

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡簡字第270號

原告 張木城
訴訟代理人 許志綸
原告 劉郁芬
被告 日來企業股份有限公司
法定代理人 蘇進國
訴訟代理人 焦文城律師
施秉慧律師
陳甲霖律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地上如附圖所示暫編地號一五八（1）至（4）之地上物（面積共二十四平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還原告。

被告應分別給付原告新臺幣各壹萬陸仟元，及自民國一〇九年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國一〇九年三月十二日起至返還前項土地之日止，按月分別給付原告新臺幣各壹仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。此據民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，且依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程序亦適用之。本件原告原起訴請求被告拆屋還地，嗣於訴訟進行中，追加請求被告給付無權占有受有相當租金損害之不當得利（本院卷第63頁），核其請求之基礎事實均屬同一，自應准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系
02 爭土地）為原告所有，被告於同段000地號土地興建廠房等
03 地上物，越界侵入占用系爭土地如附圖編號158(1)至(4)所示
04 部分，面積共計24平方公尺，原告前曾對被告訴請拆屋還地
05 在案（即臺灣高雄地方法院102年度岡簡字第211號，下稱
06 前案），嗣兩造於民國102年10月8日成立和解，伊等同意
07 將附圖編號158(1)至(4)所示土地出租予被告，租期5年，自
08 102年11月1日起至107年10月31日止，租約屆滿後由兩造
09 另行約定是否再續定租約，被告則願按月於每月5日前給付
10 租金2,000元予原告。詎被告於到期後不願續租，而無權占
11 有使用系爭土地，為此，爰依民法第767條、第179條規定
12 提起

13 本件訴訟，請求被告拆除系爭地上物，將系爭土地返還與原
14 告，及給付無權占有系爭土地期間相當於租金之不當得利（
15 自107年11月迄今，以每月2,000元計算）等語。並聲明：
16 如主文第1、2項所示。

17 二、被告則以：系爭地上物越界部分屬兩造廠房交界處，原告所
18 指越界部分現為供兩造廠房之防火巷兼排水溝渠使用，縱被
19 告拆除系爭地上物，原告亦僅得為相同使用，使用狀態與現
20 狀無異，然如此將致使被告廠房無空間重做排水管路，造成
21 被告莫大損失，又被告所占用系爭土地之面積僅為24平方公
22 尺，長年來對原告使用系爭土地並無影響，故原告所為本件
23 請求，所得利益甚微，而以損害他人為主要目的，顯係權利
24 濫用。再者，被告所有之系爭建物於92年間即興建完成，而
25 原告於95年間方買賣取得系爭土地，被告並無故意越界興建
26 之情形，故依民法第796條及第796條之1，請求免為移去
27 或依相當價格由被告購買等語，資為抗辯。並聲明：原告之
28 訴駁回。

29 三、本院得心證之理由：

30 （一）系爭土地為原告2人所有，被告所有之系爭地上物占用原
31 告系爭土地如附圖編號158(1)至(4)所示，面積共24平方公

尺；而原告就前揭占用情形，於102年間曾對被告訴請拆屋還地，嗣兩造於102年10月8日成立和解，原告同意將前開占用面積出租予被告5年，租期自102年11月1日起至107年10月31日止，每月租金2,000元，屆期後兩造再另行約定是否續租，然上開租約到期後，被告仍繼續占用系爭土地，卻不願續租等情，業據原告提出前案之和解筆錄為憑（本院卷第5頁），復據本院依職權調取系爭土地及同段162地號土地之公務用登記謄本在卷可稽（本院卷第22至26頁）暨調取前案卷宗核閱無訛，另經本院會同兩造及岡山地政事務所人員至現場履勘明確，製有勘驗筆錄及複丈成果圖供參（本院卷第38至39頁、44至46頁），堪認為真。

