

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5559號

原告 楊來富

訴訟代理人 陳真真

被告 劉榮輝

訴訟代理人 林雙祿

王雯萱律師

上列當事人間請求拆屋還地等案件，經本院於民國113年10月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上
如附圖所示A部分之門牌臺北市○○區○○路○○○巷○弄
○號一樓房屋面積二點九三平方公尺之建物拆除，並將上開
土地返還予原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣參佰捌拾玖元，及自民國一一一年八
月十五日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣陸
元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬玖仟元為被告供擔保
後，得假執行；但被告以新臺幣伍拾陸萬捌仟肆佰貳拾元為
原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾元為被告供擔保後，
得假執行；但被告以新臺幣參佰捌拾玖元為原告預供擔保，
得免為假執行。本判決第二項後段命被告按月給付新臺幣陸
元部分，各期已到期部分原告按月以新臺幣貳元為被告供擔
保後得假執行，但被告如按月以新臺幣陸元預供擔保，得免
為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按民事訴訟法第256條規定不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、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255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，本件原告起訴時僅聲明請求：「(一)被告臺北市○○區○○段0○段○○000號地號土地上於測量後範圍內之建物拆除，並將占用之土地返還臺北市○○區○○段0○段地000號共同所有權人。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院新店簡易庭111年度店補字第649號卷第7頁，下稱店補卷），嗣原告於民國112年8月15日當庭更正其訴之聲明為請求拆除如臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政所）之土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示A部分2.93平方公尺之建物（下稱系爭建物）並返還該部分土地（見本院卷第121頁），復具狀追加請求被告返還無權占有土地相當於租金之不當得利（見本院卷第263頁），並因本院於112年4月12日會同兩造及古亭地政所至現場履勘後，方得以確定原告請求被告拆除、騰空遷讓返還之建物、土地範圍及無權占有土地之相當於租金之不當得利數額，復迭為訴之變更、追加，最終於113年2月29日具狀變更聲明如後貳、一、所述（見本院卷第347頁）。核原告更正其聲明為拆除並返還如系爭複丈成果圖所示A部分土地，係更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加；又復原告所為追加請求返還相當於租金之不當得利之聲明，係基於同一基礎事實而主張；至於原告就聲明請求被告拆除建物、返還土地之面積及範圍，及返還不當得利數額所為，核屬縮減應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應予准許，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告係坐落臺北市○○區○○段○○段000地號

土地（下稱系爭土地）之共有人之一，被告未經共有人全體同意，其所有門牌臺北市○○區○○路000巷0弄00號1樓房屋如附圖（即系爭複丈成果圖）所示A部分面積2.93平方公尺無權占用系爭土地，妨害原告依所有權使用土地之權益。又被告無權占有之行為，依社會通念係屬受有相當於租金之不當得利，並使原告受有損害，並依土地法第97條、第105條以其106年至111年間申報地價之年息10%計算其數額【計算式詳如附表二】，爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條之規定，請求被告拆除系爭建物以將系爭土地返還給原告及全體共有人，並請求被告給付原告106年8月15日起至111年8月14日止共5年間，及自111年8月15日起至返還之日止按月給付之相當於租金之不當得利等語，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將系爭土地返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,915元，及自111年8月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告32元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋之原始起造人即森城建設股份有限公司於66年1月7日取得使用執照後，復於67年間向臺北市政府工務局提出圍牆剖面詳圖以申請改建圍牆，取得雜項執照並按圖施工於67年底竣工。系爭建物係坐落於被告所有之景美段四小段118地號土地（下稱系爭118地號土地），並無占用到系爭土地。系爭建物占用系爭土地之原因，係因地震導致土地界址偏移，或因69年間地籍圖重測導致系爭土地之土地界址向系爭118地號土地偏移，除令系爭118地號土地減少12平方公尺及系爭土地增加23平方公尺之面積，並令土地界址落入系爭建物所在土地上，形成系爭建物占有系爭土地之現狀，此不可歸責被告之事由所導致，系爭建物既無妨礙交通通行、防火安全等公益，並已維持現狀達45年之久，且衡酌被告拆除系爭建物而須耗費數十萬以重建圍牆所受損害，及返還面積不及1坪僅2.93方公尺之系爭土地予原告之所受利益，兩者顯不相當，原告所為拆屋還地之請求應構成權利濫

01 用，應依民法第773條後段規定，限制原告所有權之行使，
02 不得請求其排除侵害，原告應默許被告繼續使用系爭土地，
03 被告並願就給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯，並
04 聲明：(一)原告之訴及假執行之訴均駁回。(二)如受不利判決，
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求
08 被告拆除系爭建物，並將系爭土地返還予原告及全體共有
09 人，為有理由：

