

臺灣新北地方法院民事判決

106年度重訴字第825號

原告 黃天然
訴訟代理人 莊文玉律師
陳國華律師
複代理人 張君魁律師
被告 達建工業股份有限公司
法定代理人 蔡金松
訴訟代理人 黃昱璵律師
被告 偉僑投資股份有限公司
法定代理人 蔡明達
訴訟代理人 黃昱璵律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國108年5月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告達建工業股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○
○○號土地上如附圖編號336(2)所示(面積47.17平方公尺)
)之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告。
- 二、被告達建工業股份有限公司應給付原告新臺幣200,142元，
及自民國106年10月18日起至清償日止按週年利率百分之五
計算之利息，並應自民國106年10月18日起至返還第一項土
地之日止，按月給付原告新臺幣4,092元。
- 三、被告偉僑投資股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○
○○號土地上如附圖編號336(1)所示(面積76.45平方公尺)
)之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告。
- 四、被告偉僑投資股份有限公司應給付原告新臺幣324,378元，
及自民國106年10月18日起至清償日止按週年利率百分之五
計算之利息，並應自民國106年10月18日起至返還第三項土
地之日止，按月給付原告新臺幣6,633元。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告達建工業股份有限公司負擔百分之三十八，
餘由被告偉僑投資股份有限公司負擔。

七、本判決第一、二項於原告以新臺幣1,306,562元供擔保後，得假執行。但被告達建工業股份有限公司如以新臺幣3,919,685元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三、四項於原告以新臺幣2,117,589元供擔保後，得假執行。但被告偉僑投資股份有限公司如以新臺幣6,352,766元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱336號土地）為原告所繼承現為原告所有。原告繼承336號土地後，於民國106年7月28日委請新北市新莊地政事務所鑑界，始發現336號土地如附圖所示336(2)部分（面積47.17平方公尺）遭門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○號建物（下稱A建物）部分占用，如附圖所示336(1)部分（面積76.45平方公尺）遭門牌號碼新北市○○區○○路○○○號建物（下稱B建物）部分占用。

(二)次查坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱332號土地）之A建物，其登記建號為福基段740、742、743建號，所有權人為被告達建工業股份有限公司（下稱達建公司）。原告業已於106年8月18日寄發存證信函與達建公司，表明其無權占用336號土地之事實，並請求拆屋還地，然達建公司迄今仍未返還占用之336號土地。

(三)坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱335號土地）上之B建物，並未辦保存登記，而335號土地之所有權人為被告偉僑投資股份有限公司（下稱偉僑公司），B建物亦為偉僑公司所有。原告於106年8月18日寄發存證信函與偉僑公司，表明其所有之上開B建物廠房部分無權占用原告之336號土地，並請求拆屋還地。

(四)綜上，336號土地為原告所有，被告2人所有之建物占用336號土地，原告就336號土地未設定地上權予任何人，與被告2

人亦不存在任何契約關係，被告2人無權占用336號土地，已侵害原告所有權之行使，妨害原告對336號土地之使用收益，依民法第767條第1項前段、中段，被告2人應分別將其等上開建物占用原告336號土地如附圖所示336(1)、336(2)部分拆除，將各自將占用該部分之土地騰空回復原狀返還原告。

(五)被告2人無法律上原因占有使用336號土地而受有利益，致原告之所有權受有損害，依民法第179條及第181條但書之規定，被告達建公司應返還自101年10月18日起至106年10月17日止共5年期間，無權占用336號土地如附圖編號336(2)所示（面積47.17平方公尺）部分，以336號土地申報地價年息10%計算之相當於土地租金之不當得利共250,097元與原告，及自106年10月18日起至返還占用之336號土地如附圖編號336(2)部分之日止，按月給付原告5,116元。被告偉僑公司應返還自101年10月18日起至106年10月17日止共5年期間，無權占用336號土地如附圖編號336(1)所示（面積76.45平方公尺）部分，以336號土地申報地價年息10%計算之相當於土地租金之不當得利共405,341元與原告，及自106年10月18日起至返還占用之336號土地如附圖編號336(1)部分之日止，按月給付原告8,291元。

(六)並聲明：（見本院重訴字卷第427至428頁）

- 1.被告達建公司應將坐落336號土地上如新北市新莊地政事務所108年4月3日新北莊地測字第1085336629號函檢送之土地複丈成果圖編號336(2)所示（面積47.17平方公尺）之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告。
- 2.被告偉僑公司應將坐落336號土地上如新北市新莊地政事務所108年4月3日新北莊地測字第1085336629號函檢送之土地複丈成果圖編號336(1)所示（面積76.45平方公尺）之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告。
- 3.被告達建公司應給付原告250,097元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年10月18日起至清償日止按週年利率百分之五計算之遲延利息，並應自106年10月18日起至返還第1項土地之

01 日止，按月給付原告5,116元。

02 4.被告偉僑公司應給付原告405,341元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日即106年10月18日起至清償日止按週年利率百分之五計
04 算之遲延利息，並應自106年10月18日起至返還第2項土地之
05 日止，按月給付原告8,291元。

06 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則抗辯：

08 (一)被告達建公司所有坐落於332號土地上之同段740、742、743
09 建號建物（即A建物），及被告偉僑公司所有坐落於335號土
10 地上之未辦理保存登記建物（即B建物），該二建物自始之
11 建築基地位置均與建築當時之現況相符，並無占用336號土
12 地之情：

