臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2008號

原　　告　李玟德
　　林碧珍
　　李浚瑀
共　　同
訴訟代理人　紀亙彥律師
被　　告　黃胡秋妹
訴訟代理人　賴佳郁律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國112年10月12日辯論終結，判決如下

主　文

一、被告應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，如附圖編號A1部分（面積10.92平方公尺）所示之一層建物拆除，並將編號B1（面積0.06平方公尺）、編號B2（面積0.1平方公尺）、編號B3（面積0.56平方公尺）部分土地上之鐵絲網圍籬及其上混凝土地面拆除後，將前開土地交還原告李玟德、林碧珍。

二、被告應給付原告李玟德、林碧珍新臺幣1,480元，及自民國111年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自民國111年12月4日起至交還第一項土地之日止，按月給付原告李玟德、林碧珍新臺幣25元。

三、被告應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，如附圖編號A2部分（面積5.25平方公尺）所示之一層建物拆除，並將編號B4（面積0.34平方公尺）部分土地上之鐵絲網圍籬及其上混凝土地面，及編號A3（面積0.03平方公尺，為一層建物與鐵絲網圍籬重疊之部分）部分土地上之鐵絲網圍籬拆除後，將前開土地交還原告李浚瑀。

四、被告應給付原告李浚瑀新臺幣408元，及自民國111年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自民國111年12月4日起至交還第三項土地之日止，按月給付原告李

浚瑀新臺幣12元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

七、本判決第一項，於原告李玟德、林碧珍以新臺幣6萬1千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣18萬1,584元為原告李玟德、林碧珍預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項，於原告李玟德、林碧珍以新臺幣500元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,480元為原告李玟德、林碧珍預供擔保，得免為假執行；按月給付部分，於原告李玟德、林碧珍每期以新臺幣8元為被告供擔保後，得就各期為假執行。但若被告每期以新臺幣25元為原告李玟德、林碧珍供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第三項，於原告李浚瑀以新臺幣3萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣8萬6,736元為原告李浚瑀預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項，於原告李浚瑀以新臺幣130元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣408元為原告李浚瑀預供擔保，得免為假執行；按月給付部分，於原告李浚瑀每期以新臺幣4元為被告供擔保後，得就各期為假執行。但若被告每期以新臺幣12元為原告李浚瑀供擔保後，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時原聲明如民國111年3月30日民事起訴狀所載（見本院中壢簡易庭111年度壢簡字第675號卷〈下稱壢簡卷〉第4頁），嗣於112年4月18日以民事補正狀變更聲明為：1.被告應將坐落桃園市平鎮區北商段（以下均為同段土地，逕以地號稱之）597地號土地上，如附圖編號A1部分（面積10.92平方公尺）所示之一層建物（下稱A1建物）拆

除，並將編號B1（面積0.06平方公尺）、編號B2（面積0.1平方公尺）、編號B3（面積0.56平方公尺）部分土地上之鐵絲網圍籬及其上混凝土地面拆除後，將前開土地交還原告李玟德、林碧珍。2.被告應給付原告李玟德、林碧珍新臺幣（下同）1萬5552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。並應自起訴狀繕本送達翌日起至交還第一項土地之日止，按月給付原告李玟德、林碧珍248元。3.被告應將坐落598地號土地上，如附圖編號A2部分（面積5.25平方公尺）之一層建物（下稱A2建物）拆除，並將編號B4（面積0.34平方公尺）部分土地上之鐵絲網圍籬及其上混凝土地面，及編號A3（面積0.03平方公尺，為一層建物與鐵絲網圍籬重疊之部分）部分土地上之鐵絲網圍籬拆除後，將前開土地交還原告李浚瑀。4.被告應給付原告李浚瑀4144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。並應自起訴狀繕本送達翌日起至交還第三項土地之日止，按月給付原告李浚瑀119元。5.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第131-132頁）。查原告之前揭變更，係基於地政機關測量結果而確定其請求返還之範圍及相當租金之不當得利金額，核屬事實上陳述之補充、更正，依上開說明，並非訴之變更或追加，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張略以：596地號、597地號、598地號土地前為被告及訴外人莊玉輝所共有，經雙方協議分割，其中596地號分歸為被告所有，597地號、598地號土地（下合稱系爭土地）則分歸為莊玉輝所有。嗣原告向莊玉輝購買系爭597、598地號土地，欲於其上改建房屋時，方發現被告具有事實上處分權之A1建物、A2建物坐落於系爭土地上，被告所搭建之鐵絲網圍籬及混凝土地面亦無權占用系爭土地，然屢經協商均未能達成共識。爰依民法第767條、第179條之規定，請求被告拆除上開無權占用之地上物及返還各該部分土地，並請求被告給付相當租金之不當得利。並聲明：如上開112年4月18日

