

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第238號

上訴人 林淑滿
訴訟代理人 林煢琪律師
被上訴人 王美麗
訴訟代理人 蘇小津律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國112年7月31日臺灣臺南地方法院臺南簡易庭111年度南簡字第1749號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮、追加，本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決主文第二項關於命上訴人應給付被上訴人超過新臺幣545元，及自111年10月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分；及自111年10月25日起至上訴人返還前項土地之日止，按月給付被上訴人超過新臺幣53元部分，及該部分假執行宣告之裁判均廢棄。
- 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回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。
- 五、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（即內政部國土繪測中心113年8月28日第0000000000號收件之鑑定圖）所示甲1（建物二樓雨遮，面積0.30平方公尺）、甲2（建物三樓雨遮，面積0.31平方公尺）、乙（鐵皮波浪板牆壁，面積1.94平方公尺）部分、合計面積2.55平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人。」。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至

01 第6款情形，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第
02 446條第1項分別定有明文。此項規定依同法第436條之1第3
03 項之規定，於簡易第二審訴訟程序所準用。本件被上訴人於
04 原審請求「上訴人應將坐落於臺南市○○區○○段000地號
05 土地（以下簡稱系爭土地）上如附圖（即臺南市安南地政事
06 務所民國112年2月14日法囑土地字第004300號收件之複丈成
07 果圖，下稱原審附圖）所示斜線區域，面積2.62平方公尺之
08 地上物拆除，並將該部分之土地返還被上訴人」、「上訴人
09 應給付被上訴人4,939元，及自民事起訴暨聲請先行調解狀
10 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
11 利息；並自民事起訴暨聲請先行調解狀送達之翌日起至上訴
12 人返還上開占用部分土地之日止，按月給付被上訴人450
13 元」。嗣因本院囑託內政部國土繪測中心就系爭房屋占用系
14 爭土地之範圍重行測量，其測量結果與原審附圖所有差異，
15 被上訴人乃依內政部國土繪測中心113年8月28日第00000000
16 00號收件之鑑定圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示占用範
17 圍，變更其起訴聲明為：「上訴人應將系爭土地上如附圖所
18 示甲1（建物二樓雨遮，面積0.30平方公尺）、甲2（建物三
19 樓雨遮，面積0.31平方公尺）、乙（鐵皮波浪板牆壁，面積
20 1.94平方公尺）部分、合計面積2.55平方公尺之地上物（下
21 稱系爭地上物）拆除，並將該部分土地返還被上訴人、」
22 「上訴人應給付被上訴人682元，及自111年10月25日起至清
23 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自111年10月25
24 日起至上訴人返還前項土地之日止，按月給付被上訴人66
25 元」。核其就面積部分之更正，應屬事實上陳述之更正，尚
26 非訴之變更；至於相當於租金不當得利金額之變更，則屬減
27 縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又被上
28 訴人於上訴後追加備位聲明部分，業經上訴人同意（見本院
29 卷第529頁），亦應准許。

