

臺灣高等法院民事判決

103年度上字第1147號

上訴人 嵩山興業股份有限公司

法定代理人 陳卓仁

訴訟代理人 陳國華律師

複代理人 張君魁律師

被上訴人 孫秋貴

陳楊秀(即陳國飛之承受訴訟人)

陳文樹(即陳國飛之承受訴訟人)

陳文玲(即陳國飛之承受訴訟人)

陳文寧(即陳國飛之承受訴訟人)

陳文淵(即陳國飛之承受訴訟人)

古李秋香

李讚治

許陳茶妹

葉麗華

邱麗秀(即邱黃明玉之承受訴訟人)

張沛圓

共同

訴訟代理人 蕭俊龍律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國103年7月17日臺灣桃園地方法院102年度訴字第1998號第一審判決提起上訴，本院於108年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

01 上訴駁回。

02 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
06 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；法定代理
07 人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其
08 訴訟以前當然停止。又上開規定所定之承受訴訟人，於得為
09 承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第170
10 條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人邱黃明玉於
11 原審判決後之民國103年7月23日死亡，其繼承人為邱麗
12 秀，並據邱麗秀於同年11月3日聲明承受訴訟，有民事聲明
13 承受訴訟狀、邱黃明玉之除戶戶籍謄本、財政部北區國稅局
14 遺產稅免稅證明書在卷可稽（見本院卷第50頁、62頁、63
15 頁）；又上訴人之法定代理人於106年4月20日由陳啟德變
16 更為陳卓仁，經陳卓仁於108年2月27日具狀向本院聲明承
17 受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、股份有限公司變更登記表
18 可稽（見本院卷一第187頁、188頁）；另被上訴人陳國飛
19 亦於108年6月4日死亡，業經其繼承人陳楊秀、陳文樹、陳
20 文玲、陳文寧、陳文淵（下稱陳楊秀5人）具狀聲明承受訴
21 訟，有聲明承受訴訟狀、陳國飛之除戶戶籍謄本、繼承人之
22 戶籍謄本足憑（本院卷二第65頁至75頁）。上開承受訴訟核
23 均與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

24 貳、實體部分

25 一、被上訴人孫秋貴、陳楊秀5人、古李秋香、李讚治、許陳茶
26 妹、葉麗華、邱麗秀、張沛圓（合稱為被上訴人，各別時逕
27 記載姓名）主張：伊等及陳楊秀5人之被繼承人陳國飛、邱
28 麗秀之被繼承人邱黃明玉分別為桃園市平鎮區新北段1342、
29 1341、1340、1339、1338、1337、1336、1335等地號土地
30 （下合稱系爭土地，各別時逕記載地號）之所有權人，於10
31 2年間因地政事務所辦理地籍圖重測時，發現上訴人所有坐

落同地段1345地號土地（下稱系爭1345地號土地）上門牌號碼桃園市○鎮區○○○路00號廠房（下稱系爭廠房）所搭建之女生休息室、圍牆等，分別無權占有伊等之土地如原判決附圖（下稱原審附圖）編號A 至H 所示土地，自得依民法第767 條規定，請求上訴人拆除原審附圖編號A至H所示之建物、圍牆（下合稱系爭地上物），並返還所占有之土地。又上訴人無法律上原因而占有系爭土地，受有相當於租金之利益，致伊等受有損害，應依民法第179 條規定，返還伊等自起訴前五年即97年12月3 日起至返還土地止，以土地公告現值每平方公尺新台幣（下同）1萬8100元按年息10%計算之不當得利等語。於原審聲明：(一)上訴人應分別將坐落於如起訴狀附表一所示土地上之地上物（與原審附圖所示A至H所示之系爭地上物相同）拆除後，將前開占用之土地返還被上訴人；(二)上訴人應分別給付各被上訴人如起訴狀附表一「相當於五年之租金」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息。(三)上訴人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第(一)項所占用之土地之日止，按月給付各被上訴人如起訴狀附表一「相當於每月之租金」欄所示之金額。(四)願供擔保請准宣告假執行【經原審判決(一)上訴人應分別將系爭土地上如原審附圖編號A 至H所示之系爭地上物拆除，並將所占用土地返還被上訴人；(二)上訴人應給付如原審判決附表（下稱原審附表）一編號(4)「應給付原告之總額」欄所示之金額；(三)上訴人應自102年12月13日起至還上開土地之日止，按月給付被上訴人如原審附表二「應給付原告每月利得」欄所示之金額，並附條件准、免假執行；另駁回被上訴人其餘之訴及該假執行聲請。被上訴人對原審判決其等不利部分並未聲明不服上訴（此部分已非本院審理範圍，於茲不贅）；上訴人則對原審判決其不利部分，全部聲明不服提起上訴】。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊係於76年間向前手購得系爭廠房暨所坐落之系爭1345地號土地，系爭廠房於58年建造時即依重測前原地

