

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1448號

原告 龔菁華
訴訟代理人 張捷誠律師
被告 梁清騰

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號452(1)之地上物（面積13.97平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣8,416元，暨自民國113年12月1日起至返還前項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣536元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

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，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標的，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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第256條及第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時係以梁清騰、王淑惠為被告，並聲明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附件二（因原告已更正聲明如後，故本判決未附此附件二）圖示紅色部分之房屋（面積約15.264平方公尺，以實測面積為準）拆除，並將占用之土地騰空返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下

01 同) 68,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭
02 土地之日止，按月給付原告1,145元(本院卷第9頁)。嗣原
03 告就其起訴主張王淑惠無權占用部分，實僅被告梁清騰為真
04 正事實上處分權人，即於民國113年10月21日勘驗期日以言
05 詞撤回對王淑惠之起訴，經王淑惠表示同意在案(本院卷第
06 153頁)，已生撤回之效力，並依桃園市八德地政事務所
07 (下稱八德地政事務所)土地複丈成果圖(即本判決附圖)
08 於113年11月28日具狀變更聲明為：(一)被告應將系爭土地上
09 如附圖暫編地號452(1)所示面積13.97平方公尺之地上物(下
10 稱系爭地上物)拆除，並將占用之土地騰空返還原告；(二)被
11 告應給付原告16,768元，及自113年12月1日起至騰空返還前
12 項土地之日止，按月給付原告1,048元(本院卷第177頁)。
13 經核原告變更相當於租金之不當得利損害金額部分，係依系
14 爭建物占用面積，本於系爭土地遭無權占有之同一基礎事實
15 而為減縮應受判決事項之聲明；又原告係將原訴之聲明請求
16 被告返還之系爭土地位置、範圍依據附圖而為事實上之補
17 充、更正，非訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，
18 應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告所有門牌號碼桃園市
21 ○○區○○街000巷00號建物(下稱系爭建物)之系爭地上
22 物違法占用系爭土地，已妨礙原告所有權之行使，原告自得
23 依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭地上
24 物拆除，並將所占用土地返還原告；又被告無權占有系爭土
25 地，自受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自
26 得依民法第179條之規定，並參酌土地法第97條規定，以系
27 爭土地申報總價年息10%作為計算不當得利之標準，請求被
28 告給付自112年8月9日設籍系爭建物時即112年8月起至113年
29 11月止，及自113年12月1日起至騰空返還土地之日止，相當
30 於租金之不當得利等語。並聲明：如上開變更後之聲明所
31 示。

01 二、被告則以：系爭土地重測前為桃園市○○區○○○段000000
02 地號，與被告所有同區大忠段451地號（重測前為同區小大
03 湳段534-5地號）土地（下稱451土地）均由同區小大湳段53
04 4地號（下稱534土地）分割轉載，系爭建物興建於57年間，
05 對系爭土地應當成立法定租賃關係，並非無權占有。且系爭
06 建物於57年3月1日裝表供電，系爭地上物歷經數所有權人占
07 有使用，鄰地所有人並未為反對或異議，應負有容忍越界建
08 築存在之義務。又系爭地上物占用之土地不多且為系爭建物
09 主要樑柱，若將之拆除將有倒塌之安全疑慮，且因面積減損
10 後過小而無法使用，不符社會經濟效益；再被告迄今未曾使
11 用系爭建物，且因訴訟進行中而無法使用收益，並無不當得
12 利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、原告主張其為系爭土地所有權人，而被告有事實上處分權之
14 系爭地上物占用系爭土地如附圖暫編地號452(1)所示部分等
15 情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本、現場照片為證
16 （本院卷第21、24、31至33頁），並經本院依職權調取房屋
17 稅籍證明書核閱無訛（本院卷第141至143頁），且會同兩造
18 及八德地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗筆錄、照
19 片及附圖在卷可憑（本院卷第153至164、171頁），上情復
20 為被告所不爭執，自堪信為真實。

