

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1417號

原告 合宏建設股份有限公司

法定代理人 顏文澤

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 林信志

兼 上一人

訴訟代理人 林榮三

被告 林信宏

上三人共同

訴訟代理人 盧之耘律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地如附圖編號A所示面積3平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告林信志應給付原告新臺幣參萬陸仟壹佰參拾貳元，及自民國一百一十二年九月二十四日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年九月二十四日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告新臺幣陸佰貳拾玖元。

被告林榮三應給付原告新臺幣伍萬肆仟壹佰玖拾捌元，及自民國一百一十二年九月二十四日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年九月二十四日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告新臺幣玖佰肆拾肆元。

被告林信宏應給付原告新臺幣壹萬捌仟零柒拾陸元，及自民國一百一十二年十月七日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一百一十二年十月七日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰壹拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告負擔百分之十五，餘由原告負擔。
02 本判決第一、二項於原告以新臺幣肆拾陸萬壹仟元供擔保後，得
03 假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾捌萬參仟元為原告預供擔
04 保，得免為假執行。
05 原告其餘假執行之聲請均駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
10 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
11 第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時於訴之
12 聲明第1至3項原係分別請求「(一)被告應將原證3所示占用坐
13 落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭216
14 之2地號土地）搭建地上物（約10平方公尺，以地政事務所
15 測量結果為準）拆除並將該占用土地返還原告；(二)被告應各
16 自給付原告新臺幣（下同）15萬7,333元，及自起訴狀繕本
17 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自起
18 訴狀繕本送達翌日起至拆除日止，各自按月分別給付原告
19 2,622元」（見北司補卷第7頁）。嗣經原告以空拍機進行拍
20 攝發現原告所有系爭216之2地號土地遭系爭地上物遭占用之
21 面積至少為20平方公尺，遂於民國113年7月23日以民事補充
22 理由二狀擴張並變更上開聲明為「(一)被告應將原證3所示占
23 用系爭216之2地號土地搭建地上物（約20平方公尺，以內政
24 部國土測繪中心《下稱國土測繪中心》測量結果為準）拆除
25 騰空並將該占用土地返還原告；(二)被告林榮三、林信志、林
26 信宏應分別給付原告47萬2,000元、31萬4,666元、15萬
27 7,333元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，各按
28 年息5%計算之利息；(三)被告林榮三、林信志、林信宏均應
29 自起訴狀繕本送達翌日起至拆除日止，按月給付原告7,866
30 元、5,244元、2,622元。」（見本院卷第139、141頁）。經
31 核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，且屬擴張應受判

01 決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復有利
02 於兩造在同一訴訟程序加以解決紛爭，避免重複審理，核與
03 前揭規定並無不合，故原告所為訴之變更及擴張均為合法，
04 應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)原告於103年1月21日因買賣取得系爭216之2地號土地所有權
08 (權利範圍全部)，另被告林榮三、林信志、林信宏則為坐
09 落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭208地
10 號土地，被告林信志、林榮三、林信宏權利範圍分別為6分
11 之3、6分之2、6分之1)之所有權人，詎原告於日前赫然發
12 現被告於不詳時間越界搭建地上物占用系爭216之2地號土地
13 (約20平方公尺)出租營利，縱經原告於112年7月31日以台
14 北光復郵局第000645、000646、000647號存證信函限期催告
15 被告於15日內自行拆除系爭地上物後返還系爭216之2地號土
16 地，被告迄今仍置之不理，被告顯已嚴重侵害原告之權益，
17 原告依民法第767條第1項之物上請求權，請求被告應將系爭
18 地上物拆除並將該占用土地返還予原告。又被告無權占有使
19 用系爭216之2地號土地而受有相當於租金之不當得利，致原
20 告遭受損害，原告依民法第179條之不當得利法律關係，請
21 求被告返還相當於租金之不當得利，經查，上揭土地於臺北
22 市精華地段，鄰近馬路、交通十分便捷、生活機能完善，故
23 原告請求依申報地價年息10%作為計算不當得利之標準，又
24 查系爭土地之申報地價為每平方公尺94萬,400元，占用面積
25 約為20平方公尺，依平均地權條例第16條規定計算最近5年
26 相當於租金之不當得利數額為94萬4,000元(計算式：9萬
27 4,400元×20平方公尺×10%×5年=94萬4,000元)，而被告林
28 榮三、林信志、林信宏在同地段208地號之土地應有部分各
29 為6分之3、6分之2、6分之1，故應分別負擔47萬2,000元、
30 31萬4,666元、15萬7,333元，且均應自起訴狀繕本送達之翌
31 日起至拆除日止，各按月給付原告7,866元、5,244元、

