# 最高法院民事判決

107年度台上字第1801號

上　訴　人　邱志榮
　　王光華
共　　同
訴訟代理人　蔡文燦律師
被 上訴 人　李明忠
　　林育正
　　李明青
　　李明哲
　　李有松
　　李有明
　　李有成
共　　同
訴訟代理人　張麗真律師
被 上訴 人　王清正
　　高世豐
上 列一 人
訴訟代理人　李勇三律師
被 上訴 人　張安龍
　　洪沂清

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國105年8月10日臺灣高等法院第二審判決（103 年度重上字第19號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付自本判決確定翌日起至返還占用土地之日止不當得利之其餘上訴及擴張之訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：上訴人邱志榮、王光華分別於民國101年7月11

日、同年月23日，取得坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分13/14、1/22 ，為該土地之共有人，詎被上訴人未經該土地所有權人同意，被上訴人李明忠、林育正（於訴訟繫屬中承當原被上訴人李文隆、李吉文、李林寶珠等3 人之訴訟）、李明青、李明哲、李有松、李有明、李有成（下稱李明忠等7人）共有未辦保存登記之建物即○○○區○○路○段○○○ 號房屋；被上訴人王清正、高世豐、張安龍、洪沂清依序所有同路段170、172、174、176號建物（與168 號合稱系爭建物），各無權占有系爭土地如原判決所附鑑定圖（下稱附圖）所示E、D、C、B、A部分（面積分別為2.05、8.45、7.99、8.76、10.48平方公尺，下合稱系爭地上物），並受有相當於租金之不當得利等情，依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，（並於原審為擴張、減縮）求為命李明忠等7人拆除E部分，王清正拆除D部分，高世豐拆除C部分，張安龍拆除B部分，洪沂清拆除A部分之地上物，返還各該占用土地與上訴人及其餘共有人；並自本判決確定翌日起至返還前開占用土地之日止，李明忠等7 人按月給付邱志榮新臺幣（下同）761 元、給付王光華37元，王清正按月給付邱志榮3,139元、給付王光華154元，高世豐按月給付邱志榮2,968元、給付王光華145元，張安龍按月給付邱志榮3,254 元、給付王光華159元，洪沂清按月給付邱志榮3,893元、給付王光華191元之判決【上訴人請求被上訴人自101年7 月23日起至本判決確定之日止，李明忠等7 人各按月給付如原判決附表（下稱附表）一所示金額；王清正、高世豐、張安龍、洪沂清各按月給付上開金額之不當得利，業經原審判決勝訴確定。又上訴人請求被上訴人給付逾上開金額之不當得利部分，經原審駁回後，未據其聲明不服】。

被上訴人李明忠等7 人、王清正、高世豐、洪沂清（下合稱李明忠等10人）則以：伊等各自所有○○段441-444、437地號土地與系爭土地相鄰，系爭建物早於50、60年間即緊鄰○○路建竣，坐落各自所有土地，無越界建築，事後亦無增建情事。80年10月29日原臺北縣中和地政事務所（下稱中和地政事務所）辦理重測，

土地界址位移，始發生占用系爭土地情形。倘該建物有越界建築占用系爭土地之情，應為系爭土地當時所有人吳寶山或其繼承人所明知，卻未提出異議，則輾轉受讓系爭土地所有權之上訴人，依修正前民法第796條，及修正後第796條第1項、第796 條之1第1 項之規定，不得請求伊等拆除系爭地上物。況系爭土地係畸零地，地目為道，屬數十年來係供公眾通行之騎樓或既成道路之一部分，有公用地役關係存在，上訴人之所有權行使應受限制。且上訴人請求拆除系爭地上物，將影響系爭建物之結構，危及伊等居住安全，有違誠信原則，為權利濫用。上訴人既不得違反供公眾通行之目的使用系爭土地，亦不得建築、出租或出借他人，自不因伊等占用系爭土地而受損。況附圖所示A至E部分之地上物為騎樓，伊等未受有任何利益，無不當得利可言等語，資為抗辯。被上訴人張安龍則未提出書狀作何聲明或陳述。

