臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2723號

原　　告　大興旺開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳定松

訴訟代理人　張淑敏律師

被　　告　馮義傑

訴訟代理人　黃瑞真律師

複　代理人　何盈蓁律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A面積0點六平方公尺、編號B面積0點八八平方公尺、編號C面積二點0五平方公尺之一至五樓遮雨棚、編號F面積九點0四平方公尺之一至五樓建物，坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示編號E面積一點六六平方公尺之一至五樓遮雨棚、編號H面積0點四五平方公尺之圍牆，坐落新北市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖所示編號D面積二點0四平方公尺之一至五樓遮雨棚、編號G面積0點六三平方公尺之一至五樓建物拆除，騰空返還土地予原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟零柒拾柒元，及自民國一一三年四月十一日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰伍拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾柒萬參仟壹佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬陸仟零柒拾柒元為原告預供擔保，得

免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明：㈠被告應將其於坐落新北市○○區○○段000地號土地上所興建如附圖紅色所示壹樓面積16.75平方公尺、貳至伍樓面積各為21平方公尺（實際面積以地政機關測量為準）建物及於同區段742、742-1地號土地上所興建如附圖綠色所示面積1.68平方公尺（實際面積以地政機關測量為準）圍牆拆除，騰空返還土地予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）5萬5,400元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起迄騰空返還土地之日止，每月連帶給付原告958元（店司補卷第5頁）；嗣於民國114年4月9日具狀、114年8月4日本院言詞辯論期日更正聲明為：㈠被告應將其於坐落新北市○○區○○段000地號土地上所興建門牌號碼為新北市○○區○○路00號如新北市○○區地○○○○○地○○○○○○○○號F面積9.04平方公尺之1至5樓建物、編號A面積0.6平方公尺、編號B面積0.88平方公尺、編號C面積2.05平方公尺之1至5樓遮雨棚及坐落同區段742地號土地上編號H面積0.45平方公尺之圍牆、編號E面積1.66平方公尺之1至5樓遮雨棚及坐落同區段742-1地號土地上編號G面積0.63平方公尺之1至5樓建物、編號D面積2.04平方公尺之1至5樓遮雨棚拆除，騰空返還土地予原告；㈡被告應給付原告5萬2,153元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起迄騰空返還土地之日止，每月連帶給付原告902元（本院卷第331、445頁），係更正事實上之陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告為新北市○○區○○段000○00000○000地號土地（下合稱系爭土地）所有權人，被告為門牌號碼新北市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物）及所坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭746號土地）所有權

人。詎被告未經原告同意在系爭土地上興建如附圖所示編號A至H之建物、圍牆、遮雨棚（下合稱系爭增建物），而無權占用系爭土地。被告占用系爭土地面積共17.35平方公尺，原告請求被告給付108年至113年間相當於租金不當得利5萬2,153元，及每月給付相當於租金不當得利金額為902元。依系爭增建物圍牆外觀與系爭建物下方地面使用洗石子建材，與社區其他圍牆為混凝土建材不同，足見系爭圍牆為被告所興建，與原建商於66年8月25日興建完成時不同；原告於112年12月8日始取得系爭土地，無從就被告興建房屋逾越地界提出異議。爰依民法第767條第1項、第179條、第181條、土地法第97條、第105條規定請求被告拆除系爭增建物，騰空返還系爭土地予原告，並給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將其於坐落新北市○○區○○段000地號土地上所興建門牌號碼為新北市○○區○○路00號如新北市○○區地○○○○○地○○○○○○○號F面積9.04平方公尺之1至5樓建物、編號A面積0.6平方公尺、編號B面積0.88平方公尺、編號C面積2.05平方公尺之1至5樓遮雨棚及坐落同區段742地號土地上編號H面積0.45平方公尺之圍牆、編號E面積1.66平方公尺之1至5樓遮雨棚及坐落同區段742-1地號土地上編號G面積0.63平方公尺之1至5樓建物、編號D面積2.04平方公尺之1至5樓遮雨棚拆除，騰空返還土地予原告；㈡被告應給付原告5萬2,153元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起迄騰空返還土地之日止，每月連帶給付原告902元；㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭建物於66年8月25日即已興建完成，系爭增建物其中圍牆為建商興建之擋土牆而存在數十年，被告僅增設洗石子表面，倘興建時不小心越界，亦有民法第796條或第796條之1第1項之適用。系爭建物占用系爭土地部分，為建物主體之一部，若拆除對建物之結構必有影響且嚴重影響系爭建物之經濟價值，不宜准許原告請求拆屋還地。另系爭建物位在偏僻山區巷弄內，考量坐落位置、經濟用途、交通

機能性、生活機能性，本件相當於租金之不當得利應以申報地價5%計算等語，資為答辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