01 2,622元。

02 (二)為此聲明：

03 1.被告應將原證3所示占用系爭216之2地號土地搭建地上物
04 (約20平方公尺，以國土測繪中心測量結果為準)拆除騰
05 空並將該占用部分土地返還原告。

06 2.被告林榮三、林信志、林信宏應分別給付原告47萬2,000
07 元、31萬4,666元、15萬7,333元，及均自起訴狀繕本送達
08 翌日起至清償日止，各按年息5%計算之利息。

09 3.被告林榮三、林信志、林信宏均應自起訴狀繕本送達翌日
10 起至拆除日止，各按月給付原告7,866元、5,244元、
11 2,622元。

12 4.願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯則均略以：

14 (一)被告於000年0月間因臺北市○○區○○段○○段000○號建
15 物(下稱系爭850建號建物)暨其相鄰之建物老舊，唯恐地
16 震發生有倒塌之虞，有加強鞏固其安全之必要，經原告同意
17 於原有之系爭地上物加強防護安全設施，並由被告林榮三具
18 名提出原證5之108年1月22日切結書(下稱系爭切結書)交
19 付予原告收執為憑，足證原告確有同意被告使用系爭土地，
20 且迄今已逾5年之久，原告未曾表示異議，亦可推知原告確
21 有承諾之意思表示，是原告誣稱並未同意被告占有使用系爭
22 216之2地號土地云云，顯不足採信；又倘認系爭地上物有逾
23 越地界而占用原告所有系爭216之2地號土地云云(假設語，
24 被告否認之)，然原告明知系爭地上物越界之事實而未及時
25 提出異議，依民法第796條第1項之規定，不得再任意請求被
26 告拆除該地上物，如認本件不符合民法第796條之規定，然
27 按系爭地上物與相鄰建物彼此相連互為支撐，若強將系爭地
28 上物拆除，則被告所有與其相鄰之房屋，恐有倒塌之虞，又
29 原告所有系爭216之2地號土地形狀狹窄且全部面積僅有30平
30 方公尺，衡情原告亦不能就系爭土地為通常使用收益，而強

01 行拆除系爭地上物，並摧毀其相鄰之房屋，勢必造成被告生
02 命居住安全及財產重大損害，實有欠公允，爰請本院依民法
03 第796條之1之規定，斟酌公共利益及當事人之利益，免為拆
04 除，況原告訴請被告拆屋還地，亦有違誠信原則，且為權利
05 濫用，自應予駁回。

06 (二)又查，系爭地上物並未有逾越地界而占用原告所有系爭216
07 之2地號土地之情，縱使有逾越地界之情事云云（假設
08 語），然系爭216之2地號土地係原告同意無償供被告使用，
09 尚非屬無法律上原因，是原告請求渠等給付相當於租金之不
10 當得利，洵屬無據，又原告請求依系爭216之2地號土地之申
11 報總價額的年息10%計算相當於租金之不當得利云云，誠屬
12 過高，顯無可採。

13 (三)為此聲明：

14 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

15 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第90頁）

17 (一)原告於103年1月21日因買賣登記取得坐落北市○○區○○段
18 ○○○段00000地號土地（即系爭216之2地號土地）之所有
19 權。

20 (二)被告林信志、林榮三、林信宏於104年12月9日因買賣登記取
21 得坐落台北市○○區○○段○○段000地號土地（即系爭208
22 地號土地）之所有權，權利範圍為被告林信志6分之2、林榮
23 三6分之3、林信宏6分之1。