變更後聲明所示。

二、被告答辯略以：被告與莊玉輝之分割協議，係以分割前土地地上建物中堂一半為界，被告現有建物並未超過兩造地界，且地政人員曾於兩造間之刑事毀損案件偵查中至現場測量，其結果為鐵絲網圍籬未逾越地界，與本件測量結果有所差異。倘認被告所有上開地上物已逾越地界，然原告於買受時已知悉系爭土地上有前揭地上物存在，竟於買受後20餘年方提起本件訴訟，況A1、A2建物所占用之位置係於系爭土地邊角，且面積甚小，並無妨礙原告土地利用，而拆除A1、A2建物，因該部分係屬建物本體之牆壁及直柱，將造成被告損失甚鉅，故應有民法第796條第1項、第796條之1第1項之適用，原告請求拆除越界之建築顯屬權利濫用等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠請求拆屋還地之部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次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、中段亦有規定。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（參最高法院72年度台上字第1552號判決意旨）。

2.經查，原告主張：其等為系爭597、598地號土地之所有權人，系爭土地與596地號土地分割前原為被告及莊玉輝所共有，經分割後由被告分得596地號土地，系爭土地則分歸莊玉輝，經原告向莊玉輝購買後，現597地號土地為原告李玟德、林碧珍所共有，598地號則為原告李浚瑀單獨所有等

情，業據提出上開土地之土地登記謄本附卷可稽（壢簡卷第7-11頁），並經本院依職權調閱上開土地之登記謄本及異動索引查核無誤，有桃園市平鎮地政事務所（下稱平鎮地政）回函所附上開土地重測前人工登記簿謄本、公務用登記謄本及異動索引在卷可考（本院卷第13-57頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

3.原告復主張：被告具有事實上處分權之建物，其中A1、A2建物占用系爭土地，另被告搭建之鐵絲網圍籬及混凝土地面亦有占用系爭土地之情形，則為被告所否認，並以地政兩次到場測量結果不同，附圖顯有違誤等語置辯。然查，經本院囑託平鎮地政至系爭土地勘測遭占用之面積，平鎮地政回覆以收件日期112年1月11日字號測法字第800號複丈成果圖即附圖（見本院卷第125頁），並標示A1建物、A2建物及鐵絲網圍籬坐落位置、占用面積等情，本院審酌地政人員與兩造均無特殊親誼故舊或嫌隙關係，又係依其專業知識進行繪測，應屬客觀公正而無違誤。被告雖稱本案測量結果與先前兩造間毀損刑案偵查中地政至現場測量之結果不同，惟依本院調閱上開偵查案卷資料，可知檢察官於該案所指示地政機關測繪之內容為「指定勘測之（被告建物）牆角位置」（參桃園地檢署108年度偵續字第64號偵查卷第59頁之平鎮地政複丈成果圖所載），與本案中本院係要求地政詳細測繪被告建物與其鐵絲網圍籬分別占用597、598地號之具體位置與面積為何（並要求測量至滴水線為準，詳參本院卷第111頁勘驗筆錄），是兩案所測繪之內容與要求不同，本無從互為援引，此外，被告並未提出其他具體證據以實其說，本院尚難憑採。從而，原告主張被告之前揭建物、地上物等有占用系爭土地等節，應屬可信。

4.至被告辯稱：其有民法第796條第1項前段事由，原告不得請求被告拆除上開地上物，另請本院依第796條之1第1項前段規定斟酌公共利益及當事人利益，免為全部之移去或變更等語。惟按民法第796條第1項本文規定，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，係指鄰地所有人於土地遭越界建築當時，明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言。依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前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其房屋時，亦適用之。惟上開越界建築規定，其適用必以房屋於越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方才知悉者，要無適用之餘地（參最高法院45年台上字第931號民事判決意旨）。次按牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條之適用；民法第796條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用（參最高法院62年台上字第1112號、59年台上字第1799號判決要旨）。查被告與莊玉輝於85年間協議分割土地時，即以地上建物中堂一半作為分界辦理分割，被告所分得之部分即為現有之建物等情，為兩造所不爭執（本院卷第77、147頁），是原告既非於該建物建築過程時，即已知悉越界之事實，自無民法第796條第1項之適用。至鐵絲網圍籬及混凝土地面部分，其非屬房屋構成部分，更無從適用民法第796條第1項規定。另審酌A1、A2部分建物之建築年代較為久遠、所占面積甚少，鐵絲網圍籬及混凝土地面之部分亦非房屋構成，尚難認拆除上開地上物對未越界建物之結構安全及整體利用價值有巨大影響，亦無何重大公益目的而有留存之必要，且被告就拆除A1、A2建物之損害，並無舉證以實其說，其請求依第796條之1規定免為全部或一部之移去或變更，亦難認無據。

5.被告復抗辯稱原告請求拆除上開地上物於自己所得利益較小，卻對於被告損害甚大，其請求有違公共利益或以損害他人為目的，應屬權利濫用等語。惟按權利之行使，不得違反

公共利益，或以損害他人為主要目的，為民法第148條第1項所明定，物上請求權之行使，不失為權利行使之一種，雖應受誠實信用及權利濫用禁止原則之拘束。惟權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利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行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得視為以損害他人為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。查被告並無占用系爭土地之正當權源，已如前述，原告請求拆屋還地，屬合法權利之行使，自非以損害他人為主要目的。此外，被告就原告前開行使權利之行為有何違反公共利益之情形未能舉證以實其說，難認原告有何權利濫用之事實。又衡諸被告建物確有越界情形，原告本無容忍義務，自無異議或失權問題，其請求拆除之範圍僅針對被告地上物越界之部分、亦非房屋之主要構成部分，堪認原告行使權利並無過度犧牲被告利益之不公平，被告主張原告所為有違誠信原則一節，亦難憑採。

