臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

108年度斗簡字第25號

原　　告　孫美惠
　　張育碩
上二人共同
訴訟代理人　趙惠如律師
被　　告　聚泰環保材料科技股份有限公司
　　設彰化縣○○鄉○○路○段○○巷○○號
法定代理人　周文東　住同上
訴訟代理人　郭誌忠　住同上
　　張朝富　住同上
　　鐘登科律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣1,424元，及自民國107年11月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自107年9月1日至返還如附圖一（即彰化縣田中地政事務所106年3月13日土丈字第295號土地複丈成果圖）所示編號A土地之日止，按月償還原告新臺幣32元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣1,424元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原起訴請求：㈠被告應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）、面積19平方公尺土地之地上物拆除，將土地返還原告；㈡被

告應給付原告新臺幣（下同）3,761元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民國107年9月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告67元；嗣於本院108年3月21日以民事準備書狀，更正聲明為：

㈠被告應將坐落系爭土地如附圖一（即彰化縣田中地政事務所民國106年3月13日土丈字第295號土地複丈成果圖）所示編號A部分面積18平方公尺之廠房拆除，並將土地返還原告；

㈡被告應給付原告2,284元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自107年9月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告64元，核原告上開所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，亦應准許。

二、原告主張：

(一)系爭土地為原告所共有，詎被告所有坐落於同段484地號土地（下稱同段484地號土地）之廠房（下稱系爭廠房）無權占有系爭土地，面積如附圖一所示共計18平方公尺。

(二)原告請求下列事項：

1.原告請求被告拆除系爭廠房返還土地：被告並無正當之權源，於系爭土地搭建廠房，原告依民法第767條規定，請求被告拆除系爭廠房，將土地返還原告。

2.原告請求被告給付相當於租金之不當得利：被告無權占有系爭土地，拒不拆除系爭廠房返還土地；系爭土地107年1月公告地價每平方公尺424元，申報地價年息10%計算，年損害額為806元（計算式：424×18×10%≒763，小數點以下四捨五入），被告自認係自104年3月起無權占用原告所有之系爭土地，故自104年3月起至107年8月止，原告獲取相當於租金之不當得利共2,284元；另被告拒不拆除系爭廠房，自107年9月1日起至返還系爭土地之日止，應按月給付原告64元（424×18×10%×1/12＝64）。

3.原告同意系爭土地每年相當於租金之不當得利為763元，計算期間自104年3月至107年8月。

(三)對被告抗辯之陳述：

1.本件被告辯稱因於建築時，已要求建築師將系爭廠房位置向北退縮3公尺，因營造公司施工不慎，因而越界，故無過失，本件應有民法第796條規定之適用云云，經查：

⑴被告取得系爭484地號土地，即知土地中間尚有系爭土地。

⑵系爭土地屬國有土地，而有國有財產署公開標售，原告標得系爭土地，被告亦明知系爭土地非其得建造廠房之範圍。

⑶系爭土地係屬特定農業區農牧用地，原告於取得該土地後，即作為農耕使用，並依法取得農業使用證明，並將系爭土地以水泥基座之鐵條於土地之四周圍起，以確認範圍，被告亦明知系爭土地為他人所有。

⑷被告於同段484地號土地興建廠房時，亦申請地政事務所為鑑界，地政事務所亦通知鄰地所有權人到場，原告亦到場指界系爭土地，被告明知系爭土地係他人所有。

⑸被告於同段484地號土地興建廠房時，既委由建築師建築規劃向北退縮3公尺，以避開系爭土地，則被告之建物自不可能坐落於系爭土地上，此由系爭廠房建物測量成果圖即清楚可知，惟系爭廠房之現況卻完全坐落於系爭土地上，顯見被告係故意違章增建，無權占用系爭土地至明。

⑹本件被告占用系爭土地，係於其合法建物外，再行加建，依最高法院67年度台上字第800號判例，無民法第796條規定之適用。

⑺被告明知系爭土地係他人所有，卻於其保存建物之外，再行違法增建，因而占用系爭土地，被告占用原告所有之系爭土地，非僅重大過失，顯係故意。

2.本件原告於發現系爭土地遭被告無權占用，即以員林中正路郵局第12號存證信函對被告提出異議並要求拆除，被告則以臺中淡溝郵局第84號存證信函函覆原告表示：「…苟若經確認本公司果有佔用到二人所有第491-2號之土地，本公司亦定當拆除佔用部分之廠房。」等語，顯見被告抗辯原告知而未提出異議，顯不足採。又被告既已承諾將系爭廠房拆除，

