

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第977號

上訴人 盧簡粉
兼訴訟代理人 盧宥牟
共同
訴訟代理人 陳品蓉律師
被上訴人 佳大世界股份有限公司

法定代理人 吳大和
訴訟代理人 許峻鳴律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年5月24日臺灣基隆地方法院111年度訴字第402號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、原判決主文第一項更正為：上訴人盧簡粉應將新北市○○區○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地上如附圖1F部分之編號000(1)、000(1)、000(1)、000、000(1)之地上物拆除，返還占用之土地與被上訴人。
- 三、原判決主文第二項更正為：上訴人盧簡粉應給付被上訴人新臺幣一萬五千零九十三元，及自民國一百十一年八月二十七日起至民國一百十二年七月二十三日止，按月給付被上訴人新臺幣二百九十二元，暨自民國一百十二年七月二十四日起至返還前項土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣一百十六元。
- 四、第二審（除減縮部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、當事人非經他造同意，不得於第二審為訴之變更，但減縮應受判決事項之聲明不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第3款規定自明。本件被上訴人原請求上訴人盧簡粉拆除原判決附表（下稱附表）一所示地上物

01 (見原審卷201、203頁)，在本院減縮聲明請求盧簡粉拆除
02 附表一編號000(1)、000(1)、000(1)、000、000(1)所示地上物
03 (下合稱甲地上物)，暨就盧簡粉已拆除部分之按月給付請
04 求，減縮為計算至民國112年7月23日為止(見本院卷二82
05 頁)，核係減縮應受判決事項聲明，應予准許。

06 二、被上訴人主張：伊為新北市○○區○○段○○○○地號者均
07 為同地段)000、000、000、000、000地號土地(下合稱系
08 爭土地)之所有人，上訴人各自所有之建物(下合稱系爭房
09 屋)，分別無權占用附表一編號000(1)、000(1)、000(1)、
10 000、000(1)所示面積共18.8平方公尺，及附表二所示面積共
11 31.4平方公尺土地(附表二所示地上物下合稱乙地上物，並
12 與甲地上物合稱系爭地上物)，均無法律上原因，受有相當
13 於土地租金之利益，致伊受有不能行使所有權之損害等情。
14 依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人盧
15 簡粉、盧宥牟拆除甲、乙地上物，返還占用之土地與伊，並
16 各給付如附表三「不當得利金額」欄所示金額，及盧簡粉自
17 起訴狀繕本送達翌日、盧宥牟自原審民事追加起訴狀繕本送
18 達翌日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨各按
19 月給付本判決附表甲(下稱附表甲)所示金額之判決(原審
20 就上開部分判決上訴人敗訴，其提起上訴；未繫屬本院部
21 分，不予贅論)，並答辯聲明：上訴駁回。

22 三、上訴人則以：系爭房屋為訴外人瑞和礦業股份有限公司(下
23 稱瑞和公司)於42年使用000地號土地所蓋，於61年間分別
24 將該房屋1樓、2樓(下逕稱1、2樓)出售訴外人盧登科(盧
25 簡粉之配偶)、蔡水田。盧簡粉於94年11月10日繼承取得1
26 樓房屋(107年間所增建磚牆及鐵皮屋及屋外1樓通往2樓鋼
27 梯及雨遮部分，係受讓自訴外人即盧簡粉之女盧麗珠)，盧
28 宥牟於111年5月30日受讓取得2樓房屋(含蔡水田80年間增
29 建部分)，系爭房屋並未占有系爭土地。至新北市瑞芳地政
30 事務所(下稱瑞芳地政)複丈認定系爭地上物占用系爭土
31 地，是因000地號土地原所有人盧登科未於93年國土重測時

01 到場指界，導致地政人員在地籍圖測繪之000地號土地與系
02 爭土地間之界址偏移，測量結果自不可採。縱認系爭房屋部
03 分樑柱及牆壁係越界建築，惟該房屋起造迄今已70餘年，主
04 要結構坐落000地號土地，顯非故意或重大過失越界，被上
05 訴人於94年、108年陸續購入系爭土地，應知系爭房屋越界
06 卻未即時異議，時隔多年始訴請拆屋還地，將致伊無法繼續
07 居住該屋，影響親友年節團聚，應類推適用民法第796條、
08 第796條之1規定免為拆除。又被上訴人拒絕伊之和解提議，
09 執意請求拆屋還地及返還不當得利，迫伊低價售地，其起訴
10 係以損害他人權利為目的，有違民法第148條規定等語，資
11 為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)
12 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
13 回。

