

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第543號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃正琪律師

張偉良

被告 連大建設股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 林燈城

上 二 人

共 同

訴訟代理人 王清白律師

賴宇宸律師

複代理人 張又勻律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告連大建設股份有限公司應將坐落宜蘭縣○○市○○段○○○
○號土地上如附圖編號A（面積四六點七九平方公尺、建物）、
編號B（面積一三點三二平方公尺、花台）、編號D（面積0點六
一平方公尺、花台）地上物拆除，並將地上物及附圖編號C（面
積二0點五九平方公尺、車道口）占用之土地返還原告。

被告連大建設股份有限公司應給付原告新臺幣陸仟肆佰參拾捌元
，及自民國一0八年十二月十七日起至清償日止按年息百分之五
計算之利息，暨自民國一0八年十一月一日起至騰空返還第一項
土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟陸佰拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連大建設股份有限公司負擔二分之一，餘由原告
負擔。

本判決第一、二項，原告以新臺幣貳佰拾貳萬元為被告連大建設
股份有限公司供擔保後，得假執行。被告連大建設股份有限公司
以新臺幣陸佰參拾陸萬陸仟伍佰柒拾參元為原告供擔保後得免為

01 假行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有被告
05 同意者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限。而被
06 告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為
07 同意變更或追加。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
08 或法律上陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255
09 條第1項第1、3款、第2項、第256條均有明文規定。本件原
10 告主張其本於坐落宜蘭縣○○市○○段○○○號土地（重測
11 前為壯一段128-60地號，下稱系爭土地）管理者的地位提起
12 訴訟，並於起訴後變更聲明為請求（一）被告應將系爭土地
13 上門牌號為宜蘭縣○○市○○路○段○號建物（下稱系爭建物
14 ）如宜蘭縣宜蘭地政事務所民國109年4月8日字853號土地複
15 丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B、D部分建物、花台（
16 下稱系爭地上物）拆除，並請求返還系爭地上物及附圖編號
17 C（車道口）占用的土地（以下稱系爭占用範圍）予原告。

18 （二）被告應給付原告新臺幣（下同）12,876元及自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
20 息，及自民國108年11月1日起至騰空返還系爭占用範圍之日
21 止，按月給付原告3,219元等情。經查，上開聲明的變更是
22 因本院囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所繪製附圖後，經原告更正
23 事實上與法律上的陳述，並擴張相當租金不當得利部分的請
24 求金額，而且被告亦無異議而為本案言詞辯論等情，故依前
25 述規定，上開訴之變更合於上述法律的規定，自應准許。

26 二、原告起訴主張，原告為系爭土地管理者，而兩造間就系爭土
27 地無租賃關係存在，被告亦無其他合法占有使用系爭土地的
28 權源。而被告所有的系爭地上物除無權占有系爭土地，被告
29 亦無占有使用系爭占用範圍的權源，是被告已經妨害原告所
30 有權的行使，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告
31 將系爭地上物拆除，並將系爭占用範圍返還原告。另被告無

01 權占用系爭占用範圍，致原告受有無法使用系爭土地的利益
02 而被告則可獲得相當於租金的利益，原告依民法179條規
03 定，自得請求被告給付自108年7月至108年10月止，共計12,
04 876元（9,500元/平方公尺*81.31平方公尺*0.05/12=3,219
05 元，3,219*4=12,876】及自起訴狀繕本送達翌日起，至清
06 償日止按年息百分之5計算之利息，暨自108年11月1日起至
07 騰空返還系爭占用範圍之日止，按月給付3,219元的不當得
08 利予原告。並聲明如前述及陳明願供擔保請准宣告假執行。