24 (三)被告林信志、林榮三、林信宏均為系爭地上物之實際占有使
25 用人。

26 (四)被告於104年12月9日因買賣登記取得台北市○○區○○段
27 ○○○段000○號建物（下稱系爭850建號建物）之所有權，
28 權利範圍為被告林信志6分之2、林榮三6分之3、林信宏
29 6分之1。

30 (五)系爭850建號建物之坐落基地為系爭208地號土地（見本院卷
31 第83頁）。

01 (六)被告均有收受原告所寄發原證4 存證信函（見北司補卷第23
02 至36頁）。

03 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

04 (一)原告請求被告將系爭216之2地號土地如附圖編號A所示面積3
05 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，要屬
06 有據，逾此部分之請求，則無所據。

07 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
08 之」，民法第767條第1項前段定有明文。再按以無權占有
09 為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
10 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
11 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取
12 得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上
13 字第1120號判決意旨參照）。承上，系爭216之2地號土地
14 係屬原告所有，被告林信志、林榮三、林信宏均為系爭地
15 上物之實際占有使用人，此為兩造所不爭執，已如前述，
16 另被告就系爭地上物占有系爭216之2地號土地如附圖編號
17 A所示面積3平方公尺一節並無爭執（見本院卷第159
18 頁），惟然被告抗辯其有權以系爭地上物占用系爭216之2
19 地號土地云云，既為原告所否認，依前揭說明，被告自應
20 就上揭有利於己之事實負舉證責任，合先敘明。至原告主
21 張被告以系爭地上物占有系爭208地號土地有超出如附圖
22 編號A所示面積3平方公尺之範圍（約為20平方公尺），並
23 聲請將本件送國土測繪中心進行重測云云；然查：

24 ①依卷附113年6月14日現場勘驗筆錄（見本院卷第117至
25 119頁）及臺北市大安地政事務所113年6月27日北市大
26 地測字第1137009283號函附土地複丈成果圖（見本院卷
27 第127至129頁）之記載可悉，本院係指示臺北市大安地
28 政事務所測量人員就系爭房屋占用系爭土地之面積、範
29 圍進行測量，臺北市大安地政事務所亦係按本院指定測
30 繪範圍進行測量繪圖，是原告徒以自行拍攝之照片（即
31 本院卷第147至151頁照片）指稱臺北市大安地政事務所

01 測量人員未接近系爭216之2地號土地之地界且未攜帶充
02 分工具即進行測量，導致測量結果失真等云，純係其單
03 方主觀臆測之詞，要非事實，從而，原告執此質疑臺北
04 市大安地政事務所測量人員實地測量後繪製之附圖之正
05 確性，亦難採信。

06 ②綜上應認臺北市大安地政事務所測量人員依本院指定測
07 繪範圍測量製圖後，確認系爭地上物占有系爭216之2地
08 號土地如附圖編號A所示面積3平方公尺，應與事實相
09 符，而可採信，原告主張被告以系爭地上物占有系爭
10 208地號土地有超出如附圖編號A所示面積3平方公尺之
11 範圍（約為20平方公尺），並不可採，其據此聲請將本
12 件再送國土測繪中心進行測量，亦無必要，併予敘明。

13 2.被告雖以系爭切結書（見本院卷第71頁）主張原告業已同
14 意被告占有使用系爭216之2地號土地云云，然遭原告否
15 認；然查，系爭切結書係由被告林榮三單方簽發予原告，
16 且觀諸系爭切結書上記載：「…本人保證必盡善良管理人
17 義務，負責維護管理該土地及建物，如造成鄰損時負賠償
18 之責，與貴公司無關，特立此切結書為證。…」等語，可
19 知系爭切結書充其量僅係被告林信志單方保證將以善良管
20 理人注意義務維護管理土地及建物，如造成鄰損時願無條
21 件負損害賠償責任，要難遽此認定原告有同意被告占有使
22 用系爭216之2地號土地，是被告所前揭抗辯，要與事實不
23 符，不足採信。