籍圖之經界線為興建，並依法取得使用執照，之後即無改建、擴建，斯時原審附圖編號A 至H 所示土地均位於伊所有之系爭1345地號土地內，自始即無越界建築。嗣地政機關於102 年辦理地籍圖重測，將兩造間土地之界址標示錯誤，造成越界建築情事，然地籍圖重測並無變動私權之效力，被上訴人亦不因重測後之地籍線而擴張其所有權，自不得謂伊越界建築。且重測後之地籍線既非兩造間土地界址之真實情況，則兩造間確認界址訴訟（原法院104 年度訴字第506 號、本院107年度上更一字第2 號、最高法院108年度台上字第215號，下簡稱另案）之確定判決，因採信內政部國土測繪中心之測量結果，而內政部國土繪測中心所為之測量又係逕以102 年重測地籍圖之圖根點及布設圖為施測依據，自不得作為本件是否越界建築之依據。又縱認本件有越界建築情事，惟伊非因故意過失逾越地界，被上訴人或渠等之前手明知越界卻不即提出異議，依民法第796 條第1 項規定，自不得請求拆除系爭地上物。且系爭建物拆除將嚴重危及建物結構安全，亦不利於整體社會經濟，被上訴人可獲得之利益與其等所受損害亦顯不相當，故應斟酌公共利益及兩造之利益，依民法第796 條之1 第1 項前段之規定，免為系爭建物全部或一部之移去或變更等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄；(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、經查，孫秋貴、古李秋香、李讚治、許陳茶妹、葉麗華、張沛圓，及陳楊秀5人、邱麗秀之被繼承人陳國飛、邱黃明玉分別為系爭土地之所有權人乙情，已據渠等提出土地登記謄本為證（見原審卷第19頁至26-1頁），且為上訴人所不爭執。又被上訴人主張上訴人所有系爭地上物，分別占用如原審附圖編號A至H所示即孫秋貴之1342地號土地12.45平方公尺、陳國飛之1341地號土地12.5平方公尺、古李秋香之1340地號11.8平方公尺、李讚治之1339地號土地11.1平方公尺、許陳茶妹之1338地號土地10.39平方公尺、葉麗華之1337地

號土地9.69平方公尺、邱麗秀之1336地號土地8.98平方公尺、張沛圓之1335地號土地8.28平方公尺之土地等節，亦經原審法院會同桃園市平鎮區地政事務所派員至現場測量屬實，製有勘驗筆錄、如原審附圖之複丈成果圖在卷可稽（見原審卷第75頁、第76頁、第78頁）。上訴人雖否認系爭地上物有越界建築情事，並抗辯：系爭廠房於58年興建時即依原地籍圖之界址興建，並取得使用執照，之後即無改建、擴建，自始無越界建築情事，惟地政機關於102年重測時變動兩造間土地之經界，造成重測後之經界線與現況不符，應以原地籍圖之經界線判斷是否越界等語。然查：

(一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。民事訴訟法第400條定有明文。訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張（最高法院42年台上字第1306號判例意旨參照）。查上訴人於本件審理中，即因上開抗辯，另對被上訴人及其他相毗鄰土地所有權人提起另案確認界址訴訟，經原法院以104年度訴字第506號判決確定上訴人所有之系爭1345地號土地，與被上訴人所有系爭土地間之界址為該判決書附圖（即本判決附件，下稱附件）所示2—3點、3—4點、4—5點、5—6點、6—7點、7—8點、8—9點、9—10點之連接實線（下稱系爭界址線）；上訴人不服提起上訴，經本院105年度上字第118號判決駁回其上訴，嗣最高法院以106年度台上字第2600號將上開第二審判決廢棄發回，再經本院以107年度上更一字第2號判決駁回上訴人之上訴（下稱本院第2號判決），復經最高法院以108年度台上字第215號裁定駁回上訴人之上訴而告確定等情，已有另案之歷審判決書存卷可參（本院卷一第103頁至110頁、118頁至125頁、134頁正背面、139頁至147頁、172頁至173頁背面），並經本院調閱另