09 三、被告則答辯以：

10 （一）系爭土地至102年3月25日始登記為國有土地，並受原告所
11 管理。而97年間系爭建物興建時，該土地仍屬無人所有，
12 故被告占用系爭占用範圍，主觀上並無故意或重大過失。
13 再者，原告自102年間要求被告繳納土地使用補償金時，
14 原告應已認知被告有地上物越界事實，惟其遲至108年10
15 月始提出本訴，可徵原告並未即時對於越界事實為異議，
16 依民法第796條之2、第796條規定，原告應不得於事後請
17 求拆除系爭地上物。故原告請求拆除系爭地上物、返還系
18 爭占用範圍及給付相當於租金的不當得利云云，於法顯有
19 誤會。

20 （二）次查，系爭占用範圍占系爭土地不到1/3面積，而系爭地
21 上物則為車庫、車道及花圃等構造上緊附於系爭建物，具
22 有相當之經濟價值，苟原告主張將系爭地上物拆除，則對
23 於系爭建物結構上有顯受到影響之虞。反觀系爭占用範圍
24 對原告而言，則無顯著之利用價值。故認原告拆屋還地之
25 聲明顯失雙方利益之均衡，有權利濫用及違反誠信原則等
26 語為辯，並聲明請求駁回原告之訴，併陳明如受不利判決
27 願供擔保請准宣告免為假執行。

28 四、原告主張其為系爭土地管理者，而系爭建物之車庫、花台、
29 車道，則占有使用系爭占用範圍等情，業據原告提出土地勘
30 清查表（編號106G00471）、104年4月26日土地勘清查表-照
31 片圖等為證（見補字卷第17至37頁）。另有宜蘭縣宜蘭地政

事務所109年9月24日宜地伍字第1090009073號函檢附系爭土地登記謄本（見本院卷第195、197頁）。且系爭地上物占有使用情形，亦經本院至現場履勘明確，製有勘驗筆錄、照片附卷可憑（見本院卷第83至99頁），並囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所繪製複丈成果圖（如附圖）可按，並均為被告所不爭執，是上開事實自堪信為真實。原告進而主張，系爭地上物無占有使用系爭土地的權源，且被告也無權占有使用系爭占用範圍，故被告應拆除系爭地上物、返還系爭占用範圍，並給付相當租金不當得利等情，被告則否認之，並以前詞為辯。是茲就原告請求有無理由審認如下：

五、本件被告林燈城並非系爭地上物之處分權人，也非系爭占用範圍之占有人，原告請求被告林燈城應拆除系爭地上物、返還系爭占用範圍，並給付相當租金不當得利，應無理由。

（一）按請求拆除房屋，應以對房屋有所有權或事實上處分權者為被告，請求返還所有物，則應以現在占有該物之人為被告。又房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年度台上字第232號、106年度台上字第1253號判決意旨參照）。

（二）經查，系爭地上物及系爭占用範圍為系爭建物的車庫、花台、車道，已如前述。而系爭建物為被告連大建設股份有限公司（下稱連大公司）所有，亦有土地建物查詢資料查可參（見本院卷第153頁至第183頁）。再依前述本院現場勘驗結果及兩造所陳，系爭地上物係依附系爭建物存在與使用，不具構造上及使用上之獨立性，自屬系爭建物之一部分，則系爭地上物之處分權人應為系爭建物所有人即被

告連大公司，並為系爭占用範圍之占有人。而被告林燈城係連大公司之法定代理人，至多僅是使用系爭建物及系爭占用範圍之人而已，則被告林燈城並非系爭地上物之所有人或處分權人，也非系爭占用範圍之占有人。依上述說明，原告請求被告林燈城應拆除系爭地上物、返還系爭占用範圍的土地以及給付相當租金之不當得利，即無依據。

六、原告請求被告連大公司拆除系爭地上物、返還系爭占用範圍，並給付相當租金不當得利，為有理由。

（一）本件事實與民法第796條之2、第796條規定不相符合，無法依上述規定對被告連大公司為有利的認定。

1.按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，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項定有明文。準此，土地所有人於建築房屋時，對於建築房屋逾越地界之事實，雖非其有意使其發生，但如其已預見所建築之房屋將發生逾越地界之結果，且此結果之發生並不違背其本意而繼續建築，致發生房屋越界之結果時，應認為無民法第796條規定的適用。再按，土地所有人建築房屋逾越疆界者，依民法第796條規定，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，固不得請求移去或變更其建築物，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。如鄰地為法人所有者，則須其代表人或管理人知其情事，始能認為已知。而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。又所謂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，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言。