（二）而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，此據民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，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，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。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還義務（最高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決意旨參照）。本件原告為系爭土地之所有權人，其等訴請被告拆除系爭地上物返還土地，揆諸上開說明，自應由被告就系爭地上物占有系爭土地有合法權源，負舉證責任。而被告固以民法第796條、第796條之1為辯，然查：

- 1.按98年1月23日修正公布之民法第796條規定：「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」。又越界建築之情事無論發生在98年1月23日民法物權編修正前後，鄰地所有人如知悉而未提出異議，依民法

物權編施行法第8條之3，固有上開規定之適用。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責任；且前開條文所謂之「越界建築」，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用（最高法院45年台上字第931號、59年度台上字第1799號判決意旨參照）。故若土地所有人於所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於原建房屋之整體，即無該條規定之適用。查如附圖編號158(1)至(4)所示部分之地上物為水溝、圍牆及花台乙情，業經本院會同地政人員及兩造勘驗現場，製有勘驗筆錄及附圖之複丈成果圖附卷可稽，另有被告所提出之現場照片可按（本院卷第70頁以下），應可認定，是揆諸前揭說明，就此部分之地上物，本無民法第796條越界建築規定之適用甚明。況原告乃於96年間買賣取得系爭土地，100年申請鑑界，102年訴請拆除系爭地上物，兩造於102年10月8日就前案拆除地上物事件達成和解，原告同意被告承租附圖編號158(1)至(4)所示之系爭土地、面積共計24平方公尺，每月租金2,000元，租期5年，至107年10月31日屆滿等情，業據本院調取前案及本院107年度岡簡字第44號卷宗核閱無訛，難認原告有何知悉越界而不即時提出異議之情。基上，系爭地上物既不合於民法第796條所定「越界建屋」之要件，且被告亦未舉證證明原告有何不即時提出異議之情形，則被告此部分抗辯，顯非可採。

2.次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項定有明文。本件被告雖抗辯被告廠房為92年間所興建，至今已17年餘，系爭地上物與被告廠房相連接而為不可分割之整體建物，故請求依民法第796條之1免予拆除系爭地上物，並願價購系爭地

上物所占土地等情。然查：本件經現場履勘結果所示，被告逾越地界之地上物為水溝、圍牆及花台，並非屬被告廠房之構成部份，亦非房屋，業如前述，則系爭地上物若予拆除，顯不致影響整體建物結構，且被告既違法占用系爭土地在先，自應承受該拆除所造成之不便及負擔，又原告依法請求拆除系爭地上物占用系爭土地，亦難認有何損害公共利益之情事。故本院衡酌上情，暨綜核系爭地上物之存續與否，對兩造所生利益及損害程度，認本件並無民法第796條之1之適用。況兩造既已於前案和解成立，自應依該和解契約定渠等間之債權債務關係，至該和解成立前之法律關係為何，均已概置不問，故被告於前案和解成立後，再以前揭民法第796條或796條之1規定為辯，主張有權占有云云，實無足取。

- 3.另按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文，惟權利濫用禁止原則，於適用時除須注意權利人於行使權利時，於主觀上有無以損害他人為主要目的外，在客觀上尚須綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與其權利之行使對於他人及社會國家整體可能造成之損失，加以比較衡量。經查，系爭土地遭被告占用部分面積僅24平方公尺，且非屬被告廠房之構成部分，而供被告作為水溝、圍牆及花台使用，有附圖之複丈成果圖可佐，足認系爭地上物之拆除，並無礙於被告廠房之結構安全。且被告法定代理人於92年間亦曾就同段162地號土地申請鑑界後，方興建被告廠房，則被告本應知悉系爭土地與同段162地號土地之界線為何，卻仍越界建築該水溝、圍牆及花台等地上物，依法本難認有何正當占有之權源。又被告既於102年間已就前案拆除地上物案件與原告達成和解，約定就占用部分之系爭土地成立租約，租期5年，至107年10月31日屆滿，則被告應有充足時間得重新調整、規劃占用部分之地上物，亦可於上開租期屆滿後，再與原告另行約定是否續租；然被告卻捨