案歷審卷宗查明屬實，已堪認定。揆諸前揭規定，另案確定判決既經裁判確定兩造間土地之經界為系爭界址線，且系爭界址線即為兩造間土地之地籍圖經界線一節，亦經本院第2號判決事實及理由欄五、(二)敘明「本院審酌上情，再佐以平鎮地政事務所前於103年5月12日公函表示系爭土地（指系爭1345地號土地）與1342至1335地號土地於102年重測前後地籍經界線並無重大變動，及原審於104年6月2日會同兩造及國土測繪中心測量人員至現場履勘，囑託國土測繪中心就系爭土地上之建物地籍線測量，並標示於測量圖上，經國土測繪中心測量人員使用精密電子測距經緯儀，在系爭土地附近檢測102年度桃園市平鎮區地籍圖重測時測設之圖根點及布設圖根導線點，經檢測合格後，以各圖根點及圖根導線點為基點，分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/500），然後依據平鎮地政事務所保管之地籍圖、地籍調查表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/500鑑定圖。鑑定結果認該圖所示0—0—0—0—0—0—0—0—0—0—00—00—00—00—00—00—00—00—00—00—00—00—00—00—01之黑色連接實線，係系爭土地與毗鄰同段1344、1342、1341、1340、1339、1338、1337、1336、1335、1334、1333、1332、1331、1330、1329、1328、1327、1326、1325、1324地號等土地間之地籍圖經界線，非如上訴人所稱僅依102年重測後之地籍圖為鑑定唯一之依據。兩造既均未能提出積極事證推翻前述鑑定結果等節，認前開鑑定結果應屬可採，並據此認定訟爭土地間之界址，即為該圖1至21點間之黑色實線所示。」等語甚詳（本院卷一第144頁背面至145頁）。是被上訴人以該確定判決之結果即系爭界址線為基礎，於本件用作攻擊防禦方法，主張系爭地上物已超越系爭界址線而占用系爭土地，上訴人即應受既判力之拘束，則其以：重測後之經界線與現況不符，不得作為兩造間土地之界址線，應以

重測前原地籍圖之經界線為據云云，自非可取。又依附件編號B至I所示，上訴人系爭地上物確實已超逾系爭界址線，分別占用孫秋貴之1342地號土地12.76平方公尺、陳國飛之1341地號土地12.88平方公尺、古李秋香之1340地號12.21平方公尺、李讚治之1339地號土地11.54平方公尺、許陳茶妹之1338地號土地10.80平方公尺、葉麗華之1337地號土地10.03平方公尺、邱麗秀之1336地號土地9.26平方公尺、張沛圓之1335地號土地8.50平方公尺，核均大於原審附圖編號A至H所示之占用面積。從而被上訴人主張上訴人之系爭地上物已占用其等系爭土地等語，洵屬有據。

(二)至上訴人雖抗辯系爭地上物自始無越界建築，係因地政機關102年重測時將兩造間土地界址標示錯誤，始產生越界情事，但重測不生變動私權效力，故不得認伊越界云云。然兩造間土地之經界，於地政機關102年重測前後並無發生重大變動乙節，已據平鎮區地政事務所於103年5月12日以平地測字第1030004490號函覆：「…查平鎮市○○段0000地號與同段1342至1335地號土地係本所102年度地籍圖重測區，經核對重測前後地籍經界線並無重大變動，…」等語甚詳（見原審卷第126頁）。且按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判，仍應賦予該判斷一定之拘束力，以符程序上誠信原則及訴訟經濟。是同一當事人間就該重要爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷相反之主張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就該經法院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張或判斷（最高法院98年度台上字第1090號民事判決意旨參照）。查

