

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第152號

上訴人 楊嫻琿

訴訟代理人 卓迺延

被上訴人 蘇麗蓉

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於民國113年4月2日本院臺南簡易庭111年度南簡字第1500號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用新臺幣1,830元由上訴人負擔。

事實及理由

一、原告即被上訴人（下稱被上訴人）起訴主張：

(一)被上訴人於民國109年2月17日，因買賣登記取得之臺南市○○區○○○段00000地號土地（下稱系爭土地），及坐落於系爭土地上、同段1488建號、門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱系爭61號房屋）所有權。被告即上訴人（下稱上訴人）為相鄰之門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱系爭63號房屋）所有權人，系爭63號房屋頂樓平台上加蓋有石棉瓦屋頂增建物（下稱系爭63號增建物），系爭63號增建物之屋簷無權占用系爭土地如原審判決附圖一之臺南市臺南地政事所112年1月10日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號A位置、面積3.61平方公尺（下稱系爭屋簷），系爭屋簷下之系爭63號增建物所附著如原審判決附圖二所示編號①至⑱之鐵製立柱、橫樑（下稱系爭鐵柱），亦無權占用系爭土地及系爭61號房屋屋頂平台，爰依民法第767條第1項規定請求上訴人拆除系爭屋簷及系爭鐵柱（下合稱系爭地上物），將該部分土地返還被上訴人，另依民法第179條規定，請求上訴人自109年2月17日起

01 至返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣
02 (下同) 5,000元等語。

03 (二)被上訴人起訴聲明：上訴人應將系爭地上物拆除，將系爭土
04 地返還予被上訴人；上訴人應自109年2月17日起至拆除系爭
05 地上物返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人5,000元。

06 二、上訴人則以：

07 (一)上訴人原審係以：被上訴人購買系爭61號房屋時，系爭61號
08 房屋頂樓亦有增建物，系爭鐵柱是用來支撐系爭61號房屋頂
09 樓增建物，被上訴人拆除系爭61號房屋頂樓增建鐵厝後才說
10 系爭鐵柱是上訴人所有，被上訴人應負舉證責任；系爭鐵柱
11 為被上訴人所有系爭61號房屋之定著物，依民法第66條第1
12 項規定為被上訴人所有，應由被上訴人自行拆除，但不可損
13 害上訴人房屋等語置辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁
14 回。

15 (二)上訴人上訴則以：系爭地上物為兩造所共同施作，為兩造所
16 共有，上訴人使用並非無權占有，上訴人自無拆除系爭鐵柱
17 之義務，原審未審就上開共有事實，判決上訴人應拆除系爭
18 地上物，原審判決難認適法。

19 三、原審就被上訴人之請求，判命：「一、上訴人應將坐落臺南
20 市○○區○○○段00000地號土地上如臺南市臺南地政事務
21 所112年1月10日土地複丈成果圖所示編號A位置、面積3.61
22 平方公尺之屋簷，及坐落於門牌號碼臺南市○○區○○路00
23 0巷00弄00號房屋頂樓平台上如附圖二所示編號①至⑱之鐵
24 製立柱、橫樑拆除，將上開土地返還予被上訴人。二、上訴
25 人應自109年2月17日起至拆除前項地上物返還土地之日止，
26 按月給付被上訴人新臺幣102元。」上訴人提起上訴，上訴
27 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)被上訴人在第一
28 審之訴駁回。被上訴人就上訴之答辯聲明：上訴駁回。

29 四、得心證之理由：

30 (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。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之；動產因附合而為不動

01 產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第
02 767條第1項前段、中段，及第811條分別定有明文。又當事
03 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
04 訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返
05 還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
06 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
07 實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事
08 實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高
09 法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

10 (二)經查，原審認定系爭地上物占有系爭61號屋頂平台部分，業
11 據臺南市臺南地政事務所民國112年1月10日土地複丈成果圖
12 量測屬實（即原審判決附圖一），而依原審委託社團法人臺
13 南市建築師公會到場鑑定後所提出之南院武民堡111年度南
14 簡字第1500號鑑定案鑑定報告書，亦認定系爭61號房屋及系
15 爭63號房屋為同時期建造之貳層加強磚造房屋，兩戶在同時
16 間共同增建頂樓鐵厝，系爭鐵柱坐落於系爭61號房屋及系爭
17 63號房屋共同壁上，後系爭61號房屋頂樓鐵厝已拆除，系爭
18 63號增建物牆面之石棉瓦於系爭63號增建物側並未設橫樑，
19 且所自設之加強柱及屋架（橫樑）強度不足，如未補強，系
20 爭鐵柱拆除後恐系爭63號增建物之石棉瓦屋頂及牆壁倒塌或
21 傾斜，系爭鐵柱確為支撐系爭63號增建物屋頂及牆壁所需乙
22 節，堪認系爭地上物如原審附圖二所示編號①至⑩之鐵製立
23 柱、橫樑，係用以固定上訴人所有之系爭63號房屋之石棉瓦
24 屋頂增建物之屋頂及隔間牆所用，而被上訴人所有之系爭61
25 號房屋現已無使用上開鐵製立柱、橫樑之必要。是以，系爭
26 地上物僅供上訴人所有系爭63號房屋之石棉瓦屋頂、牆壁支
27 撐所用，而占有系爭第61號房屋屋頂平台之事實，堪已認
28 定。