30 二、被上訴人即原告方面：

31 （一）被上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

- 01 1.被上訴人於民國97年9月23日以拍賣為原因取得坐落臺南
02 市○○區○○段000地號土地（以下簡稱系爭土地）之所
03 有權，應有部分為全部，惟經地政機關測量界址，上訴人
04 所有門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷000弄0號房屋
05 （以下簡稱系爭房屋）部分坐落於系爭土地上。上訴人所
06 有系爭房屋無權占用系爭土地如原審附圖所示斜線區域，
07 面積2.62平方公尺，被上訴人依民法第767條第1項前段、
08 中段規定，請求上訴人拆除占用系爭房屋占用系爭土地部
09 分，並返還該占用之土地。又系爭土地之公告現值為每平
10 方公尺新臺幣（下同）2萬600元，依土地法第97條及第10
11 5條規定，參以系爭土地處市區地段，附近有住宅及商店
12 林立，生活機能良好，交通便利，人車往來頻繁，其租金
13 應以年息百分之10計算。故上訴人應自其取得房屋所有權
14 （即110年10月7日）起，至被上訴人提起本件訴訟為止
15 （111年9月5日），給付被上訴人相當於租金之不當得利
16 4,939元【計算式： $(2萬600元 \times 2.62 \times 10\%) \times (334 \div 36$
17 $5) = 4,939元$ ，小數點以下四捨五入】，並加計遲延利
18 息；及自民事起訴暨聲請先行調解狀繕本送達翌日起，至
19 上訴人返還系爭占用部分土地為止，按月給付被上訴人相
20 當於租金之不當得利450元【計算式： $(2萬600元 \times 2.62 \times 1$
21 $0\%) \div 12 = 450元$ ，小數點以下四捨五入】。
- 22 2.上訴人未舉證證明「系爭房屋之陽台外推、增建三樓或後
23 方增建」之增建人、增建日期及如何取得系爭土地所有權
24 人同意等節，故無從主張有民法第425條之1及第796條規
25 定之適用；且縱確為訴外人侯瑞益增建，惟依系爭房屋坐
26 落之基地即同段190地號土地（下稱系爭190土地）異動索
27 引，侯瑞益於91年12月10日即已出售該土地，其後該土地
28 又歷經多次所有權異動，即可推論系爭房屋曾歷經多位不
29 同之所有權人持有，更遑論上訴人自承其亦對系爭房屋進
30 行修繕改造，故尚無從證明前開增建即係侯瑞益所為。
- 31 3.被上訴人否認系爭土地之前手邱春榮、邱高好有「明知侯

01 瑞益增建於系爭土地上而未為異議」，邱春榮、邱高好雖
02 曾為系爭土地所有權人，但系爭房屋增建時，該二人並不
03 必然居於該地，縱知曉增建乙事，然無法僅憑肉眼觀察得
04 知增建時有否占用系爭土地，故未能異議，是上訴人主張
05 有民法第425條之1及民法第796條之適用，並不可採。

06 4.系爭房屋占用系爭土地之部分，為該屋前段之鋁窗及後段
07 之鐵皮波浪板，無涉系爭房屋之主體結構，並不影響房屋
08 整體結構安全，自無民法第796條之適用；且上訴人自承
09 系爭房屋2、3樓陽台部分之採光罩為其重新鋪設，則此採
10 光罩之越界，被上訴人於本件原審測量得知越界後已異
11 議，故上訴人重新鋪設採光罩部分，亦無民法第796條之
12 適用。

13 5.被上訴人自97年購得系爭土地，直至111年間經地政事務
14 所測量始知系爭房屋有占用土地之事實，並無惡意提起訴
15 訟；被上訴人雖擔任配偶經營之上晟營造有限公司名義上
16 負責人，然提起本件係合法主張土地所有權，自不得以此
17 推論被上訴人為權利濫用。

18 6.就證人侯朝琴之證述，表示意見如下：

19 (1)侯朝琴雖證稱其加蓋系爭房屋南側牆面上蓋色鐵皮時，
20 系爭土地前手所有人邱連山、邱高好均同意等語，然其
21 亦證述搭蓋藍色鐵皮時並未請地政來測量，係照原來牆
22 壁蓋起來的，足證邱連山、邱高好無從知悉藍色鐵皮屋
23 確實越界及越界面積，自無從異議。

24 (2)侯朝琴證稱邱連山、邱高好明知加蓋藍色鐵皮時越界，
25 卻仍同意等語，均係侯朝琴自己推論，邱連山、邱高好
26 未曾明確表示，不足以證明邱連山、邱高好明知越界而
27 未異議，本件無民法第796條之適用。

28 (3)退萬步言，縱認邱連山、邱高好明知藍色鐵皮波浪板越
29 界建築而未異議，惟藍色鐵皮波浪板並非系爭房屋整體
30 之一部分，且拆除藍色鐵皮波浪板並無礙系爭房屋之整
31 體，而無民法第796條之適用。

