

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第172號

原告 阜園有限公司

法定代理人 李錫福

訴訟代理人 李美惠律師

被告 陳俊榮

陳俊銘

共同

訴訟代理人 陳冠帆

曾文姬

林承宏

被告 郭秀碧

共同

訴訟代理人 龍其祥律師

被告 陳方淳

陳怡伶

共同

訴訟代理人 李永興

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年10月27日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳俊榮、陳俊銘、陳芳淳、陳怡伶、郭秀碧應各將其所
有或共有坐落在新竹市○○段○○段○○○ ○號土地如附圖所
示C部分面積6平方公尺之建物（被告陳俊榮「門牌號碼新
竹市○○街○○○ 號」、被告陳俊銘「同址二樓」、被告陳方
淳「同址三樓」、被告陳怡伶「同址四樓」、被告郭秀碧「
同址五樓及六樓」、上開被告共有「屋頂樓層」）拆除，並
將所占土地返還予原告。

二、被告陳俊榮應將其所有坐落在新竹市○○段○○段○○○ ○號
土地如鑑定報告書壹樓平面圖所示面積0.5488平方公尺室外
空調機（98公分x 56公分）及面積0.3584平方公尺雨遮拆除
，並將所占土地返還與原告。

- 01 三、被告陳俊銘應將其所有坐落在新竹市○○段○○段○○○ ○號
02 土地如鑑定報告書貳樓平面圖所示面積0.6136平方公尺冷凍
03 室外機（118公分×52公分）、面積0.7872平方公尺冷凍室
04 外機（123公分×64公分）及參樓平面圖所示面積0.7275平
05 方公尺排油煙管（75公分×97公分）拆除，並將所占土地返
06 還與原告。
- 07 四、被告陳怡伶應將其所有坐落在新竹市○○段○○段○○○ ○號
08 土地如鑑定報告書肆樓平面圖所示面積0.22平方公尺空調室
09 外機（55公分×40公分）拆除，並將所占土地返還與原告。
- 10 五、被告郭秀碧應將其所有坐落在新竹市○○段○○段○○○ ○號
11 土地如鑑定報告書伍樓平面圖所示面積0.4914平方公尺空調
12 室外機（91公分×54公分）拆除，並將所占土地返還與原告
13 。
- 14 六、被告陳俊榮、陳俊銘、陳芳淳、陳怡伶、郭秀碧應自民國一
15 百零九年二月八日起至返還新竹市○○段○○段○○○ ○號土
16 地之日止，按月連帶給付原告新臺幣肆仟貳佰柒拾伍元。
- 17 七、原告其餘之訴駁回。
- 18 八、訴訟費用由被告負擔。
- 19 九、本判決第一項，於原告以新臺幣壹拾柒萬壹仟元為被告陳俊
20 榮、陳俊銘、郭秀碧、陳方淳、陳怡伶供擔保後，得假執行
21 。但被告陳俊榮、陳俊銘、郭秀碧如以新臺幣伍拾壹萬參仟
22 元，為原告供擔保後，得免為假執行。
- 23 十、本判決第二項，於原告以新臺幣貳萬陸仟元為被告陳俊榮供
24 擔保後，得假執行。但被告陳俊榮如以新臺幣柒萬柒仟伍佰
25 陸拾陸元，為原告供擔保後，得免為假執行。
- 26 十一、本判決第三項，於原告以新臺幣陸萬壹仟元為被告陳俊銘
27 供擔保後，得假執行。但被告陳俊銘如以新臺幣壹拾捌萬
28 壹仟玖佰柒拾元，為原告供擔保後，得免為假執行。
- 29 十二、本判決第四項，於原告以新臺幣陸仟元為被告陳怡伶供擔
30 保後，得假執行。
- 31 十三、本判決第五項，於原告以新臺幣壹萬肆仟元為被告郭秀碧

