

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第599號

原告 雲林縣警察局

法定代理人 李建民

訴訟代理人 林俊欽律師

被告 魏貴美

訴訟代理人 鍾佳霖

被告 洪瑞惠

訴訟代理人 陳厚銘

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告魏貴美應將坐落雲林縣○○鎮○○段000000地號土地上之建築物如雲林縣西螺地政事務所113年9月18日土地複丈成果圖即附圖編號A所示面積1平方公尺、編號B所示面積3.01平方公尺之建築物拆除，並將該上開建物占用之土地返還原告。

被告洪瑞惠應將坐落雲林縣○○鎮○○段000000地號土地上之建築物如雲林縣西螺地政事務所113年9月18日土地複丈成果圖即附圖編號C所示面積10.19平方公尺之建築物拆除，並將上開建物占用之土地返還原告。

被告魏貴美應給付原告新臺幣11,029元及自民國113年10月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨至雲林縣西螺地政事務所113年9月18日土地複丈成果圖即附圖編號A、B所示建物拆除日止，按月給付原告184元。

被告洪瑞惠應給付原告新臺幣28,026元及自民國113年10月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨至雲林縣西螺地政事務所民國113年9月18日土地複丈成果圖即附圖編號C所示建物拆除日止，按月給付原告467元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告魏貴美負擔百分之25、被告洪瑞惠負擔百分之7

01 0、餘由原告負擔。

02 本判決第一至四項得假執行。但被告魏貴美分別以92,053元、1  
03 1,029元為原告預供擔保，對本判決第一、三項，得免為假執  
04 行；被告洪瑞惠分別以233,921元、28,026元為原告預供擔保，  
05 對本判決第二、四項部分，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
10 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。  
11 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第  
12 262條第1項、第2項定有明文。本件原告起訴時以陳祖白為  
13 被告，嗣原告於民國113年4月17日陳祖白尚未為本案之言詞  
14 辯論時，當庭撤回對陳祖白之起訴（本院卷第168頁），符  
15 合上開規定，應予准許。

16 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求  
17 之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第  
18 2款定有明文。本件原告起訴原聲明為：(一)被告魏貴美應將  
19 坐落雲林縣西螺鎮西螺段723-11地號土地（下稱系爭土地）  
20 上之建物(實際占用面積以實測為準)拆除，並將該部分土地  
21 返還原告。(二)被告洪瑞惠應將坐落系爭土地上之建物(實際  
22 占用面積以實測為準)拆除，並將該部分土地返還原告。(三)  
23 被告魏貴美應給付原告新臺幣（下同）元，暨自起訴狀送達  
24 之翌日起至清償日止按週年利率百分之5五計算之利息。(四)  
25 被告洪瑞惠應給付原告元，暨自起訴狀送達之翌日起至清償  
26 日止按週年利率百分之5計算之利息。(五)前四項之請求如受  
27 勝訴判決願供擔保，請准予宣告假執行。(六)訴訟費用由被告  
28 負擔。嗣後原告於113年10月23日具狀變更其聲明如下所  
29 述，核與上開規定相符，應予准許。

30 參、實體事項：

31 一、原告主張：

01 (一)下稱系爭土地之所有權人為中華民國，管理權人為原告雲  
02 林縣警察局，此有卷附系爭土地登記謄本可證。

03 (二)被告魏貴美所有坐落雲林縣○○鎮○○段00000○000000  
04 ○地號土地；被告洪瑞惠所有坐落雲林縣○○鎮○○段0  
05 00000○000000○地號土地均與系爭723-11地號土地毗  
06 鄰。

07 (三)被告魏貴美於其所有上開地號土地上建有西螺鎮西螺段10  
08 4建號建物（下稱系爭建物一）；被告洪瑞惠於其所有上  
09 開地號土地上建有西螺鎮西螺段105建號建物（下稱系爭  
10 建物二）。

11 (四)依雲林縣西螺地政事務所（下稱西螺地政）113年9月18日  
12 土地複丈成果圖即附圖（下稱附圖），被告魏貴美所有之  
13 系爭建物一越界建築無權占有系爭土地如附圖編號A部分  
14 面積1平方公尺、編號B部分面積3.01平方公尺；被告洪瑞  
15 惠所有系爭建物二越界建築無權占有系爭土地如附圖編號  
16 C部分面積10.19平方公尺。經原告多次請求被告二人應將  
17 其等越界部分之建物拆除並將土地返還予原告，惟被告二  
18 人均置之不理。被告魏貴美辯稱系爭建物一於51年6月15  
19 日即取得所有權並依法取得建築改良物所有權狀（權狀字  
20 號70雲西字第418號）取得建物後未有增建之事實，伊自前  
21 手取得地上物時因信賴地政機關所測量之鑑界結果故無故  
22 意或過失使地上物逾越地界之情事云云。然被告魏貴美無  
23 權占有之附圖編號A、B所示兩部分土地面積4.01公尺之建  
24 物從外觀上觀之，與其原有建物並無整體性或一致性可  
25 言，尤其編號B所示建物部分尚且細長突出於系爭土地  
26 上，顯係事後再予增建所致且被告所提出之上開字號70雲  
27 西字第418號權狀並無法證明伊購自前手時即已存在越界  
28 建築之事實，故其前開辯稱不足採信。又被告洪瑞惠辯稱  
29 系爭建物二係71年4月因法院強制執行拍賣取得所有權，  
30 並依法取得建築改良物所有權狀（字號70雲西字第447  
31 號），伊取得該建物後未有增建之事實云云。唯被告洪瑞

