

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第698號

01
02
03 上 訴 人 卓思瑩
04 訴訟代理人 卓依璇
05 吳欣陽律師
06 被 上 訴 人 台灣中油股份有限公司

07
08 法定代理人 方振仁
09 訴訟代理人 溫佳萱
10 江怡嫻

11 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年12
12 月19日臺灣士林地方法院111年度訴字第1762號第一審判決提起
13 上訴，本院於114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 被上訴人之法定代理人原為李順欽，嗣變更為方振仁，有變
20 更登記表可考（本院卷一第257至259頁），並經其具狀聲明
21 承受訴訟（本院卷一第255至256頁），核無不合。

22 貳、實體方面：

23 一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○段○○段00○○地號
24 土地（下稱系爭土地，其餘同段土地均以地號稱之）之所有
25 權人，上訴人為門牌臺北市○○區○○路0段000巷00號未
26 辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人。系爭
27 房屋為未經土地所有權人同意建造之違章建築，其中如原判
28 決附圖所示A部分（下稱A部分房屋）無權占用系爭土地
29 （占用部分下稱A部分土地），上訴人併因此受有相當於租
30 金之利益等情，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請
31 求上訴人拆除A部分房屋，返還A部分土地予伊，並依民法

01 第179條規定，依A部分土地申報總價年息百分之8計算，請
02 求上訴人給付伊自民國106年3月5日起至110年12月31日止，
03 相當租金之不當得利新臺幣（下同）42萬9234元本息，併自
04 111年1月1日起至返還A部分土地之日止，按月給付伊7002
05 元（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；
06 被上訴人於原審請求逾前述部分，受敗訴判決，未據上訴，
07 非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

08 二、上訴人則以：系爭房屋依空照圖所示，應於37年間已建造完
09 成，至遲依稅籍資料所示，於49年7月已存在，房屋建築者
10 以為所占用的土地為國有地，而該房屋坐落在士林官邸正對
11 面，若非經國家同意是不可能建築的，可見系爭房屋應係經
12 原土地所有權人同意建造完成。伊係於105年6月2日向訴外
13 人陳曹美金購買系爭房屋，伊及伊前手有向系爭房屋坐落之
14 5-9地號土地、41地號土地所有權人繳納租金，嗣因地界於6
15 7年間重測後向北偏移而越界，占用鄰地非因伊或伊前手故
16 意或重大過失所致，且被上訴人知系爭房屋越界後，未即時
17 提出異議，依民法第796條第1項本文，被上訴人不得請求拆
18 除A部分房屋。又拆除A部分房屋後，將影響系爭房屋結構
19 安全，且拆除後形狀與尺寸已不符合理使用之需求，如全部
20 拆除後，因該基地屬於畸零地，亦無法新申請建築執照，故
21 以維持現狀使用為宜，且A部分土地占用系爭土地比例甚
22 微，被上訴人對於A部分土地亦無具體利用計畫，其請求拆
23 除A部分房屋對於伊所造成之損失遠大於其所取得之利益，
24 依民法第796條之1第1項本文，伊得免為拆除A部分房屋。
25 再被上訴人長期怠於行使權利，嗣拒絕與伊協商處理，執意
26 拆除A部分房屋，違反誠信原則且屬權利濫用，依民法第14
27 8條第1項、第2項，被上訴人不得請求拆除A部分房屋。另
28 考量A部分土地具有面積狹小、形狀不規則、有水溝衝互其
29 中、立有圍牆等特性，及鄰地租金行情等情，以申報總價年
30 息百分之8計算相當於每年租金之數額，顯屬過高云云，資
31 為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於伊之部分廢棄；(二)上

01 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
02 回。

03 三、兩造不爭執事項（本院卷一第140至141、187至188頁、卷二
04 第126頁）：

05 (一)被上訴人於45年2月6日買賣取得系爭土地權利範圍全部。系
06 爭土地面積為2738平方公尺，使用分區為第參種商業區。

07 (二)系爭房屋現坐落於5-9地號土地、41地號土地、系爭土地。
08 其中占用系爭土地部分如原判決附圖所示A部分，面積為1
09 7.67平方公尺。

10 (三)上訴人於105年間自訴外人陳曹美金受讓系爭房屋事實上處
11 分權，簽立有如士司調字卷第300頁所示之建築改良物所有
12 權買賣移轉契約書。上訴人現為系爭房屋之事實上處分權
13 人，並為房屋稅之納稅義務人（士司調字卷第59頁）。