10 1.原告主張其為系爭土地之共有人，且其應有部分為千分之3
11 2，系爭房屋、系爭建物及系爭118地號土地為被告所有，有
12 系爭土地登記第一類謄本、系爭房屋之建物登記第一類謄本
13 及系爭118地號土地登記第一類謄本各1份在卷可參為佐（見
14 店補卷第13頁、本院卷第47、245頁），為兩造所不爭執，
15 此部分事實，堪以認定。又系爭土地及系爭118地號土地為
16 相鄰之土地，系爭建物位處上開土地交界處，作為被告住家
17 圍牆、雨遮之用，其牆面上有供被告出入之大門，並占用原
18 告所共有之系爭土地等情，有原告所提出之現場照片10張在
19 卷可參（見店補卷第17、19、61頁、63頁、本院卷第65頁、
20 83頁、281頁），並經本院會同兩造於112年4月12日至現場
21 履勘，並囑託古亭地政所人員測量屬實，此有112年4月12日
22 勘驗筆錄及系爭土地複丈成果圖在卷可考（見本院卷第59至
23 63頁、第91頁），是原告此部分主張，亦堪以採信。

24 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
27 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
28 人全體之利益為之。民法第767條、第821條分別定有明文。
29 經查，本件被告未經原告及系爭地之其他共有人同意，即以
30 系爭建物占用系爭土地等節，已如前述，揆諸上開說明，原
31 告自得本於系爭土地共有人之地位，請求被告拆除系爭建

01 物，以排除對其等所有權之侵害，並將系爭土地騰空返還予
02 原告及全體共有人。

03 3.被告雖抗辯：系爭建物並無妨礙交通通行、防火安全等公
04 益，自應適用民法第773條後段規定，限制原告所有權之行
05 使等語，惟查：

06 (1)按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其
07 所有物，並排除他人之干涉；又土地所有權，除法令有限制
08 外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，如他人之
09 干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之，民法第765
10 條、第773條分別定有明文。可知土地所有權範圍，除法令
11 上有限制外，應及於行使所有權有利益之土地上下空間，此
12 上下高深限度，當以現在建築技術所能利用之上下空間或地
13 域為度；其妨礙之態樣，則應斟酌一般社會交易觀念等具體
14 情事定之（最高法院113年度台上字第516號判決意旨參
15 照）。是土地所有權之行使範圍及於土地之上與下，任何人
16 均不得干涉，僅在他人之干涉無礙其所有權行使時，方得適
17 用本條後段規定，不予排除。又土地所有權之行使，除供通
18 行、建築地上物等物質上使用效益外，尚有可以交換容積
19 率、捐贈、買賣等交易上之效益存在，則舉凡任一效益受到
20 干涉，均形成對所有權之妨害。

21 (2)經查，系爭建物為被告家中之圍牆、雨遮，圍牆立於原告所
22 共有之系爭土地之上，雨遮則係橫跨系爭土地之上，顯已使
23 原告無法自由利用系爭土地並影響原告管領土地之權限，難
24 謂對原告未生損害，自屬對於所有權之妨害。縱然系爭建物
25 確無礙交通通行或防火安全等公益，然所有權行使之內涵本
26 就不限於供交通通行、防火安全等物質上使用效益，被告自
27 無從據此主張系爭建物並無礙原告所有權之行使。是系爭建
28 物既已有礙原告就系爭土地行使所有權，自無適用民法第77
29 3條後段規定的餘地，被告上開抗辯，並不足採。

30 4.又被告亦有以系爭建物占用系爭土地之現況係因天災或是69
31 年地籍圖重測時之人為疏失導致地籍線偏移，是現況之發生

01 無從歸責於被告，又系爭建物已經存在45年之久，原告此時
02 行使權利係屬權利濫用等語，資為抗辯，惟查：

03 (1)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
04 的，民法第148條第1項定有明文。若當事人行使權利，雖足
05 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
06 條所定範圍之內。是否以損害他人為主要目的，應就權利人
07 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
08 使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所
09 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
10 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
11 然之解釋（最高法院45年度台上字105號、71年度台上字第7
12 37號判決意旨參照）。

