

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度簡上字第117號

上訴人 寶耀企業股份有限公司

法定代理人 陳仙寶

被上訴人 林余明娥

訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國111年3月24日本院新市簡易庭110年度新簡字第585號第一審判決提起上訴，本院於111年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣992元部分；及該部分假執行之宣告，均廢棄。

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回。其餘上訴駁回。

原判決主文第一項更正為：上訴人應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺南市永康地政事務所民國110年12月28日土地複丈成果圖所示區塊A部分，面積1.26平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人。

第一審、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：坐落臺南市○○區○○段000地號土地(權利範圍全部，下稱系爭土地)為被上訴人所有，上訴人所有門牌號碼臺南市○○區○○○街000號房屋(下稱上訴人房屋)之圍牆、水溝、庭園造景之假山等地上物(下稱系爭地上物)，無權占用系爭土地如原審判決附圖(下稱附圖)所示編號A部分面積1.26平方公尺之土地(下稱A部分土地)，爰依民法第767條規定請求上訴人拆除系爭地上物，並將A部分土地返還被上訴人。又上訴人無權占用A部分土地構成不當得利，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，依系爭土地申報地價每平方公尺新臺幣

(下同)3,200元計算，上訴人應給付被上訴人於起訴前5年之不當得利金額為2,016元（計算式： $1.26 \times 3,200 \times 10\% \times 5 = 2,016$ ），另上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭地上物並返還A部分土地之日止，應按日給付被上訴人1.1元。並聲明：(一)上訴人應將坐落系爭土地，如附圖A部分土地上之系爭地上物拆除，將A部分土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人2,016元，及自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭地上物並返還占用土地之日止，按日給付被上訴人1.1元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：對於被上訴人主張其為系爭土地所有人及上訴人為系爭地上物之所有人等情不爭執。惟系爭土地之界址並不準確，系爭地上物應無越界占用系爭土地之情形，被上訴人請求拆除如附圖A部分土地上之系爭地上物及相當於租金之不當得利，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審經審理後，判決被上訴人請求拆除系爭地上物返還土地部分全部勝訴，駁回部分不當得利之請求，並就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行，及附條件為免假執行之宣告，並駁回被上訴人其餘假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，除援用原審主張及陳述外，並於本院陳稱：系爭地上物占用被上訴人所有A部分土地，係因地政機關錯誤之土地重測使上訴人所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地與系爭土地相鄰之界址線變更所致，且系爭地上物占用系爭土地面積甚微，縱予拆除，對被上訴人而言並無增加任何經濟利益，相對卻嚴重影響上訴人之居家安全及財產權利，被上訴人請求拆除系爭地上物返還土地為權利濫用等語。並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人除援用原審主張與理由外，於本院則陳稱：被上訴人請求上訴人拆除之系爭地上物僅為上訴人房屋之圍牆、水溝、假山等物，並非上訴人房屋之主體

01 部分，上訴人無權占用A部分土地，破壞系爭土地之完整
02 性，影響系爭土地臨路的寬度及價值，且將來改建房屋，被
03 占用之部分也會影響系爭土地之容積率、建蔽率，被上訴人
04 請求上訴人拆除系爭地上物返還土地並無權利濫用等語，並
05 聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分並未聲明不服，業
06 已確定）。

07 四、兩造不爭執之事項：

08 被上訴人為系爭土地所有人，上訴人所有系爭地上物占用如
09 附圖所示A部分土地（面積1.26平方公尺）。

10 五、得心證之理由：

11 （一）上訴人所有之系爭地上物是否無權占用系爭土地？被上訴人
12 請求上訴人拆除系爭地上物，將如附圖A部分土地返還被上
13 訴人，有無理由？

14 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按以無
17 權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在
18 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人
19 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
20 得占有係有正當權源之事實證明之。本件被上訴人為系爭土
21 地之所有權人，而上訴人辯稱其占用系爭土地並非無權占有
22 云云，既為被上訴人所否認，則依舉證責任分配原則，應由
23 上訴人就其有權使用系爭土地之正當權源負舉證責任。然上
24 訴人迄至本院辯論終結前，並未提出證據證明其占用系爭土
25 地有合法權源，自屬無權占有。上訴人雖另稱因地政機關錯
26 誤之土地重測致兩造相鄰土地界址線變更，系爭地上物因而
27 變為坐落於被上訴人所有系爭土地，惟地政機關所為土地重
28 測之處分是否有誤，並非本院得審理認定之範疇，上訴人應
29 依法另尋救濟，本院仍應以原審經臺南市永康地政事務所測
30 量繪製之土地複丈成果圖（即附圖）結果為判斷基準，上訴人
31 主張系爭地上物係因錯誤之土地重測始變為坐落於系爭土地

