

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2028號

原告 貝斯特精密化學企業有限公司

法定代理人 簡昇淞

訴訟代理人 周廷威律師

複代理人 林采緹律師

被告 陳秀嬌

訴訟代理人 成介之律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年7月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A（面積5.39平方公尺）及編號B（面積34.77平方公尺）所示之建物及地上物拆除，將土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告應自民國112年3月3日起至返還第1項所占用土地之日止，按月給付原告新臺幣210元，及自各期應給付之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項於原告以新臺幣310,570元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣931,712元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項到期部分，於原告按月以新臺幣70元為被告供擔保後，得假執行；但被告按月如以新臺幣210元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補
02 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。
03 民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。原
04 告起訴時原聲明請求被告應將坐落桃園市○○區○○段000
05 地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附件一（見本院卷第
06 13頁）所示之牆面及最上層突出增建（面積33.058平方公
07 尺）拆除，將土地返還予原告。（二）被告應自起訴狀繕本送達
08 翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下
09 同）1,295元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行
11 （見本院卷第3頁）。嗣於訴訟進行中，將其聲明第1項關於
12 請求被告應返還土地之對象更正為原告及其他共有人全體，
13 並將聲明第2項返還不當得利金額更正為按其應有部分計算
14 之數額為432元（見本院卷第145頁）；另因系爭土地遭占用
15 之部分經桃園市蘆竹地政事務所測量並繪製土地複丈成果圖
16 （下稱附圖）後，原告依測量成果擴張其關於不當得利數額
17 及更正被告無權占用系爭土地之範圍，最終訴之聲明第1、2
18 項為：（一）被告應將系爭土地上如附圖編號A（面積5.39平方
19 公尺）、編號B（面積34.77平方公尺）所示之建物及地上
20 物拆除，並將占用之土地返還原告及其餘全體共有人。（二）被
21 告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月
22 給付原告524元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
23 按週年利率5%計算之利息。核原告關於變更請求被告返還
24 土地之對象及請求不當得利數額部分，係減縮、擴張應受判
25 決事項之聲明，另原告就桃園市蘆竹地政事務所測量後，特
26 定占有系爭土地之範圍，此部分屬更正法律上及事實上之陳
27 述，揆諸上開說明，非屬訴之變更，均無不合。

28 貳、實體部分

29 一、原告主張：原告為系爭土地所有權人，應有部分3分之1，被
30 告未具占有之合法權源，占有使用系爭土地並於其上搭建門
31 牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號之建物（下稱系爭

01 建物)，占用範圍如附圖編號A、B所示部分，顯屬無權占有
02 人，爰依民法第767條之規定，請求被告拆除系爭建物占用
03 系爭土地部分，並將該土地返還予原告。又被告無權占用系
04 爭土地，自受有使用系爭土地之利益，並致所有人即原告受
05 有損害，是原告並得依民法第179條、第184條規定，請求被
06 告給付按系爭土地申報地價10%計算相當於租金之不當得利
07 等語，並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附圖編號A、B所示
08 之建物及地上物拆除，並將該土地返還於原告及其他共有
09 人。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日
10 止，按月給付原告524元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告則以：原告係經由買賣取得系爭土地所有權，系爭土地
13 93年重測前為南崁內厝段內厝小段89-12地號（下均逕以地
14 號稱各筆土地），斯時為訴外人簡元祿與其他簡姓人士共
15 有，簡元祿亦持分89-70地號（重測後南崁段828地號）土地
16 及其上377建號即系爭建物所有權全部。嗣簡元祿於80年5
17 月25日將該土地及系爭建物依現況買賣移轉予被告之夫胡錫
18 坤，胡錫坤則於111年8月3日夫妻贈與被告。簡元祿除出售8
19 9-70地號及系爭建物，同時為系爭土地所有權人之一，且與
20 其他共有人間關係密切，所以簡元祿在起造系爭建物時（即
21 有占用系爭土地之時），可能測量精準度不夠或其他因素，
22 而占有系爭土地，是簡元祿並無故意或重大過失之情。又簡
23 元祿興建系爭房屋時，其他共有人並無反對之意思，可見鄰
24 地所有人知其如此建築越界，並未提出異議，故原告買受土
25 地，自應承受前手之「不得請求移去或變更其房屋」之法律
26 效果。縱認本件無民法第796條第1項之通用，但因原告主張
27 被告應拆除部分，係屬樑柱，若予拆除，將使整體建築物存
28 在安全結構上之危險，是懇請免為移去或變更。並聲明：(一)
29 原告之訴駁回。(二)若受不利判決，請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 原告主張其為系爭土地之共有人，被告則為鄰地即828地號

