臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第64號

上　訴　人　詹鳳英

訴訟代理人　胡書瑜律師

　　陳孟遠律師

被 上訴 人　黃馨嫻

訴訟代理人　黃詠瀚

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年7月21日臺灣新竹地方法院113年度訴字第1071號第一審判決提起上訴，本院於115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於主文第一項命上訴人拆除新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地如附圖所示A部分土地上之建物中之水泥牆壁部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

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：伊為新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路000號房屋（下稱000號房屋）前之建物、雨遮等地上物有部分無權占用系爭土地如附圖所示A部分土地（面積2平方公尺，下稱A部分土地，其上之地上物下稱系爭地上物），侵害伊之所有權，並受有相當於租金之利益，致伊受有損害。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命：㈠上訴人應拆除系爭地上物，並將A部分土地返還予被上訴人；㈡上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）4,906元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年10月1日起至返還前項土地之日止，按月於每月1日前給付被上訴人60元之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院者，不予

贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人自承於106年間即發現有越界情事，卻未立即提出異議，依民法第796條第1項規定，不得請求移去或變更地上物。倘認本件無上開規定適用，惟審酌系爭地上物僅占用2平方公尺，且其中如附件所示之水泥牆壁（下稱系爭牆壁）係000號房屋之承重牆，倘予拆除將影響建物結構，勢必連同其餘依靠該牆支撐之部分皆需拆除重建，重建後之結構強度亦受影響，將妨害000號房屋之整體使用，顯失衡平，是考量公共利益及當事人利益，本件應有民法第796條之1第1項本文規定之適用，得免為移去或變更系爭地上物等語，資為抗辯。

三、原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第93、181頁）

㈠系爭土地為被上訴人所有，被上訴人於106年11月29日取得系爭土地。

㈡系爭地上物（除系爭牆壁外）係上訴人搭建主要作為廚房、走廊之用，系爭牆壁為被上訴人所有。

㈢系爭土地之地目、使用分區均為空白，105年1月、107年1月、109年1月之申報地價均為每平方公尺6,080元，111年1月之申報地價則為每平方公尺6,000元。

㈣系爭土地位於新竹縣○○鎮○○路旁，附近為住宅區，鄰近竹東火車站，交通便利，生活機能尚可。

五、本院得心證之理由：

被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將A部分土地返還予伊，並給付伊4,906元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年10月1日起至返還A部分土地之日止，按月於每月1日前給付伊60元等情，為上訴人

所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，析述如下：

㈠被上訴人依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求上訴人拆除系爭牆壁除外之系爭地上物，並返還A部分土地，為有理由；至請求拆除系爭牆壁部分，則無理由：

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項前段及中段定有明文。經查，系爭土地為被上訴人所有，系爭地上物占用A部分土地，除系爭牆壁外，係上訴人搭建，主要作為廚房、走廊之用，系爭牆面則為被上訴人所有等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡）。是上訴人之系爭地上物（系爭牆壁除外）既占用被上訴人所有A部分土地，而上訴人亦未說明並舉證其占用A部分土地有何正當權源，即屬無權占有，被上訴人自得依上揭規定，本於所有權人地位，請求上訴人拆除系爭牆壁除外之系爭地上物，並返還A部分土地，為有理由。至系爭牆壁既為被上訴人所有，則被上訴人請求上訴人拆除該牆壁，即乏所據，為無理由。

㈡拆除系爭牆壁除外之系爭地上物，並不影響上訴人所有000號房屋之結構：

上訴人抗辯：系爭牆壁係000號房屋之承重牆，倘予拆除將影響房屋結構，勢必連同其餘依靠該牆支撐之部分皆需拆除重建，重建後之結構強度亦受影響，將妨害000號房屋之整體使用等語。經查，系爭牆壁為被上訴人所有，非屬上訴人應拆除範圍，上訴人所應拆除者為系爭牆壁除外之系爭地上物，業如前述，經本院履勘現場及製作勘驗筆錄並予拍照，上訴人所應拆除者主要為A部分土地上方搭建於系爭牆壁上之鐵皮雨遮，而依勘驗筆錄所附照片所示：該部分之鐵皮雨遮為000號房屋前方庭院上方整片鐵皮雨遮之一部分（見本院卷第163至166頁照片10至12），拆除該部分雨遮雖足影響整片雨遮之完整，可能導致整片雨遮須全部拆除，但究與000號房屋之結構無涉，此自系爭牆壁與000號房屋之牆面間有

一水泥走道，自走道天花板之空隙往上可見該二牆面間係以上方鐵皮雨遮相連（見本院卷第159至162頁照片5至8）亦明，即系爭牆壁僅承載非屬000號房屋原本結構之鐵皮雨遮，並非000號房屋之承重牆，且系爭牆壁除外之系爭地上物與000號房屋之結構獨立，縱予拆除，亦不影響000號房屋之結構。上訴人此部分所辯，尚不足採。