13 (2)被告雖辯稱系爭建物於67年底竣工後，存在迄今已有45年之
14 久，原告遲至今日方行使權利，應有權利濫用等語。惟查，
15 原告於111年6月15日經古亭地政所測量人員複測丈量後方知
16 系爭土地為被告以系爭建物無權占用，原告即於2個月後即
17 同年8月15日起訴請求被告拆除系爭建物，是原告並非知悉
18 權利受損仍放任現況存在數十年後，方請求被告排除之情
19 形，而係遲至40年後方知悉其權利受損，且在知悉權利受損
20 的第一時間即有請求被告排除其侵害。況原告係為系爭土之
21 共有人，其向被告請求排除侵害，核屬正當權利之行使。被
22 告復未能舉證證明原告請求拆除系爭建物係以損害被告為主
23 要目的，其抗辯自不足取。

24 (3)至被告辯稱：系爭建物係依69年地籍圖重測前之舊地籍圖施
25 工建造，竣工後便矗立於系爭118地號土地上，被告未曾變
26 動其位置，又如若系爭建物興建之初即有占用鄰地之情形，
27 根本無從取得雜項執照，是系爭建物自始便無立於系爭107
28 地號土地之上等語，並提出系爭房屋之66使字44號使用執照
29 存根、系爭建物之臺北市67雜字323號雜項執照暨申請書及
30 圍牆剖面詳圖各1份為據（見本院卷第49、51頁、第113至11
31 7頁）。然查，建築法第28條第2款雖規定雜項工作物之建

01 築，應請領雜項執照，然竣工後並無須換發使用執照，是主
02 管機關審閱施工圖樣並無侵害鄰地所有權等不合法之處後，
03 即發照准許施工，並無如建築物之新建、增建、改建及修建
04 一般，先經請領建造執照，竣工後再經主管機管審核請領使
05 用執照之程序。則觀諸被告所提系爭建物之臺北市67雜字32
06 3號雜項執照暨申請書及圍牆剖面詳圖（見本院卷第113至11
07 7頁），其上僅有記載發照日為67年9月18日及規定竣工期限
08 為67年12月17日，並無記載系爭建物係何時竣工以及系爭建
09 物是否確有依照圖樣施作。換言之，雜項執照發給之事實僅
10 可證實其所繪圖樣合法合規，尚無從憑此遽認系爭建物當時
11 確有依照其圍牆剖面詳圖施工，而全然無逾越地籍線，侵占
12 系爭土地之情形。故被告辯稱系爭建物興建之初即無占用鄰
13 地一節，並不足採。

14 (4)被告又辯稱：原告行使權利所得之利益僅有取回面積不到1
15 坪之系爭土地，顯然與被告所受損害並不相當，蓋被告為返
16 還系爭土地，須耗費數十萬元拆除系爭建物等語。惟被告既
17 無提出證據證明拆除系爭建物將使其受有數十萬元之損害，
18 且系爭建物占用系爭土地現狀之發生，非不得歸責於被告，
19 其現狀並無以法律保護之必要，已如前述。又原告行使權利
20 後，雖僅得取回面積2.93平方公尺不足1坪之系爭土地，然
21 衡酌系爭107地號土地之公告土地現值為每平方公尺19萬4,0
22 00元（見店補卷第13頁），系爭土地之價值即56萬8,420元
23 【計算式：2.93×194,000=568,420】，則原告行使權利所得
24 之利益即為56萬8,420元。基此，原告行使權利所得利益為5
25 6萬8,420元，與被告辯稱其可能因此所受之數十萬原損害
26 間，非謂顯不相當等情，足堪認定。

27 5.綜上，被告所辯原告行使權利屬於權利濫用，本件自應適用
28 民法第773條限制其所有權行使等情均不足採，原告請求被
29 告拆除系爭建物，並將系爭土地交還予原告，為有理由。

30 (二)原告得依民179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得
31 利：

01 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
03 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
04 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
05 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
06 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
07 61年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按利息、紅利、
08 租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債
09 權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126
10 條定有明文。則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利
11 益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金
12 短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利
13 益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院106年
14 度台上字第2054號裁定意旨參照）。準此，被告因無權占用
15 系爭土地而受有利益，致原告與其他共有人受有無法使用系
16 爭土地之損害，構成不當得利。從而，原告依民法第179條
17 前段之規定，請求被告給付自起訴前回溯5年計算之相當於
18 租金之不當得利，及自起訴之日起至返還之日止，按月給付
19 之相當於租金之不當得利即有理由。

