

最高法院民事判決

110年度台上字第841號

上訴人 林子玄

訴訟代理人 廖年盛律師

被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張振芳

訴訟代理人 林梅玉律師

參加人 常殷建設股份有限公司

法定代理人 陳旭隆

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年6月2日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度上更（一）字第75號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人為給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國98年12月因信託登記取得坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000000地號（下稱原866、870、871-3地號）土地所有權，嗣於100年間，與鄰地合併為同地段860地號土地（下稱系爭土地），信託登記為其所有。詎上訴人所有門牌臺北市○○區○○路○○巷○○號1至4層房屋（下稱系爭房屋）無權占有如原判決附圖（下稱附圖）二所示甲-1、甲-2、甲-3、甲-4、乙-1、乙-2、乙-3、丙-1、丙-2、丙-3、丁-2、丁-3，及附圖三所示E、F、G、H、I-1、J部分之系爭土地，因而自98年12月3日起獲有相當於租金之利益，並致伊受有損害。爰在原審為訴之變更，就附圖二所示甲-2、甲-3、甲-4、乙-2、乙-3、丙-2、丙-3、丁-2、丁-3部分，依民法第767條第1項請求拆屋還地，及就附圖二占用部分，依民法第179條規定請求給付自98年12月3日起之不當得利。另就附圖三占用部分，依民法第184條第1項前段、第179條規定請求拆屋還地。先位聲明，求為：（一）上訴人應將系爭房屋坐落系爭土地上如附圖二所示甲-2（面積3.6平方公尺）、甲-3（面積3.1平方公尺）、甲-4（面積0.1

平方公尺)、乙-2(面積3.6平方公尺)、乙-3(面積3.1平方公尺)、丙-2(面積3.5平方公尺)、丙-3(面積3.1平方公尺)、丁-2(面積6平方公尺)、丁-3(面積3.1平方公尺)部分拆除,將占用土地騰空返還予伊;(二)上訴人應給付伊新臺幣(下同)43萬7,172元,及其中19萬1,703元自103年12月24日起、18萬2,771元自107年4月18日起、6萬2,698元自108年5月12日起,均至清償日止,按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自108年5月12日起至返還上開(一)部分土地之日止,按月於每月13日給付被上訴人4,477元。(四)上訴人應將系爭房屋坐落系爭土地如附圖三所示E(面積0.28平方公尺、1層冷氣架)、F(面積2.5平方公尺、1、2層間水泥裝飾)、G(面積0.4平方公尺)、H(面積0.33平方公尺)、I-1(面積0.95平方公尺、第2層冷氣機含基座及鐵窗)、J第3層(面積1.39平方公尺、第3層鐵窗)及第4層(面積1.39平方公尺、第4層鐵窗)部分拆除,將占用土地騰空返還予伊之判決。並主張:如認伊請求拆除如附圖二所示甲-3、乙-3、丙-3、丁-3部分為無理由,爰依民法第796條之1第2項準用第796條第1項但書規定,請求上訴人支付償金,備位聲明,求為命上訴人給付115萬4,740元本息之判決(被上訴人逾上開範圍之請求,已受敗訴判決確定,不予贅述)。

上訴人則以:伊於90年3月間經由法院拍賣買受系爭房屋,僅就原狀修繕,並無故意越界增建情事。原871-3地號本為無主地,系爭房屋於53年間興建完成後,該土地始於80年間登記為國有,故伊為善意占有人,自得為該土地之使用。訴外人林建華等於97年7月30日出具切結書,向臺北市政府表示申購原871-3地號土地後同意維持原狀;參加人取得系爭土地應有部分後,亦已知悉房屋越界情事,其總經理同意讓伊繼續使用,並為伊整修系爭房屋之牆壁,應有默示同意伊繼續使用系爭房屋所占用之系爭土地。系爭房屋越界面積不大,除1樓外均屬凌空越界,且位於系爭土地之邊角,參加人於系爭土地興建大樓時,已將越界部分作為法定空地,取得容積樓地板面積,對大樓所有權人利益之影響甚微,惟該部分或屬系爭房屋之主要結構,或具防盜、防墜落之功能