㈢上訴人抗辯得依民法第796條第1項本文、第796條之1第1項本文規定免為拆除系爭地上物，並無理由：

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其房屋，民法第796條第1項本文固定有明文。然該條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損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之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（最高法院67年台上字第800號判決先例意旨參照）。上訴人抗辯：被上訴人自承於106年間即發現有越界情事，卻未立即提出異議，依上揭規定，不得請求移去或變更系爭地上物等語，惟本件被上訴人得請求拆除部分為A部分土地上除系爭牆壁外之系爭地上物，並非上訴人所有000號房屋之整體，而主要係000號房屋前方庭院上方整片鐵皮雨遮之一部分，業如前述，被上訴人請求拆除，無礙於000號房屋之整體，依上揭說明，並無民法第796條第1項本文之適用，上訴人此部分抗辯，為無理由。

2.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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項固定有明文。惟觀其立法理由係謂：對於不符合民法第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最

高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第69條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。經查，上訴人所有之000號房屋，係坐落在與系爭土地相鄰之土地上，上訴人另搭建而占用系爭土地部分為A部分土地上系爭牆壁除外之系爭地上物，係上訴人作為廚房、走廊之用，業如前述，是上訴人占用A部分土地，並非與公共利益有關，則有關本件土地之占用，僅牽涉上訴人對於系爭地上物之使用利益及被上訴人就系爭土地之使用處分權，何者應受較高之保障。本院審酌被上訴人請求拆除A部分土地上系爭牆壁除外之系爭地上物，雖將影響上訴人現使用之廚房及走廊，並支出拆除之費用，然拆除之面積尚小，拆除位置主要又為鐵皮雨遮，並未影響000號房屋結構；而被上訴人為系爭土地之所有權人，收回A部分土地之目的係為出售整筆土地，為自己所有權完整之利益而行使物上請求權，縱請求拆屋還地將對上訴人產生一定之損害，然既非以損害他人為主要目的，對上訴人之損害亦未達甚大而有失衡之情，兩相比較，尚難認被上訴人所有物返還請求權行使結果所得利益極少而上訴人損失甚大，即無依民法第796條之1第1項本文規定免為全部或一部拆除之必要，是上訴人此部分抗辯，亦為無理由。

㈣被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付自106年11月30日起算之相當於租金之不當得利，即106年11月30日至113年9月1日期間之不當得利4,906元，及自113年10月1日起至返還A部分土地之日止，按月於每月1日前給付60元，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，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為

度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判決先例意旨參照）。經查，被上訴人為系爭土地之所有權人，而上訴人占有A部分土地並無合法權源，業如前述，則上訴人無權占用被上訴人所有之A部分土地，依上揭規定及說明，自已受有不當得利，致被上訴人受有損害，被上訴人請求上訴人返還相當於租金之利益，即屬有據。

2.又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，再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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，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百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例要旨參照）。經查，系爭土地之使用分區、使用地類別均為空白，105年1月、107年1月、109年1月之申報地價均為每平方公尺6,080元，111年1月則為6,000元，且系爭土地位於新竹縣○○鎮○○路旁，附近為住宅區，鄰近竹東火車站，交通便利、生活機能尚可，而上訴人占用A部分土地主要作為廚房、走廊之用等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡至㈣）。本院審酌上情，認被上訴人請求上訴人使用A部分土地之對價，以系爭土地公告現值之年息10%，難認妥適，應以系爭土地當期申報地價之年息6%計算，較為合理，原審亦為相同之認定。又系爭牆壁雖為被上訴人所有，惟上訴人係將鐵皮雨遮搭建於系爭牆壁上，形同占用系爭牆壁及其下之土地，是上訴人無權占用之土地面積，仍應以2平方公尺計算。依此計算，上訴人使用A部分土地，於106年11月30日起至113年9月1日止，所獲相當於租金之利益為4,906元【計算式：[6,080元×2㎡×6%×(4年32日)]＋[6,000元×2㎡×6%×

(2年245日)]≒4,906元（元以下四捨五入，下同）】，自113年10月1日起每月之不當得利數額為60元【計算式：6,000元×2㎡×6％年÷12月＝60元】。從而，被上訴人請求上訴人給付106年11月30日至113年9月1日期間之不當得利4,906元，及自113年10月1日起至返還A部分土地之日止，按月於每月1日前給付60元，為有理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除系爭牆壁除外之系爭地上物，將A部分土地返還予被上訴人，並給付4,906元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月2日（見原審卷第35頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年10月1日起至返還A部分土地之日止，按月於每月1日給付60元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當（即命拆除系爭牆壁部分），求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。

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

八、本件訴訟費用之核定係依上訴人無權占用土地面積及所受不當得利之數額計算，而系爭牆壁雖為被上訴人所有，惟上訴人將鐵皮雨遮搭建於系爭牆壁上，形同占用系爭牆壁及其下之土地，即上訴人無權占用之土地面積，仍應以2平方公尺計算，業如前述，是上訴人應否拆除系爭牆壁，對訴訟費用負擔之認定，不生影響，亦附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第二庭

審判長法　官　王育珍

法　官　楊珮瑛

法　官　賴武志

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　蔡明潔