

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第711號

上訴人 黃胡秋妹
訴訟代理人 賴佳郁律師
被上訴人 李玟德
林碧珍
李浚瑀

共同
訴訟代理人 紀互彥律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國112年1月15日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2008號第一審判決提起上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人李玟德、林碧珍為坐落桃園市○○區○○段○○○○○○段○段○○○○○○000地號土地之所有權人，應有部分各2分之1；被上訴人李浚瑀為000地號土地（與000地號土地合稱系爭土地，分則以地號稱之）之所有權人。上訴人所有門牌為桃園市○○區○○路0段00巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）、鐵絲網圍籬（下稱系爭圍籬）無正當法律上權源，分別占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示A1、A2、A3、B1、B2、B3、B4部分，上訴人併因此受有相當於租金之利益等情，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭建物、系爭圍籬如附圖所示A1、A2、A3、B1、B2、B3、B4部分，並將附圖所示A1、B1、B2、B3部分土地返還予李玟德、林碧珍、將附圖所示A2、A3、B4部分土地返還予李浚瑀，並依民法第179條規定，依占用土地申報總價年息百分之1計算，請求上訴人給付李玟德、林碧珍自民國106年4月1日起至111年3月30

01 日止相當租金之不當得利新臺幣（下同）1480元本息，給付
02 李浚瑀自108年4月10日起至111年3月30日止相當租金之不當
03 得利408元本息；併自起訴狀繕本送達翌日即111年12月4日
04 起至返還前開土地之日止，按月給付李玟德、林碧珍25元、
05 按月給付李浚瑀12元（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴
06 人不服提起上訴；被上訴人於原審請求逾前述部分，受敗訴
07 判決，未據上訴，非屬本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯
08 聲明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：系爭建物及系爭圍籬係坐落於伊所有之000地
10 號土地，並未占用系爭土地。果有部分逾越地界，考量被上
11 訴人明知系爭建物長期占有使用系爭土地，猶為買受系爭土
12 地，且長期未提出異議，又系爭建物及系爭圍籬現仍可供使
13 用，為一部拆除勢必影響建築結構安全，致伊整體損失鉅
14 大，被上訴人因此取得之利益則甚微等情，本件應適用民法
15 第796條第1項本文、第796條之1第1項本文、第148條等規
16 定，免予被上訴人拆除云云，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原
17 判決不利於伊之部分廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人在第
18 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷第112至113頁）：

20 （一）重測前○○段○○小段（下稱○○小段）000-00地號土地
21 （面積909平方公尺）為訴外人莊玉輝、上訴人共有，於85
22 年1月26日分割為○○小段000-00地號土地（面積454平方公
23 尺）及○○小段000-00地號土地（面積455平方公尺）。

24 （二）○○小段000-00地號土地於85年5月7日以共有物分割為原因
25 登記為上訴人單獨所有，○○小段000-00地號土地於85年5
26 月7日以共有物分割為原因登記為莊玉輝單獨所有。

27 （三）○○小段000-00地號土地（面積455平方公尺）於86年11月4
28 日分割為○○小段000-00地號土地（面積331平方公尺）及
29 ○○小段000-00地號土地（面積124平方公尺）。

30 （四）李玟德、林碧珍於87年5月28日自莊玉輝買賣取得○○小段0
31 00-00地號土地權利範圍各2分之1。

01 (五)○○小段000-00、000-00、000-00地號土地於102年10月26
02 日因地籍圖重測分別登記為○○段000、000、000地號土
03 地。

04 (六)李浚瑀於108年4月10日自莊玉輝買賣取得000地號土地權利
05 範圍全部。

06 (七)如本院卷第87至94頁所示之磚造建築（即系爭建物）未為保
07 存登記，上訴人為系爭建物之事實上處分權人。如本院卷第
08 87至94頁所示之鐵絲網圍籬（即系爭圍籬）為上訴人所設
09 置，上訴人為系爭圍籬之所有權人。

