊章何在110年8月21日之LINE對話內容為證（原審卷一第387頁），然被上訴人否認其於51號房屋興建時即已知悉有越界建築之情事，而依上訴人上開提出被上訴人在LINE對話內容：「文洪最後一棟廠房，租金32000元/月，佔我土地約90坪（拍賣鑑估書上有圖為證，並經地政測量確認），律師說：可以向文洪求償每月租金12000元，並求償五年」等語，至多僅能證明被上訴人在110年8月21日傳送訊息當時知悉51號房屋有越界占用1010-1地號土地之事實，並不能證明被上訴人在51號房屋興建時，即已知悉該屋有越界建築之情事。此外，上訴人並未舉出其他事證證明被上訴人知悉51號房屋興建時有越界占用1010-1地號土地之事實，故上訴人抗辯依民法第796條第1項，被上訴人不得請求上訴人拆除A地上物部分，即屬無據。

(三) 上訴人抗辯依民法第796條之1前段規定，得免為移除A地上

01 物，及被上訴人行使物上請求權為權利濫用，均無理由：

02 1.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
03 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
04 移去或變更，民法第796條之1第1項前段定有明文。

05 2.上訴人辯稱51號房屋將因拆除A地上物而造成結構嚴重損
06 害，且該屋已租予至盈企業社，該企業社為模具製造業，投
07 入大量金錢施作消防及公共安全設施，並向臺中市政府申請
08 納管核准工廠，提交工廠改善計畫，申請為特定工廠登記，
09 亦將因拆除A地上物而影響營運，並減少政府稅收及產業發
10 展等公共利益，依民法第796條之1第1項規定，應免予拆除A
11 地上物云云。惟查：

12 (1)1010-1地號土地為特定農業區，有1010-1地號第一類謄本可
13 佐（原審卷一第19頁），且A地上物占用1010-1地號土地面
14 積為178平方公尺，已逾該土地面積之百分之7，而以1010-1
15 地號土地公告現值每平方公尺9,400元（原審卷一第19頁）
16 為計算，占用土地部分之公告現值已達167萬3200元，土地
17 交易市價應已逾該數額，甚者，1010-1地號土地整體地形尚
18 稱方正完整，因A地上物占用該土地東側部分而致地形破
19 碎，不利於通盤利用，被上訴人不能完整規劃利用1010-1地
20 號土地，可見被上訴人所受損害非微。

21 (2)另外，上訴人雖辯稱拆除A地上物將造成51號房屋結構嚴重
22 損害云云，然本院闡明上訴人抗辯依民法第796條之1規定而
23 應免為移除A地上物部分之證據為何（本院卷一第100頁），
24 上訴人僅補充陳稱至盈企業社已提交工廠改善計畫，倘因改
25 建廠房而致申請工廠登記與該工廠改善計畫不同，恐遭主管
26 機關否准登記為特定工廠云云，並請求本院函詢臺中市政府
27 經濟發展局（下稱經發局）關於至盈企業社提交工廠改善計
28 畫之建物配置平面圖及面積計算表與現況不符，是否影響核
29 定工廠改善計畫等事項（本院卷一第127-128頁）。嗣經本
30 院函詢經發局後，該局在113年5月21日函覆稱：至盈企業社
31 有在111年7月18日提送工廠改善計畫，於112年11月10日核

01 准工廠改善計畫，但該廠目前尚未提出特定工廠登記申請，
02 該廠納管及工廠改善計畫申請範圍皆為1010地號土地（部分
03 使用），未有申請1010-1地號土地等語，有經發局113年5月
04 21日函及檢附工廠改善計畫等文件（本院卷一第191-218
05 頁）可佐，復依上開經發局函文檢附之工廠改善計畫所載之
06 設廠地點為：「1010地號土地（部分使用）共1筆」（本院
07 卷一第195頁），足認至盈企業社係以1010地號土地為申請
08 納管工廠及提交工廠改善計畫之範圍，並不包含1010-1地號
09 土地，則A地上物部分即非經發局納管並核准工廠改善計畫
10 之廠房範圍，該企業社依其所提出並經經發局核准之工廠改
11 善計畫內容為據而為改善並申請特定工廠登記之登記，不能
12 認為有何損害之情事；參以51號房屋為鐵皮建物，其中A地
13 上物部分之建材亦為鐵皮，有原審111年10月20日勘驗筆錄
14 及現場照片為憑（原審卷一第135頁、139-143頁），與一般
15 鋼骨或磚造建物結構方式不同，上訴人並未舉證證明拆除A
16 地上物有何影響其他部分結構安全而致不能再為使用之情
17 事。