並將土地交還原告，惟現卻不願拆除，其所為亦乏誠信。

3.本件系爭土地係有國有財產署公開標售，而由原告依法標售取得，被告明知系爭土地伊未取得，惟為讓其廠房之建造更具完整性，即惡意占用系爭土地起造廠房，被告顯然係以大欺小，而與被告就土地之買賣無法協議，竟訛稱原告以此向被告敲詐，顯然嚴重妨礙原告之名譽。若被告不占用系爭土地，其自無須向原告購買土地，被告占用系爭土地取得不法利益在先，卻反訛稱原告購買系爭土地係為妨礙被告使用同段484地號土地，被告顯係倒果為因，並不足採。

4.按民法第796-1第1項規定：「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時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。」本件被告占用系爭土地顯係故意為之，已如上述，故並無民法第796-1規定適用。

5.本件業經本院向彰化縣00000○○○鄉○○○段○○○○號建物於保存登記時之坐落位置，經彰化縣政府於108年3月8日以府建管字第1080061847號函覆本院：「經○○○鄉○○○段○○○○號土地，業已領有（104）府建管（使）字第000000、00000000000000號使用執照在案，查卷內之建築物套繪圖所示，該照申請之建築物皆座落於鼻子頭段484地號土地。」；且彰化縣政府所檢附之建築物套繪圖亦可明顯看出系爭土地並未位於被告之建物內，顯見被告所有之建物於保存登記時，並未占用原告所有之系爭土地，被告係於建物保存登記後，再行違法增建，方占用系爭土地，故被告占用原告所有之系爭土地，自係故意，因而本件並無民法第796條第1項及第796-1第1項規定之適用，本件原告請求被告依法拆除，將土地交還原告，於法自屬有據。

6.按「農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構依本條例許可承受之耕地，違反第36條規定，擅自變更使用者，除依前項規定辦理外

，對該農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構之負責人，並處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」、「違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。」，農業發展條例第69條及區域計畫法第21條分定明文。系爭土地係屬農牧用地，依法應予以農用，被告於農地上搭建違章工廠，自係違反區域計畫法之規定，主管機關依法應予以拆除，將土地恢復農用，故本件被告將坐落系爭土地上之系爭廠房拆除，方符合土地之使用目的，並無違反公益。

(四)系爭土地的測量並無被告所辯土地測繪三角點選擇不同及測量精準的誤差，本件原告並未向主管機關提出檢舉，主管機關並未拆除，但不代表被告並無增建或擴建。

(五)並聲明：

1.被告應將坐落系爭土地如附圖一所示編號A部分面積18平方公尺之廠房拆除，並將土地返還原告。

2.被告應給付原告2,284元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自107年9月1日起至交還上開土地之日止，按月給付原告64元。

3.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告則以：

(一)民法第767條拆屋還地部分：

1.被告雖建築廠房逾越地界，然被告對此並無過失，且原告明知該建物越界卻故意不提出異議，刻意等被告廠房擴建建成後，始向被告反應越界建築之情形，依法自不得請求被告移去或變更其所有之廠房：

⑴被告建築系爭廠房時，為免占用系爭土地，曾委請康文在建築師事務所特別將廠房坐落位置向北退縮近3公尺，因此被告對於其廠房出現越界建築之情形並無過失：

①被告於100年3月間購置同段484地號土地後，即開始著手規劃興建廠房事宜，當時因系爭土地尚屬國有，被告原擬透過標售取得所有權，故將系爭土地一併列入整體廠區規劃範圍（此有被告101年5月14日所繪製之實測圖套配置圖可證）。

②嗣被告再委請創源測量有限公司依彰化縣田中地政事務所之100年12月29日土丈字第107300號土地複丈成果圖（其上載有關於聚泰公司廠房配置規劃之手稿）製作套繪地籍測量圖，並於102年1月間據此向彰化縣二水鄉公所申請建築線指示，經核符合規定在案（此有彰化縣二水鄉公所二鄉建字第1020001361號函及所核發之建築線指示申請書可證）。