14 (四)系爭房屋現由上訴人出租與雙胞胎商行，開設招牌「雙胞胎
15 手工蛋餅捲儿」之早餐店（本院卷一第83頁）。

16 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

17 (一)系爭房屋占用系爭土地，是否有民法第796條第1項規定之適
18 用？

19 1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰
20 地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更
21 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
22 金，98年1月23日修正後之現行民法第796條第1項定有明
23 文。且依民法物權編施行法第8條之3之規定，於民法物權編
24 修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求
25 移去或變更其房屋時，亦適用之。次按民法第796條第1項前
26 段土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所
27 有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有
28 權之第三人固仍繼續存在（最高法院85年度台上字第119判
29 決意旨參照）。所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土
30 地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房
31 屋，倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地權

01 利之人，應屬單純之「無權占有」（最高法院107年度台上
02 字第644號判決意旨參照）。又所謂鄰地所有人如知其越界
03 而不即提出異議，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明
04 知而不即時反對（最高法院81年度台上字第938號判決意旨
05 參照），如於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知
06 其情事者，仍無該條之適用（最高法院72年度台上字第4734
07 號判決意旨參照）。又所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所
08 有人事實上知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知
09 其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最
10 高法院83年度台上字第605號判決意旨參照）。

11 2. 上訴人雖主張：系爭房屋依空照圖所示，應於被上訴人45年
12 2月6日購入系爭土地前之37年間便已建造，建築者雖非土地
13 所有人，但應有得土地所有權人同意，被上訴人於地政機關
14 67年10月23日辦理系爭土地重測時，即可發現系爭建物越界
15 建築之情，卻長年未表示異議，依民法第800條之1準用第79
16 6條第1項本文規定，被上訴人不得請求拆除A部分房屋云
17 云。

18 3. 經查，系爭房屋現坐落於5-9地號土地（所有權人為中華民
19 國、管理者為財政部國有財產署）、41地號土地（土地所有
20 權人為郭姓地主）、系爭土地（所有權人為被上訴人），有
21 5-9地號土地、41地號土地謄本（本院卷一第299、289頁）
22 在卷可憑，且為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)、(二)）。又
23 上訴人自陳系爭房屋並非土地所有人所興建（本院卷一第25
24 3頁）。次查，上訴人雖有向財政部國有財產署承租5-9地號
25 土地（原審士司調卷第304頁），然5-9地號土地係於71年9
26 月1日方登記為國有，上訴人或其前手縱有向財政部國有財
27 產署承租5-9地號土地，亦無從據此推論系爭房屋為有利用
28 土地權利之人在所占用之土地上建築之房屋。復查，證人即
29 41地號土地共有人郭明智固到庭結稱：伊於39年即6歲時自
30 父親繼承取得41地號土地持分，不曉得土地上面從什麼時候
31 開始有房子，不知道系爭房屋在建築時有無經過地主同意，

01 伊母親有去收租金，約89年間伊母親過世後伊開始收租金，
02 不清楚伊母親從何時開始收租金等語（本院卷二第52至54
03 頁）；訴外人即系爭房屋前事實上處分權人胡郭君江之子亦
04 表示：系爭房屋於購買時已是成屋，不清楚於興建時有無得
05 到土地所有權人同意等語（本院卷二第15、51至52頁）。依
06 此，至多僅得認上訴人及其前手有向41地號土地地主繳納租
07 金，然系爭房屋之事實上處分權人有無繳付租金予地主，究
08 與系爭房屋是否為土地所有人或其他有利用土地權利之人在
09 該土地建築房屋無涉，無從據此認定系爭房屋於興建當時有
10 得土地所有權人同意。上訴人空言主張系爭房屋於建築當時
11 應有得土地所有權人同意，即難採信。依前揭說明，上訴人
12 既未能舉證證明系爭房屋為土地所有人或其他有利用土地權
13 利之人所興建，則本件應屬單純之「無權占有」。

14 4.再者，揆諸民法第796條之立法理由明揭：「謹按土地所有
15 人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，
16 應即提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建
17 築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免
18 損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而
19 於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許。」可知民法第
20 796條之規定係就鄰地所有人於「房屋興修時」即知有越界
21 卻未提出異議之情形為規範，於鄰地所有人於「建築完成
22 後」始知有越界之情形，當無是項規定之適用。本件兩造就
23 系爭房屋越界情形乃是因67年間地籍重測後地界向北偏移所
24 致乙節，均不爭執（本院卷二第97、114頁），可見被上訴
25 人至早於67年地籍重測後始得知悉本件有越界情形，而系爭
26 房屋係於49年7月為房屋稅籍（原審士司調卷第59頁），可
27 見系爭房屋至遲在49年7月前已興建完成，堪認被上訴人於
28 系爭房屋建築當時，並無知悉越界建築之情形。綜此，上訴
29 人未能證明系爭房屋為土地所有人或其他有利用土地權利之
30 人所興建，及被上訴人於系爭房屋建築當時，即知有越界之
31 情形，上訴人抗辯本件依民法第796條第1項本文之規定，被