原審審理結果，以：邱志榮、王光華為系爭土地共有人，應有部分各為13/14、1/22；李明忠等7人為系爭168 號房屋之事實上處分權人，170、172、174、176號建物則依序為王清正、高世豐、張安龍、洪沂清所有等情，為兩造所不爭。依原審勘驗筆錄及內政部國土測繪中心鑑定圖（附圖）之記載，以系爭建物之滴水線外緣測量，各建物占用系爭土地如附圖所示E至A部分，面積依序為2.05、8.45、7.99、8.76、10.48 平方公尺，均係騎樓範圍。系爭170、172、174、176號建物係坐落○○段443、442、441 、437 地號土地，依辦理建物保存登記時（49年至67年間）土地登記規則規定，未要求辦理建物坐落基地之地籍測量，難僅憑建物已為保存登記即認無越界建築。依中和地政事務所102年3月26日覆函，及地籍圖重測地籍調查表土地使用現況所載，系爭土地與系爭建物坐落之5 筆土地在80年間即有界址糾紛。該地政事務所以舊地籍圖協助指界之界址，作為上開土地之共同界址，依當時地籍測量實施規則第105條第3項及第109 條規定，逕行施測，認系爭土地遭系爭建物之騎樓占用。李明忠等10人辯稱因80年間重測，土地界址位移，始有系爭建物占用系爭土地情形云云，並無可採。依原臺北縣永和市公所99年9 月30日覆函，及土地使用分

區證明書之記載，系爭土地為商業區，非屬公共設施保留地，李明忠等10人抗辯該土地之地目為道，屬既成道路，亦無足取。系爭地上物均供騎樓使用，登記為系爭170、172、174、176號建物之所有權範圍。而修正前民法第796條第1項前段或修正後民法第796條第1項之規定，係以房屋於越界建築過程中，鄰地所有權人事實上已發現越界事實，未於相當時間內提出異議為要件。依系爭168號建物房屋稅籍資料及170、172、174、176 號建物之登記謄本所載，各該房屋建築完成於46年至57年間，斯時系爭土地所有權人吳寶山已死（39年1 月29日死亡），其繼承人尚未辦理土地繼承登記，被上訴人未證明吳寶山或其繼承人於系爭建物興建過程事實上知悉越界建築而未即提出異議，其等抗辯上訴人不得請求移去系爭地上物，自無可採。依民法物權編施行法第8條之3規定，修正後第796條之1第1 項規定，於民法物權編修正施行前土地所有人越界建築房屋，鄰地所有人請求移去或變更時，亦有適用。揆其立法理由，鄰地所有人有容忍土地所有人使用之義務，同時亦享有土地購買及償金請求權，此條文實質上係土地所有人行使物上請求權應符合民法第148條第1項規定之具體化。被上訴人所有系爭地上物雖越界占用系爭土地，惟參之系爭168 號建物坐落○○段444地號土地，登記謄本「53年7月8 日重測時分割轉載登記」項下備考欄載有「本宗土地重測界址糾紛未解決依原登記簿轉載」，該土地於53年間即與系爭土地有界址糾紛；再佐以系爭170、172、174、176號建物坐落之土地與系爭土地，迄至80年間仍有界址爭議，自難認被上訴人之系爭建物係故意越界建築而占用系爭土地。審酌社團法人新北市土木技師公會之鑑定報告，拆除如附圖所示E、D、C、A部分之地上物，除一定程度損及各該建物原有耐震能力，更同時影響該地區其他緊貼建築13棟建物之耐震能力，對該地區其他建物財產、居住者之人身安全，造成潛在危險。況系爭建物現由被上訴人及家人居住，或出租第三人使用，倘予拆除，對其等生活或營運影響重大。依上訴人所陳伊買受系爭土地前，前往察看位置，認極具投資價值，並得申請容積移轉等語，參以系爭土地前手訴外人吳洪疇等人於101年6月