14 四、系爭土地為被上訴人所有，1樓、2樓房屋於起訴時依序為盧
15 簡粉、盧宥牟所有，盧宥牟於本件起訴後之112年12月間受
16 讓取得1樓房屋事實上處分權等事實，為兩造所不爭執（見
17 本院卷一108、176頁），並有土地登記謄本及房屋稅籍登記
18 證明書可佐（見原審卷17至22、113、119頁、本院卷一29
19 1、301頁），堪信為真正。被上訴人請求拆屋還地及給付不
20 當得利，為上訴人前詞所拒。茲就爭點論述如後：

21 (一)甲、乙地上物各占有系爭土地18.8、31.4平方公尺。

22 1.系爭土地如附表一編號000(1)、000(1)、000(1)、000、
23 000(1)部分，面積共18.8平方公尺，及附表二所示面積31.4
24 平方公尺部分，依序為甲、乙地上物所占用，為上訴人所不
25 爭執（見本院卷一106、108頁），占有位置如原判決附圖
26 （下稱附圖）1F、2F所示，亦經原審囑託瑞芳地政測量明
27 確，製有土地複丈成果圖附卷（見原審卷169頁），均堪信
28 為真正。上訴人事後雖質疑上開測量結果（見本院卷一327
29 頁），陳稱93年國土重測時，瑞芳地政測量失準致地籍圖界
30 址偏移云云，惟未舉證以實其說，自無從推翻其因不爭執所
31 生自認之效果，系爭地上物占有上開土地範圍之事實，堪予

01 認定。

02 2.上訴人雖謂：甲、乙地上物為系爭房屋之一部，均屬瑞和公司
03 於000地號土地範圍內所興建，售予盧登科、蔡水田，未
04 占用系爭土地云云，並提出買賣契約、買賣明細平面圖、契
05 稅繳納通知書及房屋稅籍照片為證（見本院卷一279至287
06 頁）。惟觀上開平面圖，蔡水田所買2樓房屋面積，自始與
07 盧登科所買1樓房屋面積不同。而1樓房屋於107年間，經訴
08 外人盧麗珠增建磚牆、鐵皮屋，並改建屋外1樓通往2樓之鋼
09 梯及雨遮；蔡水田於80年間在2樓房屋增建磚牆、鐵皮屋，
10 該增建物均非盧登科、蔡水田向瑞和公司購買之房屋範圍等
11 事實，乃上訴人所自認（見本院卷二60至62頁）。且盧麗
12 珠、蔡水田增建後，各使1、2樓房屋之課稅面積增加為
13 125.08、78.1平方公尺之事實，亦有房屋稅籍證明書可證
14 （見本院卷一291、293頁）。據此足認上開增建後1、2樓房
15 屋之範圍及面積，與盧登科、蔡水田向瑞和公司購買之房
16 屋，面積有所不同，則縱使瑞和公司興建系爭房屋之初未越
17 界，亦無從以之推認甲、乙地上物未占有系爭土地。上訴人
18 上詞所辯，自無可採。

19 (二)上訴人無占有系爭土地之正當權源。

20 1.以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其
21 物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
22 者，應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法
23 院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。

24 2.被上訴人主張系爭土地為上訴人有事實上處分權之甲、乙地
25 上物所無權占有，訴請上訴人拆屋還地，上訴人對被上訴人
26 就系爭土地有所有權之事實未為爭執，依上開說明，即應由
27 上訴人證明占有本權，惟其未舉證證明，則被上訴人主張上
28 訴人無權占有系爭土地，自屬可採。

29 (三)被上訴人請求拆屋還地，為有理由。

30 所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，此觀民法
31 第767條第1項前段規定甚明。上訴人既以甲、乙地上物無權