01 (4)依侯朝琴所述可知系爭房屋前半段之1樓柱子、2樓黑色
02 鐵皮、3樓黑色鐵皮及白色鋁窗，均係上訴人自行加
03 蓋，而非侯朝琴所蓋。而上訴人自行加蓋部分，被上訴
04 人於本件原審測量得知越界後已異議，且其加蓋部分均
05 非建築結構或整體之一部分，而無民法第796條之適
06 用，均應拆除。

07 (5)又上訴人增建系爭房屋之2、3樓陽台雨遮及南側黑色鐵
08 皮、3樓白色鋁門窗、1樓南側柱子、電箱，係在被上訴
09 人委請地政事務所人員現場測量地界之後始增建。而地
10 政事務所人員測量時，上訴人之配偶亦在現場，且地政
11 事務所人員有用黃色噴漆標記地界，上訴人及其配偶應
12 明知系爭房屋已有越界占用被上訴人土地之情事，卻仍
13 執意增建，顯見上訴人係明知越界卻仍故意為之，故無
14 民法第796條第1項之適用。

15 (二)被上訴人於原審聲明：1.上訴人應將坐落系爭土地上如原
16 審附圖所示面積2.62平方公尺之地上物拆除，並將占用部
17 分土地返還被上訴人。2.上訴人應給付被上訴人4,939
18 元，及自民事起訴暨聲請先行調解狀繕本送達之翌日起至
19 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民事起
20 訴暨聲請先行調解狀送達之翌日起至上訴人返還上開占用
21 部分土地之日止，按月給付被上訴人450元。3.前項聲
22 明，被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。嗣因本院囑託
23 內政部國土繪測中心就系爭房屋占用系爭土地之範圍重行
24 測量，被上訴人乃依內政部國土繪測中心測量結果即本判
25 決附圖所示占用範圍，將原聲明第1、2項變更、減縮為：
26 1.上訴人應將系爭土地上如附圖所示甲1（建物二樓雨
27 遮，面積0.30平方公尺）、甲2（建物三樓雨遮，面積0.3
28 1平方公尺）、乙（鐵皮波浪板牆壁，面積1.94平方公
29 尺）部分、合計面積2.55平方公尺之地上物（下稱系爭地
30 上物）拆除，並將該部分土地返還被上訴人。2.上訴人應
31 給付被上訴人682元，及自111年10月25日起至清償日止，

01 按週年利率百分之5計算之利息，並自111年10月25日起至
02 上訴人返還前項土地之日止，按月給付被上訴人66元。對
03 上訴人之上訴則聲明：上訴駁回。

04 (四) 被上訴人於本院另主張：倘法院認被上訴人先位之訴（即
05 上開減縮後之聲明）無理由，則依民法第425條之1第2項
06 規定，請求核定租金數額，租金標準應以系爭土地申報地
07 價每平方公尺3,120元之年息百分之10定之，即每月66
08 元；並一併請求上訴人給付自110年10月28日占用系爭土
09 地起，至民事追加備位訴之聲明狀繕本送達日即112年12
10 月7日止，合計1,674元之租金，並追加備位聲明如下：

11 1. 請求法院核定上訴人所有系爭房屋，占用被上訴人所有系
12 爭土地如附圖所示甲1、甲2、乙部分（面積合計2.55平方
13 公尺），自本民事答辯暨追加備位訴之聲明狀繕本送達翌
14 日起至占有終止返還占用土地之日止，應按月給付被上訴
15 人之租金數額為66元。

16 2. 上訴人應給付被上訴人1,674元，及自民事答辯暨追加備
17 位訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
18 分之5計算之利息。