13 1.原告所提占用示意圖及原證3之複丈成果圖為其主張A建物、
14 B建物占用336號土地之據。然查，原證3背面之複丈成果圖
15 僅有地籍線，並無建物線之測量成果圖併同顯示於該複丈圖
16 上，根本無從確認A建物及B建物確有越界占用336號土地之
17 情事。且查，原告雖以上開示意圖主張A建物及B建物有如其
18 所繪之占用區域，然而觀諸原告於該圖所使用之不明建物暨
19 地籍線套合資料，其上除顯示該A、B建物似有占用336號土
20 地情事外，該圖上之「一切建物」竟然均一律存有「建物線
21 超出臨地地籍線」之相同占用情況（例如該圖下方所示之「
22 1M」建物即亦有占用臨地第473號土地之情事），足見該圖
23 之資料顯然已有「整體偏移」之錯誤，均不足作為證明A、B
24 建物有何占用336地號土地之證據，更何況原告於該圖所使
25 用之套合資料其精度、套繪比例究竟如何？原告復未詳加敘
26 明，益徵原告本件主張均無足採。

27 2.被告達建公司所有之332號土地及被告偉僑公司所有之335號
28 土地，於84年5月間進行地籍圖重測後，332號土地減少120.
29 51平方公尺、335號土地減少68.11平方公尺，此均有332號
30 土地新舊地號對照表、土地登記簿暨舊土地所有權狀（被證
31 1）及335號土地新舊地號對照表暨土地登記簿（被證2）可

01 稽，經核被告2人於地籍重測後合計減少達188.62平方公尺
02 之土地面積，足見84年5月間所為之地籍圖重測已有測量錯
03 誤之情，況按「地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土
04 地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地
05 籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增
06 減人民私權之效力，有最高法院87年度台上字第2531號、87
07 年度台上字第186號判決可參。準此，84年所為之地籍圖重
08 測既有測量錯誤，且不能以此減縮被告2人就332號及335號
09 土地之所有權權利範圍，則於該重測後所為之複丈，亦無足
10 證明A、B建物自始確有占用336號土地之情事。

11 3. 況查，自A、B建物自64年間、66年間興建伊始（詳被證3使
12 用執照）即係沿著332號、第335號土地毗鄰新北市○○區○
13 ○路○○○巷內側，筆直興建外牆及建物牆面，此併有A、B建
14 物沿線牆面之照片可稽（被證4），迄今A、B建物均仍維持
15 此一筆直沿線，並無變更，此外，觀諸全國土地使用分區資
16 料查詢系統（被證5）及地籍圖資查詢系統（被證6）所示資
17 訊，336號土地均完全不在A、B建物之建築基地範圍內，更
18 足證明A、B建物並無占用臨地336號土地之情事。

19 4. 本件尚難確認位於332及335地號土地上之A、B建物有越界占
20 用336地號土地之情事，理由如下：

21 (1) 觀諸內政部國土測繪中心本件函復新北市新莊地政事務所之
22 內容（本院卷第355、356頁），僅在說明84年當時之重測成
23 果雖無不妥，但「因地籍圖重測至今已逾24年，332號及335
24 號土地間之牆壁是否有變動？工廠是否有改建？汽車維修廠
25 是否為新建？現況道路、水溝是否有變動等未確認情形」，
26 導致測繪中心「無法認定」332號及335號土地上之工廠及汽
27 車維修廠等建物（即A、B建物）「目前之現況位置」是否即
28 為「84年重測當時之現況位置」，亦「無從認定重測成果有
29 誤」，故該中心特函請新莊地政事務所應「先予釐清相關界
30 址」後，始能判定84年之重測成果是否有誤。準此，依國土
31 測繪中心上開函復內容亦可推知，倘若A、B建物「目前之現

況位置」即為「84年重測當時之現況位置」，則本件即無越界占用336號土地之問題。是本件是否確有原告所指之建物越界情事，即非明確。

(2)更何況依上開國土測繪中心函復內容檢附之「實地檢測圖說(一)」(本院卷第357頁)，其中332、335號土地與336號土地間之經界線顯示為「14-待協助指界」，此併觀諸84年間地籍重測當時336號土地之經界線(EA)亦同為「14-待協助指界」、處理意見部分則記載：「一本宗土地所有權人經二次通知均未到場指界」等語，足見332、335號與336號土地間之經界線並未經各方土地所有權人確認界址而有待指界，則被告等所有之系爭A、B建物是否確有「越界」情事，即無法獲得證實。

(3)另查，新莊地政事務所於108年5月6日函復鈞院時表示：「案內332及335與336地號土地間相鄰經界線為『14待協助指界』、『界址位於道路中』」等語。然而，該處經界線既係處於「待協助指界」之狀態，又何以同時「界址位於道路中」？此處論述不惟已有矛盾之處；再者，倘若該處界址係位於道路之中，則A、B建物及其牆面等非位於道路之地上物即顯無原告所指越界占用之情；況且，倘若被告等於84年重測後有就A、B建物進行擴建之情（假設語氣，並非自認），則因界址位於道路，該等建物於擴建時「必定擴張至道路中」，然而，倘若真有如此膽大包天擅自刨除道路之越界擴建作為，又屬大興土木之工程，則當地居民、往來通行民眾、轄區員警乃至於當時之臺北縣政府養護工程處、工務局等人員等豈可能完全不知情、亦未曾通報？核此均徵，原告所指被告等有越界占用其土地之情，均與事理完全不符。