01 占有系爭土地如附圖1F部分編號000(1)、000(1)、000(1)、
02 000、000(1)面積共18.8平方公尺，及2F部分編號000(1)、0
03 00(1)、000(1)、000、000(1)面積共31.4平方公尺，被上訴
04 人依上開規定請求上訴人拆除該地上物，返還所占用之土
05 地，即有理由。至盧簡粉於起訴後將1樓房屋事實上處分權
06 移轉予盧宥牟，然訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移
07 轉於第三人，於訴訟無影響，為民事訴訟法第254條第1項本
08 文所明定，上訴人請求拆屋還地自不因1樓房屋事實上處分
09 之移轉而受影響，附此敘明。

10 (四)上訴人辯稱系爭地上物依民法第796條、第796條之1規定免
11 予拆除，並不可採。

12 1.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
13 所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，
14 且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異
15 議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法
16 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
17 築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提
18 出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責
19 任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人
20 始需就其否認之事實，舉反證以推翻之。

21 2.1、2樓房屋分別於107年、80年間增建完成，增建後系爭房
22 屋即有越界占用系爭土地之情形，已如前述。而被上訴人於
23 97年6月12日取得000、000、000地號土地所有權，108年4月
24 30日取得000、000地號土地所有權，有土地登記謄本可稽
25 (見原審卷17至21頁)，被上訴人亦稱：不清楚上訴人何時
26 增建，不知為何增建之人將增建物蓋在系爭土地上等語(見
27 本院卷二61至62頁)，足徵被上訴人於買受系爭土地時，不
28 知系爭房屋有越界建築情事，自難謂系爭房屋於42年興建完
29 成2層樓，及於80年間、107年間先後就2樓、1樓為增建時，
30 其鄰地即系爭土地之原所有人已知悉系爭房屋有越界建築而
31 不即提出異議之情形。基此，被上訴人自無上開民法第796

01 條第1項本文所定「不得請求移去」之容忍義務。上訴人辯
02 以：被上訴人買受系爭土地後，明知系爭房屋越界建築而不
03 即時表示異議，依上開規定不得請求拆除云云，自無可取。

04 3.土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更
05 時，法院依民法第796條之1第1項規定，固得斟酌公共利益
06 及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。惟本件依上
07 訴人所稱：系爭房屋係供上訴人居住使用，盧簡粉僅設籍在
08 盧宥牟所有之同鄉大埔路錢龍新城房屋，該處為兩房一廳公
09 寓，無法容納上訴人全家居住，家人過年時會團聚1樓房屋
10 祭拜過年等語（見本院卷一184頁、卷二84頁）以考，可知
11 系爭房屋係供上訴人居住使用，將之拆除，難認會損及公共
12 利益。況系爭房屋稅籍證明書載明該房屋為木石磚造（磚石
13 造）建物（見本院卷一291至293頁），被上訴人請求拆除部
14 分則包括事後增建之磚牆及鐵皮屋、棚架，外部為1樓通往2
15 樓之鋼梯及雨遮、鐵皮，內部為1、2樓之客廳磚牆等情，有
16 原審勘驗照片及本院勘驗筆錄可稽（見原審卷155至165頁、
17 本院卷一200頁）。衡情，如進行結構安全補強，拆除系爭
18 地上物部分，應無礙於原有建物之整體使用，亦不致影響該
19 房屋之結構安全。參諸1樓房屋除去附表一所示地上物後之
20 面積尚有78.02平方公尺（125.08-47.06），2樓房屋除去附
21 表2所示地上物後之面積亦有46.69平方公尺（78.10-31.
22 4），則被上訴人請求拆除無權占用部分，應不影響上訴人
23 就其他部分使用之利益；併觀被上訴人陳稱：如由伊代上訴
24 人拆除系爭地上物，遇牆面或轉角支撐處，會採取適當之支
25 撐或保護措施，不會影響房屋整體承重；會採取對雙方影響
26 最小、費用最節省之方案等語（見本院卷二76、85頁），可
27 知系爭地上物經拆除之前，如採行結構安全之補強，亦難認
28 有致傾倒而影響公共安全之潛在危險。至上訴人辯稱：拆除
29 系爭地上物將損及房屋主結構云云，斟酌其聲請本院囑託兩
30 造合意之臺北市建築師公會為鑑定，嗣因上訴人表明不願鑑
31 定而取消（見本院卷一155、177頁），上訴人復未舉證其因

01 不拆除系爭地上物所獲取之占有系爭土地利益，顯然高於被
02 上訴人因拆除占有物所取得系爭土地完整性之利益。是故，
03 上訴人依民法第796條之1第1項規定，抗辯應免予拆除云
04 云，並無足採。