供擔保後，得假執行。但被告郭秀碧如以新臺幣肆萬貳仟零壹拾伍元，為原告供擔保後，得免為假執行。

十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按和解成立者，與確定判決有同一之效力；調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第380條第1項、第416條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時以其所有新竹市○○段○○○段○○○號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖綠色區域、藍色區域、紅色區域遭他人占用，經查明後確認該等地上物分別為陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧、黃建福、黃建勳、黃文政、劉銀妃、劉銀貞、黃禎尉、黃麗瑜、黃秀珍、黃琇琪、陳勇政、張明珠、徐淑華等人所有，乃請求被告等人拆除建物並返還土地予原告，並聲明：(一)被告陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧（下稱被告等人）應將坐落系爭土地如起訴狀附圖所示綠色部分拆除，並將土地返還原告；(二)被告黃建福、黃建勳、黃文政、劉銀妃、劉銀貞、黃禎尉、黃麗瑜、黃秀珠、黃秀珍、黃琇琪（下稱黃建福等10人）應將坐落系爭土地如起訴狀附圖所示藍色部分拆除，並將土地返還原告；(三)被告陳勇政、張明珠、徐淑華應將坐落系爭土地如起訴狀附圖所示紅色部分拆除，並將土地返還原告；願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第4至6頁、第13頁、第71至72頁）。嗣原告於民國108年3月6日調解程序，當庭與陳勇政及黃建福等10人成立調解，約定陳勇政願將新竹市地政事務所107年12月25日複丈成果圖（即本判決附圖）所示A部分建物拆除，並將坐落土地返還原告；黃建福等10人願將附圖所示D部分圍牆及停車空間拆除，並將坐落土地返還原告，有調解筆錄可參（本院卷一第259至262頁）；復原告於108年5月20日言詞辯論程序，當庭與張明珠、徐淑華成立和解，其等願

01 將附圖所示B部分建物拆除，並將坐落土地返還原告，有和
02 解筆錄可佐（本院卷二第72至73頁）。核原告與上開被告等
03 人成立調解及訴訟上和解，該部分訴訟因調解、訴訟上和解
04 而無訴訟繫屬關係，已非本院審理範圍，合先敘明。

05 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
06 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
07 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
08 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
09 2款、第3款、第256條分別定有明文。嗣經本院囑託新竹
10 市地政事務所到場勘驗測量後，乃於108年5月29日具狀將
11 其聲明更正為：被告等人應將坐落系爭土地如附圖所示C部
12 分、面積6平方公尺建物拆除，並將坐落土地返還原告；願
13 供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第80頁）；復經履勘後
14 ，發現坐落系爭土地尚有冷氣室外機、室外空調機、排油煙
15 管、雨遮等設備，經新竹市建築師公會108年12月2日竹市
16 建師鑑字第108027號鑑定報告書（即本件鑑定報告書）測量
17 設備坐落位置及面積後，原告乃於109年2月7日具狀追加
18 拆除上開部分，並追加不當得利之請求，將其聲明更正為：
19 被告等人應將坐落系爭土地如附圖所示C部分、面積6平方
20 公尺之建物及建物外牆設施冷凍室外機、室外空調機、排油
21 煙管、雨遮等如本件鑑定報告書附件6所示投影面積1.84平
22 方公尺之設備拆除，並將坐落土地返還原告；被告等人應自
23 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給
24 付原告新臺幣（下同）868元；願供擔保，請准為假執行宣
25 告（本院卷二第150頁）；又於109年3月3日具狀追加不
26 當得利金額，將其聲明第2項金額更正為4,275元（本院卷
27 二第222頁）；最後原告再將其聲明更正為：（一）被告等人應
28 將坐落系爭土地如附圖所示C部分、面積6平方公尺建物拆
29 除，並將坐落土地返還原告。（二）被告陳俊榮應將坐落系爭土
30 地如本件鑑定報告書壹樓平面圖所示面積0.5488平方公尺室
31 外空調機（98公分x56公分）及面積0.3584平方公尺雨遮拆