(4)末查，對於國土測繪中心上開函復內容，新莊地政事務所於擬辦處表示：「經中心函復重測成果無誤，爰以原測量成果依法院囑託事項辦理」等語。然則，承前可知，國土測繪中心實係函請新莊地政事務所釐清相關界址後始能確認重測成果是否有誤，並非函復重測無誤等語，此不惟已有重大誤會

01 國土測繪中心函復內容之嫌，此外，新莊地政事務所復未依
02 該函復意旨「釐清相關界址」並製作「土地複丈地籍調查表
03 」（地籍測量實施規則第206條第5款參照）以確認本件332
04 及335號土地上建物之現況位置是否與84年重測當時之現況
05 一致，即逕行參照「原測量成果」（至於新莊地政事務所此
06 處究係指依照106年6月22日之測量成果抑或依照84年之重測
07 成果辦理本件之測量，則尚有未明）製成本件之土地複丈成
08 果圖（本院卷第297頁）。從而可知，本件之土地複丈作業
09 程序容有諸多瑕疵，故本件之測量成果尚無足憑採。

10 (二)姑不論A、B建物並無越界占用336號土地情事且84年間所為
11 之地籍圖重測已有測量錯誤均業如前述，按土地所有人建築
12 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
13 界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第79
14 6條第1項前段定有明文，準此，縱令原告主張A、B建物似有
15 占用336號土地之情，然不惟被告2人均無占用臨地之故意或
16 重大過失，且原告之被繼承人黃慶源於84年地籍圖重測後就
17 A、B建物之基地使用狀況亦從未異議，是依上開民法之規定
18 ，原告自不得請求移去或變更A、B建物。

19 (三)再者，暫不論原告本件主張均無理由，按權利之行使不得違
20 反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項
21 定有明文，又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應
22 就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因
23 其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使
24 ，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，
25 非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本
26 內涵所必然之解釋，有最高法院71年台上字第737號判例可
27 參。準此，本件自上開被證4之A、B建物外牆照片可知，原
28 告所指占用336號土地之A、B建物牆面均為其本體建物之承
29 重牆面，一旦拆除，勢必對於A、B建築本體之結構安全造成
30 重大危害，甚至將有坍塌毀損之高度風險，從而原告訴請拆
31 除如附圖336(1)、336(2)所示之A、B建物占用部分，相較於原

01 告所獲之回復空地利益，被告2人所受之損失極大，甚至被
02 告2人更可能面臨因而中斷營業之窘境，就此以言，被告之
03 損害不可謂不重，是原告拆屋還地之請求，亦顯有權利濫用
04 之情。

05 (四) 未查，原告復以336號土地近5年之申報地價10%為其計算本
06 件相當於土地租金之不當得利之基礎，惟按「基地租金之數
07 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
08 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
09 項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價
10 年息百分之十最高額。」有最高法院68年台上字第3071號判
11 例可資參照。經查，336號土地為「道路用地」，有全國土
12 地使用分區查詢系統資料可稽（被證5），是336號土地於使
13 用分區方面既屬都市計畫法第42條所定之「公共設施用地」
14 ，則其土地即完全無從作為一般私人租賃物之使用，是其逕
15 以申報總地價年息10%之最高額加以計算租金之不當得利，
16 即已完全不法逾越其「道路用地」之使用分區限制，是原告
17 請求支付租金不當得利部分均屬無據，況且336號土地之現
18 況為一狹長之畸零地，其使用效益乃遠低於一般土地，益徵
19 原告逕將336號土地視作一般土地而以申報總地價年息10%之
20 最高額計算租金之不當得利，亦顯無理由。

21 (五) 答辯聲明：

22 1. 原告之訴駁回。

23 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、以下事實為兩造所不爭執或未爭執，並有下列證據可證，而
25 堪認定：

26 (一) 336號土地，重測前地號為頭前段頭前小段433-124地號，該
27 筆土地原為原告之父親黃慶源所有（黃慶源於62年12月21日
28 以買賣為登記原因而取得），嗣黃慶源於105年9月12日死亡
29 ，336號土地由原告一人繼承所有，原告並已於107年1月3日
30 辦理繼承登記。以上，並有原告辦理繼承登記前之336號土
31 地登記第一類謄本、原告辦理繼承登記後之336號土地登記