2.經查，系爭建物為坐落宜蘭縣○○市○○段0000000地號土地上鋼筋混凝土造之八層樓合法建物，於97年7月間

01 經被告連大公司辦理第一次登記，99年間則有臺灣中小企
02 業銀行股份有限公司設定5千4百萬元之最高限額抵押權登
03 記在案，此有前述土地建物查詢資料可憑。是由此觀之，
04 系爭建物價值甚高，依常情被告連大公司興建時必經鑑界
05 程序才是，應無誤為越界鄰地之理。再互核，被告林燈城
06 曾於105年間原告提起竊佔告訴之偵查程序中陳稱：...89
07 年間在系爭土地上蓋接待中心賣房子，2，3年後將小倉庫
08 及接待中心拆除，並正式興建主建物（即系爭建物）於97
09 年間主建物興建完畢，興建本件車庫（按即指系爭地上物
10 ），雖然蓋主建物時有鑑界，知道本件土地非其所有，但
11 長期使用該土地期間，並無人來驅趕，也不知道向誰買..
12 .等語（見補字卷第40頁之臺灣宜蘭地方法院檢察署檢察
13 官105年度偵字第37號不起訴處分書），顯見被告連大公
14 司於系爭建物興建時即已知系爭地上物之坐落範圍並非其
15 所有之土地，而對於越界建築乙事，甚為清楚。故依上述
16 說明，被告連大公司既已預見系爭地上物將發生逾越地界
17 的結果，且此結果的發生也未違背其本意而繼續建築並取
18 得所有權，自與民法第796條規定需以「非因故意或重大
19 過失逾越地界」的要件不相符合。再者，被告連大公司自
20 承系爭建物、系爭地上物係於97年間興建完成，而原告則
21 是在102年間登記為土地管理人。基此而言，系爭土地管
22 理人即原告不可能在系爭地上物興建當時即明知有越界而
23 為反對表示。縱使原告於102年以後知悉上述越界事實，
24 並請求被告繳納地使用補償金，仍不得以此部分推斷原告
25 在被告建築當時應即知悉被告越界的事實。從而，原告既
26 然未舉證證明原告於土地被越界當時明知而不及時反對，
27 則被告當不得援引民法第796條的規定，主張原告不得請
28 求移去或變更其建築物。

29 （二）本件原告請求非權利濫用，也未違反誠實信用原則，無民
30 法第796條之1規定的適用。

31 1.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；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條雖有明文。惟權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參照）。且民法第796條之1所謂故意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生而其發生並不違背其本意（間接故意），最高法院104年度台上字第1789號判決要旨參照。準此，土地所有人於建築房屋時，對於建築房屋逾越地界之事實，如其已預見所建築之房屋將發生逾越地界之結果，且此結果之發生並不違背其本意而繼續建築，致發生房屋越界之結果時，應認該越界建築之結果，為土地所有人建築房屋之故意所致。

2. 查原告為系爭土地之管理人，對於被告連大公司無權占用系爭占用範圍，而請求被告連大公司拆除系爭地上物，並返還系爭占用範圍，則當屬權利之行使，而非權利濫用，或專以損害他人為主要目的。再者，系爭占用範圍所在之系爭土地為國有土地，其管理使用之利益歸屬國家，所獲利益全民共得，而被告連大公司占有使用系爭占用範圍，僅獲個人私益，被告連大公司亦未能舉證證明原告請求拆除系爭地上物並返還系爭占用範圍，有其所得利益極少而被告連大公司損失甚大之情事，故被告連大公司此部分所辯，並無可採。又系爭建物逾越地界致生系爭地上物占用系爭土地之結果，係為被告連大公司所預見，且未違背其本意，應可認為是故意所致，已如前述。則依民法第796條之1第1項但書的規定，自無同條第1項本文的適用。是被告連大公司辯稱依民法第796條之1第1項規定得免為移去或變更系爭地上物等情，也無理由。