③惟被告嗣因原告搶標，致未能標得系爭土地，被告知悉無法取得系爭土地所有權後，為免占用位於廠房南緣之系爭土地，乃委請康文在建築師事務依前述據彰化縣田中地政事務所100年12月29日土丈字第107300號土地複丈成果圖所為套繪結果，於繪製廠房新建工程之相關建築設計圖面時，特別將廠房坐落位置向北退縮近3公尺（此有聚泰公司於101年5月14日繪製之實測圖套配置圖可證），北區廠房最南側至位於北方之工廠大門口距離之總長度原為110,063公釐，而康文在建築事務所於102年8月10日繪製之基地排水及圍牆配置圖，已縮減為107,339公釐，二者相差2,724公釐。

④復徵諸康文在建築師事務所後於104年3月20日所繪製之綠化平面圖，亦已刻意避開系爭土地範圍，將之排除在廠房預計座落位置之外，故被告規劃設計廠房時，並無故意逾越地界之情形。

⑤然被告嗣後將廠房興建工程發包予錦標營造股份有限公司（下稱錦標公司）承攬後，雖亦有告知錦標公司建築時應避開系爭土地，惟仍因模板工人放樣誤差導致位移，始致被告廠房出現越界建築之情事。此參錦標公司工地主任即劉銘峰於

臺灣彰化地方檢署檢察官（下稱彰化地檢署）107年度調偵字第185號偵查時證稱「當初在興建前因為地政事務所有來測量，且泰聚公司（按：為聚泰公司之誤繕）也有告知圖面上有一三角形土地即491-2地號土地，所以事後依據『康文在建築師事務所』所提供之平面配置圖去興建時，就知道要避開該三角形土地，並以混凝土及鋼筋、安全警示帶圍起來作為標記，後續施工過程中也沒有移動該三角形標記……可能是板模的廠商在放樣比對圖說基準點時，有產生誤差進而導致」，足證被告對於越界建築並無任何過失可言。

⑥故被告在規劃廠房設計時，即有意避開原告共有之系爭土地，足見被告並無故意建築於系爭土地之情形；且被告興建廠房時即已告知承攬工程之錦標公司避開系爭土地興建，惟因轉包之板模廠商放樣誤差，導致仍產生越界建築之情形，可見被告對此亦無過失。

⑵原告明知被告之廠房越界卻並未即時向被告提出異議，企圖以此為由向被告敲詐，自不得再請求被告移去或變更其廠房：

①原告於102年8月間標購面積僅有21.81平方公尺之系爭土地，即係為以該畸零地妨礙被告使用同段484地號土地，並以此為由抬高地價請求被告購買。嗣因原告要求之價格過高，被告不願價購系爭土地，始委請康文在建築事務所重新修改被告廠房之設計。詎料因錦標公司轉包之模板工人放樣誤差，仍致被告廠房產生越界建築之情形，此情顯為原告所知悉，然原告為求能強迫被告購買系爭土地，竟未向原告提出異議，俟被告廠房建成後始向被告提出價購請求，惟其開價仍屬過高被告無法同意，原告竟向彰化地檢署提出竊占告訴，嗣彰化地檢署為不起訴處分後，原告始又提出本件訴訟，足證原告確實明知被告之廠房越界，卻未即時向被告提出異議，依民法第796條第1項自不得再請求被告移去或變更其廠房。

②縱本院認為原告於被告建廠時並未知悉被告廠房有越界建築

之情形，惟揆諸最高法院83年台上字第2701號判例，基於舉重明輕之法理，即使原告於建廠當時並不知情，於被告廠房建成後始知越界建築情事，原告仍不得請求被告移去或變更其廠房。

③原告購買系爭土地，目的即係用於妨礙被告使用同段484地號土地，因此原告知悉被告廠房有越界建築情形時，竟刻意不向被告提出異議，待廠房建成後始以此為由要脅被告高價購買，則依法原告自不得請求被告拆屋還地。縱原告於被告建廠時不知上情，依舉重明輕法理，仍然不得向被告為同樣請求。