除，並將上開土地返還原告。(三)被告陳俊銘應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書貳樓平面圖所示面積0.6136平方公尺冷凍室外機（118公分×52公分）、面積0.7872平方公尺冷凍室外機（123公分×64公分）及參樓平面圖所示面積兩0.7275平方公尺排油煙管（75公分×97公分）拆除，並將上開土地返還原告。(四)被告陳怡伶應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書肆樓平面圖所示面積0.22平方公尺空調室外機（55公分×40公分）拆除，並將上開土地返還原告。(五)被告郭秀碧應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書伍樓平面圖所示面積0.4914平方公尺空調室外機（91公分×54公分）拆除，並將上開土地返還原告。(六)被告等人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告4,275元。(七)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第233至234頁）。核原告追加請求不當得利及追加請求金額之部分，所據基礎事實同一，且屬擴張應受判決事項之聲明；另經測量而確定應拆除地上物及設備之面積及位置後所為之更正，僅屬補充及更正事實上之陳述，非訴之變更及追加，核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告為新竹市○○段○○○號土地（即系爭土地）所有權人，被告陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧（即被告等人）為鄰地同段99-2、100-6地號土地所有權人，並在其上興建同段475、476、477、478、479建號建物（下合稱系爭建物）。被告等人在土地上辦理保存登記之合法建物僅有1至5樓，然其等卻於法定空地及防火間隔增建違章建築，並增建至6樓，致其等建物占用系爭土地6平方公尺，共同侵害原告土地所有權，應負拆除上開建物之責任，並將該部分土地返還予原告。又被告等人共同無權占用系爭土地，獲得相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，自得請求被告賠償相當於租

01 金之損害。又被告陳俊榮、陳俊銘將其等所有建物作為營
02 業使用，爰依系爭土地公告現值總額百分之10計算，被告
03 等人無權占用系爭土地所得相當於租金之不當得利，為每
04 月4,275元，故被告等人應至返還占用土地之日止，按月
05 連帶給付原告4,275元。

06 (二) 被告等人雖稱拆除占用系爭土地部分，將致系爭建物產生
07 倒塌之危險等語，然系爭增建物為違章建築，其增建部分
08 擴至法定空地及防火間隔，且高於2層樓，已危害公共安
09 全範圍，建管機關本應擬定拆除計畫限期拆除，況系爭增
10 建物尚占用系爭土地，侵害原告所有權，要無保護之必要
11 。又系爭增建物並非與合法保存登記建物同時興建、灌漿
12 、竣工，而係待保存登記建物竣工後，經建管單位核發使
13 用執照後，始增建系爭增建物，而本件鑑定報告雖稱會影
14 響結構，係指影響系爭增建物之結構，倘拆除部分為全部
15 系爭增建物，即無須進行結構補強。此外，原告所有土地
16 (含系爭土地、226-1地號土地、100地號土地、100-1
17 地號土地)共81坪，使用分區為第二種商業區，建蔽率為
18 80%、容積率400%，留設20%法定空地後，原可興建5樓
19 商場，現因被告占用系爭土地6平方公尺，致原規劃走廊
20 僅有0.96公尺寬，不符最低1.2公尺寬，造成無從興建電
21 梯，又因未能符合無障礙設施設計規範，終致原告僅能建
22 築1樓建物，只能興建43坪室內空間及2坪陽台，使原先
23 法定建坪339坪憑空消失，每坪以30萬元計算，扣除減少
24 建築費用，原告將受有6,780萬元之損失，是原告行使本
25 件權利並無違反誠信原則。

26 (三) 綜上，爰依民法第767條、第184條、第185條請求被告
27 等人拆除占用系爭土地之建物及分別拆除建物外牆設備，
28 及依民法第179條、第184條、第185條請求被告等人按
29 月連帶賠償原告4,275元。並聲明：

- 30 1、被告等人應將坐落系爭土地如附圖所示C部分、面積6平
31 方公尺建物拆除，並將坐落土地返還原告。

01 2、被告陳俊榮應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書壹樓平面
02 圖所示面積0.5488平方公尺室外空調機（98公分×56公分
03 ）及面積0.3584平方公尺雨遮拆除，並將上開土地返還原
04 告。

05 3、被告陳俊銘應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書貳樓平面
06 圖所示面積0.6136平方公尺冷凍室外機（118公分×52公
07 分）、面積0.7872平方公尺冷凍室外機（123公分×64公
08 分）及參樓平面圖所示面積兩0.7275平方公尺排油煙管（
09 75公分×97公分）拆除，並將上開土地返還原告。

10 4、被告陳怡伶應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書肆樓平面
11 圖所示面積0.22平方公尺空調室外機（55公分×40公分）
12 拆除，並將上開土地返還原告。

13 5、被告郭秀碧應將坐落系爭土地如本件鑑定報告書伍樓平面
14 圖所示面積0.4914平方公尺空調室外機（91公分×54公分
15 ）拆除，並將上開土地返還原告。

16 6、被告等人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日
17 止，按月連帶給付原告4,275元。