01 ，若予拆除將危及房屋安全，考量公共利益及伊利益，應依民法
02 第796條之1規定免予拆除，被上訴人因伊與參加人發生鄰損爭執
03 ，始為興訟，顯係濫用權利等語，資為抗辯。
04 原審就上開變更之訴，准如被上訴人先位聲明之判決，係以：被
05 上訴人於98年12月9日、同年月17日信託登記為原866、870、871
06 -3地號土地所有人，該等土地於100年8月12日與多筆鄰地合併
07 為系爭土地。上訴人經由臺灣士林地方法院（下稱士林地院）89
08 年度民執強字第4710號強制執行事件（下稱系爭執行事件），於
09 90年3月9日拍定取得系爭房屋及其坐落臺北市○○區○○段0○
10 段000地號（下稱871地號）土地之所有權。系爭房屋各樓層之主
11 體建築及鐵窗等，現分別占用系爭土地之位置及面積，如附圖二
12 甲-1、甲-2、甲-3、甲-4、乙-1、乙-2、乙-3、丙-1、丙-2、丙
13 -3、丁-2、丁-3，及附圖三E、F、G、H、I-1、J（第3層及第4層
14 ）所示。系爭房屋南側之原871-3地號土地，於上訴人取得系爭
15 房屋所有權時，業已登記為國有，自無上訴人所辯善意占有該無
16 主地之可言。訴外人林建華等申購原871-3地號土地時所出具切
17 結書之內容，未論及系爭房屋南側占用該土地部分；臺北市政府
18 都市發展局核發予參加人之拆除執照，無從解為參加人對上訴人
19 之默示意思表示；上訴人亦未舉證證明參加人總經理陳暉鵬同意
20 伊繼續使用占用土地之事實，其抗辯系爭土地地主默示同意系爭
21 房屋占用該土地云云，難予憑採。查系爭房屋原為磚造3層建物
22 ，1、2、3層面積依序為58.08、54.72、42.72平方公尺，有建物
23 登記謄本可按。依系爭執行事件執行（勘測）筆錄、建物測量成
24 果圖及拍賣公告所載，士林地院人員於89年5月25日勘測時，系
25 爭房屋2、3樓及3樓頂均有增建，3樓頂增建為鐵架屋頂、磚牆建
26 築，2、3樓、3樓頂增建面積依序為5.48、17.48、58.08平方公
27 尺，3樓頂為梯形，增建部分坐落871地號土地。參之90年7月2日
28 航照圖所示，系爭房屋西側頂層為階梯形；91年航測影像圖顯示
29 ，系爭房屋頂層變為長方形。再佐以諸葛慧建築師於92年7月14
30 日受上訴人委任修建系爭房屋所繪平面圖，其總樓層為5層，4樓
31 為長方形乙情，可見上訴人於拍定取得系爭房屋後，在委請諸葛

01 慧整修前，曾就該房屋自行增建。至上訴人所提出64年台北市建
02 成區地籍調查表，就系爭房屋西側是否越界，係由當時871地號
03 土地所有權人逕行指界，未經測量；而南側並無越界鄰地情事，
04 業據臺北市政府地政局土地開發總隊101年3月12日、107年1月
05 16日（原判決誤載為12日）函敘甚明，無從憑認系爭房屋於上訴
06 人拍定取得前已有越界。上訴人嗣於92年7月間委請諸葛慧為系
07 爭房屋全棟整修，1至4樓之四週須拆除1/2B磚牆、1B磚牆，及新
08 砌1/2B磚牆、新砌1B磚牆、修建15cm之RC牆，左側向（即系爭房
09 屋之南側）及背向（即系爭房屋之西側）洗石子及貼面磚，有修
10 建平面圖及立面圖可參；證人諸葛慧並證述：系爭房屋整修時，
11 有將西、南側外牆拆除等語，堪認系爭房屋西、南側占用部分（
12 包括附圖二所示甲-2、甲-3、甲-4、乙-2、乙-3、丙-2、丙-3、
13 丁-2、丁-3，及附圖三所示E、F、G、H、I-1、J第3層及第4層）
14 ，實乃上訴人於拍定取得系爭房屋所有權後，另行增建或大幅整
15 修時，故意逾越地界所致，當無民法第796條之1第1項規定之適
16 用。又依臺北市建築管理處（下稱臺北市建管處）100年10月21
17 日函文意旨，系爭房屋占用面積雖小，然興建中之建築基地若有
18 減少，仍可能影響容積總樓地板面積，致需變更設計並拆除已完
19 成之建物。故被上訴人於系爭土地上大樓興建中，提起本件訴訟
20 而為權利主張，自非以損害他人為主要目的，尚不得因其後大樓
21 完工經核發使用執照，反推指為權利濫用。是被上訴人依民法第
22 767條第1項規定，請求上訴人拆除如附圖二所示甲-2、甲-3、甲
23 -4、乙-2、乙-3、丙-2、丙-3、丁-2、丁-3部分，騰空返還占用
24 土地；依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人拆除如附圖三
25 所示E、F、G、H、I-1、J第3層及第4層部分，騰空返還占用土地
26 ，均應准許。其次，上訴人所有系爭房屋無權占有系爭土地如附
27 圖二所示甲-1、甲-2、甲-3、甲-4、乙-1、乙-2、乙-3、丙-1、
28 丙-2、丙-3、丁-2、丁-3部分，獲有相當於租金之利益，致被上
29 訴人受損害，被上訴人自得請求上訴人返還不當得利。爰審酌占
30 用土地鄰近道路位置、狀況等一切情狀，認上訴人所受利益，以
31 土地申報總價額7%計算為適當。查系爭房屋北側占用原866地號