間，另件提起請求被上訴人返還不當得利訴訟（臺灣新北地方法院101 年度訴字第2766號），可見上訴人知悉系爭土地遭被上訴人部分占用之情形。衡酌系爭地上物倘予拆除，上訴人僅獲得個人經濟利益，遠小於因而影響系爭建物結構安全，該地區鄰近建物及住民之公共危險，依民法第796之1第1 項規定，應免被上訴人全部移去系爭地上物，方屬適當。從而，上訴人依民法第 821條、第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物，返還各該占用土地與上訴人及其餘共有人，不應准許。被上訴人對基於何種私法權源有權占用系爭土地，並未舉證以實其說，法院係依第796條之1第1 項規定，免其等移去系爭地上物，具有與形成判決相同之效力，須待本判決確定，被上訴人始經容許占用越界之土地，為有法律上原因。上訴人主張自伊等101年7月23日取得系爭土地所有權起至本判決確定之日止，被上訴人占用系爭土地係無法律上原因，依不當得利之規定，請求被上訴人返還所受利益，洵屬有據，逾此部分之請求，不能准許。審酌系爭土地位於新北市永和區，正對樂華夜市，商業活動繁榮，交通便捷，生活機能佳，系爭建物出租他人營業使用等一切情狀，上訴人請求按系爭土地99年度申報地價（每平方公尺4萬8,000元）之年息10% 計算被上訴人所受利益，應屬允當。經乘以被上訴人各占用系爭土地面積，得出每月不當得利金額，再按邱志榮、王光華應有部分比例13/14、1/22計算，王清正應按月給付邱志榮3,139元、給付王光華154元，高世豐應按月給付邱志榮2,968元、給付王光華145元，張安龍應按月給付邱志榮3,254元、給付王光華159 元，洪沂清應按月給付邱志榮3,893元、給付王光華191元。而李明忠等7人共同占用附圖所示E部分土地，每月不當得利金額為820 元，依系爭168 號建物房屋稅籍申報資料所載，李明忠、林育正、李明青、李明哲、李有松、李有成、李有明持分依序為1/6、1/6、1/6、1/6、1/15、2/15、2/15，計算各應給付邱志榮、王光華之金額，如附表一所示，上訴人請求李有松、李有成、李有明各給付逾1/7 部分，則不應准許等詞，因而將第一審所為上訴人敗訴之判決一部廢棄，改判命被上訴人應自101年7月23日起至本判決

確定之日止，應各給付上訴人上開金額之不當得利，並駁回上訴人之其餘上訴及擴張之訴。

關於廢棄發回（即上訴人請求被上訴人給付自本判決確定翌日起至返還占用土地之日止之不當得利）部分：

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。前條第1項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付償金）及第2項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，此觀98年1月23日增訂之民法第796條之1規定自明。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利及侵權行為之）償金請求權。查被上訴人以系爭地上物（均屬騎樓範圍），非因故意而越界占用鄰地所有人（上訴人）之系爭土地如附圖所示E至A部分，被上訴人未舉證證明其等有占用系爭土地之私法權源，然衡酌系爭地上物若予拆除，上訴人所獲個人經濟利益小於系爭建物、緊鄰建物結構及所在區域住民安全、財產之公共危險，以免被上訴人移去系爭地上物為允當，既為原審所認定，則被上訴人越界占用系爭土地如附圖所示E至A部分，本屬無權占有，縱法院依民法第796條之1第1項規定行使裁量權，免被上訴人移去系爭地上物之義務，俾顧全社會整體經濟利益，惟尚非謂被上訴人在價購或支付償金前，因而取得占用系爭土地之法律權源，而變為有權占用。乃

原審逕以判決免被上訴人移去系爭地上物，即謂其等占用系爭土地成為有法律上原因，進而駁回上訴人請求被上訴人給付自本判決確定翌日起至返還占用土地之日止不當得利之請求，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴（即上訴人請求被上訴人拆除系爭地上物及返還占用土地）部分：

按取捨證據、認定事實係屬事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴第三審理由。原審本其採證、認事之職權行使，綜合相關事證，因以上揭理由，為不利上訴人之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決關於不利於己部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　李　寶　堂

法官　滕　允　潔

法官　陳　真　真

法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　8　　日