18 7、願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告陳俊榮、陳俊銘、郭秀碧則以：

20 （一）系爭建物是將原有建物拆除重建，在基地上重建地下1層
21 、地面6層建物，並無所謂二次施工情形，而原有建物在
22 日據時期即已存在，原坐落在南門段2小段99、100地號
23 之國有土地，與原告前手就同段100地號土地坐落建物（
24 現已拆除）約定使用共用壁，嗣沿系爭建物外牆分割出同
25 段99-2、100-6地號土地並未越界，嗣新竹市辦理重測後
26 ，導致地界或面積有所更動，致與該100地號地主，形成
27 互相占用土地之狀態。縱認系爭建物有逾越地界，原告前
28 手豈會不知而不及提出異議，若已知悉而未提出異議，自
29 不得再請求拆除，原告為受讓上開100地號土地之所有人
30 ，亦應同受限制。況且，姑不論原告主張系爭建物為二次
31 施工是否為真，然系爭建物興建之初已委託建築師設計圖

01 說，實非出於故意或重大過失越界，而系爭建物主要樑柱
02 位於系爭土地上，倘若將其該越界部分拆除勢必造成系爭
03 建物倒塌，被告所受損害遠超過原告所得利益，被告自得
04 依民法第796條之1第1項，主張免為拆除越界部分，補
05 償金部分則以每坪105萬元計算，是原告本件請求，顯無
06 理由。又本件鑑定報告既認定拆除系爭建物占用部分，將
07 影響房屋安全結構，且系爭建物為80年間老舊建築物，依
08 當時建築法令耐震結構較弱，拆除時無論如何補強，勢必
09 將改變系爭建物整體結構，而本件鑑定報告亦未從土木結
10 構專業角度為鑑定及分析，若拆除占用部分，恐將導致系
11 爭房屋因強震而倒塌。此外，被告陳俊榮、陳俊銘、郭秀
12 碧願無論本件訴訟勝敗結果，願拆除吊掛之冷氣、排煙管
13 、排油煙機等物。

14 (二)原告雖稱因被告占用將受有6,780萬元損害等語，然系爭
15 土地面積僅為38.72坪，而系爭土地之建蔽率容積率為何
16 ，涉及建築基地法定空地等複雜問題，未經建管機關套匯
17 資料前無從得知，自無從僅以使用分區為「商二」即得估
18 算，要無所謂339坪建築坪數憑空消失之情形，又建物可
19 造面積係與都市計畫所定之建蔽率、容積率相關，要與他
20 人有無越界建築全然無涉。

21 (三)綜上，爰答辯聲明為：原告之訴駁回；如受不利宣判，願
22 供擔保，請准免為假執行之宣告。

23 三、被告陳方淳、陳怡伶則以：

24 系爭建物原為被告等人父親陳萬金出資興建，以子女為起造
25 人，於82年12月16日完工並取得使用執照，迄至85年2月7
26 日始辦理保存登記，坐落基地同段100-6地號土地，所有權
27 歸屬為被告陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧應有
28 部分依序為1/2、1/6、1/12、1/12、1/6。而被告陳方淳
29 迄今已居住在此24年有餘，系爭建物並無二次施工情形，且
30 依一般興建房屋，必先經過鑑界測量後才會施工，而系爭增
31 建物部分雖為加蓋，然亦在斯時取得使用執照後再連同申請

01 水電，實非故意占用系爭土地，況若被告真有越界情事，越
02 界一事以長達28年，原地主亦未曾主張，足見被告等人顯非
03 故意逾越地界，應依民法第796條之1免除被告移去或變更
04 之責任。況且，本件鑑定報告已明確指出拆除部分樑柱構架
05 ，必會影響房屋結構安全，並指出結構補強費用1,216,000
06 元及水電、瓦斯及汙水配管等設施復原費用455,000元，並
07 將導致半年無法居住於此，希冀本件能以157萬5,000元價
08 購占用面積。此外，原告雖稱占用面積將影響其開發利用，
09 惟在建物落成前，原告均得變更設計圖等語，資為抗辯。並
10 聲明：原告之訴駁回。

11 四、經本院109年10月27日言詞辯論程序，協同兩造進行爭點整
12 理結果，兩造不爭執事項如下（本院卷三第38至40頁）：

13 （一）原告為新竹市○○段○○○○○○○○○號土地所有權人
14 ，而被告陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧為鄰
15 地同段99-2、100-6地號土地所有權人。