10 (八)系爭土地區域因素及個別因素如壢簡字卷第37至39頁所示，
11 地價資料如壢簡字卷第12至13頁所示。

12 四、茲就兩造之爭點（本院卷第113頁）及本院之判斷，分述如
13 下：

14 (一)系爭建物、系爭圍籬占用系爭土地如附圖所示A1、A2、A3、
15 B1、B2、B3、B4部分：

16 1.經查，系爭建物、系爭圍籬占用系爭土地如附圖所示A1、A
17 2、A3、B1、B2、B3、B4部分，業經原審於112年3月14日會
18 同兩造勘驗現場狀況（原審卷第109至114頁），並囑託桃園
19 市平鎮地政事務所（下稱平鎮地政）測量，確認使用範圍，
20 製有如附圖之土地複丈成果圖附卷可查（原審卷第123至125
21 頁），足認系爭建物、系爭圍籬確有占用系爭土地如附圖所
22 示A1、A2、A3、B1、B2、B3、B4部分無訛。

23 2.上訴人固抗辯：平鎮地政於108年9月27日測量時，有於系爭
24 建物噴漆標示地界，依該噴漆標示可見系爭建物、系爭圍籬
25 並無占用系爭土地，並提出有噴漆標示之照片（原審卷第15
26 7頁）為據。惟查，臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢）
27 另案於108年9月27日會同兩造及平鎮地政勘驗系爭建物現場
28 狀況，僅指定勘測牆角位置（桃園地檢108年度偵續字第64
29 號卷〈下稱偵續字卷〉第48、57至59頁），上訴人所稱噴漆
30 位置尚非正式繪測範圍；再者，是日勘驗後平鎮地政所檢送
31 之土地複丈成果圖（偵續卷第59頁），亦顯示現場勘驗系爭

01 建物之牆角，非全部位於000地號土地，而係已占用000地號
02 土地，可認000、000、000地號土地交界之界址位於系爭建
03 物範圍內，尚須實際測量始得確認位置所在，平鎮地政人員
04 縱有於系爭建物屋外噴漆標示，亦當僅為測量現場便宜之參
05 考標示，無足認為係000、000、000地號土地之實際界址所
06 在。從而，上訴人以前開噴漆位置據為000、000、000地號
07 土地之實際界址所在，進而抗辯系爭建物、系爭圍籬並無占
08 用系爭土地，洵無足採。

09 3.上訴人又抗辯：被上訴人於系爭土地建築房屋時有設置施工
10 圍籬，被上訴人搭建施工圍籬時應有先行測量，系爭建物、
11 系爭圍籬乃位於施工圍籬外，可見並未占用系爭土地云云，
12 並提出施工圍籬照片（原審卷第89至91頁）為據。惟被上訴
13 人就此主張因斯時兩造發生爭議，故伊於搭建施工圍籬時有
14 退縮設置，並非以系爭土地與000地號土地之地界為界線而
15 設置，且核上訴人前開所辯純屬其主觀臆測，既與原審囑託
16 平鎮地政測量結果不符，自不足為有利上訴人之認定。

17 (二)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 系爭建物、系爭圍籬如原判決附圖所示A1、A2、A3、B1、B
19 2、B3、B4部分，及返還該部分土地：

20 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。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
22 段、中段定有明文。

23 2.李玟德、林碧珍為000地號土地之所有權人，應有部分各2分
24 之1，李浚瑀為000地號土地之所有權人；上訴人為系爭建物
25 之事實上處分權、系爭圍籬之所有權人等情，為兩造所不爭
26 執（參不爭執事項(四)(六)(七)）；又系爭建物、系爭圍籬有占用
27 系爭土地如附圖所示A1、A2、A3、B1、B2、B3、B4部分，業
28 經本院認定如前，則被上訴人依民法第767條第1項中段規
29 定，請求上訴人拆除系爭建物、系爭圍籬如附圖所示A1、A
30 2、A3、B1、B2、B3、B4部分，及依民法第767條第1項前段
31 規定，請求上訴人將附圖所示A1、B1、B2、B3部分土地返還