19 三、上訴人即被告方面：

20 (一) 上訴人事實之陳述及所用證據，除與原判決記載相同者予
21 以引用外，補稱略以：

22 1. 本件有民法第425條之1規定之適用，且縱有局部整新採光
23 罩或上訴人之前手稍有擴建，亦不因此而受影響：

24 (1) 本件兩造所有之土地均係分割自○○區○○段1008地號
25 土地（以下簡稱系爭1008土地），系爭1008土地於40年
26 11月9日以買賣為原因登記為訴外人邱春榮所有，並於7
27 7年6月28日分割增加1008之1至之24地號，而系爭房屋
28 基地為1008-23地號，後因重測重編為中洲段190地號，
29 而被上訴人所有系爭土地重測前係1008-24地號，顯見
30 兩造之土地於分割重測前均為同一地號即系爭1008土
31 地，且為同一人即邱春榮所有；由此可知，系爭房屋於

01 興建時，土地及其上房屋同屬邱春榮所有，嗣邱春榮將
02 土地及房屋分開先後出賣，輾轉由兩造分別取得，而系
03 爭房屋固然越界占有系爭土地，然系爭房屋與系爭土地
04 原同屬一人，依民法第425條之1規定及最高法院48年度
05 台上字第1457號、93年度台上字第1792號判決意旨，被
06 上訴人縱係拍賣取得系爭土地，亦有民法第425條之1規
07 定之適用，即仍可推定被上訴人經拍賣程序購買系爭土
08 地時，已默許系爭房屋之所有權人即上訴人繼續使用該
09 房屋所坐落之土地，是應認兩造間有成立租賃關係之
10 意。

11 (2)上訴人於110年10月28日向前手買受系爭房屋及坐落基
12 地，比對77年間建物測量成果圖、坐落位置，足認系爭
13 房屋並未完全滅失後再重新建造；系爭房屋於上訴人購
14 買時其主結構即呈現目前狀況，上訴人僅有進行採光罩
15 修繕改造，該等擴建例如陽台外推、增建三樓或後方增
16 建等均為79年9月19日侯瑞益買受後所增建，當時系爭
17 土地之所有權人仍為邱春榮，嗣邱春榮於82年間將系爭
18 土地贈與其媳婦邱高好，而侯瑞益即為邱高好之妹妹之
19 子，斯時邱春榮、邱高好對於侯瑞益之陽台外推或增建
20 均未為反對之表示，足徵邱春榮就擴建後之系爭房屋本
21 體與上開附合部分，即屬有權占有，亦有租賃關係存
22 在。

23 (3)退步言之，本件如認無民法第425條之1規定之適用，然
24 系爭房屋於興建之初，當時土地所有人邱春榮即簽有使
25 用共同壁協定書、土地使用權同意書，後系爭房屋所有
26 權人侯瑞益增建、陽台外推時，當時土地前後任所有權
27 人邱春榮及邱高好均未曾有異議，依最高法院85年度台
28 上字第119號判決見解及民法第796條前段規定，對於嗣
29 後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在，從
30 而被上訴人即不得請求移去或變更其建築物。

31 3.就證人侯朝琴之證述表示意見如下：

01 (1)系爭房屋為邱春榮所興建，當時即知悉南側之牆壁為共
02 同壁，則牆壁中線即為基地境界線，本即占有鄰地而共
03 同使用。

04 (2)侯朝琴於買受系爭房屋後增建鐵皮波浪板，必係用於包
05 覆共同壁外側，而共同壁既已占用鄰地，遑論更外側之
06 鐵皮？故當時之所有人邱春榮必知該鐵皮波浪板已占用
07 鄰地，然其當時並未異議，亦同意侯朝琴使用隔壁之鐵
08 屋以便蓋輕鋼架，其後更向侯朝琴借用該鐵皮波浪板作
09 廣告，足認鄰地所有人於當時均明知其越界而不即時提
10 出異議，有民法第796條前段之適用。

11 (3)侯朝琴稱其將「前面車庫打掉一部分往上蓋、我完全是
12 照買的房子往上蓋」之位置，即係上訴人所稱陽台外推
13 部分，當時侯朝琴本有做雨遮，然於上訴人買受後因年
14 久失修漏水，方將之修繕為黑色雨遮，此核屬侯朝琴當
15 年所施作部分之範圍，上訴人僅作修繕，並非「新增」
16 之占用面積。而三樓白孔鋁門窗部分，固為上訴人買受
17 後所施作，然仍在侯朝琴往上蓋之部分上，三樓向上延
18 伸，亦無「新增」占用範圍，應得認未造成上訴人權利
19 受損，而仍有民法第796條前段之適用。