16 （二）系爭建物坐落在新竹市○○段○○○○○○○○○○○號土
17 地，基地面積125平方公尺，法定空地面積25平方公尺，
18 於82年間經新竹市政府82年工使字第718號核發使用執照
19 。系爭建物現為地上6樓、地下1層之RC構造建築物。

20 （三）系爭475號建物、一樓面積80.75平方公尺、地下一樓面
21 積106.39平方公尺，總面積187.14平方公尺及系爭480建
22 號建物第1層19.28平方公尺（門牌號碼新竹市○○區○○
23 街○○○號）為被告陳俊榮所有；系爭476號建物、面積80
24 .75平方公尺及系爭480建號建物第2層面積19.28平方
25 公尺（同址2樓），為被告陳俊銘所有；系爭477號建物
26 、面積80.75平方公尺及系爭480建號建物第3層面積19
27 .28平方公尺（同址3樓）為被告陳方淳所有；系爭478
28 號建物、面積80.75平方公尺及系爭480建號建物第4層
29 面積19.28平方公尺（同址4樓）為被告陳怡伶所有；系
30 爭479號建物、面積80.75平方公尺及系爭480建號建物
31 第5層面積19.28平方公尺（同址5樓）為被告郭秀碧所

有。

(四) 被告等人各自所有之建物占用系爭土地如附圖所示C部分面積6平方公尺，該占用部分經新竹市政府認定並非在82年工使字第718號使用執照之建築基地範圍內。

(五) 被告陳俊榮所有如鑑定報告書壹樓平面圖所示面積0.5488平方公尺室外空調機(98公分x56公分)及面積0.3584平方公尺雨遮占用系爭土地。

(六) 被告陳俊銘所有如鑑定報告書貳樓平面圖所示面積0.6136平方公尺冷凍室外機(118公分x52公分)、面積0.7872平方公尺冷凍室外機(123公分x64公分)及參樓平面圖所示面積0.7275平方公尺排油煙管(75公分x97公分)占用系爭土地。

(七) 被告陳怡伶所有如鑑定報告書肆樓平面圖所示面積0.22平方公尺空調室外機(55公分x40公分)占用系爭土地。

(八) 被告郭秀碧所有如鑑定報告書伍樓平面圖所示面積0.4914平方公尺空調室外機(91公分x54公分)占用系爭土地。

(九) 原告因被告等人占用系爭土地，受有相當於租金之損害為每月4,275元。

五、得心證之理由：

(一) 原告主張其為系爭土地所有權人，有系爭土地謄本可參(本院卷一第14頁)，而被告等人為各自所有建物之所有權人，業經本院調取建物謄本、房屋稅籍證明書足憑(本院卷一第90至99頁、第124至128頁)，而被告陳俊榮、陳俊銘、陳方淳、陳怡伶、郭秀碧依序各自所有系爭建物1至5樓之所有權，且被告陳芳淳、陳怡伶供稱：6樓沒有產權，目前是被被告郭秀碧一家人使用，不肯我們去使用，樓梯是在外面的等語，可知系爭建物6樓為被告郭秀碧所有，有109年10月27日言詞辯論筆錄可稽(本院卷三第40頁)，系爭建物屋頂則為被告等人所共有，而系爭建物占用系爭土地位置及面積如附圖所示C部分面積6平方公尺，亦經本院於107年12月25日履勘現場及囑託新竹縣新湖

地政事務所派員會同測量系爭建物占用位置、面積，製有勘驗筆錄、新竹縣新湖地政事務所繪測如附圖所示複丈成果圖可稽（本院卷一第224頁至225頁、第229頁），上開占用部分業經新竹市政府來函表示該占用部分非屬82年工使字第718號使用執照之建築基地範圍內，有新竹市政府108年9月4日府都建字第1080134168號函可佐（本院卷二第117頁），而被告等人所有之設備各占用系爭土地之位置及面積如鑑定報告書所示（即為不爭執事項第五至八點），亦經本院於108年7月9日履勘現場及囑託新竹市建築師公會派員會同測量上開設備之占用位置及面積，有新竹市建築師公會房屋鑑定報告書可參，又原告因被告等人占用系爭土地，每月受有相當於租金之損害為4,275元，上情且為被告所不爭執，則被告等人就其等各自所有建物共同占用系爭土地如附圖所示C部分面積6平方公尺及各自所有設施設備占用系爭土地如鑑定報告書各層平面圖所示區域之事實，及原告每月受有相當於租金之損害為4,275元，堪以認定。