01 土地與其上系爭建物所有人，而系爭建物占用系爭土地如附
02 圖編號A、B所示範圍面積各5.39平方公尺、34.77平方公尺
03 等情，有系爭土地、系爭建物登記謄本及828地號土地、系
04 爭建物異動索引在卷（見本院卷第59至67、133、137頁），
05 並經本院會同兩造及桃園市蘆竹地政事務所人員履勘現場，
06 製有勘驗筆錄、現場照片及位置圖等附卷（見本院卷第185
07 至216頁），且為被告所不爭執（見本院卷第254頁），原告
08 此部分應堪信為真實。惟就原告主張被告之系爭建物部分無
09 權占有原告系爭土地一節，為被告所否認，並以前詞置辯。
10 茲分述如下：

11 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
12 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
13 求返還所有物之訴，被告對於原告就其物有所有權存在之事
14 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
15 有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權
16 源之事實證明之。次按民法第796條第1項規定：「土地所有
17 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
18 知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但
19 土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金」，固為
20 民法第796條第1項前段所明定。惟主張鄰地所有人知其越界
21 而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院
22 45年台上字第931號判例、82年度台上字第1799號判決意旨
23 參照）。所謂知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建
24 築，方足當之（同院83年度台上字第605號判決要旨參
25 照）。

26 (二)被告辯稱：系爭建物原始起造人簡元祿興建時可能測量精準
27 度不夠或其他因素，而占有系爭土地，並無故意或重大過
28 失，且簡元祿興建系爭房屋時，其他共有人並無反對之意
29 思，自應承受前手之不得請求移去或變更其房屋之法律效果
30 云云。參諸卷附系爭建物之建築改良登記簿、建物登記謄本
31 及異動索引之記載（本院卷第63、103、104頁），可知系

01 爭建物登記原因發生日期及建築完成日期為60年10月20日，
02 興建完成時之所有權人為簡元祿等情；而系爭土地由訴外人
03 簡庚辛於42年9月30日因放領移轉取得所有權全部，嗣訴外
04 人簡天來於68年2月1日因買賣取得系爭土地，再由簡元祿、
05 簡福清、簡福榮於69年11月10日因買賣登記為系爭土地所有
06 權人，持分各3分之1等情，亦有系爭土地登記簿可參（見本
07 院卷第90、91頁）。系爭建物於60年10月20日建築完成，故
08 簡元祿在60年10月20日前起造系爭建物，依土地登記簿，當
09 時系爭土地所有權人依土地登記簿為簡庚辛，被告應就其前
10 手即簡元祿建築系爭建物時，簡庚辛知其越界而不即為異議
11 乙節負舉證責任。然被告僅稱簡元祿「出售」系爭建物時，
12 其同時為系爭土地、系爭建物所有權人，而當時系爭土地共
13 有人間關係密切等語。惟簡元祿興建系爭建物完成後，同時
14 為系爭建物及系爭土地所有權人之事實，實無推論其興建當
15 時並無故意或過失一節，即使是建築系爭建物之簡元祿不知
16 越界情事，亦難僅因簡元祿建築系爭建物之事實，即推認簡
17 庚辛當時知有越界而不異議之情，且被告迄至本件言詞辯論
18 終結時，均未能證明系爭土地所有人簡庚辛於簡元祿建築系
19 爭建物時知有越界情事而不異議，本院實難徒憑被告片面陳
20 述，遽為有利於其之認定，是被告抗辯有上開民法第796條
21 規定之適用，自屬無據。