01 惠無權占有之編號C所示部分土地面積10.19平方公尺，與  
02 其原有建物亦無整體性、一致性可言，且編號C所示建物  
03 不僅突出於系爭土地上尚且涵蓋被告魏貴美無權占有之編  
04 號B所示部分建物，顯係被告洪瑞惠事後再予增建所致，  
05 且被告洪瑞惠所提出之上開字號70雲西字第447號權狀亦  
06 無法證明伊購自法拍時即已存有在越界建築之事實，故其  
07 前開辯稱亦不足採信。再者，被告二人分別無權占有之部  
08 分均為屋後拖曳增建之部分並非為其原有建物之主要結  
09 構，縱經拆除對其主建物結構之安全並不無影響。

10 (五)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處  
11 分其所有物，並排除他人之干涉。所有人對於無權占有或  
12 侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，  
13 得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。  
14 民法第765條、第767條第1項分別定有明文。故被告等二  
15 人之系爭建物一、二分別越界建築至原告所有之系爭土  
16 地，此影響原告權益甚鉅，故被告二人需將越界建築部分  
17 拆除，並將土地返還予原告。

18 (六)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
19 其利益。民法第179條定有明文。又按無權占有他人土  
20 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其  
21 數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮  
22 之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為  
23 酌定」(最高法院107年度台上字第1831號民事判決參  
24 照)。末按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建  
25 築物申報總價年息百分之10為限；租用基地建築房屋準用  
26 第97條之規定，土地法第97條第1項暨第105條均定有明  
27 文。經查，依附圖所示，被告魏貴美無權占用系爭土地面  
28 積共4.01平方公尺；被告洪瑞惠無權占用系爭土地面積為  
29 10.19平方公尺，而系爭土地111年之土地公告現值每平方  
30 公尺為新臺幣(下同)22,956元。依前開規定計算被告魏  
31 貴美應給付原告相當於租金之5年不當得利46,027元(計算

01 式：22,956元×4.01平方公尺×10%×5年)，暨至返還日止  
02 按月計算之不當得利數額應為767元（計算式：22,956元×  
03 4.01平方公尺×10%÷12月）；被告洪瑞惠應給付原告相當  
04 於租金之五年不當得利共116,961元（計算式：22,956元×1  
05 0.19平方公尺×10%×5年），暨至返還日止按月計算之不當  
06 得利1,949元（計算式：22,956元×10.19平方公尺×10%÷12  
07 月）。

08 (七)並聲明：

- 09 1.被告魏貴美應將系爭土地上如附圖編號A所示面積1平方  
10 公尺、編號B所示面積3.01平方公尺之系爭建物一拆  
11 除，並將該部分土地返還原告。
- 12 2.被告洪瑞惠應將系爭土地上如附圖編號C所示面積10.19  
13 平方公尺之系爭建物二拆除，並將該部分土地返還原  
14 告。
- 15 3.被告魏貴美應給付原告46,027元及自113年10月23日民  
16 事言詞辯論意旨狀送達之翌日起至清償日止，按週年利  
17 率百分之5計算之利息，暨至如附圖編號A所示面積1平  
18 方公尺、編號B所示面積3.01平方公尺之系爭建物一拆  
19 除日止，每月給付原告767元。
- 20 4.被告洪瑞惠應給付原告116,961元及自113年10月23日民  
21 事言詞辯論意旨狀送達之翌日起至清償日止，按週年利  
22 率百分之5計算之利息，暨至如附圖編號C所示面積10.1  
23 9平方公尺之系爭建物二拆除日止，每月給付原告1,949  
24 元。
- 25 5.願供擔保，請准宣告假執行。
- 26 6.訴訟費用由被告負擔。

27 二、被告則以：

28 (一)被告魏貴美以：

- 29 1.原告主張被告魏貴美所有之系爭建物一越界使用系爭土  
30 地如附圖編號A所示面積1平方公尺、編號B所示面積3.0  
31 1平方公尺，侵害原告所有權，應將系爭建物一上開部