20 4.被上訴人於97年間拍得系爭土地至今15年間就系爭地上物
21 之存在自應有認知，而上訴人耗資鉅額購買系爭房屋，本
22 已就該房屋之結構、建設地基等為詳盡瞭解，並信賴該房
23 屋過去、未來數十年間均未有爭執共同壁所有權源之訟累
24 可能，被上訴人嗣就其15年間均得據以爭執之事實，向有
25 正當理由信賴其房屋及牆體未有越界情事之上訴人提起訴
26 訟，主張上訴人無權占有並應負返還責任，顯有違誠信原
27 則。甚者，系爭地上物僅有各0.3、0.31、1.94平方公
28 尺，而被上訴人身為營造業者，本即委託仲介欲賣出其所
29 有同地段191地號土地，因急欲購得上訴人所有之同地段1
30 93-13地號土地，乃以此訴訟欲逼迫上訴人出賣，益徵被
31 上訴人有權利濫用、違反誠信原則之情。

01 (二) 原審判命上訴人應將坐落系爭土地上如原審附圖所示斜線
02 區域，面積2.62平方公尺之地上物拆除，並將該部分之土
03 地返還被上訴人；並應給付被上訴人561元，及自111年10
04 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
05 並自111年10月25日起至返還上開土地之日止，按月給付
06 被上訴人54元，並駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就原
07 審駁回部分並未聲明上訴。此部分業已確定，不在本院審
08 理之範圍內），上訴人不服提起上訴，並聲明：1.原判決
09 不利於上訴人部分廢棄。2.前開廢棄部分，被上訴人在第
10 一審之訴及假執行之聲請均駁回。3.第一、二審訴訟費用
11 均由被上訴人負擔。

12 (三) 對被上訴人追加之訴的答辯：現場並沒有如被上訴人所說
13 的繁華，不應用最高百分之10計算。並聲明：被上訴人追
14 加之訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項及爭執事項：

16 (一) 不爭執事項：

- 17 1.被上訴人於97年9月23日以拍賣為原因，取得系爭土地之
18 所有權，並於97年10月13日登記完成。
- 19 2.上訴人於110年10月7日以買賣為原因，取得系爭房屋之所
20 有權，並於110年10月28日登記完成。
- 21 3.系爭房屋占用系爭土地如附圖（即內政部國土測繪中心11
22 3年11月14日函覆鑑定圖所示甲1（建物二樓雨遮，面積0.
23 30平方公尺）、甲2（建物三樓雨遮，面積0.31平方公
24 尺）、乙（鐵皮波浪板牆壁，面積1.94平方公尺），合計
25 面積2.55平方公尺之地上物（即系爭地上物）。

26 (二) 爭執事項：

- 27 1.系爭地上物是否為共同壁或其延伸物？
- 28 2.兩造就系爭地上物有無使用借貸關係？
- 29 3.本件有無民法第425條之1規定之適用？
- 30 4.本件有無民法第796條規定之適用？
- 31 5.被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，並將占用之土地返

01 還被上訴人，有無違反誠信原則？

02 6.被上訴人先位聲明請求上訴人拆除系爭地上物，並給付占
03 用系爭土地之不當得利，有無理由？

04 7.被上訴人備位聲明主張兩造就系爭地上物占用系爭土地為
05 民法第425條之1推定租賃關係，請求本院依同條第2項核
06 定租金數額，及請求上訴人給付被上訴人110年1月28日至
07 112年12月7日期間之租金有無理由？