（二）惟被告陳俊榮、陳俊銘、郭秀碧辯以原告自前手受讓100地號土地，其前手已知悉系爭建物越界而未提出異議，原告自不得請求拆除，又系爭建物興建時已委請建築師設計圖說，縱有占用系爭土地，實非被告等人故意所致，自得主張免為拆除等語；被告陳方淳、陳怡伶辯以系爭建物未曾二次施工，而系爭建物有越界占用系爭土地亦已長達28年，實非被告等人故意占用所致，應免除被告等人拆除責任等語。細譯兩造攻防內容可知，本件爭點厥為：（一）原告請求被告等人拆除系爭建物如附圖所示C部分面積6平方公尺，有無理由？（二）原告主張被告陳俊榮、陳俊銘、陳怡伶、郭秀碧各自拆除其等所有附於系爭建物外牆如鑑定報告書各樓層平面圖所載之冷凍室外機、雨遮、排油煙管、空調室外機等設備，有無理由？（三）原告主張被告等人應按月連帶給付原告4,275元，有無理由？茲分述如下：

01 (三) 原告請求被告等人拆除系爭建物如附圖所示C部分面積6
02 平方公尺，有無理由？

03 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
04 ；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權
05 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
06 又按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原
07 告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有
08 為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被
09 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法
10 院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）。準此，被
11 告等人既不否認其等所有系爭建物有占用系爭土地之事實
12 ，僅以前詞抗辯，揆諸前揭說明，自應由被告等人就非無
13 權占有之事實負舉證責任。

14 2、被告陳俊榮雖抗辯其等已占用系爭土地長達30年，已時效
15 取得地上權，並無足取：

16 按因地上權取得時效完成而得主張時效利益，依民法第77
17 2條準用第769條及第770條之規定，僅得請求登記為地
18 上權人而已，並非即取得地上權，在其未依法登記為地上
19 權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所有人
20 有所主張而認其非無權占有（最高法院89年台上字第1370
21 號判決意旨參照）。經查，被告陳俊榮雖抗辯時效取得系
22 爭土地之地上權，惟未提出任何證據以實其說，縱認其所
23 辯坐落系爭土地上之系爭建物係自82年間已興建完成，然
24 被告等人迄今未曾向地政機關申請系爭土地之地上權登記
25 ，自不能本於地上權之法律關係，向原告抗辯其等有權占
26 有，應為明確。

27 3、被告抗辯原告前手知其越界不即提出異議，原告已不得請
28 求被告移去或變更系爭建物，難認足取：

29 (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，
30 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或
31 變更其房屋，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應

01 支付償金，民法第796條第1項定有明文。又該條之規定
02 ，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界
03 ，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民法
04 物權編施行法第8條之3定有明文。次按民法第796條前
05 段所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知
06 其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物云
07 云，係因相鄰關係致一方所有權擴張，而他方之所有權受
08 有限制，該關係並對嗣後受讓各該不動產而取得所有權之
09 兩造繼續存在，不能與債權法上之借貸契約同視（最高法
10 院70年度台上字第858號、71年度台上字第409號判決參
11 照）。換言之，民法第796條規定越界建築所生之土地相
12 鄰關係，其權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權
13 之第三人仍繼續存在。惟主張鄰地所有人知其越界而不即
14 提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年
15 台上字第931號判例、86年台上字第651號判決參照）。

16 (2) 被告雖辯以原告自前手受讓100地號土地，其前手已知悉
17 系爭建物越界而未提出異議，原告自不得請求拆除等語，
18 即應由被告就原告前手已知悉系爭建物越界而不即提出異
19 議乙情，負舉證之責。惟查，姑不論被告所稱100地號土
20 地與系爭建物占用之系爭土地為不同之2筆土地，然被告
21 就系爭建物於82年間至85年間建造時，就其前手已知悉系
22 爭建物越界而不即異議等情，均未提出任何客觀證據相佐
23 ，僅空泛指稱原告自前手繼受100地號土地亦應不得請求
24 被告拆除云云，其前揭所辯，尚難採信。況被告所辯者為
25 100地號土地，要與本件系爭土地，核屬2筆不同土地，
26 亦無從據此認為原告前手知悉系爭土地遭被告占有而不即
27 提出異議，致原告亦不得請求拆除系爭建物占用部分等情
28 ，是被告此部分所辯，洵無足採。