上訴人於另案確認界址訴訟，亦抗辯系爭廠房係依原地籍圖之界址興建，其後無改建、擴建，自始無越界建築，係因平鎮地政事務所102年重測後之地籍圖標示錯誤，導致伊所有系爭地上物占用被上訴人之系爭土地等情，法院乃針對平鎮地政事務所102年重測後之地籍圖是否標示錯誤之爭點，經審酌兩造各自提出之舉證、調閱系爭廠房及相關建物之使用執照、證人陳炳煌、林玉梅之證言等證據，依辯論之結果經實質判斷後，認定：1. 系爭1345地號土地上之房屋經主管機關於68年間核發（68）工字第026 號使用執照在案，此建案（下稱系爭建案）係由訴外人新紡實業股份有限公司起造，使用之基地包含系爭1345地號土地及同地段1354地號土地，系爭建案房屋係於58年10月30日即竣工，直至68年6 月19日始獲發照。2. 惟目前系爭1345地號土地上共有829 建號及828建號，依829 建號辦理所有權第一次登記時之平面圖與上開系爭建案之使用執照圖說比對，二者之坐落位置、範圍及建築構造均不同，故829 建號在62年後是否曾經改建，即有疑問；至828建號前於86年10月7日由上訴人與訴外人冠集企業股份有限公司辦理建物分割，惟以當時測繪之該建號平面圖與系爭建案之使用執照圖說比對，二者亦有不同，上訴人亦自承86年10月13日進行建物測量時曾經改建，顯見系爭建案取得使用執照後，系爭1345地號土地上之房屋確曾經過改建。3. 上訴人係於76年間向他人購買系爭1345地號土地及其上房屋作為廠房使用，並未購買系爭建案之全部基地及建物。依員工陳炳煌之證稱及當庭繪製之廠區當時平面圖，比對上訴人提出之平面圖，亦可知與現今廠區並不相同，足證上訴人在76年購買後，曾就購入之房屋進行改建工程。則上訴人所有房屋，與系爭建案取得使用執照時之房屋坐落位置、面積是否一致，尤屬可疑。4. 上訴人雖稱其無另行興建圍牆，然與員工陳炳煌及陳玉梅之證詞及所繪平面圖不符，上訴人復有陳稱其於76年買受土地及其上建物後，再於86年間，與當時1354地號所有人辦理建物分割與交換，並於地籍

[illegible]

尚有部分面積因使用鄰地未予以登記』等文字。且上訴人所有、現存於系爭1345地號土地上之房屋，與系爭建案取得使用執照時之房屋坐落位置、面積既非一致而曾改建，上訴人未舉證改建時經過鑑界，單以上訴人提出之使用執照圖說、建物平面圖或建物測量成果圖，仍無從遽認上訴人所有、現存於系爭1345地號土地上之房屋並未越界。況依建物謄本顯示，大部分被上訴人均非該等房屋之第一手屋主，其等對系爭建案取得使用執照後所進行之房屋改建工程，未必均知情，難以多年來無人對上訴人主張權利，論斷上訴人之房屋均建築在系爭1345地號土地上而未占用他人土地。7. 另102年間兩造所有之土地進行重測時，依地籍圖重測地籍調查表已記載與被上訴人所有土地相鄰之界址，均位於建物中，而非「窄縫」中。8. 綜上，上訴人所舉事證，尚未能證明102年重測圖有往南偏移之錯誤，及訟爭土地間之界址係位在上訴人系爭1345地號土地現有廠房北側，上訴人亦坦認76年鑑界時之界樁現已佚失，其主張兩造各自所有土地間之界址，為系爭水溝延伸線之說詞並無實據可佐，而係其依兩造所有房屋現況及該水溝位置推斷所得；況依上訴人之主張，被上訴人所有之土地將減少而與土地登記面積有顯著差異，自非合理，難認為上訴人所言為真等語，此有本院第2號確定判決書足憑（本院卷一第141頁至144頁背面）。則兩造於另案訴訟中既經充分之舉證、辯論，經法院為實質上之審理後，判斷上訴人現有系爭廠房與於58年間興建之房屋並不相同，應已改建，兩造現有建物於建築時並無證據可認已有鑑界，亦無從以建造執照、使用執照之核發及辦理建物所有權第一次登記作為有無越界之判斷，另於102年重測時，依地政機關地籍調查之結果，兩造間土地之界址即載明位於建物中等節，而認上訴人前開抗辯均不可採，核亦無明顯違背法令情形存在，上訴人未再提出足以推翻前案上開判斷之新訴訟資料，揆諸前揭說明，自應認為前案之前開認定於本件有爭點效之適用，本件應受前案訴訟判斷之拘束，不得再為相反之