01 分拆除云云，實無理由：

- 02 (1)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界  
03 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請  
04 求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所  
05 受之損害，應支付償金。民法第796條定有明文。
- 06 (2)本件系爭建物一係被告魏貴美之夫即陳祖白於51年6  
07 月15日取得所有權（美美西裝店、西螺鎮西螺段104  
08 建號，門牌為西螺鎮延平路113號），並依法登記取  
09 得建築改良物所有權狀（權狀字號70雲西字第418  
10 號）。被告魏貴美取得建物後未有增建之事實，自前  
11 手取得地上物時，依一般客觀交易情狀，自得信賴地  
12 政機關所測量之鑑界結果正確無誤，被告魏貴美取得  
13 建物過程絕無故意或過失使地上物逾越地界之情事。
- 14 (3)原告機關之舊辦公廳舍亦建於50年間，與系爭建物一  
15 完成時間相差不遠，而行政機關建築辦公廳舍屬公共  
16 工程，應有標準作業流程可循，其包含鑑界、測量等  
17 土木專業技術流程，依客觀情境合理推斷，原告於建  
18 置舊廳舍時，難以想像對於越界之事毫不知情，然兩  
19 建物相安無事近60餘年，被告魏貴美未曾接獲任何通  
20 知要求拆除越界部分，足證原告知情且未曾異議。
- 21 (4)且由於時日已久，依舉證責任原則，要求被告魏貴美  
22 證明原告當時知悉越界建築之情，對被告魏貴美而言  
23 確屬困難。然而，考量原告在被告所有之系爭建物一  
24 完工後曾多次進行增建及其他工程，且在此過程中從  
25 未對被告魏貴美提出異議，依常理推斷，原告應已知  
26 悉且默許系爭建物一越界建築之情形存在。依據民法  
27 第796條第1項前段之規定，原告不得主張拆除系爭建  
28 物一侵越系爭土地之部分，以符法律公平原則，並維  
29 護法律秩序及安定性。
- 30 (5)原告為警察機關，於戒嚴時期具威權象徵，對於人民  
31 而言，威懾力甚強，被告魏貴美僅為一介平民，早知

01 鄰地為原告所有，依常理判斷，實不可能冒險越界建  
02 造，況當時地政測量技術不如今日精確，故當時測量  
03 結果難以考證，被告魏貴美自從前手購得該屋以來，  
04 未曾改建，直至原告重建新廳舍時，被告魏貴美始發  
05 現系爭建物一越界建築情事。再者，原告之舊廳舍亦  
06 有侵越被告魏貴美土地之情形，若非重建，原告數十  
07 年來違法侵占被告魏貴美土地之事實要難為他人所  
08 知。今原告以重建廳舍為由，要求被告魏貴美拆除系  
09 爭建物一占用系爭土地部分，實屬無理要求、難以理  
10 解。

11 (6)是被告魏貴美取得系爭建物一後未有增建，對於前手  
12 建屋時是否越界難以查證，依一般客觀交易習慣，自  
13 得信賴地政機關之測量結果，被告魏貴美對於越界一  
14 事無故意或重大過失，原告應就被告魏貴美針對系爭  
15 房屋越界一事是否故意或重大過失負舉證責任。再  
16 者，原告建設舊廳舍期間，難以想像對於系爭建物一  
17 越界建築一事毫無所悉，卻又未曾對被告魏貴美提出  
18 異議，故原告主張請求被告魏貴美拆除系爭建物一如  
19 附圖編號A、B所示部分，實無理由。

20 2.退步言，縱原告主張有理由，請鈞院斟酌社會整體經濟  
21 利益及雙方當事人之利益，免為系爭建物一之拆除：

22 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移  
23 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免  
24 為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越  
25 地界者，不適用之。民法第796條之1定有明文。

26 (2)揆其立法意旨，針對不符合第796條規定，鄰地所有  
27 人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經  
28 濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量  
29 權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免  
30 為全部或一部之移去或變更，以符經濟效益最大化及  
31 社會公平正義之體現。其中，就衡量整體經濟效益之

01 方法，立法理由復稱，可參酌都市計畫法第39條規  
02 定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等  
03 情形。

04 (3)被告魏貴美所有之系爭建物一如附圖編號A、B所示部  
05 分，雖已越界，然原告並無積極證據證明該等部分建  
06 物於建築當時有故意越界之情形，故無民法第796條  
07 之適用；退步言，縱原告主張有理由，請鈞院斟酌社  
08 會整體經濟利益及雙方當事人之利益，適用民法第79  
09 6條之1第1項規定為最適當之裁判。

10 (4)本件系爭建物一為三層樓之加強磚造已保存登記建  
11 物，於50年間興建完成，距今已使用逾60年而屬老  
12 舊，目前仍由被告家人居住使用中，惟系爭建物一之  
13 越界部分屬建物後方之結構牆面，倘若予以拆除，將  
14 會嚴重減損該建物之結構安全，縱可透過補強技術，  
15 維持系爭房屋之結構安全，然此部分拆除補強費用所  
16 費不貲，以被告魏貴美之經濟狀況亦難以負擔鉅額工  
17 程款，倘若拆除該建物之部分結構，將造成該建物安  
18 全受到嚴重影響。再者，以系爭建物一越界部分公告  
19 現值計算僅約10萬元，難與拆除工程及後續補強工程  
20 費用等而視之。