24 3.被告另抗辯原告明知系爭地上物越界而未及時提出異議，
25 且係為系爭850建號建物建築安全而建造，原告依民法第
26 796條第1項之規定，不得請求被告拆除系爭地上物，法院
27 應依民法第796條之1之規定，免除被告之拆除義務云云。
28 然按「民法第七百九十六條所定鄰地所有人之忍受義務，
29 係為土地所有人所建房屋之整體有一部分逾越疆界，若予
30 拆除勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人
31 所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆

01 除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用」，
02 有最高法院86年度台上字第813號民事裁判可資參照。依
03 卷附系爭切結書之記載可知（見本院卷第71頁），系爭地
04 上物係系爭216之2地號土地相鄰土地即系爭208地號土地
05 土地所有人於系爭208地號土地上所建之系爭850建號建物
06 整體之外，另行加建致越界占有系爭216之2地號土地如附
07 圖編號A所示面積3平方公尺，被告復未舉證證明原告訴請
08 拆除系爭地上物將有礙於系爭850建號建物之整體，則其
09 抗辯依民法第796條第1項、第796條之1第項等規定，原告
10 不得請求被告拆除系爭地上物，法院應免除被告拆除義務
11 云云，自非可採。

12 4.被告抗辯原告提起本件訴訟，係以損害被告為主要目的，
13 已違反誠信原則，並構成權利濫用云云。惟按民法第148
14 條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共
15 利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖
16 足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違
17 反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用
18 （有最高法院107年度台上字第2449號民事判決可資參
19 考）。本件原告係以被告系爭地上物，無權占用系爭216
20 之2地號土地如附圖編號A所示面積3平方公尺，依民法第
21 767條第1項之規定，訴請被告拆除系爭地上物並返還上揭
22 無權占用土地，係本於所有權人地位之正當權利行使，且
23 非以損害被告為主要目的，亦無違反誠信原則或權利濫用
24 可言，故被告所為上開抗辯，顯屬無據，自難採認。

25 5.綜上，原告請求被告將系爭216之2地號土地如附圖編號A
26 所示面積3平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還
27 予原告，要屬有據，逾此部分之請求，則無所據。

28 (二)原告爰依民法第179條之不當得利法律關係，訴請被告林信
29 志、林榮三自107年9月24日起、被告林信宏自107年10月7日
30 起至返還上揭土地之日止，返還被告無權占有上揭土地所受
31 相當於租金之不當利益，應屬有據。

- 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
02 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
03 第179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土
04 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（有
05 最高法院61年台上字第1695號民事判決參照）。經查，被
06 告自108年間起以系爭地上物無權占有系爭法定空地，已
07 如前述，則被告係無法律上原因受有使用該地之利益，致
08 原告受有不能使用該地之損害一節，應堪認定；又查，被
09 告就系爭850建號建物所有權之權利範圍比例為被告林信
10 志6分之2、林榮三6分之3、林信宏6分之1，被告陳
11 稱系爭地上物係供系爭850建號建物使用，則被告就以系
12 爭地上物占有系爭216之2地號土地所受不當利益比例應為
13 被告林信志6分之2、林榮三6分之3、林信宏6分之
14 1，另被告林信志、林榮三、林信宏係於112年9月23日、
15 111年9月23日、112年10月6日收受原告所提出民事起訴
16 狀，有本院送達證書附卷足憑（見北司補卷第45至49
17 頁），則原告請求被告林信志、林榮三給付自112年9月23
18 日起回溯5年期間（即自107年9月24日起至112年9月23日
19 止）、被告林信宏給付自112年10月6日起回溯5年期間
20 （即自107年10月7日起至112年10月6日止），按上揭比例
21 計算之不當得利，及自112年9月24日、112年10月7日起至
22 返還土地之日止，按月給付原告就上揭比例計算之不當得
23 利，洵屬正當。
- 24 2.按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條
25 準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為
26 限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之
27 地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，
28 免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則
29 第21條定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價
30 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
31 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金