⑶被告對於其所有廠房之越界建築乙事應無過失可言，而原告明知此事卻未提出異議，依民法第796條第1項自不得再請求被告移去或變更其廠房，原告請求拆屋還地顯無理由。

2.縱使本院認被告不符合民法第796條之要件，惟本案原告請求移去或變更被告廠房顯係為損害被告利益，懇請本院念及此情考量公共利益及當事人利益，免為全部移去或變更：

⑴原告所共有系爭土地面積僅有21.81平方公尺且呈三角形狀，本為難以利用之畸零地，甚且又屬位於同段484地號土地中間之袋地，若未與同段484地號土地合併使用，實無任何土地價值可言，足證原告縱使取回系爭土地全部無利用之可能性，其行使權利所能獲得之利益低微。

⑵相較之下，被告越界之建築為廠房，其經濟價值相當高，且越界部分之牆壁屬於廠房主結構，若將越界之牆壁拆除恐致建物主體崩塌，被告即因此產生數千萬元損失，原告行使權利所造成之損害不可謂不大；姑不論該廠房之建物價值，被告倘失去該廠房，顯然將有相當長一段時間無法運作產線生產產品，所產生之高額經濟損失，更非數千萬元可計，且若廠房拆除，被告員工更將因此失去工作，其家庭亦將因之失去經濟來源，對於國家社會之損害更是難以估算，因此准許原告拆除被告廠房所造成之損失極鉅，顯有違社會公共利益。

⑶原告行使權利所獲得之利益趨近於零，被告因此付出之代價卻相當高昂，國家社會亦因此產生無形損失，殊非社稷之福，足見原告行使拆屋還地請求權顯係以損害被告為目的，有違誠信原則，懇請本院依民法第796-1第1項規定，准予被告廠房免除全部移去或變更。

3.被告依民法第796條第1項應有占有系爭土地之占有權源（償金則請本院另為酌定），原告自不得主張民法第767條請求被告拆屋還地；縱認被告不符民法第796條第1項之要件，然亦請本院衡酌上情，依民法第796條之1第1項免除被告拆除廠房之義務，以維護公共利益。

(二)民法第179條相當於租金之不當得利部分：

1.被告廠房係於104年1月10日始開工興建，此有使用執照可稽，足見103年間被告絕無越界建築之可能，自無不當得利可言。

2.又依劉銘峰於彰化地檢署之證述，應係模板工人放樣誤差致廠房越界，則該廠房放樣時間為104年3月間左右，此觀該廠房建造執照附表記載104年3月10日審查放樣與圖面相符即知。因此104年1、2月間被告亦無占用原告土地之情形，亦無獲得任何不當得利。

3.據此計算，依原告主張之年損害763元計算，被告越界占用原告土地係自104年3月起，截至原告主張之107年8月底止，共34個月，被告所獲有相當於租金之不當得利應僅有2,284元（計算式：763× 34/12≒2,284，小數點以下四捨五入）。原告以申報地價為基礎來計算相當於租金之不當得利，被告沒有意見，但系爭土地所在位置是否得依最高百分之十來計算，請法院依實際現況酌減。

(三)原告辯稱「原告於取得系爭491地號土地係屬特定農業區之農牧用地，原告於取得該土地後，即作為農耕使用，並依法取得農業使用證明，並將系爭土地以水泥基座之鐵條於土地之四周圍起，以確認範圍，被告亦明知該部分土地係他人所有。」，並非事實：

1.原告提出之102年12月5日農業用地作農業使用證明書（下稱農地農用證書）上明載「本證明書應於六個月內作為申辦之用途使用，逾六個月期限者，本證書自動失其效力。」等語，然而原告卻無法提出此後確實作為農耕使用之證明，足證原告主張顯非事實。

2.況原告向被告法定代理人提起刑事告訴時自陳「告訴意旨略以：……於民國106年1月前某日起，擅自在告訴人前開491之2地號土地上興建廠房，作為聚泰公司廠房使用……嗣告訴人孫美惠、張育碩發覺上情，並經彰化縣田中地政事務所於106年1月17日到場測量複丈，始循線得知被告佔用上開範圍土地情事。」等語，原告並於鑑界後翌日函知被告越界建築之事，倘若原告當初告訴時所述屬實，即可知被告廠房於104年1月10日開工後迄至106年初，原告均未至系爭土地耕作或查看，致至106年年初，始知系爭廠房有越界建築之情事，當足證原告根本未作為農地使用，更無耕作之事實可言。