6.是被告具事實上處分權之A1、A2建物、鐵網圍籬及混凝土地面，占用系爭土地既無合法之權源，亦無合於民法第796條、第796條之1規定之情形，則原告請求被告將系爭土地上前開地上物拆除，並將占用土地返還原告，即屬有據。

㈡請求相當於租金之不當得利部分：

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條前段定有明文。且按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（參最高法院61年度台上字第1695號判例意旨）。本件被告既有上述無權占有系爭土地之事實，則依上揭法規及說明，原告請求

被告返還其所受相當於租金之利益予原告，亦屬有據。

2.次按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（參最高法院96年度台上字第2660號民事裁判意旨）。是原告得請求返還不當得利之期間，依上揭說明，其中原告李玟德、林碧珍部分，應自起訴日111年3月30日起往前回溯5年即106年4月1日起算；原告李浚瑀係於108年4月10日取得598地號土地，則應自108年4月10日起計算至111年3月30日止，方屬有據。

3.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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開法律規定為強制規定，則原告所得請求被告返還相當於租金之不當得利部分，自應受上開規定之拘束。又土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言，而法定地價依同法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條第1項亦有明文。就此原告主張被告應返還如聲明第2、4項所示相當於租金之不當得利，本院審酌被告前與莊玉輝共有系爭土地及596地號土地，並訂有協議以地上建物為界分割土地，惟因分割後之重新鑑界，方致部分建物及地上物占有原告所有土地，尚非惡意占用，併參酌系爭土地現利用情形，及被告占有系爭土地之面積大小、位置、周遭生活機能及交通狀況等一切情事，認原告所得請求不當得利之計算標準，應以系爭土地申報總價額年息1%為據，較為適當。

4.據此計算，原告李玟德、林碧珍得請求被告返還自106年4月1日起至111年3月30日止相當租金之不當得利，應為1,480元，原告李浚瑀得請求被告返還自108年4月10日至111年3月30日止相當租金之不當得利，則為408元；另得請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年12月4日（見本院卷第9頁送達證書）起，按月給付原告李玟德、林碧珍相當租金之不當得利金額則為25元、按月給付原告李浚瑀之金額則為12元（計算式及依據，均詳如附表所示）。至原告逾上開範圍之請求，則尚難認有據。

四、綜上所述，原告依民法767條、第179條之規定，請求被告拆除如附圖編號A1、B1、B2、B3（以上占用597地號）、A2、A3、B4（以上占用598地號）所示各該建物、地上物，將前開土地騰空返還予原告，並分別給付原告如主文第2、4項所示之金額，均為有理由，應予准許。至原告逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

五、末以，關於原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不另逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　周玉羣

附表（所載金額均為：新臺幣，元）：

桃園市○鎮區○○段000地號土地				
編號	期間	申報地價	占用面積(㎡)	相當租金之不當得利金額
1	106年4月1日至106年12月31日(共9個月)	2,640元	11.64	231元
2	107年	2,480元	11.64	289元
3	108年	2,480元	11.64	289元

4	109年	2,560元	11.64	298元
5	110年	2,560元	11.64	298元
6	111年1月1日至 111年3月30日（共3個月）	2,560元	11.64	75元
合計				1480元

備註：

1.申報地價見壢簡卷第12頁地價第二類謄本所載。

2.597地號占用面積計算式：A1部分建物10.92㎡＋B1部分0.06㎡＋B2部分0.1㎡＋B3部分0.56㎡＝11.64㎡。

3.每年相當租金之不當得利金額計算式：當年度申報地價x占用土地面積x年息1%（元以下四捨五入，下同）。

4.111年起每月相當租金之不當得利金額：2,560元x11.64㎡x1%÷12個月＝25元。

桃園市◯鎮區◯◯段000地號土地				
編號	期間	申報地價	占用面積(㎡)	相當租金之 不當得利金額
1	108年4月10日至 108年12月31日（共7又2/3個月）	2,480元	5.56	88元
2	109年	2,560元	5.56	142元
3	110年	2,560元	5.56	142元
4	111年1月1日至 111年3月30日（共3個月）	2,560元	5.56	36元
合計				408元

備註：

1.申報地價見壢簡卷第13頁地價第二類謄本所載。

2.598地號占用面積計算式：A2部分建物5.25㎡＋B4部分0.34㎡－建物與鐵絲網圍籬重疊A3部分0.03㎡＝5.56㎡。

3.每年相當租金之不當得利金額計算式:當年度申報地價x占用土地面積x年息1%。

4.111年起每月相當租金之不當得利金額：2,560元x5.56㎡x1%÷12個月＝12元。

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　蕭尹吟