01 相比較，以為決定（有最高法院68年台上字第3071號判決
02 參照）。爰審酌系爭地上物坐落系爭216之2地號土地係位
03 於臺北市大安區之住宅區，鄰近有師大附中、大安森林市
04 場、大安森林公園捷運站，交通便利、生活機能良好等
05 情，此為公眾所周知之事實，並有兩造不爭執其真正之
06 Google地圖附卷足憑（見本院卷第163頁），然考量被告
07 於系爭216之2地號土地加蓋系爭地上物規模狹小，有現場
08 照片附卷足憑（見北司補卷第21頁），其所受不法利益尚
09 非過鉅，利用基地之經濟價值亦屬有限，本院綜合上情，
10 認以系爭土地107年1月、109年1月、111年1月之申報地價
11 8%作為計算本件不當得利之基礎，始屬適當，原告請求以
12 申報地價10%作為計算本件不當得利之基礎，核屬過高，
13 尚難採認。

14 3.經查，系爭216之2地號土地於107年至112年之各期申報地
15 價分別為8萬7,200元、8萬8,800元、9萬4,400元，有臺北
16 市大安地政事務所113年3月21日北市大地籍字第
17 1137004202號函附上揭土地申報地價資料清冊附卷足憑
18 （見本院卷第61至63頁），而本件被告受有相當於租金之
19 不當利益應以面積3平方公尺、申報地價8%、被告林信
20 志、林榮三、林信宏比例為6分之2、6分之3、6分之
21 1計算，已如前述，從而，被告林信志、林榮三應給付自
22 112年9月23日起回溯5年期間（即自107年9月24日起至112
23 年9月23日止）、被告林信宏應給付自112年10月6日起回
24 溯5年期間（即自107年10月7日起至112年10月6日止）之
25 不當得利3萬6,132元、5萬4,198元、1萬8,076元（小數點
26 以下四捨五入，詳細計算公式如附表一至三所示），及自
27 112年9月24日、112年10月7日起至返還上揭土地之日止，
28 按月給付原告按被告林信志、林榮三、林信宏比例為6分
29 之2、6分之3、6分之1計算之不當得利629元、944
30 元、315元（小數點以下四捨五入，詳細計算公式如附表
31 一至三所示）。

01 4.從而，原告請求被告林信志給付3萬6,132元，及自112年9
02 月24日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，並自112
03 年9月24日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告629元
04 元，請求被告林榮三給付5萬4,198元，及自112年9月24日
05 起至清償之日止，按年息5%計算之利息，並自112年9月
06 24日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告944元，請
07 求被告林信宏給付1萬8,076元，及自112年10月7日起至清
08 償之日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月7日起
09 至返還上揭土地之日止，按月給付原告315元，即有所
10 據；逾此部分，則無所憑，不足採認。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除
12 系爭216之2地號土地如附圖編號A所示面積3平方公尺之地上
13 物拆除，並將該部分土地返還予原告及，另依民法第179條
14 之不當得利法律關係，請求被告林信志給付3萬6,132元，及
15 自112年9月24日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，
16 並自112年9月24日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告
17 629元元，請求被告林榮三給付5萬4,198元，及自112年9月
18 24日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，並自112年9
19 月24日起至返還上揭土地之日止，按月給付原告944元，請
20 求被告林信宏給付1萬8,076元，及自112年10月7日起至清償
21 之日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月7日起至返
22 還上揭土地之日止，按月給付原告315元，為有理由，應予
23 准許。逾此部分，則無理由，不足採認。

24 六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
25 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定
26 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲
27 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
29 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
30 明。

31 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

01 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

03 民事第四庭 法官 李家慧

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

08 書記官 鍾雯芳