21 (5)本件系爭建物一部分拆除所涉社會成本，儼然已對社  
22 會公共利益造成負面影響，原告身為人民保母，本應  
23 致力維護公共利益、敦親睦鄰，克盡社會責任，迺因  
24 六十餘年所生之私人土地糾紛，不惜耗費行政資源，  
25 興訟訴請拆除被告之建物，造成社會紛爭，徒增司法  
26 負擔，此舉有損原告愛民形象，且不利公共利益之維  
27 護。況被告魏貴美所有之系爭建物一越界部分佔原告  
28 之系爭土地面積比例甚微，原告為此執意興訟，爭此  
29 區區尺寸之地，更顯有失公允。另參酌臺灣高雄地方  
30 法院99年度訴字第585號判決意旨「認原告行使權利  
31 結果，實際可獲之利原尚非至鉅，而甲建物倘予拆

01 除，無異懲罰信賴行政機關作為之被告，對被告造成  
02 之損害亦非輕，所獲得利益與所受損害間，客觀上尚  
03 非相當，本院考量上開公共利益及當事人利益之均  
04 衡，認原告就甲建物雖有越界建築之情事，惟因並非  
05 故意為之，應免除被告將甲建物移去之義務，故原告  
06 請求被告拆除如附圖所示甲建物，並返還土地，尚非  
07 可採。」，被告魏貴美以交易取得系爭建物，並善意  
08 信賴地政機關測量結果，完成所有權移轉登記，詎料  
09 於60年後，因原告重建廳舍始發現系爭建物一越界情  
10 事。倘若遽命拆除被告魏貴美該建物之一部分，無異  
11 懲罰善意信賴行政機關之被告，致其遭受重大損害，  
12 顯與比例原則有違。原告獲取之利益與被告魏貴美所  
13 受損害相較，兩造權益失衡，且造成鄰里間之紛爭，  
14 實非社會公益之福。

15 (6)被告魏貴美所有之系爭建物一為60年以上之老舊建  
16 築，其越界部分位處房屋角落，為重要樑柱之所依，  
17 倘依原告之請求拆除該部分，勢必造成該建物結構之  
18 嚴重損害，危及房屋安全，是以，拆除工程本身即產  
19 生一筆可觀之費用，且拆除後為維護該建物之結構安  
20 全，勢須進行補強工程，此又為另一筆額外支出，更  
21 遑論，被告魏貴美家中現有年邁長者居住，於拆除及  
22 補強工程期間，被告魏貴美須另覓住所安置家中長  
23 者，期間生活起居及照護費用，均屬額外負擔，且該  
24 建物於工程進行期間無法居住，致被告魏貴美需另覓  
25 租屋處，衍生租金及搬遷費用，加諸被告魏貴美經濟  
26 狀況僅堪一般生活所需，此等巨額費用，實非被告魏  
27 貴美所能負擔。尤有甚者，原告主張被告魏貴美應就  
28 建物結構安全負舉證責任，然經被告魏貴美多方詢  
29 價，僅鑑定費用即需近十萬元，被告魏貴美實乃無力  
30 負擔。是故，拆除被告魏貴美所有之系爭建物一一部  
31 分，於被告魏貴美個人而言，造成經濟上之重大負

01 擔，所需支付之費用，包含拆除費用、補強工程費  
02 用、長者安置費用、租屋及搬遷費用、鑑定費用等，  
03 鉅額支出已遠遠超出經濟能力負擔，陷被告魏貴美於  
04 困境，是故，就拆除所造成之社會成本及被告魏貴美  
05 個人所受損害顯而易見，且影響甚鉅。

06 (7)就越界面積佔比而言，系爭建物一之越界部分僅佔系  
07 爭建物一面積11.42%，而系爭建物一之越界部分僅佔  
08 原告所有系爭土地面積之0.11%，兩者比例差異甚  
09 大，倘若拆除系爭建物一越界部分將對被告魏貴美經  
10 濟生活影響甚鉅，而對原告開發及土地利用利益影響  
11 甚微。