01 ，甲-1、乙-1、丙-1占用最大面積為0.7平方公尺；西側占用原
02 870地號，甲-2、乙-2、丙-2、丁-2占用最大面積為6平方公尺，
03 加計同為西側之甲-4面積0.1公尺，合計6.1公尺；南側占用原87
04 1-3地號，甲-3、乙-3、丙-3、丁-3占用最大面積為3.1平方公尺
05 ，依被上訴人主張扣除附圖四所示E、F面積後，為2.71平方公尺
06 。被上訴人請求返還自98年12月3日起之不當得利，應區分合併
07 日（100年8月12日）前、後，分別按原866、870、871-3地號及
08 系爭土地之申報地價計算。查98年12月3日至同年12月31日，原
09 866、870、871-3地號申報地價依序為每平方公尺（下同）4萬0，
10 240元、6萬5,420元、4萬0,240元；99年1月1日至100年8月11日
11 ，原866、870、871-3地號申報地價依序為4萬0,240元、6萬8,56
12 0元、4萬4,080元；100年8月12日至101年12月31日，系爭土地公
13 告地價為7萬1,784元；102年1月1日至104年12月31日，系爭土地
14 公告地價為6萬3,615元；105年1月1日至106年12月31日，系爭土
15 地公告地價為8萬4,399元；107年1月1日至108年5月11日，系爭
16 土地公告地價為8萬0,697元；108年5月12日以後系爭土地公告地
17 價為8萬0,697元，有公告地價查詢表可按。據以計算，被上訴人
18 請求上訴人給付自98年12月3日起至108年5月12日止占用土地之
19 不當得利共43萬7,172元，及其中19萬1,706元自103年12月24日
20 起，18萬2,771元自107年4月18日起，6萬2,698元自108年5月12
21 日起算之法定遲延利息，並自108年5月12日起至返還占用土地之
22 日止，按月於每月13日給付4,477元，核屬正當，亦應准許。又
23 被上訴人請求拆除如附圖二所示甲-3、乙-3、丙-3、丁-3部分為
24 有理由，已如前述，其備位之訴即無庸審究等詞，為其判斷之基
25 礎。

26 按民法第796條之1第1項規定：土地所有人建築房屋逾越地界，
27 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
28 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
29 者，不適用之。上開但書所謂「故意逾越地界」，須以土地所有
30 人建築房屋時，有逾越地界之認識為必要。查系爭房屋所坐落87
31 1地號土地之面積為63平方公尺，有土地登記謄本可按（見一審

卷第56頁），大於原審所認定上訴人拍定取得系爭房屋之面積，是上訴人仍有可能在地界內增建或修建系爭房屋。原審雖認定上訴人取得系爭房屋所有權後，曾為增建或大幅整修之事實，但未進一步審認其就越界建築一事有無認識，遽謂其係故意逾越地界而無民法第796條之1第1項規定之適用，尚屬速斷。次查，臺北市建管處於100年10月18日查覆一審法院函文內載：建築基地面積在取得建造執照後興建過程中，如發現建築基地之小部分遭鄰房占用，應依「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」檢討辦理等語。該函檢附上開處理原則明定：「建築基地內部分土地被鄰房占用（以下簡稱侵占地），其基地面積、遮蔽率及容積率依左列原則計算：（一）侵占地應計入基地面積。（二）侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。…」（見一審卷第101、103頁）。似見建築基地被鄰房占用時，被占用土地仍應計入基地面積，於檢討容積率時不受影響。至原審所援引臺北市建管處100年10月21日函文，係針對「建築基地面積經法院判決造成減少」之情形釋疑（見一審卷第108頁），與建築基地被鄰房占用之情形不同，原判決憑以認定系爭房屋占用系爭土地，使系爭土地建築基地面積減少，可能影響系爭土地上興建大樓容積總樓地板面積，致須變更設計並拆除已完成建物云云，與卷證資料不符，自有違法。再者，原審囑託臺北市建成地政事務所將附圖二與合併前地籍圖套繪並分別計算占用面積，據該所檢送106年11月30日複丈成果圖（見更一審卷（一）143、145頁），上載系爭房屋占用原870、871-3地號土地之面積，似與原判決認定不同，究以何者為正確，有待釐清。又被上訴人於98年12月9日、同年月17日因信託登記而為原866、870、871-3地號土地所有人，既為原審所認定，則被上訴人在此之前，似無因該等土地被占用而受損害之可言，原審未說明依據，遽命上訴人給付自98年12月3日起算之不當得利，亦有理由不備之違法。另按公告地價與申報地價不同，二者不容混淆，原判決就100年8月12日以後應給付不當得利金額之計算，似將系爭土地「申報地價」誤載為「公告地價」，並有未洽。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予

01 廢棄，非無理由。
02 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
03 478條第2項，判決如主文。
04 中 華 民 國 110 年 7 月 7 日
05 最 高 法 院 民 事 第 九 庭
06 審 判 長 法 官 陳 玉 完
07 法 官 周 舒 雁
08 法 官 陳 麗 玲
09 法 官 黃 書 苑
10 法 官 梁 玉 芬
11 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
12 書 記 官
13 中 華 民 國 110 年 7 月 14 日