云云，尚屬無據。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人拆除系爭土地上如附圖所示A部分土地之地上物，並將該部分土地返還予被上訴人，應予准許。

(二)被上訴人行使所有物返還請求權，是否有權利濫用之情形？按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。所謂權利之行使，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（最高法院92年度臺上字第1446號判決意旨參照）。經查，上訴人占用系爭土地面積為1.26平方公尺，面積雖非甚鉅，仍致被上訴人無法完整利用系爭土地，難謂非無損害。又系爭地上物並非上訴人房屋之主體建築物，僅為圍牆、水溝、假山等地上物，若予拆除，對上訴人房屋之結構並無影響，且被上訴人行使所有物返還請求權，係維護自身土地所有權能之完整，並非無故損害上訴人之權利，上訴人亦未證明對其造成過鉅之損害，或對公益、國家有何重大不利，自難認有違反公共利益之處，上訴人抗辯被上訴人訴請拆除系爭地上物構成權利濫用云云，應無可採。

(三)被上訴人請求相當於租金之不當得利，是否有據？其數額以若干為當？

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；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定分別定有明文。無權占有他人土地，因未支付使用土地之對價，而可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。上訴人無權占有系爭土地，因而獲有相當於租金之利益，且致被上訴人受有損害，被上訴人自得依不當得利規定，請求給付相當於租金之不當得利，被上訴人請求自本件起訴狀繕本送

達翌日前5年間及自送達翌日起至拆除系爭地上物返還土地之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。又按租用基地建築房屋，其租金以不超過土地申報總價額年息10%為限，土地法第105條、第97條規定甚明。又所謂土地之總價額，土地法施行法第25條規定，依法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。查系爭土地位周遭多為公司、廠房，有學校、便利商店，工商業尚屬繁榮等情，經原審至現場履勘屬實，並有勘驗筆錄、現場照片、Google電子地圖(見原審卷第23至33頁、本院卷第125頁)附卷為憑，而系爭土地於民國105年1月至108年12月止公告地價為每平方公尺3,120元、自109年1月起公告地價為每平方公尺3,200元，是系爭土地於起訴狀繕本送達翌日前5年(即105年10月8日至110年10月7日)間之申報地價分別為每平方公尺3,120元、3,200元，亦有系爭土地登記第一類謄本及網路查詢地價資料(見原審新司簡調字卷第23至24頁、本院卷第123頁)在卷可稽，再參酌上訴人占用土地係用以建築圍牆、水溝、假山等物，其利用之經濟價值及所受利益等節，認依系爭土地申報地價之年息5%計算相當於租金之不當得利，應為妥適。依上開標準計算，被上訴人得請求起訴狀繕本送達翌日前5年間之不當得利應為992元【計算式： $3,120 \times 1.26 \times 5\% \times (85/365 + 3) + 3,200 \times 1.26 \times 5\% \times (1 + 280/365) = 992$ ，元以下4捨5入，以下同】；另系爭地上物迄今仍占用系爭土地，被上訴人自起訴狀繕本送達翌日(即110年10月8日，見原審新司簡調字卷第35頁送達證書)起至拆除系爭地上物返還土地之日止，按月獲有相當於租金之不當得利為17元【計算式： $3,200 \times 1.26 \times 5\% \div 12 = 17$ 】。被上訴人請求逾此部分之相當於租金之不當得利，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項請求上訴人拆除系系爭土地上如附圖所示A部分土地之地上物及返還該部分土地予被上訴人，及依民法第179條規定，請求上訴人給付992

元，及自110年10月8日起至拆除系爭地上物返還土地之日止按月給付17元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第(一)(二)項所示，至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，尚無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人就上訴人無權占有部分，於本院補充陳述系爭地上物乃指圍牆、水溝、假山等物，並更正聲明如主文第(四)項所示（見本院卷第101頁言詞辯論筆錄），既經本院維持原判決，爰更正原判決主文第1項如本件判決主文第(四)項所示。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
民事第四庭審判長法 官 林勳煜

法 官 陳郁婷

法 官 李姝蓁

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
書記官 張鈞雅