12 (8)就原告取得土地使用利益而言，被告魏貴美之系爭建  
13 物一越界部分，於原告新廳舍之規劃設計中，僅係公  
14 共設施綠地空間，無礙於原告行使職權、提供公共服  
15 務。現原告之新廳舍既已竣工，且正準備啟用，是該  
16 越界部分於現況使用上並無任何影響，原告亦無任何  
17 預計之使用計畫。縱使依原告之請求拆除被告魏貴美  
18 之系爭建物一之一部分，使原告取得該越界部分之土  
19 地，亦僅為一般綠地空間，就使用效益而言，對原告  
20 並無實質助益，亦無任何急迫性及必要性。退步言，  
21 縱原告日後擬變更設計，將該越界部分納入新建物使  
22 用範圍，然以其狹小之面積，所能增加之效益亦極為  
23 有限。是以，拆除被告魏貴美之系爭建物一一部分，  
24 於原告而言毫無急迫之必要性，且就使用效益觀之亦  
25 無實質且立即之效益，且原告之主張顯已逾越權利行  
26 使之必要範圍，構成權利濫用且有違誠信原則。

27 (9)又以金錢利益衡量，依據111年度土地公告現值，系  
28 爭土地公告現值為每平方公尺22,956元，系爭建物一  
29 越界部分之土地面積僅14.20平方公尺，其土地總價  
30 不過325,975元。原告起訴主張拆除之土地，其公告  
31 現值僅35萬餘元，就金錢上利益而言，該土地經濟價

01 值實屬有限，況本案越界土地面積狹小，用途亦僅限  
02 於公共設施之綠地。再者，即使原告擬出售系爭土地  
03 予他人，恐亦難以實現，蓋該土地形勢畸零，夾峙於  
04 兩造建物之間，且無臨路之便，除被告外，恐無其他  
05 買受人，是故，縱有土地公告現值，然因其缺乏市場  
06 交易效益，就金錢利益而言，恐不足32萬餘元。簡言  
07 之，對原告而言，拆除系爭建物一之一部分取回土地  
08 對原告而言毫無重大之經濟效益。此外，倘鈞院認為  
09 無需拆除被告魏貴美之系爭建物一之一部分，被告魏  
10 貴美基於系爭建物一整體安全之考量，已表達十足意  
11 願購買部分系爭土地，化解紛爭，是本案已有兼顧雙  
12 方權益之解決方案，實無勞鈞院裁判拆除。

13 3.並聲明：

14 (1)原告之訴駁回。

15 (2)訴訟費用由原告負擔。

16 (3)如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假  
17 執行。

18 (二)被告洪瑞惠以：

19 1.原告主張被告洪瑞惠所有之系爭建物二越界使用系爭土  
20 地，侵害原告所有權，應將系爭建物二部分拆除云云，  
21 實無理由：

22 (1)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界  
23 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請  
24 求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所  
25 受之損害，應支付償金。民法第796條定有明文。

26 (2)本件系爭建物二係被告洪瑞惠於71年4月法拍取得所  
27 有權（白光照相館、西螺鎮西螺段105 建號，門牌為  
28 西螺鎮延平路115號），並依法登記取得建築改良物  
29 所有權狀（權狀字號70雲西字第447號）。被告洪瑞  
30 惠取得建物後未有增建之事實，自前手取得地上物  
31 時，依一般客觀交易情狀，自得信賴地政機關所測量

01 之鑑界結果正確無誤，被告洪瑞惠取得建物過程絕無  
02 故意或過失使地上物逾越地界之情事。

03 (3)原告之舊辦公廳舍亦建於50年間，與系爭建物二完成  
04 時間相差不遠，而行政機關建築辦公廳舍屬公共工  
05 程，應有標準作業流程可循，其包含鑑界、測量等土  
06 木專業技術流程，且如同段727-11和727-15地號土地  
07 與系爭土地還有警局蓋的圍牆，被告機關明確知道系  
08 爭土地之邊界在哪，故依客觀情境合理推斷，原告於  
09 建置舊廳舍時，對於系爭建物二越界之事應該知情，  
10 然兩建物相安無事近60餘年，被告洪瑞惠未曾接獲任  
11 何通知要求拆除系爭建物二越界部分，足證原告知情  
12 且未曾異議。

13 (4)綜上所述，被告洪瑞惠取得系爭建物二後未有增建，  
14 對於前手建屋時是否越界難以查證，依一般客觀交易  
15 習慣，自得信賴地政機關之測量結果，被告洪瑞惠對  
16 於越界一事無故意或重大過失，原告應就被告洪瑞惠  
17 針對系爭建物二越界一事是否故意或重大過失負舉證  
18 責任。再者，原告建設舊廳舍期間，難以想像對於系  
19 爭建物二越界一事毫無所悉，卻又未曾對被告洪瑞惠  
20 提出異議，故原告請求被告洪瑞惠拆除系爭建物二之  
21 一部分，實無理由。

## 22 2.原告曾多次具備舉發越界的時機：

### 23 (1)第一次時機：

24 系爭建物二興建之初原告所有的系爭土地上之建物約  
25 於52年才起造，而被告洪瑞惠所有的系爭建物二早在  
26 51年6月15日就完工並取得使用執照，若當時有越界  
27 情形，原告理應在其舊廳舍建造過程中能夠察覺。