21 四、至於原告復主張被告無權占有系爭土地，被告應將系爭地上
22 物拆除，並返還所占用之土地，且應給付相當於租金之不當
23 得利等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件
24 兩造所爭執之處，應在於：(一)被告所有系爭地上物占有系爭
25 土地是否有合法權源？原告請求被告將系爭地上物拆除，並
26 返還所占用之土地予原告，是否有理？(二)原告請求被告給付
27 相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，金額為何？
28 茲分述如下：

29 (一)被告所有系爭地上物占有系爭土地是否有合法權源？原告請
30 求被告將系爭地上物拆除，並返還所占用之土地予原告，是
31 否有理？

- 01 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，
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按以無
04 權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有
05 所有權存在之事實無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，原告
06 於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占
07 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上字第
08 2182號判決意旨參照）。系爭土地為原告所有，為兩造所不
09 爭執，則被告自應就其所有系爭地上物，有何占用系爭土地
10 之正當權源，負舉證之責。
- 11 2.被告抗辯系爭建物與系爭土地間有法定租賃關係而適用民法
12 第425條之1第1項規定等語。按土地及其土地上之房屋同屬
13 一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
14 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受
15 讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋
16 得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有
17 明文。該條文之規範目的在於使原屬同一人所有之土地及其
18 上房屋，於嗣後土地及其上房屋各異其所有權人時，推定在
19 房屋得使用期限內有租賃關係，以利房屋使用。被告固舉台
20 灣電力公司台中區營業處函、系爭土地及451土地之土地登
21 記簿（本院卷第89、133、139、191頁）為證，主張系爭建
22 物於57年3月1日裝表供電，系爭土地及451土地斯時之所有
23 權人分別於58年7月25日、61年5月4日買賣取得，而該等土
24 地依土地登記簿標示部記載應分割自同一534土地等語。惟
25 殊不論系爭建物興建於57年間、系爭土地及451土地前同為5
26 34土地分割而來，依451土地之土地登記簿及系爭建物之房
27 屋稅籍移轉沿革表，潘樹弟於61年5月4日取得451土地後，
28 於64年7月起原始設籍在系爭建物（本院卷第133、143
29 頁），故無從認系爭建物與534土地所有權人同屬一人，從
30 而被告此部分所辯，已無足取。是被告聲請調閱系爭土地之
31 手抄土地登記簿標示部（本院卷第188、214頁），自無調查

01 之必要。

02 3.被告復辯稱原告明知系爭地上物有越界情形而未即時提出異
03 議，故原告不得請求拆除系爭地上物等語。按土地所有人建
04 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
05 越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第
06 796 條第1 項前段定有明文。而觀諸該條項98年1月23日立
07 法理由謂：「現行條文規定對越界建築者，主觀上不區分其
08 有無故意或重大過失，一律加以保護，有欠公允，爰仿德國
09 民法第912 條、瑞士民法第674 條之立法體例，於第一項增
10 列『非因故意或重大過失』越界建築者，始加以保障，以示
11 平允。又依現行規定意旨，前段所保護者為『房屋』，爰將
12 其末句『建築物』一詞，修正為『房屋』，使法條用語前後
13 一貫。又『房屋』應包括建築完成及未完成者在內，併予敘
14 明」等語。又此條文規定，於民法物權編修正施行前土地所
15 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
16 時，適用之，民法物權編施行法第8 條之3 亦規定甚明。再
17 以無論修正前後之越界建築規定，其適用必以房屋於越界建
18 築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當
19 時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方才知
20 悉者，要無適用之餘地。且所謂知越界情事，是指依客觀情
21 事，可認知建築房屋已有越界建築情形定之，亦即，須鄰地
22 所有人事實上知悉越界建築，方足當之。又訴訟之一方當事
23 人主張他造明知越界建築而未即時異議者，應就此事實，負
24 舉證責任。本件被告未就原告或系爭土地前所有權人於系爭
25 建物興建時已知悉有越界建築而未即時異議之情事，舉證以
26 實其說，且原告於113年4月23日451土地鑑界後，隨即於113
27 年5月7日寄送存證信函請求被告及王淑惠拆除系爭地上物，
28 有該存證信函可參（本院卷第199至207頁），則被告抗辯原
29 告明知有越界情形而未即時提出異議，核與前揭最高法院判
30 決要旨所指之要件未合，洵非可採。被告聲請調查原告所有
31 房屋簽立之國有基地租賃契約書及土地勘查表（本院卷第21