05 (五)被上訴人行使權利，未違反民法第148條規定。

06 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
07 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使是否構成權
08 利濫用，須以權利人行使權利時，主觀上有無以損害他人為
09 主要目的，且客觀上尚須綜合權利人因行使權利可得之利益
10 與他人及國家社會因其行使權利所受之損失，比較衡量而
11 定。

12 2.上訴人雖謂拆除系爭地上物後，整修系爭房屋需花費約二百
13 餘萬元，並提出報價單為證（見本院卷二第21頁），惟被上
14 訴人稱已規劃以系爭土地與鄰近土地共同開發使用，如不拆
15 除系爭地上物，將影響其土地開發計畫及融資等語，核與常
16 情無違，則比較衡量兩造因系爭地上物拆除或不拆除所可能
17 遭受之損失，難認上訴人因系爭地上物之拆除所受損害顯然
18 大於被上訴人因不拆除而受之損失，則被上訴人為保障其所
19 有物之完整利用，訴請上訴人拆除占有之地上物，返還占有
20 土地，尚難謂其所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目
21 的。是被上訴人提起本件訴訟，核屬正當權利之行使，無權
22 利濫用之情事。上訴人辯稱：被上訴人行使權利違反民法第
23 148條規定，並不足採。

24 (六)被上訴人得請求給付相當於租金之不當得利。

25 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可能
27 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。上訴人以系爭
28 地上物無權占有系爭土地，自係無法律上原因而受有相當於
29 租金之利益，致被上訴人受有同額之損害，被上訴人得請求
30 上訴人返還。審酌系爭土地坐落位置、交通、面積、為住家
31 用途、生活機能尚可，及被上訴人於97年6月12日取得000、

01 000、000地號土地所有權，於108年4月30日取得000、000地
02 號土地所有權，及盧宥牟係於111年7月14日受讓取得2樓房
03 屋事實上處分權，甲地上物占用系爭土地18.8平方公尺，乙
04 地上物重疊在甲地上物上方而占用系爭土地31.4平方公尺等
05 一切客觀情狀，認上訴人以系爭地上物占用系爭土地期間所
06 受相當於租金之不當得利，應參酌土地法第105條準用第97
07 條之規定，以系爭土地申報地價年息5%計算其數額，則盧
08 簡粉於起訴前受有相當於租金之不當得利共1萬5,093元（詳
09 見附表三編號1所載），盧宥牟就於起訴前受有相當於租金
10 之不當得利39元（詳見附表三編號2所載）；起訴後至返還
11 占用土地之前，上訴人所獲不當得利則如附表甲編號1、2所
12 示。依上開規定及說明，被上訴人自得請求如數返還。

13 2. 不當得利受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之
14 者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存
15 之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未
16 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182
17 條第2項、第203條規定自明。被上訴人就請求盧簡粉、盧宥
18 牟分別給付1萬5,093元、39元部分，並得按上開規定請求給
19 付利息。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
21 定，請求盧簡粉、盧宥牟依序拆除甲、乙地上物，返還各該
22 占有之土地，並各給付附表三所示金額，及盧簡粉自起訴狀
23 繕本送達翌日即111年8月27日、盧宥牟自原審民事追加起訴
24 狀繕本送達翌日即同年10月18日（見原審卷75、137頁送達
25 證書）起，各加付至清償日止之法定利息，暨上訴人各按月
26 給付附表甲所示不當得利部分，為有理由，應予准許。原審
27 所為上訴人該部分敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原
28 判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
29 訴。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

04 民事第十八庭

05 審判長法官 黃明發

06 法官 張文毓

07 法官 胡芷瑜

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

11 書記官 莊智凱

12 附表甲

13

編號	給付義務人	按月給付期間及金額
1	盧簡粉	(1)自111年8月27日起至112年7月23日止 按月給付292元。 (2)自112年7月24日起至返還占用土地之 日止，按月給付116元（ $486 \times 18.8 / (47.06 + 31.4) = 116.4$ ，元以下四捨五 入）【被上訴人114年11月26日減縮後 之請求】。
2	盧宥牟	自111年10月18日起至返還占用土地之日 止，按月給付130元