3.原告買受系爭土地後，實際上並無將系爭土地用以耕作，僅係為妨礙被告使用同段484地號土地始購買該地，其提起本訴顯為權利濫用甚明。

(四)原告復辯稱「系爭建物之現況，確係建物完全坐落於系爭土地上，顯見被告係故意違章增建，而無權占用系爭土地至明。」云云，亦非事實。被告廠房於104年11月2日建成後並未曾再行增建，此應先由原告舉證以實其說；且系爭廠房並未完全坐落於系爭土地上，此見原告於108年2月19日民事準備書狀亦自認「被告至少自102年12月起即無權占用原告上開土地其中18平方公尺」等語，已可見其主張前後矛盾。

(五)原告辯稱「系爭土地係屬農牧用地，依法應予以農用，被告於農地上搭建違章工廠，自係違反區域計畫法之規定」云云，並非事實：

1.經查被告既能提出使用執照，即已足見被告廠房確屬合法工廠，絕非違章建築。其次，被告廠房使用執照上明載使用分

區為「特定農業區丁種建築用地」，本得用於建築工廠，其法源依據為區域計畫法施行細則第13條第4款：「直轄市、縣（市）主管機關依本法第15條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定，且除海域用地外，並應繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：四、丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。」，因此並非農業區即不得建築工廠，原告對此顯有誤會。

2.甚且，縱使被告廠房周遭土地並非丁種建築用地，依非都市土地使用管制規則第33條規定：「工業區以外為原編定公告之丁種建築用地所包圍或夾雜土地，其面積未達二公頃，經工業主管機關審查認定適宜作低污染、附加產值高之投資事業者，得申請變更編定為丁種建築用地。」是以，若被告有此需要，僅需向經濟部工業局申請變更地目即可，仍無違反區域計畫法之情形。

3.故原告主張被告廠房屬違章工廠、違反區域計畫法或農業發展條例，均非事實，不足採信。

(六)原告復辯稱「…彰化縣政府所檢附之建築物套繪圖亦可明顯看出系爭土地並未於被告之建物內，顯見被告所有之建物於保存登記時，並未占用原告所有之系爭土地，被告係於建物保存登記後，再行違法增建，方占用系爭土地……」云云，亦非事實：

1.被告廠房於建成後，並未再行增建業如前述，此觀104年12月8日彰化縣田中地政事務所建物測量結果圖中被告廠房為長方形；迄至106年7月3日內政部國土測繪中心鑑定時，被告廠房仍為長方形，並無於特定區域局部進行增建變為不規則形之情形，足見被告主張該廠房未曾再行增建確屬事實。

2.至於彰化縣田中地政事務所於104年12月8日所繪製之建物測量結果圖中，被告並未占用原告土地；然而106年3月24日彰化縣田中地政事務所重新複丈後，被告卻變為佔用系爭土地

，此實係因土地測量技術逐漸進步，測量結果漸形精確，始致相同單位對於相同物件測量結果有所出入。況106年7月3日內政部國土測繪中心以GPS定位測量結果，也與彰化縣田中地政事務測量結果不同，亦足見測量技術不同確實會形成測量結果誤差。因此測量結果不同並非係因廠房增建所致，原告主張要與事實不符。

3.彰化縣田中地政事務所於104年12月8日與106年3月24日測量結果有所出入，實係因土地測量技術進步所致，並非被告廠房有所增建。原告自應先提出廠房越界位置建成當時與現況比對照片，以實其增建之說。

(七)系爭廠房建造時，即已刻意避開系爭土地，所以在相關聲請圖說並不會有系爭土地在廠房內的可能性，最終的結果，是土地測繪三角點選擇的不同，及測量精準誤差所致，並非被告廠房有所增建或擴建，況以現今主管機關建築即報即拆管理，被告絕對沒有增建或擴建。

(八)並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)系爭土地為原告所共有，同段484地號土地及其上系爭廠房均為被告所有，該建物係依法領有建造執照、使用執照並辦妥建物所有權登記之建物，系爭廠房於106年3月24日經彰化縣田中地政事務所測量結果，有如附圖一所示編號A、面積18平方公尺部分均占用系爭土地等情，有系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、同段484地號土地登記謄本及系爭廠房建造執照、使用執照、如附圖一所示之土地複丈成果圖在卷可證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)原告請求被告拆除附圖一編號A，面積18平方公尺之廠房，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。次按原告