20 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價
21 年息百分之10為限；前條規定，於租用基地建築房屋均準用
22 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。而基地租
23 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
24 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
25 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
26 總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號
27 號判決意旨參照）。經查，系爭土地位於臺北市文山區景興
28 路177巷1弄，鄰近景美國中及景興國中，雖位處離景美捷運
29 站、公車站等交通地點步行10分鐘以內可達之距離，然周遭
30 道路多為僅供行人、機車或汽車單向通行之狹窄巷弄，系爭
31 土地及四鄰建築亦以單純住宅為主，飲食、購物、藥局等商

店多仍集中於捷運站及主要幹道附近，故系爭土地並非可供開設店面、收取較高租金之地點，此有Google街景圖1份在卷可參（見本院卷第517頁），復參以自起訴前5年迄今（即106年8月迄今）系爭土地周邊與其條件相近之不動產租賃交易平均價格約為每平方公尺305元，並有本院依職權查詢內政部不動產交易時價查詢網站結果可佐（見本院卷第521頁），另衡酌被告所占用系爭土地面積尚非甚大、目前作為鋪設圍牆（牆面有出入大門）、雨遮之用，除自用外尚無證據證明另作其他營利使用等情，綜合考量系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性、生活機能完善度及目前使用之狀況等因素，認應以系爭土地每平方公尺申報地價週年利率之2%計算被告應返還之相當於租金之不當得利數額，始屬允當。準此，系爭土地於106至111年間之每平方公尺申報地價分別如附表一、二所示，此有系爭土地地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第35至45頁），是被告自原告起訴之111年8月15日起回溯5年（即106年8月15日至111年8月14日止）就系爭土地得請求之相當於租金之不當得利數額應為383元【計算式如附表一編號1至6所示】，並應自原告起訴之111年8月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告6元【計算式如附表一編號7所示】，原告之請求於上開範圍內為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告將系爭土地交還予原告及全體共有人；並依同法第179條之規定，請求被告給付原告383元，及自111年8月15日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告6元，為有理由，應予准許。逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、至被告請求向臺北市政府地政局土地開發總隊聲請鑑界，以

資證明系爭建物並未占有系爭土地，然依系爭複丈成果圖，系爭建物確有占用系爭土地之情形，是此部分證據調查聲請，即無調查之必要。至兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，均不足影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

民事第一庭 法 官 賴秋萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

書記官 顏莉妹

附表一

編號	年度	占用期間	申報地價 (元/㎡)	年息	占用土地面積	原告應有 部分	不當得利金額 (占用期間×申報地價×佔用土地面積×年 息2%×原告應有部 分，元以下四捨五 入)	合計	原告供 擔保金 額	被告供 擔保金 額
1	106	106年8月15日至 106年12月31日	40,880	2%	2.93㎡	1000分 之32	29元	389元	130元 (元以 下四捨 五入)	389元
2	107	107年1月1日至1 07年12月31日	40,880	2%	2.93㎡	1000分 之32	77元			
3	108	108年1月1日至1 07年12月31日	40,480	2%	2.93㎡	1000分 之32	77元			
4	109	109年1月1日至1 09年12月31日	40,480	2%	2.93㎡	1000分 之32	76元			
5	110	110年1月1日至1 10年12月31日	41,200	2%	2.93㎡	1000分 之32	77元			
6	111	111年1月1日至1 11年8月14日	41,200	2%	2.93㎡	1000分 之32	48元			
7		111年8月15日至 返還系爭土地之 日止，每月應給 付予原告之金額	41,200	2%	2.93㎡	1000分 之32	6元	6元	2元	6元

附表二

編號	年度	占用期間	申報地價 (元/ ㎡)	年息	占用土地面積	原告應有 部分	不當得利金額 (占用期間×申報地價×佔用土地面積×年 息10%×原告應有部 分，元以下捨五入)	合計
1	106	106年8月15日 至106年12月31	40,880	10%	2.93 ㎡	1000分 之32	147元	1916元

(續上頁)

01

		日						
2	107	107年1月1日至 107年12月31日	40,880	10%	2.93 m ²	1000分 之32	383元	
3	108	108年1月1日至 107年12月31日	40,480	10%	2.93 m ²	1000分 之32	380元	
4	109	109年1月1日至 109年12月31日	40,480	10%	2.93 m ²	1000分 之32	380元	
5	110	110年1月1日至 110年12月31日	41,200	10%	2.93 m ²	1000分 之32	386元	
6	111	111年1月1日至 111年8月14日	41,200	10%	2.93 m ²	1000分 之32	240元	
7		111年8月15日 至返還系爭土 地之日止，每 月應給付原告 之金額	41,200	10%	2.93 m ²	1000分 之32	32元	32元