29 4、被告抗辯其等非故意逾越地界，請求法院審酌公共利益及
30 當事人利益，免為全部或一部之移去或變更系爭建物，亦
31 無足取：

- 01 (1) 按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
02 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
03 一部之移去或變更，但土地所有人故意逾越地界者，不適
04 用之，民法第796條之1第1項定有明文。又該條之規定
05 ，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界
06 ，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民法
07 物權編施行法第8條之3定有明文。揆其立法意旨，在於
08 鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社
09 會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權
10 ，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部
11 或一部之移去或變更。且此際為平衡彌補鄰地所有人越界
12 土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及
13 償金請求權，此條文實質上係土地所有人行使物上請求權
14 應符合民法第148條第1項規定之具體化（最高法院107
15 年度台上字第1801號判決意旨參照）。
- 16 (2) 經查，鑑定報告書所附原使用執照竣工圖、現場會勘結果
17 、本判決附圖、鑑定人製作之各層平面圖，可知系爭建物
18 原為地下一層、地上五層之建物，與系爭土地地界線留有
19 防火間隔，建物上方呈現平直狀態，建物各層係由12根柱
20 子所支撐，而系爭建物現況則為系爭建物為地下一層、地
21 上六層之建物，一至六層建物平面已跨越系爭土地，已無
22 防火間隔，建物上方呈現與系爭土地平行狀態，建物各層
23 係由15根柱子所支撐，足見系爭建物在新竹縣政府核發82
24 年工使字第718號使用執照後，有二次施工之情形；復參
25 酌新竹市政府來函表示本判決附圖所示C部分之地上物並
26 無任何申請建築許可資料可查，有新竹市政府108年9月
27 4日府都建字第1080134168號函可佐（本院卷第117頁）
28 ，堪信本判決附圖所示C部分建物為日後增建之違章建築
29 物。
- 30 (3) 本院審酌本件鑑定報告鑑定結果：依系爭建物占用範圍現
31 況，可確認將新竹市○○街○○○號房屋拆除占用部分如附

圖所示C部分6平方公尺，將會拆除部分樑柱構架，依結構系統力學原理研判必會影響房屋結構安全，為確保房屋結構安全，拆除時估算之補強費用1,216,000元；水電配管、瓦斯配管及汙水處理設施等修復費用為455,000元，有新竹市0000000街000號房屋鑑定報告書可稽，故拆除附圖所示C部分6平方公尺，將導致被告等人尚須支出補強費用及修補費用共1,671,000元。惟拆除附圖所示C部分6平方公尺依鑑定報告各層平面圖所載，係拆除系爭建物違章增建部分之柱子，而拆除時補強亦係僅在違章建築部分增設立柱、小樑及獨立基礎，無關乎原合法建物之支撐結構；又原告業已委託他人就系爭土地擬定興建商場，並委託建築師進行空間規劃，卻因被告等人所有房屋致其遲未能開發等情，業據原告提出土地分區使用證明書、建築師對系爭土地被占用，與未被占用之影響評估說明、建築師計算原告所有土地興建面積分析表在卷，可知被告等人之系爭房屋雖僅占用原告土地6平方公尺，卻對原告就該土地使用之權益侵害甚鉅。

- (4) 而拆除該部分並不影響被告等人合法建物部分之安全結構，且被告如欲保有系爭建物增建部分，亦得透過補強結構方式進行，難認與被告等人權利影響甚鉅，況原告訴請被告等人拆除占用部分亦非以損害被告利益為主要目的，則被告辯稱系爭建物占用部分得免為全部或一部之移去或變更云云，自無足採。

- 5、從而，原告請求被告等人系爭建物無權占有系爭土地如附圖所示C部分面積6平方公尺，應予以拆除，並將該部分土地返還予原告等情，而被告等人未能提出有何時效取得地上權之證據，又未能原告前手有何知其情事而不即異議之情形，且拆除該部分占用範圍，經核與公共利益及原告利益無違，且不影响被告合法建物之安全結構，對被告侵害甚微，是原告請求被告等人拆除其等所有占用系爭土地如附圖所示C部分面積6平方公尺（即由被告陳俊榮拆除