以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地為其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無權占有為抗辯者，原告對其土地被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。本件被告對於系爭土地為原告所有乙節，既不爭執，則被告所有之系爭廠房，占用如附圖一編號A部分之土地，如被告主張非無權占有，自應由其負舉證責任。本件被告並未主張或舉證其對於系爭土地有何占有之正當權源，自屬無權占用。

2.又按土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，固為民法第796條前段之所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。又鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用。（最高法院45年台上字第931號判例、72年度台上字第4734號民事裁判（一）要旨參照）。原告否認其於系爭建物越界建築時即已知悉有越界之情事，則揆諸前揭法文及判例、裁判意旨，於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用，且應由被告就原告「知其越界而不即提出異議」之事實負舉證責任。惟被告並未提出任何證據以實其說，故被告所辯並無足採。

3.又按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時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民法第796條之1第1項著有明文。基於下述理由，本院斟酌公共利益及當事人利益，認被告請求免為全部之移去為有理由：

(1)查系爭廠房係被告於103年間依法取得建造執照，並於104年11月2日興建完成且取得使用執照，除有系爭廠房之建造執照、使用執照卷宗可證。而被告於100年3月間購置同段484

地號土地時，系爭土地尚屬國有，被告原擬透過標售取得所有權，故於規劃興建系爭廠房時，亦將系爭土地一併列入整體廠區規劃範圍。惟原告於102年7月22日取得系爭土地之所有權，被告知悉後，為免占用系爭土地，乃委請康文在建築師事務依據彰化縣田中地政事務所100年12月29日土丈字第000000號土地複丈成果圖所為套繪結果，於繪製廠房新建工程之相關建築設計圖面時，特別將廠房坐落位置向北退縮近3公尺，北區廠房最南側至位於北方之工廠大門口距離之總長度原為110,063公釐，而康文在建築事務所於102年8月10日繪製之基地排水及圍牆配置圖，已縮減為107,339公釐，二者相差2,724公釐，另康文在建築師事務所後於104年3月20日所繪製之綠化平面圖，亦已刻意避開系爭土地範圍，將之排除在廠房預計座落位置之外，此亦有被告所提之系爭廠房101年5月14日實測圖套配置圖、102年8月10日基地排水及圍牆配置圖、104年3月20日綠化平面圖等在卷可證。

(2)另證人即曾任錦標營造股份有限公司工地主任之劉銘峰，曾於彰化地檢署106年度他字第482號被告之法定代理人周文東被訴竊占案件106年7月24日偵查中到庭具結證稱：聚泰公司位於二水鄉的廠房興建工程是由我們錦標公司負責的，興建時我都有在場，我們是根據康文在建築師事務所給我們的平面配置圖去興建，我們也有跟現況比對，根據康文在建築師事務所有平面圖，圖面上有一個三角形的土地491-2號土地，我於興建前就知道，因為地政事務所有來測量這個三角形的土地，業主也有告知我們廠房內有一個三角地，測量後我們有就三角形土地以鋼筋、安全警示帶圍起來作為標記，我們後續施工過程中，也沒有去移動三角形標記，至於事後告訴人到現場沒有發現三角形標記，有可能是因為雜草叢生，至於混凝土固定為何不見我不知道，工地員工也沒有跟我反應過要移動三角形標記，搭建距離三角形標記最近的廠房鐵籬時，也不需要暫時先移動三角形標記，因為我們做這個廠房是淺基礎，不需要深開挖。我們搭蓋廠房時，會請模板的

廠商來放樣，廠商會用圖說上的基準點來放樣，會有誤差的可能性，廠商是以光波來測量基準點，我不曉得測量出來的結果，為何三角形土地被我們蓋在廠房內等語，該刑事案件經檢察官偵查後亦以系爭廠房占用系爭土地之結果，無法排除係出於施工過失、疏忽所致之可能性，是被告公司客觀上縱佔用告訴人系爭土地之事實，亦尚難僅因告訴人之指述即認定被告有何為自己不法利益之竊佔故意及犯行，而對被告公司法定代理人周文東為不起訴處分，告訴人聲請再議，亦經臺灣高等法院檢察署臺中檢察分署駁回等情，業經本院調取上開偵查卷宗核閱無誤，堪認被告於規劃設計及建造系爭廠房時，並無故意逾越地界之情形。