01 判斷。從而上訴人於本件猶執前詞為辯，要無可採。

02 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查上訴
05 人系爭地上物確有占用被上訴人系爭土地如原審附圖編號A
06 至H所示之土地，既經認定，上訴人亦自承上開占用並無正
07 當權源存在（本院卷一第73頁背面）。從而被上訴人主張上
08 訴人以系爭地上物無權占用系爭土地，渠等得本於所有權作
09 用，訴請上訴人將系爭地上物拆除，並返還所占用之土地，
10 自非無據。上訴人雖另抗辯：本件有民法第796 條第1 項、
11 第796 條之 1 第1 項前段之情形，故系爭地上物雖屬無權
12 占有，亦應免除伊之拆除責任云云。惟查：

13 (一)按「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
14 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
15 更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付
16 償金」、「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
17 移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全
18 部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不
19 適用之」，民法第796條、第796條第1項固有明文；惟主張
20 鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉
21 證之責任（最高法院45年台上字第931號判例意旨參照）；
22 且民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有
23 人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損
24 及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體
25 之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所
26 建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字
27 第800號判例旨參照）。

28 (二)查被上訴人否認知悉系爭地上物占用系爭土地建築而未即異
29 議之情，且被上訴人所有之桃園市○鎮區○○○路00巷0號
30 至16號建物（下簡稱2號至16號建物），與系爭地上物間尚
31 隔有一條水溝（見本院卷二第223頁之現場照片），可見被

上訴人所有之2號至16號建物並非沿兩造間土地之界址線為建築，故於被上訴人或渠等前手在2號至16號建物興建時，抑或上訴人所有系爭廠房或系爭地上物於興建時，縱須經申請建造執照、使用執照及辦理建物所有權第一次登記等程序，亦難推認被上訴人因此即足知悉上訴人之系爭地上物有越界建築之情事。此外上訴人未再就被上訴人或渠等前手有知其越界而不即為異議乙節舉證以實其說，自難認本件有民法第796條規定之適用。況如原審附圖編號D、E、F、G、H所示之地上物係屬圍牆，非屬房屋，則依前揭說明，自亦無民法第796條之適用至明。

(三)次查，系爭土地地目均為建，於起訴時之土地公告現值為每平方公尺1萬8100元，此有土地登記謄本為憑（原審卷第19頁至26-1頁），其現遭上訴人以系爭地上物分別占用12.45平方公尺、12.5平方公尺、11.8平方公尺、11.1平方公尺、10.39平方公尺、9.69平方公尺、8.98平方公尺、8.28平方公尺，自非無經濟價值，且上開遭占用土地乃位於被上訴人所有2至16號建物之屋後，如免去拆除，顯將造成被上訴人無法利用自有土地之窘境，限制被上訴人對系爭土地之所有權能。再者，原審附圖編號D至H之地上物僅為圍牆，並非房屋；另編號A、B、C所示之建物則為上訴人系爭廠房內之女生休息室（含廚房、廁所），及男生廁所（含後方置物間），並非上訴人公司主要用以營業、生產之廠房建築，且該女生休息室或男生廁所，均為一層樓磚造建物，屋內牆壁斑駁，陳設老舊，僅設置簡易床鋪、衣櫥並堆放許多紙箱，此業經本院履勘現場屬實，有勘驗筆錄及照片可稽（本院卷二第201頁至211頁、228頁至234頁），亦難認系爭地上物之價值高於被上訴人使用系爭土地之價值。況拆除系爭地上物，僅涉及兩造私益，與公共利益無關。且上訴人雖指稱：被上訴人請求拆除之地上物存有整棟建物賴以存續之樑柱結構，並影響共用結構之其他建物，於系爭地上物屋頂上方設有供應全部廠房電力之供電設備，系爭地上物若拆除勢必影