此而不為，於租用期間未加除去上開地上物，於租期屆滿後亦不願以前案和解條件續租，而逕無權占用原告所有之系爭土地、坐享其利，則原告自得依法主張權利，回復其就系爭土地之應有支配狀態，並排除被告之無權占用，難認原告上開權利行使，有何濫用可言。此外，被告亦未舉證證明其拆除系爭地上物須支出何等鉅額成本之情，故被告前揭所辯，均非可採。至被告雖稱原告取回系爭土地後亦僅作為排水溝渠使用，對於原告利益甚微云云；然被告所占用之系爭土地部分，位處兩造土地交界處，原告於系爭土地上亦設有廠房，此有被告所提出之照片可參（本院卷第70頁），則原告既有實際使用系爭土地之事實，本有使用如附圖編號158 (1)至(4)所示部分土地，以供整體廠房配置或附屬用地之必要，難認專以損害被告為目的，故被告所辯上情，亦難憑採。綜上，原告請求被告將系爭土地如附圖編號158 (1)至(4)所示之地上物拆除（面積共24平方公尺），應屬有據。

（三）末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條前段定有明文。而無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。本院審酌被告無權占用原告所共有之系爭土地如附圖編號158 (1)至(4)所示共計24平方公尺，且系爭土地附近有兩造所設之廠房，應有相當之經濟價值，而被告將所占用部分作為其廠房外附設之排水溝渠及圍牆、花台使用，變相使其自身廠房所占營運面積得為擴大，亦有使自身受有營運利益，暨兩造前案已達成和解、合意系爭地上物占用系爭土地每月應給付原告之租金即為2,000元。故認原告主張被告於租約到期後應按月給付原告張木城、劉郁芬各1,000元之不當得利金額，與前述系爭土地位置、工商繁榮程度、被告利用基地之經濟價值及所受利益等情，尚屬相當。故本件原告主張被告應依

01 民法第179條之規定，分別給付原告自107年11月1日起
02 至109年3月11日止之不當得利金額各16,000元（計算式
03 為2,000元乘以16除以2＝16,000），並自追加訴之聲明
04 及準備狀繕本送達被告翌日（即109年3月12日）起至返
05 還前開占用土地之日止，按月給付原告各1,000元之不當
06 得利金額，應屬有據。又原告請求被告給付上開已到期之
07 不當得利金額各16,000元部分，核屬給付無確定期限，依
08 民法第229條之規定，被告應自受催告時起，始負遲延責
09 任，而原告之追加訴之聲明暨準備狀係於109年3月11日
10 送達被告（本院卷第63頁），故原告請求被告分別給付原
11 告各16,000元，及自109年3月12日起至清償日止，按週
12 年利率百分之5計算之利息，亦屬可採。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請
14 求被告將系爭土地上如附圖編號158(1)至(4)所示之地上物拆
15 除（面積共計24平方公尺），將上開土地返還原告。並給付
16 原告各16,000元，及自109年3月12日起至清償日止，按週
17 年利率百分之5計算之利息，暨自109年3月12日起至返還
18 上開土地之日止，按月分別給付原告各1,000元，均為有理
19 由，應予准許。

20 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
21 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之
23 證據，均不足以影響本判決之結果，故不再逐一論駁。至被
24 告雖質疑如附圖所示複丈成果圖之測量結果、抗辯容有儀器
25 或人為誤差存在，並請求重新測量等情；然如附圖複丈成果
26 圖為岡山地政事務所測量人員依據專業測量知識及經驗、套
27 繪電腦圖資所為之結果，應屬可信，且兩造亦未指陳系爭地
28 上物與先前有何變動之情事，則被告未具體指出該測量有何
29 錯誤或違法失真之處，僅空言泛指測量容有誤差云云，尚非
30 可採，亦無就此重為測量之必要，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日

02 岡山簡易庭法官羅婉怡

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日

08 書記官高菁蓮