08 五、得心證之理由：

09 (一) 按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已
10 提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。民事訴訟法
11 第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審112年5月1
12 0日言詞辯論時陳稱：「先前之土地前部是建商興建的，1
13 90地號上面系爭建物是建商興建，系爭土地也是建商的保
14 留地，認為在共同壁越界的部分是否建商當初就有同意使
15 用借貸情形，是否可以類推民法第425條之1規定使用借貸
16 債權物權化要拘束被上訴人，是否認為有權占用認為有討
17 論空間……」等語（見原審卷第181頁）；嗣於上訴後另
18 補陳系爭土地及系爭190土地之所有權沿革，主張兩造間
19 應有民法第425條之1之適用，屬對於在第一審已提出之事
20 實或法律及證據之攻擊或防禦方法為補充，依上開說明，
21 應准許其於第二審提出補強之攻擊或防禦方法，先予敘
22 明。

23 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
25 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
26 而所有權人以占有係無權占有，請求返還所有物之訴，占
27 有人倘係以「非無權占有」為抗辯，所有權人就占有人無
28 權占有之事實，並不負舉證責任。換言之，占有人應就其
29 取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；倘占有人不能
30 證明其占有權源，則自應認所有權人之請求為有理由。上
31 訴人主張其所有系爭地上物占有被上訴人所有系爭土地並

01 非無權占有，既為被上訴人所否認，揆諸前揭說明，上訴
02 人自應就其取得占有係有正當權源之事實舉證證明。經
03 查：

- 04 1.所謂共同壁係指相鄰二宗建築基地各別所有之建築物，經
05 建物雙方起造人或所有人同意，所共同使用以地界中心線
06 上構築之牆、柱及樑之構造物。查系爭房屋北側雖與坐落
07 於系爭土地上、被上訴人所有之門牌號碼臺南市○○區○
08 ○路0段000巷000弄0○○號之未保存登記建物（下稱被上
09 訴人建物）北側相連，然從外觀以及內部以肉眼檢視，可
10 查知被上訴人建物實際上是沿著系爭房屋南側牆壁搭蓋而
11 成，被上訴人建物北側未另外築牆，又系爭房屋為二層鋼
12 筋混凝土造，被上訴人建物則為一層鐵皮造，樣式以及新
13 舊程度明顯不同，此有原審之勘驗測量筆錄以及所攝照片
14 （見原審第49至65頁）在卷為憑。可知二建物並無共同使
15 用之牆面、柱、樑可言，僅是系爭房屋興建完成後，被上
16 訴人建物再緊鄰於其南側建造而已，自與前述之共同壁定
17 義不符。故上訴人辯稱系爭地上物為共同壁一節，難認可
18 採。
- 19 2.上訴人抗辯系爭地上物自外觀上明顯易知，被上訴人於97
20 年間取得系爭土地時，就系爭地上物之存在應有認知，而
21 被上訴人仍願買受系爭土地，且經過10幾年未主張上訴人
22 無權占有，兩造間就系爭地上物應成立使用借貸關係云
23 云，並未提出任何證據證明，且為被上訴人所否認。惟依
24 附圖所示，系爭地上物面積僅2.55平方公尺，且係如附圖
25 甲1部分之二樓雨遮（面積0.30平方公尺）、甲2部分三樓
26 雨遮（面積0.31平方公尺）、乙部分鐵皮波浪板牆壁（面
27 積1.94平方公尺）合計之面積，如此微少之面積，如未經
28 地政機關人員測量，實難查悉及確認系爭地上物有占用系
29 爭土地，是上訴人抗辯被上訴人取得系爭土地時即已明知
30 系爭地上物占用系爭土地云云，純屬臆測，尚難憑採。故
31 上訴人以被上訴人10幾年未就系爭地上物占有系爭土地表