響全部廠房之供電，造成全部廠房無法運作而產生鉅額損失，應有適用民法第796條之1第1項前段規定，免除其全部或一部除去之必要云云，並提出現場照片為證（原審卷第164頁、221頁至227頁），及援引台北市結構工程工業技師公會108年6月4日函文檢附之鑑定工作計畫及費用明細表之意見為據（本院卷二第53頁至59頁）。然以現今之建築技術，是否僅因拆除上開面積之建物即會影響其餘建物之整體結構安全，且無法以補強方式維護建物安全，已有疑問；惟本院先後依上訴人聲請囑託台北市結構工程工業技師公會及桃園市土木技師公會就上開事項進行鑑定，上訴人均因鑑定費用分別為30萬元及30萬8000元而捨棄此項調查證據之聲請（本院卷二第27頁、53頁至61頁、79頁至81頁、111頁、115頁、123頁、132頁），顯見上訴人應係考量系爭地上物之價值與鑑定費尚不相當，惟其既未舉證證明被上訴人請求拆除系爭地上物，將導致其餘建物之整體結構安全受到影響，而損及全部建築物之經濟價值，依前揭說明，已難逕認被上訴人所為本項請求有害於社會整體經濟等公共利益，亦無從認定上訴人之個人利益有何高於被上訴人之利益而應特予保護之處。且經本院至現場履勘，及據地政人員指出原審附圖編號ABC所示之位置，可知係大約位在女生休息室後方（含後方牆壁寬度）2.16公尺長度之範圍，及男生廁所暨後方置物空間（含牆壁寬度）2.29公尺長度之範圍（主要為後方置物空間及男生廁所牆壁，無觸及廁所設備），亦不包含女生休息室與男生休息室間之共同壁，另上訴人所指之電箱則非設在系爭地上物上，係設置在其餘建物牆壁上，該電箱並設有電力分流系統等情，已有勘驗筆錄、現場草圖及照片可考（本院卷二第201頁至220頁、221頁、225頁234頁、244頁至251頁、255頁）。是既未拆除女生休息室與男生休息室間之共同壁，應不會危及相鄰男生休息室之建物安全；且因僅會拆除女生休息室及男生廁後方一面牆壁，則於拆除前即先在欲保留之建物中另作結構支撐或補強，應可避免剩餘建物產生

全部崩塌之危險；再因上訴人所指電箱非架設在系爭地上物，且有電力分流系統，於拆除地上物時僅須將女生休息室及男生廁所之電力中斷，亦當不致影響系爭廠房之全部供電。至台北市結構工程工業技師公會108年6月4日函文檢附之鑑定工作計畫及費用明細表之意見（本院卷二第53頁至59頁），僅為其受本院囑託鑑定時所提出之鑑定工作計畫及費用估算，顯係未經地政機關實際指界應拆除之地上物範圍，亦尚未進行實際鑑定下，僅以工程慣例為基礎所為之初步判斷，自難遽此認系爭地上物拆除已礙經濟利益。故上訴人前揭所辯，尚非足取。是本院斟酌上情，認亦無依民法第796條之1第1項規定，免為全部或一部之移去或變更之必要。上訴人抗辯：系爭地上物乃越界建築，有民法第796條、第796條之1規定適用，被上訴人不得請求移除系爭地上物云云，於法無據。被上訴人本於民法第767條第1項規定訴請上訴人拆除系爭地上物並分別返還所占有土地，應予准許。

五、末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。次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百分之10為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文；又土地法第97條之土地申報總價額即指該土地之申報地價而言，土地法第148條亦有明文，且上開規定以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。查上訴人以系爭地上物占有之系爭土地係位於桃園市平鎮區內，屬城市地方，惟附近僅有工廠與住家，無大型建物或便利商店，距離馬路尚有部分距離，並非相當繁榮乙情，已經本院履勘現場屬實，有勘驗筆錄及GOOGLE地圖可考（本院卷二第211頁、259頁至265

頁)。斟酌被上訴人之系爭土地所處位置、附近繁榮程度，以及上訴人之占有使用狀態等情狀，原審認本件應以申報地價年息5 %計算相當於租金之利益，自屬允當。又查，系爭土地97、98年間之申報地價均為每平方公尺2560 元，自99至101 年度之申報地價均為每平方公尺2880 元，102 年度之申報地價則均為每平方公尺3200元，有系爭土地第一類謄本附卷可稽（原審卷第51頁至66頁），故依上訴人占有系爭土地之面積計算，其分別返還如原審附表一、二所示之不當得利，並應自起訴狀繕本送達翌日即102 年12月13日（見原審卷第31頁之送達證書）起，至清償日止，按年息5%計算利息，亦核屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條及第179條規定，請求上訴人應將如原審附圖編號A至H所示之系爭地上物拆除，並將該部分土地分別交還被上訴人，並應給付如原審附表一、二所示之不當得利及法定遲延利息，均屬有據，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴判決，於法並無不合。上訴論旨仍執前詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及未經援用之證據，審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

民事第十二庭

審判長法 官 陳秀貞

法 官 林哲賢

法 官 邱景芬

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

01 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
02 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
03 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
04 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 2 日
06 書記官 陳泰寧

07 附註：

08 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

09 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
12 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
13 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。