查原告為系爭土地所有權人，被告為系爭建物及所坐落系爭746號土地所有權人，有系爭土地之土地登記第一類謄本（店司補卷第11-22頁）、系爭建物之建物登記第三類謄本（店司補卷第31頁）、系爭746號土地之土地登記第三類謄本（店司補卷第23頁），復為兩造均無爭執，應堪認屬實。至於原告主張被告應將系爭增建物占用系爭土地如附圖所示A至H部分拆除並騰空返還系爭土地予原告、被告應給付相當於租金之不當得利，則為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠原告請求被告拆除如附圖所示編號A至H系爭增建物占用系爭土地部分，為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查如附圖所示編號A至H系爭增建物占用系爭土地，有新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（本院卷第71頁）為憑，堪認系爭增建物確有占用系爭土地。被告雖辯稱系爭增建物其中圍牆為66年間由建商興建而成，被告無占用鄰地可能云云。查系爭建物之建築完成日期為66年8月25日且層數為地上2層樓之建物，惟於72年10月18日至82年9月17日間自原始建物向系爭土地方向增建，且系爭建物現為5層樓等情，有系爭建物之建物登記第三類謄本（店司補卷第31頁）、林業及自然保育署航測及遙測分署航照圖（本院卷第183-185頁）、本院現場履勘照片（本院卷第61頁）為憑，應堪認系爭建物之現況顯與建商興建之原始建物不符，而係被告增建而成。另參以觀諸系爭增建物其中圍牆表面與系爭建物外牆均同為洗石子工法，且圍牆自系爭建物

延伸而出等情，有本院現場履勘照片（本院卷第51、55頁）為憑，益徵系爭增建物其中圍牆應係被告所為增建。揆諸前揭規定，系爭增建物無權占用系爭土地，原告請求被告拆除系爭增建物，為有理由，應予准許。

2.至被告以民法第796條規定，抗辯系爭土地原所有人未就其無權占有之情事提出異議云云。惟按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年度臺上字第2533號判決意旨參照）。次按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無民法第796條規定之適用（最高法院72年度臺上字第4734號判決意旨參照）。查原告於112年12月8日以信託為原因登記為系爭土地所有權人（店司補卷第11-21頁），而系爭建物增建占用系爭土地之期間為72年10月18日至82年9月17日間已如前述，揆諸前揭規定與說明，被告應就原告於興建系爭增建物時知其越界占有系爭土地而不即提出異議之事實負舉證之責。被告就原告於系爭增建物建築完成前知其越界而不即提出異議之利己事實既未能提出證據，則被告主張適用民法第796條規定云云，洵無可採。

3.另被告抗辯拆除系爭增建物將影響系爭建物結構，依民法第796條之1第1項規定得免為移去或變更系爭增建物部云云。惟按民法第796條之1立法意旨在於對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會

經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源（最高法院107年度臺上字第1801號判決意旨參照）。查被告迄未提出證據證明拆除系爭增建物對系爭建物結構之具體影響為何，倘拆除前採行適當結構安全補強措施，難認有影響結構致公共安全之潛在危險，且衡諸被告以系爭增建物占有系爭土地所獲取之利益，亦難認超過原告依法請求拆除系爭增建物所取得系爭土地完整性之利益。從而，被告此部分抗辯，亦無足採。

㈡原告請求被告給付系爭增建物無權占用系爭土地部分之相當於租金之不當得利1萬5,646元，及自113年4月11日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告271元部分，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度臺上字第294號判決意旨參照）。查系爭增建物無正當權源占用系爭土地，已如前述，被告因此獲有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告自得依民法第179條規定請求被告返還所獲相當於租金之不當得利。又原告於113年4月1日提起本件訴訟，有民事起訴狀上本院收狀戳（店司補卷第5頁）可參，是原告請求被告返還起訴前5年內，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月11日（店司補卷第47頁）起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利，

應屬有據。

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年息10％為限；第97條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。次按土地法第97條所謂土地價額，依法定地價；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價；土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80％為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條分別定有明文。又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額（最高法院68年臺上字第3071號判決意旨參照）。查系爭土地於108年1月至112年1月間之公告地價均為每平方公尺7,500元，113年1月之公告地價均為每平方公尺7,800元，有系爭土地之公告地價查詢（店司補卷第35-39頁）可參，而系爭增建物占用系爭土地面積合計共為17.35平方公尺（計算式：0.6＋0.88＋2.05＋2.04＋1.66＋9.04＋0.63＋0.45＝17.35），有新北市新店地政事務所土地複丈成果圖（本院卷第71頁）為憑。另參以系爭土地位在新北市新店區山區內，附近無捷運站且鄰近多為老舊房舍，交通及生活機能難認便利等情，有本院現場履勘照片（本院卷第45-67頁）為憑，本院審酌系爭土地之使用現況，及所在地點商業繁榮程度、交通便利程度等情形，認以系爭土地申報地價年息5％計算相當於租金之不當得利較為允妥。從而，請求被告給付本件起訴前5年內相當租金不當得利2萬6,077元【計算式：〔7,500×80％×5％×17.35×（4＋9/12）〕＋（7,800×80％×5％×17.35×3/12）＝2萬6,077，元以下四捨五入】部分，為有理由，應予准許。至逾此範圍請求，則無理由，應予駁回。

3.另原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即113年4月11日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付451元（計算式：7,800

×80%×5%×17.35÷12＝451元，元以下四捨五入）部分，為有理由，應予准許。逾此範圍請求，則無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依第767條第1項、第179條、第181條、土地法第97條、第105條規定，請求被告將如附圖所示編號A至H系爭增建物占用系爭土地部分拆除，騰空返還系爭土地予原告；被告應給付原告2萬6,077元，及自113年4月11日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告451元，為有理由，應予准許。至逾此範圍請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告請求經駁回部分，假執行之聲請失其附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　28　　日

民事第八庭　　法　官　姚水文

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　　114　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　吳華瑋