01 予李玟德、林碧珍、將附圖所示A2、A3、B4部分土地返還予
02 李浚瑀，即屬有據。

03 3.上訴人固抗辯：被上訴人分別於87年5月28日、108年4月10
04 日向莊玉輝購買取得000、000地號土地時，已知悉系爭建物
05 占用系爭土地之情，期間均無異議，遲至111年4月22日方提
06 起本件訴訟，依民法第796條第1項規定，不得要求伊拆除越
07 界建築之房屋；且一部拆除勢必影響建築結構安全，致伊整
08 體損失鉅大，依民法第796條之1第1項規定，伊得免為拆除
09 云云。然：

10 (1)按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人知其越界而
11 不即提出異議，不得請求拆除或變更其建築物；土地所有人
12 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得
13 斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變
14 更。固為民法第796第1項前段、第796條之1第1項前段所明
15 定。但查，重測前○○小段000-00地號土地為莊玉輝、上訴
16 人共有，於85年1月26日分割為○○小段000-00、000-00地
17 號土地；○○小段000-00地號土地於85年5月7日以共有物分
18 割為原因登記為上訴人單獨所有，○○小段000-00地號土地
19 於85年5月7日以共有物分割為原因登記為莊玉輝單獨所有；
20 ○○小段000-00地號土地於86年11月4日分割為○○小段000
21 -00、000-00地號土地；李玟德、林碧珍於87年5月28日自莊
22 玉輝買賣取得○○小段000-00地號土地權利範圍各2分之1；
23 ○○小段000-00、000-00、000-00地號土地於102年10月26
24 日因地籍圖重測分別登記為○○段000、000、000地號土
25 地；李浚瑀於108年4月10日自莊玉輝買賣取得000地號土地
26 權利範圍全部（參不爭執事項(一)至(六)）；又系爭建物於莊玉
27 輝、上訴人分別於75年11月27日、76年1月12日向其等前手
28 購買所坐落土地之應有部分前即已存在乙節，業經莊玉輝、
29 上訴人於刑事一審案件中證述稽詳（原審卷第17頁、刑事一
30 審卷第230至231、265至266頁），可見系爭建物至遲於75年
31 11月27日前已興建存在，斯時坐落之土地乃土地共有人所共

01 有，該坐落土地嗣於85年後方陸續分割為000、000、000地
02 號土地，並由兩造分別取得，是建築系爭建物時該土地尚未
03 分割為000、000、000地號土地，自不發生越界建築問題

04 （最高法院84年度台上字第1119號判決意旨參照）。上訴人
05 辯稱，被上訴人向莊玉輝購買取得系爭土地時，已知悉系爭
06 建物占用系爭土地之情，而未即提出異議，依民法第796條
07 第1項規定，被上訴人不得請求移去或變更其建築物，或依
08 同法第796條之1第1項伊得免予拆除云云，自不足取。且共
09 有物之分割，經分割形成判決確定，抑或協議分割登記完畢
10 者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。
11 共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占
12 有除另有約定外，即難謂有何法律上原因（最高法院80年度
13 第1次民事庭會議決議參照）。上訴人就分割後系爭建物占
14 用系爭土地，未能證明有正當權源之約定。則被上訴人主
15 張，上訴人之系爭建物無權占用系爭土地之事實，應可採
16 信。

17 (2)次查，所謂越界建築，其建築物必為房屋，不包括非房屋構
18 成部分之牆垣或屋外建築（最高法院105年度台上字第1028
19 號判決意旨參照），本件系爭圍籬顯非具有與房屋價值相當
20 之其他建築物，依民法第796條之2規定，亦不發生越界建築
21 問題。從而，上訴人前開所辯，均無可採。

22 4.上訴人另抗辯：一部拆除系爭建物，勢將影響系爭建物結構
23 安全，系爭建物、系爭圍籬未妨礙被上訴人通行或新建房
24 屋，被上訴人請求拆屋還地，有權利濫用之情事云云。然：

25 (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
26 要目的者，係指專以損害他人為主要目的之情形而言。如為
27 自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，既非以損害
28 他人為主要目的，即無該項規定之適用（最高法院95年度台
29 上字第1167號判決意旨參照）。況權利之行使不得違反公共
30 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
31 定，惟行使權利，是否以損害他人為主要目的，應就權利人