22 (三)被告另辯稱：原告主張應拆除部分係屬樑柱，若予拆除，將
23 使系爭建物存在結構上之危險，應依民法第796條之1免除移
24 除或變更云云。惟按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所
25 有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利
26 益，免為全部或一部之移去或變更。民法第796條之1第1
27 項本文定有明文。揆諸前揭規定之立法理由，對於不符合第
28 796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房
29 屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，
30 為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字
31 第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如

01 參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地
02 之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以
03 顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益而言。然
04 查，系爭建物占用土地如附圖編號A、B部分，為系爭建物鄰
05 近系爭土地一隅之牆面及突出水泥平台及鐵皮增建物，此有
06 本院勘驗筆錄及現場照片在卷可按（本院卷第185至215
07 頁），且系爭建物占用土地如附圖編號A、B部分若予拆除，
08 是否將使整體建築物存在安全結構上之危險一節，亦未據被
09 告有何舉證以實其說，難認有據。則系爭建物占用土地如附
10 圖編號A、B部分縱予以拆除，應認無礙於被告對於系爭建物
11 使用之整體性，亦未危及系爭建物結構安全性，是以，被告
12 抗辯有民法第796條之1規定適用云云，要無可採。

13 (四)又無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
14 會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，
15 原告自得依民法第179條前段之規定，請求被告占用系爭土
16 地相當租金之不當得利。次按租用基地建築房屋，其租金以
17 不超過土地申報總價額年息百分之十為限，土地法第105
18 條、第97條規定甚明。此所謂年息百分之十為限，乃指土地
19 租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報
20 總價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁
21 榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為
22 決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價
23 為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地
24 法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地
25 價。又土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價
26 百分之八十為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文規
27 定。查被告無權占用系爭土地如附圖標示A、B部分，面積為
28 合計為40.16平方公尺（5.39平方公尺+34.77平方公尺），
29 有前揭地政事務所檢送之複丈成果圖可證，此外，參酌系爭
30 土地位於桃園市蘆竹區南山路2段，四週均係民宅鐵皮倉庫
31 及廠房，並無商業活動等情，有勘驗測量筆錄、現場照片附

01 卷可稽（見本院卷第185至215頁）；又系爭土地於本件起訴
02 時之111年度申報地價為每平方公尺3,760元，有系爭土地登
03 記謄本在卷可參（本院卷第59頁），本院審酌系爭土地之位
04 置、工商業繁榮程度，被告利用系爭土地之使用情形及所受
05 利益等因素，認原告請求被告給付之不當得利數額，如以占
06 用面積及前揭系爭土地111年度申報地價年息5% 計算1年之
07 不當得利應屬適當。準此，原告請求自起訴狀繕本送達被告
08 翌日即112年3月3日（見本院卷第75、76頁）起至返還所占
09 用土地之日止，按月給付其依應有部分計算相當租金之不當
10 得利每月為210元（計算式： $40.16\text{平方公尺} \times 3760\text{元} \times 5\% \div 12$
11 $\text{月} \div 3\text{人} = 210\text{元}$ ；元以下四捨五入）。另被告按月應給付之不
12 當得利，應於給付期限屆至後始負遲延責任，是原告請求之
13 不當得利金額及遲延利息，自112年3月3日起至返還所占用
14 土地之日止，按月應給付原告210元，及自各期應給付之日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由；逾
16 此部分之請求，則屬無據。

17 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
18 請求被告應將系爭土地上如附圖編號A（面積5.39平方公
19 尺）、編號B（面積34.77平方公尺）所示之建物及地上物拆
20 除，將土地騰空返還予原告及全體共有人，並自112年3月3
21 日起至返還第1項所占用土地之日止，按月應給付原告210
22 元，及自各期應給付之日起至清償日止，按週年利率5%計
23 算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

24 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於原
25 告勝訴部分，經核並無不合，爰依占用面積及公告現值、被
26 告按期應給付之不當得利金額酌定相當之擔保金額，分別准
27 許之。至於原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，
28 應併予駁回。

29 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及攻擊防
30 禦方法，均與本院前揭判斷不生影響，爰不予一一論述，附
31 此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

03 民事第三庭 法 官 張世聰

04 正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

08 書記官 藍予伶