（三）按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。且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。承前所述，本件被告連大公司所有系爭地上物既占用原告管理的系爭土地，被告連大公司並占用系爭占用範圍，而連大公司復未能舉證證明其有正當占有權源，則原告依前揭規定，請求被告連大公司應將系爭地上物拆除，並將系爭占用範圍返還原告，即屬有據。

(四) 又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。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限。土地法第97條第1項有明文規定。而土地法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。亦為土地法第105條所明文。而所謂土地申報總價額，依土地法第25條規定，係指法定地價，即土地所有人依法規申報之地價。而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價。此為平均地權條例第16條所規定。而公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。同條例施行細則第21條亦有明文。查被告連大公司無權占用系爭占用範圍，自受有相當於土地租金之不當得利，致原告受損害。原告請求被告連大公司返還自108年7月起至騰空返還系爭占用範圍之日止的不當得利，自有理由。再者，本院審酌土地法第105條之規定雖係用於規範租用基地建築房屋之租金，然被告連大公司無權占用系爭占用部分，其所獲取之利益即係等同未支付任何租金即得使用土地利益，是認援引前揭規定計算被告連大公司不當得利的利益，尚屬合理。又斟酌系爭土地位於宜蘭市區，除系爭占用部分其餘則為巷道使用，周遭多為住家，經濟活動普通等情，亦如前述。則系爭占用範圍之相當於

01 租金的不當得利金額，應以系爭土地申報地價年息5%計
02 算為適當。故系爭土地107年之公告地價為每平方公尺9,5
03 00元，此有原告提出之土地產籍表可參，審酌系爭占用範
04 圍為81.31平方公尺，是基此計算，系爭占用範圍的相當
05 租金不當得利於108年7月至10月為12,876元（9,500元/平
06 方公尺*81.31平方公尺*0.05/12=3,219元，3,219*4=12
07 ,876）、自108年11月1日起相當租金不當得利則為按月3
08 ,219元。惟按數人負同一債務或有同一債權，而其給付
09 可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均
10 分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。民
11 法第271條定有明文。查原告於訴之聲明為「被告給付12
12 ,876元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
13 百分之5計算之利息，及自108年11月1日起至騰空返還系
14 爭占用範圍之日止，按月給付3,219元的不當得利予原告
15 」，此係可分之債，依上開規定，原告意思係請求被告
16 連大公司、林燈城各給付2分之1。因被告林燈城並非系
17 爭占用範圍之占有人，本不負有返還相當租金不當得利
18 於原告之義務，則原告請求被告連大公司返還相當租金
19 不當得利部分則僅能於上開聲明金額2分之1範圍內准許
20 之，逾此部分之請求，已逾聲明範圍，即無從准許。

21 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告連大公司
22 拆除系爭地上物，並返還系爭占用範圍；復依民法第179條
23 規定，請求被告連大公司給付6438元（12876/2=6438）及自
24 起訴狀繕本送達之翌日（即108年12月17日）起至清償日止
25 按年息百分之5計算之利息，暨自108年11月起至騰空返還系
26 爭占用範圍之日止，按月給付1610元（3219/2=1610，元以
27 下四捨五入），均於法有據，應予准許。超越此部分請求則
28 乏依據，而應駁回。又原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，
29 請准為假執行或免為假執行宣告，核屬均有據，爰各酌定相
30 當擔保金額准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請則失依
31 據，自應駁回。另由本院依職權宣告訴訟費用的負擔比例如

01 主文所示。
02 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
03 民 事 庭 法 官 蔡 仁 昭
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
06 提出上訴狀（應附繕本）。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
09 書 記 官 吳 文 雄