01 示異議，即據以抗辯兩造間就系爭地上物占有之系爭土地
02 部分有使用借貸關係云云，亦不足採信。

03 3.證人侯朝琴到庭證稱：【「（問：照片裡面二樓黑色的雨
04 遮是你貼的嗎？鐵窗是你做的嗎？）二樓鐵窗是我蓋的，
05 二樓黑色雨遮不是我蓋的，一樓的雨遮是我蓋的。」、
06 「（問：二、三樓藍色鐵皮是誰做的？）我跟邱連山與邱
07 高好借屋頂搭鋼架，將鐵皮鎖在牆壁上。」、「（問：蓋
08 色鐵皮搭三樓的時候有請地政來測量會占到土地嗎？）沒
09 有，照原來牆壁蓋起來的。」、「（問：邱高好與邱連山
10 有直接說知道鐵皮有占到他們土地嗎？）沒有直接說，但
11 是我認為他們應該知道，他們沒有意見。」】等語（見本
12 院卷第289至292頁），可知系爭地上物並非系爭房屋興建
13 完成時即存在，而係系爭房屋原所有人邱春榮、邱高好轉
14 讓系爭房屋後，由後手所增建。是縱系爭土地及系爭房
15 屋、190土地原均為訴外人邱春榮所有，然當時系爭房屋
16 僅坐落於190土地上，並未占用系爭土地，邱春榮亦是將
17 系爭房屋及其基地即190土地一同轉讓予他人，及將其上
18 無建物、亦未被系爭房屋占用之系爭土地轉讓予另外之
19 人，根本無所謂「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，
20 而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋
21 同時或先後讓與相異之人時」之情形。是上訴人抗辯系爭
22 地上物占用系爭土地有民法第425條之1第1項規定之適用
23 而應推定有租賃關係云云，並不足採。

24 4.依上所述，系爭地上物占有系爭土地之面積極微小，如未
25 經地政機關人員測量，實難查悉及確認系爭地上物有占用
26 系爭土地。故上訴人抗辯被上訴人明知系爭地上物越界云
27 云，實難憑採。是被上訴人抗辯系爭地上物占有系爭土地
28 應有民法第796條第1項「土地所有人建築房屋非因故意或
29 重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出
30 異議，不得請求移去或變更其房屋。」規定之適用云云，
31 自屬無據。

01 5.系爭地上物為系爭房屋2、3樓雨遮及藍色鐵皮波浪板，均
02 為系爭房屋興建完成後再為增建之物，均與系爭房屋之結
03 構無涉，面積合計僅2.55平方公尺，縱加以拆除，應不致
04 損及系爭房屋經濟價值或影響結構安全。而被上訴人本對
05 於系爭土地享有法律保障的占有使用收益等權益，難謂被
06 上訴人訴請上訴人拆除系爭地上物，並返還該部分土地，
07 所得利益甚小，而以損害上訴人為主要目的。是上訴人抗
08 辯被上訴人提起本件訴訟，請求上訴人拆除系爭地上物，
09 並將占用之土地返還被上訴人，違反誠信原則云云，不足
10 採信。

11 6.綜上，上訴人抗辯其所有之系爭地上物有權占有系爭土地
12 云云，並不足採。而被上訴人主張系爭地上物係無權占有
13 系爭土地，為可採信。

14 (二)再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
15 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
16 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
17 經查，系爭土地為被上訴人所有，而被上訴人主張上訴人
18 所有系爭地上物係無權占有系爭土地，為可採信，業如前
19 述。從而，被上訴人先位聲明請求上訴人拆除系爭地上
20 物，並將系爭占用部分土地返還被上訴人，即屬有據。

21 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
22 其利益，民法第179條前段定有明文。又占有他人之物，
23 因影響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利
24 益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有
25 本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利
26 益，故占有人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有
27 之利益，至於占有人實際上從事何用途，則均非所問。而
28 無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為
29 社會通常之觀念。基此，無權占有人顯是無法律上之原因
30 而受利益，並致被占有土地之所有權人受有損害，則土地
31 所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給