第一類謄本、336號土地所有權狀影本、黃慶源除戶戶籍謄本影本、原告戶籍謄本等件附卷可稽（見本院重訴字卷第29、245、246、33、111頁）。

(二) 332號土地，重測前地號為頭前段頭前小段433-14、433-20地號，其中重測前433-20地號土地為達建公司於63年3月28日以買賣為登記原因取得迄今，重測前433-14地號土地為達建公司於73年12月24日以買賣為登記原因取得。332號土地上，有達建公司所有740、742、743建號（門牌號碼均○○○區○○路○○○巷○號）之已登記建物（即A建物）坐落其上，上開3筆建物為達建公司依序於77年7月11日、68年9月11日、68年9月11日以「第一次登記」為登記原因取得。A建物有部分已登記、未登記部分，坐落占用如附圖336(2)部分（面積47.17平方公尺）。A建物目前為達建公司作為工廠使用。以上，並有332號土地登記第一類謄本影本、重測前之土地登記簿影本、740、742、743建號建物登記第三類謄本附卷可稽，及經本院履勘現場並囑託地政機關測量，有本院勘驗筆錄及新北市新莊地政事務所108年4月3日新北莊地測字第1085336629號函檢送之土地複丈成果圖（即本判決附圖）、現場照片在卷可證（見本院重訴字卷第205至206頁、第143至152頁、第39至49頁、第211至214頁、第295、297頁、第37、38、267頁）。

(三) 335號土地，重測前地號為頭前段頭前小段433、433-19地號。335號土地為被告偉僑公司所有（偉僑公司係於92年5月19日以買賣為登記原因取得）。335號土地上，有偉僑公司所有，門牌號碼○○○區○○路○○○號之未辦理保存登記建物（即B建物）坐落其上，其中部分坐落占用如附圖336(1)部分（面積76.45平方公尺）。B建物目前係出租他人作為汽車維修廠使用。以上，並有335號土地登記第一類謄本影本、重測前之土地登記簿影本附卷可稽，及經本院履勘現場並囑託地政機關測量，有本院勘驗筆錄及新北市新莊地政事務所108年4月3日新北莊地測字第1085336629號函檢送之土地複丈

01 成果圖（即本判決附圖）、現場照片在卷可證（見本院重訴
02 字卷第55至56頁、第159至165頁、第211至214頁、第295、2
03 97頁、第37、259、263、264、265、266頁）。

04 四、原告主張被告達建公司所有之A建物，部分越界無權占用336
05 號土地如附圖所示236(2)部分，被告偉僑公司所有之B建物，
06 部分越界無權占用336號土地如附圖所示236(1)部分，被告2
07 人並因此受有相當於租金之不當得利，故原告依民法第767
08 條第1項及第179條請求被告拆除上開占用336號土地之地上
09 物，並返還占用之336號土地，及給付相當於租金之不當得
10 利等語。惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲分述如下
11 ：

12 (一)關於被告2人所有之A建物、B建物，是否越界占用336號土地
13 之爭點：

14 1.本件經本院履勘現場並囑託地政機關測量結果，偉僑公司所
15 有之B建物有部分坐落占用336號土地如附圖所示336(1)部分
16 （面積76.45平方公尺）、達建公司所有之A建物有部分坐落
17 占用336號土地如附圖所示336(2)部分（面積47.17平方公尺
18 ），業如前述。而坐落占用附圖所示336(2)部分之A建物，部
19 分有登記，部分未登記，然因原有登記部分（福基段742、7
20 43建號）現場似已有部分滅失或改建情況，惟皆未辦理建物
21 標示變更登記，故無法認定原有登記範圍為何，此有新北市
22 新莊地政事務所108年4月19日新北莊地測字第1085337737號
23 回函附卷可稽（提示本院重訴字卷第325頁）。

24 2.被告雖抗辯：A、B建物自64年間、66年間興建伊始即係沿著
25 332號、第335號土地毗鄰化成路371巷內側筆直興建外牆及
26 建物牆面，迄今並無變更，故336號土地均完全不在A、B建
27 物之建築基地範圍內，A、B建物並無占用336號土地之情事
28 等語。然查：

29 (1)被告達建公司所有之A建物，其中福基段742、743建號2筆均
30 為達建公司於68年9月11日以「第一次登記」為登記原因取
31 得，該2筆建物登記坐落之基地均為332號土地，並無336號

01 土地，固有該2筆建物登記謄本附卷可稽（見本院重訴字卷
02 第43、47頁）。惟查：73年11月7日修正前之建築法第70條
03 第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及
04 監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機
05 關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造
06 、室內隔間及建築物設備等與計設圖樣相符者，發給使用執
07 照。」，是A建物之使用執照，依當時之規定，於其建築物
08 之主要構造，室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符
09 者，即可發給。另69年1月23日修正前之土地登記規則第26
10 條第1項規定：「聲請登記，應提出左列文件：一、聲請書。
11 二、證明登記原因文件。三、土地所有權狀或土地他項權利證明
12 書。四、依法應提出之書據圖式。」，並未要求辦理地籍測量
13 。而經本院向新北市政府調取上開建物之64建字第020號、
14 65使字第704號建造執照、使用執照全卷結果，該卷內亦查
15 無向地政機關申辦地籍測量之資料。至於被告稱由上開執照
16 卷內所附收文日期為65年3月31日收文之「使用執照審查表
17 」（影本附於本院卷第459頁），可以確認A建物於竣工當時
18 其建築基地位置與現況相同，並無越界之情形云云，然上開
19 「使用執照審查表」並無記載地政機關有就當時興建完成之
20 A建物實際坐落占用基地為地籍測量。是當時地政機關受理A
21 建物所有權第一次登記申請時，實未就該建物坐落基地確切
22 地號辦理地籍測量以確認有無越界。據此，自難僅憑A建物
23 已取得使用執照並辦理建物所有權第一次登記，即得認無越
24 界建築在336號土地上之事實，遑論附圖所示336(2)部分之地
25 上物，有部分係未登記建物，業如前述，是被告辯稱A建物
26 自64年間興建伊始竣工後，迄今並無變更云云，亦難認為真
27 。