### 28 (2)第二次時機：

29 被告洪瑞惠購買系爭建物二後可能拆牆擴建之時，系  
30 爭土地舊有的一道圍牆從121號延伸至117號，圍牆厚  
31 度偏向原告之系爭土地，推測該圍牆為原告所建，且

01 明顯少了從115號延伸過113號。若被告洪瑞惠於購買  
02 系爭建物二後拆除圍牆並擴建越界，該行為應為原告  
03 明顯可察知。

04 (3)第三次時機：

05 原告自行建築過程中 原告於81年至82年間，沿邊界  
06 新建建物，若當時越界情形存在，原告應在施工過程  
07 中輕易發現。

08 然而，原告在上述三個時點均未採取任何行動，直至  
09 本次重建後，始告發系爭房屋越界，顯示其在此期間  
10 早已知悉越界情形，卻選擇不作為。綜合以上事實與  
11 法律分析，原告所主張的越界情形，不僅長期明顯可  
12 察覺，且其具備至少三次舉發的時機，顯示原告對系  
13 爭建物二越界建築之情形早已知悉，卻均未採取任何  
14 法律行動。依民法第796條規定，「鄰地所有人知其  
15 越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房  
16 屋」，所以原告之主張不應成立。回顧過去，警察形  
17 象威嚴不易親近，尤其在戒嚴時期，民眾對執法者普  
18 遍敬畏，甚少挑戰其權威。在此背景下，系爭建物二  
19 的原屋主於50年左右經過地政機關繪測、核發建照興  
20 建該建築，顯然不可能冒險越界，反而更可能因顧忌  
21 與原告發生爭執，而有意將建築範圍內縮以避免矛盾  
22 升高。此外，根據系爭房屋的歷史資料，房屋範圍自  
23 始至今從未發生改變或變更。綜上所述，諸多跡象表  
24 明，原告早已知悉系爭建物二已越界建築之情形，卻  
25 未即時採取行動。依據民法第796條規定，若鄰地所  
26 有人知悉越界而未即時提出異議，應視為默示同意或  
27 接受該越界狀態，不得請求移去或變更其房屋。但土  
28 地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。本  
29 案中，被告洪瑞惠已明確指出原告知悉系爭建物二越  
30 界建築之事實，且未即時提出異議，符合上述條文規  
31 定中「鄰地所有人知其越界而不即提出異議，不得請

01 求移去或變更其房屋」的情形。因此，原告無權請求  
02 移去或變更系爭建物二之一部分，應維持現狀，以符  
03 合民法的立法精神。且若可以被告洪瑞惠願以相當價  
04 額購買該越界部分之土地。

05 3.退萬步言，縱原告主張有理由，請鈞院斟酌社會整體經  
06 濟利益及雙方當事人之利益，免為系爭建物二之部分拆  
07 除：

08 (1)按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移  
09 去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免  
10 為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越  
11 地界者，不適用之。民法第796條之1定有明文。

12 (2)揆其立法意旨，針對不符合第796條規定，鄰地所有  
13 人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經  
14 濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量  
15 權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免  
16 為全部或一部之移去或變更，以符經濟效益最大化及  
17 社會公平正義之體現。其中，就衡量整體經濟效益之  
18 方法，立法理由復稱，可參酌都市計畫法第39條規  
19 定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等  
20 情形。

21 4.並聲明：

22 (1)原告之訴駁回。

23 (2)訴訟費用由原告負擔。

24 (3)如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假  
25 執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張之事實，已據其提出與所述相符之系爭土地登記  
28 第二類謄本（所有權個人全部）、系爭建物一、二之建物  
29 登記公務用謄本（建號全部）為證（本院卷第17頁至第19  
30 頁、第67頁至第69頁），並經本院分別於111年11月17  
31 日、112年12月4日、113年7月29日至系爭土地現場勘驗，

01 製有勘驗筆錄及照片在卷可稽（本院卷第51頁至第55頁、  
02 第137頁至第141頁、本院卷第241頁至第247頁），並經西  
03 螺地政據本院囑託製有附圖在卷可憑，則原告主張被告魏  
04 貴美所有系爭建物一如附圖編號A所示部分占用系爭土地  
05 面積1平方公尺、編號B所示部分占用系爭土地面積3.01平  
06 方公尺；被告洪瑞惠所有之系爭建物二如附圖編號C所示  
07 部分占用系爭土地面積10.19平方公尺，堪信為真實。

08 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
09 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
10 第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求  
11 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而  
12 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權  
13 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正  
14 當權源之事實證明之（最高法院85年度臺上字第1120號判  
15 決意旨參照），而被告等二人據民法第796條、第796條之  
16 1為抗辯，此等抗辯事由均為對原告行使權利之阻卻事  
17 由，而非主張其等有何占有本權，故被告二人之系爭建物  
18 一、二分別占有系爭土地如上所述之面積為無權占有，並  
19 無疑義。