01 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
02 使所受之損失，比較衡量以定之。又權利人得為權利之行使
03 為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人
04 及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何
05 謂「利益極少」、「損失甚大」，應就具體事實為客觀之認
06 定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院98年度
07 台上字第2483號判決意旨參照）。

08 (2)查，系爭土地既為被上訴人所有，上訴人復未能提出有何合
09 法權源占用，被上訴人本於所有權人之地位，訴請拆除占用
10 系爭土地之系爭建物、系爭圍籬之一部分，回復其應有之支
11 配狀態，乃其權利之正當行使，縱影響上訴人現實使用之利
12 益，仍難謂被上訴人屬權利濫用。又衡以上訴人自陳：該屋
13 屋齡老舊，沒有保存登記價值等語（桃園地檢107年度他字
14 第5617號卷第57頁），復審以系爭建物為磚造房屋（本院卷
15 第87至94頁），依經濟部所編固定資產耐用年數表，其耐用
16 年限為25年（本院卷第219至221頁），而系爭建物至遲於75
17 年11月27日前已興建存在，業如前述，是系爭建物至少已使
18 用逾約38年（113-75），大於其耐用年限，可知系爭建物殘
19 值甚微；再依上訴人所陳：系爭建物現僅做為堆放農具、農
20 作物之農用，並未實際居在其內等語（本院卷第114頁）；
21 復參以系爭建物為一層樓之磚造平房，其屋頂為鐵皮、木材
22 搭建，牆桓為磚造等情（本院卷第49頁），縱將一部拆除，
23 亦非不得就該拆除部分重建，尚難認被上訴人請求拆除使上
24 訴人「損失甚大」。而系爭土地價值達每平方公尺5萬820
25 元，有宸瓏不動產估價師事務所不動產估價報告書可考（壠
26 簡字卷第23頁），尚有相當之價值，且被上訴人於遭占用之
27 土地本有排水暗管及陰井之相關規劃（刑事二審卷第220
28 頁），非無利用該等土地之需，亦難認被上訴人請求拆除自
29 己「利益極少」。從而，上訴人抗辯依民法第148條，被上
30 訴人不得請求拆除系爭建物、系爭圍籬，亦屬無據。

31 (三)被上訴人依民法第179條請求上訴人給付不當得利部分，有

01 無理由？

02 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
03 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
04 能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。是土地遭
05 他人無權占有者，自非不得依不當得利之法律關係，請求無
06 權占有人返還所獲之租金利益。

07 2.上訴人無權占用系爭土地，業如前述，依前開說明，被上訴
08 人自得依不當得利之法律關係請求上訴人返還占用系爭土地
09 之利益。關於被上訴人得請求之不當得利數額之計算，業經
10 原審判決綜合審酌系爭土地客觀情形後（原審卷第111頁、
11 參不爭執事項(八)），認上訴人所獲之利益應以占用土地之申
12 報地價年息百分之1為適當，並詳載計算式如原判決附表所
13 示，且有系爭土地地價謄本附卷可參（壙簡字卷第12至13
14 頁），上訴人亦表示就原判決計算之金額沒有意見（本院卷
15 第112頁），本院此部分意見與原判決相同，爰依民事訴訟
16 法第454條第2項規定予以援用，不再贅述。

17 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上
18 訴人拆除系爭建物、系爭圍籬如附圖所示A1、A2、A3、B1、
19 B2、B3、B4部分，並將附圖所示A1、B1、B2、B3部分土地返
20 還予李玟德、林碧珍、將附圖所示A2、A3、B4部分土地返還
21 予李浚瑀，並依民法第179條規定，請求上訴人給付如原判
22 決主文第2項、第4項所示之金額本息，自屬正當，應予准
23 許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指
24 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
25 訴。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

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

31 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第十四庭

審判長法官 李媛媛
法官 蔡子琪
法官 陳雯珊

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

書記官 陳韋杉