- 28 (2)被告偉僑公司所有之B建物並未辦理保存登記，被告雖提出
29 台北縣政府建設局67使字第1980號使用執照存根影本1紙（
30 見本院重訴字卷第169頁），辯稱B建物曾取得使用執照，該
31 建物自66年間興建伊始竣工後迄今並無變更，只有外觀拉皮

云云。然B建物曾取得使用執照並不能用以證明無越界建築在336號土地上之事實，理由已如前述。遑論上開使用執照存根影本記載之起造人並非偉僑公司，其上所載建物之構造種類為RC造，層棟戶數為2層1座，用途為工廠，且有騎樓，騎樓面積為108.65平方公尺，明顯與B建物目前現況為鐵皮造，並無騎樓，且周遭部分有花圃圍繞截然不同，此有前開本院勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷第211至214頁、第37、259、263、264、265、266頁）。是被告辯稱B建物係於66年間興建竣工，迄今並無變更云云，亦難信為真。

3.又被告抗辯：84年間地籍重測當時，依地籍調查表之記載，可知332、335號土地與336號土地之經界線未經各方土地所有權人確認界址，而有待協助指界，則A、B建物是否越界無法獲得證實，且84年地籍圖重測後，332號土地減少120.51平方公尺、335號土地減少68.11平方公尺，足見84年5月間所為之地籍圖重測已有測量錯誤，新北市新莊地政事務所未釐清相關界址並製作土地複丈地籍調查表，以確認332及335號土地上建物之現況位置是否與84年重測當時之現況一致，即逕行參照原測量成果製成附圖所示之土地複丈成果圖，故該測量成果不可採等語。然查：

(1)按「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。」土地法第46條之2第1項定有明文。顯見確定界址並非僅得以土地所有權人指界為唯一標準，如參照舊地籍圖等為施測標準，亦為法之所許，此並有最高法院100年度台上字第1182號判決意旨可參。次按「地政主管機關依土地法重新實施地籍測量，有其一定之程序，若重測土地界址糾紛案件經依協調會調處結果辦理施測，其重測結果比照土地法第46條之1至第46條之3規定辦理公告，於公告期間內，土地所有權人未向該管地政機關提出異議，或逾期未聲請複丈或複丈結果無誤或經更正

者，即生重測法律效力確定之效果，地政機關應即據以辦理土地標示登記，該重測之地籍圖即屬確定，不容捨棄該地籍圖上所標示之界線，另定土地界線，此觀土地法第46條之1至3規定甚明。」（最高法院89年度台上字第2285號裁判要旨參照）。至司法院大法官會議釋字第374號解釋以：「依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，法院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認定，不得以原先指界有誤，訴請另定界址為顯無理由，為其敗訴之判決。…」，係指相鄰土地所有權人對於依土地法之規定所為地籍圖重測，縱未於法定期間內提出異議，亦非不許有爭執之土地所有權人事後提起民事訴訟訴請法院裁判，非謂重測不生所有權範圍變動之效果。此有最高法院92年度台上字第1508號裁判可資參照。

- (2) 本件經本院囑託新北市新莊地政事務所測量A、B建物是否有越界坐落占用336號土地，新北市新莊地政事務所測量發現涉及多筆地籍疑義，因而函請內政部國土測繪中心檢測釐清，此有新北市新莊地政事務所107年10月22日新北莊地測字第1074022973號函在卷可參（見本院卷第275頁）。嗣新北市新莊地政事務所以108年4月3日新北莊地測字第1085336629號函檢送本判決附圖所示之土地複丈成果圖。經本院函詢新北市新莊地政事務所前開函文所稱地籍疑義為何，以及內政部國土測繪中心檢測釐清之結果為何等項（見本院卷第34

7頁），經該所以108年5月6日新北莊地測字第1085338765號函回復略以：332、335、336號土地係屬新北市84年度新莊區地籍圖重測區範圍，經調閱案內相關地號地籍圖重測調查表，332及335號土地與336號土地相鄰經界線為「14待協助指界」、「界址位於道路中」，332與335號土地間相鄰經界線為「3（牆壁）內外」，牆壁屬於332地號所有；惟該所經本院囑託至現場測量發現，332號土地上建物已逾越該筆土地經界，似與地籍調查表所載有不一致情形，故函請內政部國土測繪中心協助查明重測成果是否有誤，經內政部國土測繪中心以第0000000000號函復略以：「…因地籍圖重測至今已逾24年，332、335號土地間之牆壁是否有變動？工廠是否有改建？汽車維修廠（按即本件B建物）是否為新建？現況道路、水溝是否有變動等未確認情形，致無法認定目前之現況位置是否為重測當時之現況位置，爰無從認定重測成果有誤…」，另經該所現場勘查結果，現場建物與登記資料範圍已有不符，建物所有權人亦未依規定於歷次建物變更時申請建物變更登記，該所實無從得知已登記建物歷次變動情形，是以本案既經內政部國土測繪中心檢測無從認定重測成果有誤，故該所即據此辦理本院囑託測量事宜等語（見本院卷第351至352頁）。而內政部國土測繪中心108年2月19日測籍字第1081560063號函文之內容，除上開部分外，該函並說明：經該中心檢測結果，336號土地332、335號土地間地籍圖經界線之重測成果部分，經描繪新北市新莊地政事務所保管之重測前地籍圖，並套繪336號與332、335號土地間之經界結果，其經界線重測成果並無不妥；承上，經測量332、335號土地上之工廠（即本件A建物）及汽車維修廠（即本件B建物）使用範圍後，上開地上物現況確有使用336號土地之情事。…另查332號土地上之工廠位置與範圍與建物測量成果圖亦有不符。另332與335號土地間地籍圖經界線（調查表記載為「3內、3外」，牆壁屬332號土地所有）之重測成果部分，查該經界線使用現況為部分牆壁、部分圍牆，且現況使用