01 付相當於租金之利益。經查：

02 1.被上訴人所有系爭地上物無權占有系爭土地，就其占有部
03 分自屬無法律上原因受有使用系爭土地之利益。而被上訴
04 人係於110年10月28日登記取得系爭房屋，則自該時起，
05 上訴人無法律上原因受有使用系爭土地之利益，致被上訴
06 人受有損害，又依其利益之性質不能返還，依前揭說明，
07 被上訴人請求上訴人給付系爭土地占用部分相當租金之不
08 當得利，自屬有據。

09 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
10 價年息百分之10為限，此亦為租用基地建築房屋所準用，
11 土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。本院審酌系
12 爭土地坐落臺南市安南區、系爭房屋為屋齡30多年之二層
13 樓鋼筋混凝土造建物、系爭土地111年1月申報地價為每平
14 方公尺3,120元，並考量被上訴人使用系爭土地所能獲利
15 之情形等因素，認被上訴人請求上訴人給付相當租金之不
16 當得利，應以系爭土地申報地價總價額年息8%計算為適
17 當。依此計算，上訴人就占用系爭土地2.55平方公尺，造
18 成被上訴人相當租金之損害為每年為636元（計算式：3,1
19 20元 \times 2.55平方公尺 \times 8%=636元，元以下四捨五入），即
20 每月為53元（計算式：636元 \div 12=53元，元以下四捨五
21 入）。從而，被上訴人請求上訴人給付自110年10月28日
22 至被上訴人於111年9月5日提起本件訴訟（本院南司調字
23 卷第11頁）期間相當租金之不當得利545元（計算式：545
24 元 \times （313 \div 365） \doteq 545元），及自起訴狀繕本送達之翌日
25 即111年10月25日起至返還系爭土地之日止，按月給付被
26 上訴人53元，均屬有據。

27 六、綜上所述，被上訴人起訴聲明依民法第767條第1項規定，請
28 求上訴人將坐落系爭土地上之系爭地上物拆除，並將該部分
29 土地返還予上訴人；及依民法第179條規定，請求上訴人給
30 付545元，及自111年10月25日起至清償止，按週年利率百分
31 之5計算之利息，並應自111年10月25日起至返還前開土地之

01 日止，按月給付上訴人53元，為有理由，應予准許；逾上開
02 範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分
03 （除更正面積部分及減縮請求金額部分外），為上訴人敗訴
04 之判決，並就上開上訴人敗訴部分宣告假執行，核無不合。
05 上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。而原審
06 未及審酌被上訴人更正請求返還之土地面積，導致不當得利
07 之計算基準有變，而就上開不應准許之部分，為上訴人敗訴
08 之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有
09 理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至廢棄部分依
10 民事訴訟法第77條之2第2項規定為附帶上訴（即相當於租金
11 之不當得利），不併算其價額以為訴訟費用之負擔，爰不予
12 廢棄原判決所命訴訟費用之裁判。又原審就上開應准許部
13 分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決
14 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上
15 訴。另依被上訴人更正後之起訴聲明，更正原判決主文第一
16 項如本判決主文第五項所示。又被上訴人先位聲明既獲勝訴
17 之判決，自毋庸就其於上訴後追加之備位聲明再為審酌，附
18 此敘明。

19 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
20 料，經本院斟酌後，均核與判決結果不生影響，無一一論述
21 之必要，併予敘明。

22 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
23 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
24 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
25 審酌上訴人之上訴雖為一部有理由、一部無理由，並廢棄原
26 審一部分判決，然上訴有理由部分（廢棄原判決不當得利之
27 部分金額），係因內政部國土繪測中心就系爭地上物占用系
28 爭土地之範圍重行測量，其測量結果與原審判決附圖有差異
29 所致，惟相差面積極微小（相差0.07平方公尺），經計算之
30 不當得利相差金額亦甚少（每月相差約1.5元），認第二審
31 訴訟費用由上訴人負擔，較為合理，爰判決如主文第四項所

01 示。

02 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
03 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

06 臺灣臺南地方法院民事第二庭

07 審判長法官 張 玉 萱

08 法官 洪 碧 雀

09 法官 王 獻 楠

10 以上正本證明與原本無異。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

13 書 記 官 李 雅 涵