01 4、216、217頁)以明原告斯時已知情越界建築，自無調查
02 之必要。

03 4.被告又辯稱若需拆除系爭地上物，因占用部分為系爭建物主
04 要樑柱，顯有倒塌疑慮及影響經濟價值等語。按土地所有人
05 建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得
06 斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變
07 更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796
08 之1 第1 項定有明文。考其規範目的在於對於不符合第796
09 條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。
10 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
11 平允，而賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第80
12 0 號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌
13 都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比
14 率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及
15 社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，此觀該條之
16 立法理由自明。參諸附圖及現場照片(本院卷第158至164、
17 171頁)，可知原告請求拆除系爭地上物係位於系爭建物前
18 端，衡以目前科技應可於拆除前以其他工法先補強替代，難
19 逕認拆除之結果，將危及系爭建物之整體結構安全，參以系
20 爭地上物面積非微，被告占用系爭土地所致原告損害非小，
21 且被告迄至本件言詞辯論終結前為止，未能舉證證明拆除系
22 爭地上物將如何影響系爭建物結構安全，是被告此部分所
23 辯，亦無可採。

24 5.綜上，被告就其有事實上處分權之系爭地上物，未能舉證證
25 明有何占用系爭土地之正當權源，應認屬無權占有。從而，
26 原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告拆除系爭地上
27 物，並將所占用土地返還原告，自有理由。

28 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有
29 理由，金額為何？

30 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
31 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請

01 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
02 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
03 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
04 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。被告無
05 權占有部分系爭土地，業如前述，其受有相當於租金之利
06 益，並致原告受有不能使用該部分系爭土地之損害，核屬無
07 法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條規定，請
08 求被告就其占用系爭土地部分，給付相當於租金之不當得
09 利。被告徒以其未曾使用系爭建物，且因訴訟中而無從收益
10 辯稱無不當得利等語，即無可取。

11 2. 又建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
12 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂
13 土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，
14 又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土
15 地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地
16 所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於
17 公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申
18 報者，則應以公告地價80%為其申報之地價，平均地權條例
19 第16條前段定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地
20 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承
21 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非
22 必達申報總地價年息10%最高額。查被告使用部分系爭土地
23 係作為系爭建物使用，而系爭土地位於桃園市八德區永福街
24 巷內，鄰近永福街，附近多為住家，交通尚屬便利等情，有
25 地籍圖資網路便民服務系統查詢結果及現場照片附卷可查
26 （本院卷第145、155頁），本院審酌系爭土地所在環境、生
27 活機能、交通狀況、繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之
28 申報地價6%計算相當於不當得利之租金為適當。

29 3. 再依卷附系爭土地之地價資料查詢結果所示（本院卷117
30 頁），系爭土地於112年1月、113年1月之申報地價分別為每
31 平方公尺7,200元（即公告地價9,000元×80%=7,200元）、

01 7,680元（即公告地價9,600元 \times 80% $=$ 7,680元），被告占用
02 面積13.97平方公尺，已如前述，被告自112年8月9日起設籍
03 於系爭建物，有房屋稅籍移轉沿革表可參（本院卷第143
04 頁），是原告請求被告應自112年8月起至113年11月止相當
05 於租金之不當得利金額為8,416元（7,200元 \times 13.97 m^2 \times 6% \div 1
06 2×5 月 $+ 7,680$ 元 \times 13.97 m^2 \times 6% \div 12 \times 11月 $= 8,416$ 元，小數點
07 以下四捨五入，下同）；暨自113年12月1日起至返還前開占
08 用土地之日止，按月給付原告536元（7,680元 \times 13.97 m^2 \times 6%
09 \div 12 $= 536$ 元）。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

10 五、綜上所陳，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
11 規定，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
12 許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

13 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
14 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
17 民事第一庭 法官 呂如琦

18 正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
22 書記官 楊晟佑