臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第131號

原　　告　林學淵

訴訟代理人　王聖舜律師

　　郭乃寧律師

被　　告　謝碧新

訴訟代理人　謝宜蓉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖編號A所示之建物、編號B所示之鐵皮屋加強磚造、編號C所示之雞舍、編號D所示之磁磚道路雨遮石柱、編號E所示之水塔均拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟陸佰參拾玖元及自民國一百一十二年四月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年十二月一日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣柒佰貳拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾貳萬參仟柒佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬伍仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬伍仟陸佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各期已屆期部分，於原告以新臺幣貳佰肆拾參元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。原告原訴之聲明為：㈠被告應將坐落桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖紅色部分所示門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號2層樓鋼筋混凝土建物、1層樓鐵皮建物拆除，將如起訴狀附圖綠色部分水泥刨除，並將土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）15萬5,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自民國111年12月1日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告2,483元。㈣願供擔保，請准宣告假執行（見桃簡卷第3頁）。嗣經現場履勘後，於112年10月20日具狀變更如後開原告主張欄聲明所載（見本院卷第103頁），經核原告依桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）更正系爭土地遭占用之面積及位置，係屬補正事實上之陳述；另原告更正被告應給付之不當得利數額，則屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，均應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：其為系爭土地之所有權人，詎被告未經其同意，擅自占用系爭土地興建如附圖編號A所示之建物、編號B所示之鐵皮屋加強磚造、編號C所示之雞舍、編號D所示之磁磚道路雨遮石柱、編號E所示之水塔（以下合稱系爭地上物），已妨害原告就系爭土地所有權之行使，其自得依民法第767條之規定，請求被告拆除系爭地上物並返還該部分土地予原告；又被告無權占用系爭土地獲有相當於租金之利益，原告因而受有損害，另依民法第179條之規定，請被告給付相當

於租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將系爭土地上之系爭地上物均拆除，並將該部分土地騰空返還原告。㈡被告應給付原告19萬0,166元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自111年12月1日至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告3,040元。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：㈠原告明知系爭地上物占用系爭土地，數十年來均未主張其權利，可認已默示同意其無償使用系爭土地，其並非無權占有；㈡系爭地上物越界並非出於故意或有重大過失，原告知悉系爭地上物越界建築亦從未提出異議，依民法第796條第1項之規定，不得請求其拆屋還地；㈢系爭地上物坐落在系爭土地上，原告請求其拆屋還地對原告增益甚微，卻將導致其居無定所，原告所為係以侵害其為主要目的，為權利濫用等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第154至155頁，依論述需要為部分文字修正）：

㈠系爭土地為原告所有。

㈡系爭地上物為被告搭建使用。

四、得心證之理由：

㈠系爭地上物占用系爭土地是否為無權占有？

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，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（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查被告對於原告為系爭土地所有人、系爭地上物為被告所搭建使用等事實並未爭執（見不爭執事項㈠、㈡）；而系爭地上物確

實占用系爭土地，亦有附圖可查，則參照上開說明，自應由被告就系爭地上物占用系爭土地之合法權源負舉證之責。

2.被告辯稱：原告明知系爭地上物占用系爭土地，數十年來均未主張其權利，可認已默示同意其無償使用系爭土地，其並非無權占用云云。然默示之意思表示，係指土地所有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，**若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示**（最高法院109年度台上字第2118號判決參照）。是縱原告多年來均未積極主張其權利，亦僅為單純沉默，參照上開說明，尚不得逕謂為原告已有默示與被告成立使用借貸契約之意思表示；況衡以兩造間僅為鄰居關係（見本院卷第137頁），並無深厚之親故情誼，原告如何可能承諾無償提供系爭土地予被告使用，而自行長年負擔相關稅賦？是被告其此部分所辯，顯非可採。

㈡本件是否得適用民法第796條第1項之規定而免為拆除？

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。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項固有明文。惟按逾越地界建築房屋之土地所有人，因損及鄰地所有人之土地所有權，僅在土地所有人非因故意或重大過失而越界建築，且鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議，該鄰地所有人始不得請求移去或變更其房屋，此觀民法第796條第1項本文規定即明。而土地所有人如不否認越界建築，僅就鄰地所有人於該房屋建築當時，知其越界而不即提出異議一事為抗辯者，自應就此利己事實負證明之行為責任，且其證明須先使法院確信待證事實為真實，鄰地所有人始需就其否認之事實，舉反證以推翻之（最高法院111年度台上字第2533號判決意旨參照）。