01 上訴人不得請求拆除房屋云云，即無可採。

02 (二)法院得否依民法第796條之1規定，斟酌公共利益及當事人利
03 益，使上訴人就系爭房屋占用系爭土地部分免為全部或一部
04 之拆除？

05 1.按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
06 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
07 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，
08 觀諸98年1月23日修正之現行民法第796條之1第1項規定自
09 明。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法
10 物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有
11 人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。次按民法第796條
12 之1第1項其立法意旨係以：對於不符合第796條規定者，鄰
13 地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對
14 社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予
15 法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，以顧及
16 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益（民法第796
17 條之1修正理由參照）。又當事人間之利益衡量，應就權利
18 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
19 行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院71年台上字第
20 737號判例意旨參照）

21 2.系爭房屋越界占用系爭土地，然上訴人未能舉證證明系爭房
22 屋為土地所有人或其他有利用土地權利之人所興建，本件僅
23 為單純之無權占有情形，與越界建築之情形不符，本件並無
24 民法第796條第1項之適用，已如前述，本件既非越界建築，
25 即無民法第796條之1第1項規定之適用。況查，系爭土地之
26 公告現值為每平方公尺30萬3000元（本院卷一第411頁），
27 是A部分土地之公告現值達535萬4010元（303,000元/m²×1
28 7.67m²）；而上訴人購買系爭房屋時之契稅標準現值僅為2
29 萬元（原審士司調字卷第302頁），114年期之課稅現值亦僅
30 為2萬1200元（本院卷一第357頁）；審以系爭土地為商業區
31 土地（參不爭執事項(一)），得為整體開發利用，A部分土地

01 面積雖非鉅，仍有相當之價值，而系爭房屋為磚造平房，已
02 使用年數超過60年（系爭房屋至遲於稅籍登記之49年7月已
03 興建完成），超逾25年之耐用年數甚許（本院卷二第33
04 頁），已可認A部分土地之價值超逾系爭房屋之價值甚多。
05 且衡以一般人於購買不動產前，必然會進行相關之查證，以
06 避免交易糾紛或錯誤評估而蒙受損失，本件上訴人於購買系
07 爭房屋時即知該房屋之面積約為30平方公尺（原審士司調字
08 卷第300頁），縱然上訴人及其前手有向財政部國有財產署
09 承租5-9地號土地，並有繳付地租予41地號土地所有權人，
10 然該等土地面積合計僅約為18平方公尺（本院卷一第289、2
11 99頁），此為任何人均得輕易查知之事，上訴人顯非不能預
12 見系爭房屋占有土地之一部權源尚有不明，而於全盤考量風
13 險損益後，始花費金錢購入系爭房屋。是經斟酌公共利益及
14 兩造經濟利益，難認被上訴人收回A部分土地之利益，相較
15 於上訴人之損失及公共利益，有何顯屬失衡情形。上訴人據
16 此主張免為拆除A部分土地房屋，委屬無據。

17 (三)被上訴人得依民法第767條第1項中段、前段請求上訴人拆除
18 A部分房屋，及返還A部分土地：

- 19 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。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。
- 22 2.查，被上訴人為系爭土地（含A部分土地）之所有權人，上
23 訴人為系爭房屋（含A部分房屋）之事實上處分權人，且A
24 部分房屋占有A部分土地等情，為兩造所不爭執（參不爭執
25 事項(一)(二)(三)），上訴人未能舉證占用A部分土地有何正當權
26 源，而系爭房屋並無民法第796條第1項、第796條之1第1項
27 前段規定之適用，業如上述，則被上訴人依民法第767條第1
28 項中段規定，請求上訴人拆除A部分房屋，及依民法第767
29 條第1項前段規定，請求上訴人返還A部分土地，即屬有
30 據。
- 31 3.至上訴人辯稱被上訴人本件訴請拆屋還地為權利濫用、違反