29 (三)既系爭地上物僅供上訴人所有之系爭63號房屋使用，其占有
30 被上訴人之系爭61號房屋屋頂平台，應提出合法占有權限之
31 證明，惟上訴人至今僅提出農林航空測量所照片、系爭63號

01 增建物樑柱照片、Google街道圖等證據，而上開證據僅足證
02 明系爭61、63號房屋屋頂曾有石棉瓦屋頂、牆壁增建物之事
03 實，並無法證明系爭61號房屋所有人於拆除其房屋之屋頂增
04 建物後，仍同意上訴人繼續使用系爭61號房屋平台之合法占
05 用權限，原審判決認定上訴人無權占有系爭61號房屋屋頂平
06 台，並無違誤。

07 (四)至於上訴人稱系爭增建物為共有，惟迄今未提出任何證據以
08 釐清該增建物係何人出資興建，以及出資人間法律關係，尚
09 難認系定爭鐵柱係兩造共有。況縱退萬步言，上訴人與系爭
10 61號房屋之前所有人即使有共同興建系爭增建物之合意，並
11 同意上訴人使用其61號房屋屋頂平台架設系爭地上物，該同
12 意之持續效力至多僅維持至該建物之耐用年數為止，如逾建
13 物耐用年數後，上訴人應另尋求系爭61號房屋之所有人同
14 意。而依前開鑑定報告書內容所示，該增建物為石棉瓦屋
15 頂、牆壁之鐵厝，故該增建物屬於固定資產耐用年數表中，
16 「辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之
17 房屋」項目之「4.金屬建造（有披覆處理）」，其耐用年數
18 為20年，然依上訴人於原審提出之農林航空測量所照片（拍
19 攝日期80年12月16日，見原審卷第177、178頁），已有系爭
20 增建物存在，該增建物顯已逾耐用年數，因此縱使認定系爭
21 增建物前經系爭61號房屋前所有人同意而共同增建，然該同
22 意迄今早已失其效力，上訴人未能提出其他合法占有權限而
23 持續占用系爭61號房屋屋頂平台，乃無權占有之情，已甚灼
24 然，原審判令上訴人應將坐落系爭土地上如附圖一所示編號
25 A位置、面積3.61平方公尺之屋簷，及坐落於系爭61號房屋
26 頂樓平台上如附圖二所示編號①至⑱之鐵製立柱、橫樑拆
27 除，將上開土地返還予被上訴人，並無違誤。

28 (五)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
29 利益，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
30 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又依不當得利之
31 法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他

01 人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所
02 受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占有
03 他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
04 （最高法院61年台上字第1695號判例參照）。另城市地方房
05 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之
06 10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第
07 97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25
08 條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法定地價者，
09 依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報
10 之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
11 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
12 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
13 定（最高法院68年度台上字第3071號號判決意旨參照）。原
14 審以系爭土地申報地價為每平方公尺為4,240元（見補字卷
15 第25頁），以及系爭土地之基地位置位於安平區住宅區內，
16 鄰近民權路、安平路等安平區主要幹道，工商業堪稱繁榮，
17 生活機能尚屬便利，認上訴人所受相當於租金之不當得利，
18 應以申報地價年息百分之8計算，又系爭地上物占用系爭土
19 地面積為3.61平方公尺，故被上訴人請求取得系爭土地之10
20 9年2月17日起至拆除系爭地上物返還土地之日止，按月給付
21 上訴人相當於租金之利益102元【計算式： $3.61\text{m}^2 \times 4,240\text{元}/$
22 $\text{m}^2 \times 8\% \div 12\text{月}$ ，元以下四捨五入】，原審判決之認定結果是屬
23 合理，上訴人請求廢棄原審此部分判決，亦無理由。

24 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
25 將坐落系爭土地上如附圖一所示編號A位置、面積3.61平方
26 公尺之屋簷，及坐落於系爭61號房屋頂樓平台上如附圖二所
27 示編號①至⑱之鐵製立柱、橫樑拆除，將上開土地返還予被
28 上訴人，及自109年2月17日起至拆除系爭地上物返還土地之
29 日止，按月給付上訴人相當於租金之利益102元，為有理
30 由，應予准許。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
31 改判，為無理由，應予駁回。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；訴訟
05 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項及第7
06 8條分別定有明文。本件上訴人上訴為無理由，第二審訴訟
07 費用1,830元，應由上訴人負擔，爰判決如主文第2項所示。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第449條第1項、第78條、第87條第1項，判決如主文

10 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

11 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

12 法官 張桂美

13 法官 侯明正

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

17 書記官 陳惠萍