2.經查，系爭地上物占用系爭土地之面積多達759.89平方公尺，所橫跨之寬度更顯已超過被告自身所有之桃園市○○區

○○段000地號土地，此有附圖足稽，本極有可能逾越地界；遑論被告於興建系爭地上物前根本未量測自身所有之土地範圍（見本院卷第27頁），堪認系爭地上物之所以逾越地界實係被告任意興建之結果，主觀上至少具有重大過失無訛。再被告既抗辯本件有民法第796條第1項之適用，則依上開說明，被告即應就「原告於系爭地上物建築當時，知其越界而不即提出異議一事」負舉證責任，而就此被告業以書狀自陳：其不能舉證原告於系爭地上物建築當時即已知悉越界情事等語（見本院卷第159頁），自難為有利被告之認定。

3.從而，本件尚難認該當民法第796條第1項之要件，被告抗辯得依此項規定免為拆除，並非可採。

㈢原告本件請求是否構成權利濫用？

1.按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；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，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年度台上字第105號、71年度台上字第737號判決意旨參照）。準此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，**主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用**。

2.查被告確有占用系爭土地之情事，且所占用之面積多達759.89平方公尺，已如前述，顯已影響原告就系爭土地利用之完整性、土地價值與增值性，故原告行使所有物返還請求權所可取得利益並非甚微，原告訴請拆除無權占用之地上物並返還土地，乃本於所有權之正當權利行使，被告本不應有得永

久占用他人土地以供自己建造地上物使用之不合理期待，故原告請求拆屋還地縱因此影響被告現實使用之利益，難認係以損害被告為主要目的，尚不得認原告有何權利濫用之情，是被告此部分抗辯，仍無足採。

㈣綜上，被告占用系爭土地並無正當權源甚明，則原告依民法第767條之規定請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地騰空返還原告，應予准許。

㈤原告得請求之不當得利數額：

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。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會之通常觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決要旨參照）。查被告無占有系爭土地之權源，卻仍以系爭地上物占用系爭土地等節，已如前述，所為即屬無法律上之原因而受利益，並致原告不能使用系爭土地而受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之利益。

2.又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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地價額係指法定地價，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條規定即明。且土地所有人依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。上開條文固係針對城市地方土地所訂定之標準，但其以不超過土地申報地價年息10%為上限，係限制租金之最高額，舉重以明輕，相較之下，經濟效益遠不如城市地方之非城市地方基地之租賃，其租金標準亦應參照上開計算基礎，不得超過土地申報價額年息百分之10。查系爭土地於111年1月之申報地價為每平方公尺384元，此有系爭土地之土地登記謄本可按（見桃簡卷第10頁）；爰參酌系爭土地使用分區為「森林區」，使

用地類別為「國土保安用地」，依法應為國土保安使用，被告以在其上興建系爭地上物之方式占用，以及系爭土地之位置、繁榮程度、經濟價值等因素，應以該土地申報總價額之年息百分之3計算被告無權占有系爭土地所受相當於租金之利益為適當。原告主張以每平方公尺申報地價之年息百分之10計算，實屬過高，並非可採，附此敘明。

3.又被告占用系爭土地如附圖編號A至E所示部分面積共計759.89平方公尺（計算式：249.98+32.76+276.35+195.24+5.56=759.89），此有附圖足稽。則依上開認定之申報地價比例，復按如附表所示之占用期間、申報地價計算後，原告自106年12月1日至111年11月30日止得請求被告給付之不當得利數額應為4萬5,639元；自111年12月1日起至騰空返還系爭土地止，得按月請求被告給付之金額則為729元（計算方式詳參附表）。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

㈥另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告對被告之不當得利返還請求權屬於未定給付期限之金錢債權，故其就上開4萬5,639元，併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年4月20日（見本院卷第25頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定請求㈠被告應將系爭土地上之系爭地上物均拆除，並將該部分土地騰空返還原告。㈡被告應給付原告4萬5,639元及自112年4月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應自111年12月1日至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告729元，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請

求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（本件雖為一部勝訴一部敗訴，但因原告敗訴部分屬於不併計訴訟標的價額之孳息請求，故仍命訴訟費用由請求拆屋還地部分之敗訴當事人即被告全部負擔）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　19　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達二十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　　113　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　王家蒨

附表

編號	被告占用系爭土地之期間	申報地價（以桃簡卷第14頁公告地價之8成計算）	面積（平方公尺）	相當租金之不當得利計算式（元以下四捨五入）
1	106年12月1日至106年12月31日	408元/平方公尺	759.89	(408*759.89*3%)*（31/365）＝790元
2	107年1月1日至108年12月31日	400元/平方公尺	759.89	(400*759.89*3%)*2＝18,237元
3	109年1月1日至110年12月31日	408元/平方公尺	759.89	(408*759.89*3%)*2＝18,602元
4	111年1月1日至111年11月30日	384元/平方公尺	759.89	(384*759.89*3%)*(334/365)＝8,010元
以上共計45,639元				
5	111年12月1日起	384元/平方公尺	759.89	(384*759.89*3%)/12＝72

（續上頁）

	至遷讓返還系爭土地之日止			9元（每月給付）

附圖：桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