01 誠信原則云云，為被上訴人所否認。經查：

02 (1)按民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主
03 要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為
04 自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害
05 他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台
06 上字第1167號判決意旨參照）。況權利之行使不得違反公共
07 利益或以損害他人為主要目的，固為民法第148條第1項所明
08 定，惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
09 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
10 使所受之損失，比較衡量以定之。又權利人得為權利之行使
11 為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人
12 及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何
13 謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認
14 定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度
15 台上字第2483號判決意旨參照）。又所謂權利濫用，係指外
16 觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦
17 即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客
18 觀標準，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所
19 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
20 失，比較衡量以定之。而權利人於相當期間內不行使其權
21 利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信賴，
22 認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人行使其義務，
23 於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人
24 之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他相關因素，
25 綜合考量，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違誠
26 信原則者，得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利
27 人之權利受到一定之限制而不得行使，此即權利失效，乃源
28 於誠信原則，本於禁止權利濫用，以軟化權利效能之特殊救
29 濟形態。故權利失效，除權利人經過相當時間不為權利行使
30 之事實外，並須有特別事實，致義務人信賴權利人不再主張
31 該項權利，始足當之（最高法院112年度台上字第2655號判

01 決意旨參照)。

02 (2)被上訴人為A部分土地之所有權人，A部分房屋無權占有A
03 部分土地，被上訴人本於所有權人之地位，訴請拆除A部分
04 房屋，回復A部分土地應有之支配狀態，乃被上訴人權利之
05 正當行使，縱影響上訴人現實使用之利益，亦難謂被上訴人
06 屬權利濫用。且於斟酌比較A部分土地及系爭房屋之價值及
07 現況後，難謂被上訴人所得利益極少，且上訴人及國家社會
08 所受之損失甚大，而有顯然失衡情形，已如前述。又當事人
09 就其法律上權利受侵害一事，本得決定以訴訟或和解方式處
10 理，被上訴人為取回遭占用之土地選擇以訴訟方式解決紛
11 爭，並因考量未來回收土地之需，及過去相類案件之後續辦
12 理情形，現不欲出租A部分土地而不與上訴人和解，難謂濫
13 權或不依誠實及信用方法為之，自難認被上訴人請求拆屋還
14 地屬權利濫用。又查，本件被上訴人並無為任何足使他人信
15 賴其將不就系爭土地行使權利之行為，依前揭說明，既無足
16 使他人信賴被上訴人不再主張權利之特別事實，縱被上訴人
17 有相當時間未主張其權利，亦無權利失效之問題。故上訴人
18 抗辯依民法第148條第1項、第2項規定，被上訴人不得請求
19 拆除系爭房屋，為無理由。

20 (四)被上訴人得請求以申報地價年息百分之8計算之不當得利：

21 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
22 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
23 能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。是土地遭
24 他人無權占有者，自非不得依不當得利之法律關係，請求無
25 權占有人返還所獲之租金利益。

26 2.本件A部分房屋無權占有A部分土地，則被上訴人請求上訴
27 人返還相當於租金之不當得利，依前揭說明，自屬有據。本
28 院審酌A部分土地鄰近捷運士林站（原審卷第386至390
29 頁）、使用分區為商業區，上訴人將系爭房屋全部出租予他
30 人開設早餐店使用（參不爭執事項(一)(四)），每月收取2萬270
31 0元之租金（原審卷第398、430至431頁），A部分房屋面積

01 約占系爭房屋總面積之6成（ $17.61 / (17.61 + 12.25)$ ），本院
02 卷二第70頁），依面積之比例計算，A部分房屋每月得收取
03 之租金逾1萬3千餘元，已超逾A部分土地以申報總價年息百
04 分之8計算之金額甚許（見原判決附表），被上訴人自110年
05 起應繳納之地價稅已接近以申報總價年息百分之5計算之金
06 額（本院卷一第405、417至419頁），認上訴人所獲之利益
07 即被上訴人得請求之不當得利之數額，應以占用土地之申報
08 地價年息百分之8計算為適當。原判決以申報總價年息百分
09 之8計算相當於每年租金之數額，並詳載計算式如原判決第9
10 頁及其附表所示，且上訴人僅就不當得利計算基準高低為爭
11 執（本院卷二第126頁），本院此部分意見，與原判決相
12 同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定予以援用，不再贅
13 述。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人
15 拆除A部分房屋，並返還A部分土地，及依民法第179條規
16 定，請求上訴人給付自106年3月5日起至返還A部分土地之
17 日止，以申報地價年息百分之8計算之不當得利，如原判決
18 主文第2項所示之金額本息，自屬正當，應予准許。從而原
19 審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
20 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

27 民事第十四庭

28 審判長法 官 李媛媛

29 法 官 蔡子琪

30 法 官 陳雯珊

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 具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
05 資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
06 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

09 書記官 陳韋杉