(3)至於原告指稱，依本院向彰化縣政府調取之系爭廠房於申請使用執照時所檢附之建築物套繪圖，可明顯看出系爭土地並未位於被告之建物內，顯見被告所有之建物於保存登記時，並未占用原告所有之系爭土地，而係於建物保存登記後，再行違法增建，方占用系爭土地，故被告占用原告所有之系爭土地，自係故意，因而並無民法第796-1第1項規定之適用等語。惟據彰化縣政府於108年3月8日府建管字第1080061847號函附之建築物套繪圖，系爭廠房為兩棟方正之長方形。而上開刑事案件中，承辦檢察官曾請內政部國土測繪中心至現場實施鑑測，測量結果占用系爭土地之廠房亦為方正之長方形，如附圖二（即國土測繪中心106年5月3日第0000000000號鑑定圖）所示，其位置、形狀、面積均與被告於申請使用執照時所附之建築物套繪圖大致相符，難認被告有於廠房建物保存登記完成後，再行違法增建之情形。此外，原告亦未能舉出任何證據證明被告於建築系爭廠房時，有何故意逾越地界之情形，難認被告有何民法第796-1條第1項但書之適用。

(4)又系爭土地面積僅19平方公尺，為特定農業區之農牧用地，全部包覆於被告所有之同段484地號土地內，非但為袋地，且距離公路遙遠，此有系爭土地之地籍圖謄本、地籍圖資便

民服務系統正射影像圖等在卷可證，故原告使用該19平方公尺之土地用於耕作之經濟利益十分有限，且需通行被告同段484地號土地大範圍面積始可抵達系爭土地，利用價值十分低微，而被告廠房係合法興建，占用系爭土地之C1工廠為面積多達2457.54平方公尺之鋼骨造建物，依附圖一所示，系爭土地有如編號A所示18平方公尺均在系爭廠房內，如欲拆除附圖一編號A之18平方公尺建物將土地返還原告，勢必破壞C1廠房之整體結構，非但工廠需重新整建，生產線亦因此而停擺，對被告所造成之損失十分重大，從而考量被告興建系爭廠房逾越地界並無故意或過失，及拆除所要花費之巨大損失，及原告容忍被告占有而生之土地無法利用之損失等當事人利益下，認原告請求被告移去附圖一編號A部分所得利益不大，而被告及社會整體經濟所受損害甚大，是依上開規定意旨，認被告得維持現附圖一編號A占有狀態而免為主體部分之移去，原告請求被告拆除返還附圖一編號A部分所占用之系爭土地，即非有據。

(三)有關原告請求被告給付無權占用附圖一編號A部分土地相當於租金之不當得利部分：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告無權占有使用系爭土地如附圖一編號A所示部分，自屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，致該土地之所有權人受有無法使用該部分土地之損害，原告本於不當得利法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利，於法有據。又審酌系爭土地位處二水鄉，為農牧用地，並為袋地而無法通行，四周除被告工廠外，其餘土地均為田地，幾無商業活動，此有Google地圖、地籍圖資網路便民服務系統正射影像圖在卷可證，本院認依申報地價年息5%計算相當於租金之不當利益，核屬適當。另查系爭土地102年1月之申

報地價為每平方公尺530元，105年1月起迄今之申報地價為每平方公尺424元，有彰化縣田中地政事務所108年1月23日中地三字第1080000447號函在卷可證，而被告無權占用系爭土地之時間係自104年3月起，為兩造所不爭執，依此計算104年3月至104年12月止，相當於租金之每月不當得利金額共計為40元【計算式：18× 530× 5%÷ 12=40，小數點以下四捨五入】；105年1月起迄107年8月止，相當於租金之每月不當得利金額共計為32元【計算式：18× 424× 5%÷ 12=32】，故自104年3月起迄107年8月止，被告受有相當於租金之不當得利合計共為元(計算式：10月x 40元/月+32月x 32元/月=1,424元)；則原告請求被告給付自104年3月起迄107年8月止，系爭土地被無權占用期間相當於租金之不當得利金額1,424元，及自107年9月1日起迄返還附圖一編號A所示土地之日止，按月給付相當於不當得利之租金32元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付1,424元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即107年11月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自107年9月1日起至返還占用土地之日止，按月償還相當於租金之不當得利32元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一論駁必要，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決之案件，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。惟被告陳明預供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金，予以准許。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　108　　年　　4　　月　　9　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　沙小雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　108　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　陳瑤芳