有曲折，與地籍調查表所載該經界之牆壁整段為一直線有所出入等語（見本院卷第355至356頁），並經新北市新莊地政事務所檢送重測當時之地籍調查表影本在卷可參（見本院卷第359至367頁）。是重測當時，332、335號土地與336號土地間之地籍圖經界線雖未經當時各方所有權人到場指界，然重測後之332、335號土地與336號土地間之地籍圖經界線，與重測前之地籍圖經界並無不符，故該地籍重測結果並無不妥，是新北市新莊地政事務所係依據重測後之地籍圖經界線辦理本件本院囑託測量而做成如附圖所示之測量成果，自難認有錯誤。且依上開函文，可證建號742、743號之A建物現況，確實與65年間興建完成辦理建物登記當時之登記資料及建物測量成果圖不符，包含該建物與335號土地相臨該側之牆壁亦有變動，亦可證被告辯稱A、B建物自64年間、66年間興建竣工後，迄今並無變更云云，應與事實不符，而無可採。

(3) 次按地籍圖之重測，因其測量技術及使用儀器遠較早期精密優良，加以複丈時誤差之配賦等，乃使重測前後土地面積發生增減，成為必然事實。是被告徒以332、335號土地重測後之面積有減少，而謂84年間之地籍圖重測有錯誤云云，亦無可採。

4. 從而，被告達建公司所有之A建物，確有越界占有原告之336號土地如附圖336(2)所示（面積47.17平方公尺）；被告偉僑公司所有之B建物，確有越界占有原告之336號土地如附圖336(1)所示（面積76.45平方公尺），堪以認定。

(二) 關於被告抗辯依民法第796條第1項前段規定，原告不得請求被告拆除占用336號土地之A、B建物，是否有據之爭點：

1. 按98年7月23日修正施行前之民法第796條第1項前段規定：

「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。」。次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，修正後之民法第796條第1項前段定有明文；又本項規定於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3復有明文。因修正前民法第796條第1項規定對越界建築者，主觀上不區分其有無故意或重大過失，一律加以保護，有欠公允，修正後民法第796條第1項乃增列「非因故意或重大過失」越界建築者，始加以保障，以示平允（民法第796條第1項立法理由參照）。此越界建築規定，因相鄰關係致一方之所有權擴張而他方之所有權受有限制，其權利義務固然對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在（最高法院70年度台上字第858號判決、85年度台上字第119號判決參照）。然而，無論修正前後之越界建築規定，其適用必以房屋於越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方才知悉者，要無適用之餘地。且所謂知越界情事，是指依客觀情事，可認知建築房屋已有越界建築情形定之，亦即，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之。又訴訟之一方當事人主張他造明知越界建築而未即時異議者，應就此事實，負舉證責任（最高法院45年台上字第931號判例意旨參照）。而主張越界建築為無權占用而有所請求之訴訟，原告必然主張有越界建築之情事，但此非必可謂原告於越界建築時即已知悉，舉證責任亦無因此轉換之可言。

2. 本件被告抗辯其等並無占用336號土地之故意或重大過失，且原告之被繼承人黃慶源於84年間地籍圖重測後，就A、B建物之基地使用狀況從未異議，故依民法第796條第1項前段規定，原告不得請求被告拆除占用336號土地之A、B建物等語，然此為原告所否認。而查，被告達建公司之B建物如附圖所示336(2)之地上物，有部分係花圃，並非屬房屋構成部分，此有前開現場照片可證，自無民法第796條第1項規定適用餘地，此有最高法院59年度台上字第1799號、62年台上字第

01 1112號判例要旨可參。又於84年間地籍圖重測時，黃慶源並
02 未到場指界，此有前開地籍調查表影本可證，且黃慶源在A
03 、B建物興建過程中，是否事實上知悉該建物越界之事，又
04 有無明知被告越界建築而未即時異議等情，俱未見被告舉證
05 以實其說，揆諸前開說明，被告抗辯其等得適用上開越界建
06 築規定，原告不得請求移去或變更、拆除占用336號土地之A
07 、B建物云云，自無足取。