18 (3)本院審酌上訴人雖因拆除A地上物而可能受有尚須補強或修
19 繕剩餘51號房屋部分建物之損害，及至盈企業社應依其自行
20 提出申請納管及工廠改善計畫內容，在納管及設廠之範圍即
21 1010地號土地內從事模具製造，而非及於A地上物所在之101
22 0-1地號土地範圍，並無影響政府稅收及產業發展等公共利
23 益之情事，並斟酌A地上物占用1010-1地號土地之東側，影
24 響該筆土地之完整性，且占用面積逾百分之7，影響被上訴
25 人無法完整規劃利用等情形，堪認上訴人拆除A地上物並未
26 對社會經濟及上訴人之利益造成重大損害。故上訴人抗辯依
27 民法第796條之1第1項前段規定，應免為拆除地上物建物，
28 並不可採。

29 3.另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
30 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，此觀民
31 法第148條規定甚明。又權利之行使，是否以損害他人為主

要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。上訴人雖辯稱被上訴人請求拆除A地上物，屬權利濫用云云，然被上訴人已否認，且在自由經濟市場機制下，斟酌情況，權衡損益，被上訴人為追求其使用1010-1地號土地之經濟效益目的，而回復其對所有1010-1地號土地所有權能之完整性，係屬於正當行使民法第767條規定之物上請求權，尚難認其係以損害上訴人為主要目的。上訴人抗辯被上訴人訴請拆除A地上物有權利濫用云云，亦不可採。

(四)綜據上述，上訴人就A地上物占用1010-1地號土地（占用面積為178平方公尺），並無合法占有權源，被上訴人主張A地上物無權占用其所有之1010-1地號土地一節，堪予信實。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，主張上訴人應拆除A地上物並返還該地上物占用之土地，即屬有據。又無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文，而得請求之不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，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）。上訴人無合法權源而以A地上物占用被上訴人所有1010-1地號土地，則上訴人就該地上物占用之範圍即獲有相當於租金之不當利益，而兩造均同意以每月8,000元計算該不當利益（本院卷一第409-410頁），則被上訴人主張自本件訴訟繫屬日111年6月1日起回溯5年即106年6月2日至111年6月1日，上訴人受有每月相當於租金之不當得利8,000元，合計48萬元，並主張上訴人應自111年6月2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8,000元，均屬有據。

三、從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，

請求(一)上訴人應將A地上物拆除，並將占用之土地返還予被
上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人48萬元，及自起訴狀繕本
送達翌日即111年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計
算之利息；(三)上訴人應自111年6月2日起至返還占用土地之
日止，按月給付被上訴人8,000元，均有理由，應予准許。
原審就上開應予准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並就此
部分判決為兩造附條件之准、免假執行宣告部分，尚無不
合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無
理由，應駁回其上訴。又兩造對於本件起訴狀繕本送達上訴
人之日為111年6月10日部分，均無爭執（本院卷一第96
頁），且有送達證書為證（原審卷一第71頁），被上訴人請
求48萬元部分之利息起算日應為起訴狀繕本送達上訴人之翌
日即111年6月11日，原判決主文第二項誤載為111年6月2
日，兩造均同意由本院逕予更正之（本院卷一第96頁）；另
被上訴人在本院審理時，就請求上訴人按月應給付8,000元
部分，減縮自以111年6月2日為起算日，亦由本院逕予更正
之，併此敘明。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
與判決結果不生影響，不另論述。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 鄭舜元

法官 林孟和

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事

01 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
02 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

03 書記官 何佳錡

04 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日