20 (三)被告二人主張其等依據民法第796條規定，得不為系爭建  
21 物一、二之部分拆除。按土地所有人建築房屋非因故意或  
22 重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出  
23 異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰  
24 地因此所受之損害，應支付償金。民法第796條定有明  
25 文。次按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如  
26 知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築  
27 物，固為民法第796條前段之所明定。惟主張鄰地所有人  
28 知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責  
29 任。有最高法院45年台上字第931號民事判決意旨可資參  
30 照。又按民法第796條所謂之越界建築房屋，係指鄰地所  
31 有人「明知」他方逾越疆界，而消極的不即時提起異議，

01 始足當之。有最高法院86年度台上字第2103號民事判決意  
02 旨可資參照。再按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地  
03 所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更  
04 其建築物，固為民法第796條所明定，惟相鄰關係之本  
05 旨，在調和相鄰土地利用之關係，除法律有準用之規定  
06 外，須土地所有人在自己土地上建築房屋而逾越疆界，始  
07 有其適用，土地承租人就承租土地之使用，既無得以準用  
08 之明文，自不得擴張解釋，以限制所有權之排他性，又鄰  
09 地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客  
10 觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越  
11 界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍  
12 無本條之適用。有最高法院72年度台上字第4734號民事判  
13 決意旨可資參照。而本件被告二人雖以前詞抗辯，然系爭  
14 建物一、二完成所有權保存登記之日期均為51年12月15  
15 日，有該二建物之建物登記公務用謄本（建號全部）在卷  
16 可憑，且被告被告魏貴美於105年12月23日因分割繼承取  
17 得所有權，本院卷第67頁）、被告洪瑞惠於71年6月16日  
18 因拍賣取得系爭建物二所有權（本院卷第69頁），故被告  
19 等二人均非系爭建物一、二之原始出資建造人，故其等並  
20 無法證明原告於系爭建物一、二於越界建築時知情而不異  
21 議。被告等二人雖抗辯稱原告為警察機關，而行政機關建  
22 築辦公廳舍屬公共工程，有標準作業流程可循，其包含鑑  
23 界、測量等土木專業技術流程，依客觀情境合理推斷，原  
24 告於建置舊廳舍時，難以想像對於系爭建物一、二越界占  
25 用系爭土地之事毫不知情，然系爭二建物逾越地界建築後  
26 兩造相安無事近60餘年，原告未曾通知要求拆除越界部  
27 分，足證原告就系爭建物一、二越界建築知情，且未曾異  
28 議云云。然系爭二建物建築日期為保存登記之51年12月15  
29 日前，當時測量技術與現今有不小之落差，原告於建築舊  
30 辦公廳舍時即便有鑑界、測量，以當時之測量技術能否測  
31 得系爭二建物有被告等二人所稱之甚小面積之逾越地界，

01 非無疑問，故被告等二人之抗辯並不足以認定原告對於系  
02 爭二建物於「建築之時」逾越地界占用系爭土地為「明  
03 知」，並無疑義。再者，即便原告於其後或欲興建新辦公  
04 廳舍時知悉系爭二建物有部分占用系爭土地，亦非原告於  
05 該等建物興建時就明知有越界無權占有系爭土地，而係其  
06 後使知之，亦無民法第796條規定之適用，則揆諸上開說  
07 明，被告等二人據民法第796條第1項規定為抗辯，均屬無  
08 據。

09 (四)被告二人主張其等依據民法第796條之1規定，得不為系爭  
10 建物一、二之部分拆除。按土地所有人建築房屋逾越地  
11 界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益  
12 及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所  
13 有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條之1定有明  
14 文。而本件被告二人主張系爭二建物占用系爭土地之面積  
15 比例甚微、占用系爭土地之價值不高、系爭二建物如拆除  
16 附圖編號A、B、C部分對建物之損害頗鉅云云。然被告二  
17 人就其等之主張並不願意墊支鑑定費用以鑑定是否有渠等  
18 所抗辯之情形存在，則本院自無證據得以斟酌公共利益及  
19 當事人利益，而免為全部或一部之移去，故被告二人此部  
20 分抗辯，亦屬無憑。

21 (五)原告主張既屬有理由，而被告二人抗辯為無理由，則原告  
22 依據民法第767條第1項前段規定，請求被告魏貴美將系爭  
23 土地上如附圖編號A所示面積1平方公尺、編號B所示面積  
24 3.01平方公尺之系爭建物一拆除，並將該部分土地返還原  
25 告；被告洪瑞惠將系爭土地上如附圖編號C所示面積10.19  
26 平方公尺之系爭建物二拆除，並將該部分土地返還原告，  
27 為有理由。

28 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益，民法第179條前段定有明文。又按占有、使用他人  
30 土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念  
31 (最高法院61年台上字第1695號原判例參照)，被告魏貴