08 (三)關於被告抗辯原告請求被告拆除占用336號土地之A、B建物
09 ，為權利濫用一節，是否可採之爭點：

- 10 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
11 的，民法第148條第1項定有明文。權利濫用者，須兼備主觀
12 上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與
13 他人所受損害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若
14 非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對
15 人之利益時，亦難認係權利濫用（最高法院95年度台上字第
16 1167號判決意旨參照）。
- 17 2.被告抗辯如附圖所示336(2)、336(1)之地上物，分為A、B建物
18 之承重牆面，一旦拆除，勢必對A、B建物本體結構造成重大
19 危害，甚至導致坍塌毀損之高度風險，相較於原告回復空地
20 之利益，被告2人所受損失極大，故原告請求拆屋還地顯為
21 權利濫用等語，然為原告所否認，自應由被告就此負舉證之
22 責。而查336號土地之總面積為157平方公尺，有登記謄本之
23 登載可稽，惟被告2人之A、B建物越界占用336號土地之面積
24 合計高達123.62平方公尺（ $76.45\text{m}^2 + 47.17\text{m}^2$ ），已占336
25 號土地總面積之79%，顯已嚴重影響原告對336號土地使用、
26 收益等所有權能之行使，原告請求被告2人拆除占用物返還
27 占用土地，係為求回復原告對於336號土地之權利，乃合法
28 權利之行使，無從認其主觀上係以損害被告為主要目的。且
29 附圖所示336(2)、336(1)之地上物於技術上是否難以拆除，拆
30 除時是否必定造成A、B建物結構受損，而有坍塌之高度風險
31 ，並未據被告提出任何證據為證明。遑論B建物如附圖所示

01 336(2)之地上物有部分係花圃，並非屬房屋構成部分，業如
02 前述。是被告陳稱拆除該地上物將造成A、B建物本體結構之
03 重大危害，及致其等受有極大損害云云，自難採信。

- 04 3.再者，民法第796條之規定，係為調和相鄰關係，對無權占
05 用法律關係所為權利行使之衡平規定；如不符合上開規定之
06 相鄰關係，鄰地所有權人請求無權占有人移去越界之建物時
07 ，即為法律權衡後之權利正當行使。原告提起本件訴訟，既
08 屬權利之正當行使，縱因此損害被告就A、B建物之權利，尚
09 難認原告行使權利有何違反公共利益或顯失公平之情形。是
10 被告抗辯原告請求拆屋還地係權利濫用云云，自無可採。

11 (四)關於原告請求被告2人拆屋還地，是否有理由之爭點：

- 12 1.本件被告達建公司所有之A建物，確有越界占有原告之336號
13 土地如附圖336(2)所示（面積47.17平方公尺）；被告偉僑公
14 司所有之B建物，確有越界無權占有原告之336號土地如附圖
15 336(1)所示（面積76.45平方公尺），且被告抗辯原告依民法
16 第796條第1項前段規定不得請求被告拆除占用336號土地之A
17 、B建物，以及抗辯原告請求拆屋還地係權利濫用等詞，皆
18 無可採，均如前述。被告復未舉證證明其等有何占用336號
19 土地之正當權源，則原告主張被告2人係無權占用336號土地
20 ，應堪採信。
- 21 2.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
22 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第767條第1
23 項前段、中段定有明文。是原告依上開規定，請求被告達建
24 公司應將坐落336號土地上如附圖編號336(2)所示（面積47.1
25 7平方公尺）之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原
26 告；請求被告偉僑公司應將坐落336號土地上如附圖編號336
27 (1)所示（面積76.45平方公尺）之地上物拆除，將該部分土
28 地回復原狀返還原告，均為有理由，應予准許。

29 (五)關於原告請求被告給付占用336號土地相當於租金之不當得
30 利，是否有理由之爭點：

- 31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條定有明文。本件被告達建公司、偉僑公司
02 人分別無權占有336號土地如附圖所示336(2)、336(1)部分，
03 面積依序為47.17平方公尺、76.45平方公尺而受有利益，致
04 原告受有損害，原告自得依不當得利之法則，請求被告返還
05 利益。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利
06 益，同時造成土地所有權人之損害，為社會通常之觀念（最
07 高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。再按城市地方
08 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為
09 限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條
10 規定，於租用基地建築房屋準用之。惟土地法第97條之立法
11 意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租
12 金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保
13 護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為
14 保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使
15 用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，
16 承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租
17 金額之必要，此有最高法院94年度第2次民事庭會議決議、
18 92年度台簡上字第20號判決意旨可參。

- 19 2.查原告所有之336號土地，其使用分區為乙種工業區，並非
20 被告所稱之道路用地，此有新北市城鄉資訊服務網使用分區
21 查詢結果附卷可稽（見本院卷第249、445頁）。是被告謂
22 336號土地為道路用地，屬都市計畫法第42條規定之「公共
23 設施用地」，該筆土地完全無法作為一般私人租賃物使用，
24 原告以申報地價年息10%之最高額計算不當得利係不法逾越
25 道路用地之使用分區限制云云，即乏依據，洵無足採。次查
26 ，336號土地為不規則之極狹長地形，顯無法單獨為建築使
27 用，經濟效能不高，其土地一側係○○○區○○路○○○巷之
28 巷道，另一側係與被告之332、335號土地相臨，周圍其他筆
29 土地大多為乙種工業區，且周遭大多為工廠建築物，此除有
30 上開新北市城鄉資訊服務網使用分區查詢結果可參，並有前
31 開本院勘驗筆錄及現場照片可佐。而336號土地為被告2人之