01 美於105年12月23日因分割繼承取得系爭建物一所有權、  
02 被告洪瑞惠則於71年6月16日因拍賣取得系爭建物二所有  
03 權，已如前述，而其等亦均稱其取得該等建物所有權後並  
04 無增建，可見被告魏貴美取得系爭建物一所有權時即已無  
05 權占有系爭土地如附圖編號A所示面積1平方公尺及編號B  
06 所示面積3.01平方公尺；被告洪瑞惠則於取得系爭建物二  
07 所有權時即已無權占有系爭土地如附圖編號C所示面積10.  
08 19平方公尺，則原告請求被告二人返還不當得利，自屬有  
09 據。而：

10 1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
11 地價年息10%為限，此項規定，於租用基地建築房屋準  
12 用之，土地法第97條、第105條定有明文；又依平均地  
13 權條例施行細則第21條規定：公有土地以各該宗土地之  
14 公告地價為申報地價，免予申報；而基地租金之數額，  
15 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工  
16 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利  
17 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定租金之適當標  
18 準，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68  
19 年度台上字第3071號判決意旨足參）。本件系爭土地四  
20 面均未臨路，土地位於西螺鎮鬧區，鄰近商店頗多，商  
21 業活動繁榮，有本院111年11月17日勘驗筆錄在卷可按  
22 （本院卷第51頁），然被告二人所占用之土地為系爭土  
23 地上原告機關之新辦公廳舍與被告二人等系爭建物一、  
24 二間之角地，利用價值不高，故本院認為原告請求被告  
25 二人給付相當於租金之不當得利以系爭土地之申報地價  
26 年息百分之7計算為公允。

27 2.又系爭土地自102年起申報地價均為每平方公尺7,858  
28 元，有地價公務用謄本在卷可找（本院卷第47頁），則  
29 原告請求被告魏貴美給付自113年10月23日之原告民事  
30 言詞辯論意旨狀送達日（即同日）起回溯5年之不當得  
31 利11,029元（計算式：7,858元×4.01平方公尺×7%×5年

01 =1,1029元，元以下四捨五入，下同)及自上開書狀送  
02 達翌日即113年10月24日起至清償日止，按法定週年利  
03 率百分之5計算之利息，暨至系爭建物一如附圖編號A、  
04 B所示部分拆除日止，按月給付184元(計算式： $7,858$   
05  $\text{元} \times 4.01 \text{平方公尺} \times 7\% \div 12 \text{月} = 184 \text{元}$ )，為有所憑，逾  
06 此範圍即屬無據。

07 3.原告請求被告洪瑞惠自113年10月23日之原告民事言詞  
08 辯論意旨狀送達日(即同日)起回溯5年之不當得利28,  
09 026元(計算式： $7,858 \text{元} \times 10.19 \text{平方公尺} \times 7\% \times 5 \text{年} = 2$   
10  $8,026 \text{元}$ )及自上開書狀送達翌日即113年10月24日起至  
11 清償日止，按法定週年利率百分之5計算之利息，暨自  
12 系爭建物二如附圖編號C所示部分拆除日止，按月給付4  
13 67元(計算式： $7,858 \text{元} \times 10.19 \text{平方公尺} \times 7\% \div 12 \text{月} = 46$   
14  $7 \text{元}$ )，為有所憑，逾此範圍即屬無據。

15 四、綜上，原告依據所有權、無權占有法律關係，請求被告魏貴  
16 美將系爭土地上如附圖編號A所示面積1平方公尺、編號B  
17 所示面積3.01平方公尺之系爭建物一拆除，並將該部分土地  
18 返還原告；被告洪瑞惠將系爭土地上如附圖編號C所示面積1  
19 0.19平方公尺之系爭建物二拆除，並將該部分土地返還原  
20 告，為有理由。另原告依據不當得利法律關係請求被告魏貴  
21 美給付11,029元及自113年10月24日起至清償日止，按週年  
22 利率百分之5計算之利息，暨至系爭建物一如附圖編號A、B  
23 所示部分拆除日止，按月給付184元，亦屬有理由，逾此範  
24 圍即屬無理由，應予駁回。原告請求被告洪瑞惠給付自113  
25 年10月23日起回溯5年之不當得利28,026元及自113年10月24  
26 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨至系  
27 爭建物二如附圖編號C所示部分拆除日止，按月給付467元，  
28 亦為有理由，應予准許，至逾此範圍則屬無理由，應予駁  
29 回。

30 五、本判決原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，  
31 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執

01 行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲  
02 請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁  
03 判，附此敘明。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附  
04 麗，併予駁回之。又被告二人陳明願供擔保請准宣告免為假  
05 執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔  
06 保金額併宣告之。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
08 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日  
11 民事第一庭 法官 楊昱辰

12 以上正本係照原本作成

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

15 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日  
16 書記官 王珮琿