01 A、B建物越界占用，被告達建公司之A建物係自營工廠使用
02 ，被告偉僑公司之B建物係出租他人作為汽車維修廠，皆如
03 前述。是被告之A、B建物占用336號土地部分，皆係用以營
04 業獲取利潤，而非供住宅使用之房屋，故計算相當租金之不
05 當得利金額，本即不受土地法第97條第1項規定之限制。惟
06 本院審酌336號土地上開情況，認原告主張以336號土地申報
07 地價年息10%為其計算相當租金之不當得利之標準，尚屬過
08 高，應以336號土地申報地價年息8%計算相當租金之不當得
09 利之標準始為合理適當。又所謂公告地價，係政府舉辦規定
10 地價或重新規定地價時，參考當年期土地現值、前一期公告
11 地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定
12 程序評估並於1月1日公告之地價，其作用係供土地所有權人
13 申報地價，並據以課徵地價稅。所謂申報地價，係土地所有
14 權人在公告期間所申報的地價稱作申報地價。公告期間未申
15 報地價者，以公告地價80%為申報地價。是原告所提336號土
16 地歷年公告地價表（見本院卷第61頁），其上所載公告地價
17 應再乘以8%始為申報地價，即101年度之公告地價為每平方
18 公尺11,490元，申報地價為每平方公尺9,192元；102年度至
19 104年度之公告地價均為每平方公尺11,581元，申報地價為
20 每平方公尺9,265元；105年度、106年度之公告地價均為每
21 平方公尺16,267元，申報地價為每平方公尺13,014元。因此
22 ，被告自101年10月18日起至返還占用之336號土地之日止，
23 應返還原告之不當利益數額如下：

24 (1)被告達建公司：

25 ①101年10月18日起至101年12月31日止共75天，為7,127元（
26 計算式： $9,192\text{元} \times 8\% \times 47.17\text{m}^2 \times 75/365 = 7,127\text{元}$ ；元以下四捨五入）。

28 ②102年1月1日起至104年12月31日止共3年，為104,887元（計
29 算式： $9,265\text{元} \times 8\% \times 47.17\text{m}^2 \times 3\text{年} = 104,887\text{元}$ ；元以下四
30 捨五入）。

31 ③105年1月1日起至106年10月17日止共1年又290天，為88,128

元（計算式： $13,014\text{元} \times 8\% \times 47.17\text{m}^2 \times 1\text{年} + 13,014\text{元} \times 8\% \times 47.17\text{m}^2 \times 290/365 = 88,128\text{元}$ ；元以下四捨五入）。

④故101年10月18日起至106年10月17日止，合計為200,142元（計算式： $7,127\text{元} + 104,887\text{元} + 88,128\text{元} = 200,142\text{元}$ ）。

⑤自106年10月18日起至返還占用之336號土地之日止，按月應給付原告4,092元（計算式： $13,014\text{元} \times 8\% \times 47.17\text{m}^2 \div 12\text{月} = 4,092\text{元}$ ）。

(2) 被告偉僑公司：

①101年10月18日起至101年12月31日止共75天，為11,552元（計算式： $9,192\text{元} \times 8\% \times 76.45\text{m}^2 \times 75/365 = 11,552\text{元}$ ；元以下四捨五入）。

②102年1月1日起至104年12月31日止共3年，為169,994元（計算式： $9,265\text{元} \times 8\% \times 76.45\text{m}^2 \times 3\text{年} = 169,994\text{元}$ ；元以下四捨五入）。

③105年1月1日起至106年10月17日止共1年又290天，為142,832元（計算式： $13,014\text{元} \times 8\% \times 76.45\text{m}^2 \times 1\text{年} + 13,014\text{元} \times 8\% \times 76.45\text{m}^2 \times 290/365 = 142,832\text{元}$ ；元以下四捨五入）。

④故101年10月18日起至106年10月17日止，合計為324,378元（計算式： $11,552\text{元} + 169,994\text{元} + 142,832\text{元} = 324,378\text{元}$ ）。

⑤自106年10月18日起至返還占用之336號土地之日止，按月應給付原告6,633元（計算式： $13,014\text{元} \times 8\% \times 76.45\text{m}^2 \div 12\text{月} = 6,633\text{元}$ ）。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第179條，請求被告達建公司應將坐落336號土地上如附圖編號336(2)所示（面積47.17平方公尺）之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告，及應給付原告200,142元與自起訴狀繕本送達翌日即106年10月18日起（見本院卷第73頁送達證書）至清償日止按年息5%計算之利息，暨自106年10月18日起至返還占用之336號土地之日止，按月給付原告4,092元；請求被告偉僑公司應

01 將坐落336號土地上如附圖編號336(1)所示（面積76.45平方
02 公尺）之地上物拆除，將該部分土地回復原狀返還原告，及
03 應給付原告324,378元與自起訴狀繕本送達翌日即106年10月
04 18日起（見本院卷第75頁送達證書）至清償日止按年息5%計
05 算之利息，暨自106年10月18日起至返還占用之336號土地之
06 日止，按月給付原告6,633元，為有理由，應予准許；逾上
07 開部分之請求，則為無理由，應予駁回。

08 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
09 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
10 准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部
11 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
13 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
14 此敘明。

15 結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
16 第79條、第85條第1項但書、第390條、第392條，判決如主文。

17 中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
18 民事第一庭 法 官 黃信樺

19 以上正本係照原本作成

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
23 書記官 張珮琪