系爭建物1樓占用部分；被告陳俊銘拆除系爭建物2樓占用部分；被告陳方淳拆除系爭建物3樓占用部分；被告陳怡伶拆除系爭建物4樓占用部分；被告郭秀碧拆除系爭建物5樓、6樓占用部分；被告等人共同拆除系爭建物屋頂占用部分，並將該部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

(四) 原告主張被告陳俊榮、陳俊銘、陳怡伶、郭秀碧各自拆除其等所有附於系爭建物外牆如鑑定報告書各樓層平面圖所載之冷凍室外機、雨遮、排油煙管、空調室外機等設備，有無理由？

原告主張被告陳俊榮所有如鑑定報告書壹樓平面圖所示面積0.5488平方公尺室外空調機（98公分×56公分）及面積0.3584平方公尺雨遮占用系爭土地；被告陳俊銘所有如鑑定報告書貳樓平面圖所示面積0.6136平方公尺冷凍室外機（118公分×52公分）、面積0.7872平方公尺冷凍室外機（123公分×64公分）及參樓平面圖所示面積0.7275平方公尺排油煙管（75公分×97公分）占用系爭土地；被告陳怡伶所有如鑑定報告書肆樓平面圖所示面積0.22平方公尺空調室外機（55公分×40公分）占用系爭土地；被告郭秀碧所有如鑑定報告書伍樓平面圖所示面積0.4914平方公尺空調室外機（91公分×54公分）占用系爭土地，為此請求被告陳俊榮、陳俊銘、陳怡伶、郭秀碧拆除上開設備等情，有新竹市建築師公會房屋鑑定報告書可參，上情且為被告等人所不爭執，亦未就有何非無權占有之事實為抗辯，則原告請求其等各自拆除其等所有如鑑定報告書各樓層平面圖所載之上開設備，並將該部分土地返還予原告，為有理由，亦應准許。

(五) 原告主張被告等人應按月連帶給付原告4,275元，有無理由？

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償

責任；另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184條第1項前段、第185條第1項、第179條分別定有明文。次按，就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年度台上字第253號裁判參照），又民事上之共同侵權行為，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民法第185條第1項前段之規定，各過失行為人對於被害人應負全部損害之連帶賠償責任（最高法院67年台上字第1737號判例參照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。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（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查原告為系爭土地之所有人，有系爭土地登記謄本可參（本院卷一第14頁），而系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示C部分面積6平方公尺（系爭建物1樓為被告陳俊榮所有、系爭建物2樓為被告陳俊銘、系爭建物3樓為被告陳芳淳所有、系爭建物4樓為被告陳怡伶所有、系爭建物5、6樓為被告郭秀碧所有、系爭建物屋頂為被告等人共有），則被告等人已不法侵害原告於系爭土地之所有權，且為原告受有相當租金損害之共同原因。從而，原告依共同侵權之規定，請求被告陳俊榮、陳俊銘、陳芳淳、陳怡伶、郭秀碧等人應連帶賠償自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月所受相當於租金之損害，即屬有據。

2、查原告主張被告等人所有系爭建物占用系爭土地，1、2樓供營業使用，不受土地法第97條限制，相當於租金之損害應以公告現值每平方公尺85,500元，乘以占用面積6平

01 方公尺，乘以百分之十除以月份計算，每月受有租金之損
02 害為4,275元（計算式：85,500元×6平方公尺×10%÷
03 12=4,275元），上情且為被告所不爭執，又系爭土地位
04 於新竹市○○路，附近多為商家，鄰近新竹大遠百，距新
05 竹火車站步行時間僅約10分鐘，生活機能優良，是原告請
06 求每月以4,275元計算相當於租金之損害，並未高於行情
07 ，應予准許。

08 3、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
09 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
10 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
11 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
12 條第2項、第3項定有明文。查原告雖主張自起訴狀繕本
13 送達翌日起計算本件相當租金之損害，惟原告始於109年
14 2月7日當庭具狀追加相當於租金之損害之請求，並經被
15 告等人當庭收受（本院卷二第150頁），揆諸前揭說明，
16 遲延利息之請求應自被告等人收受追加聲明狀之翌日（即
17 109年2月8日）起算。原告請求被告等人自109年2月
18 8日至返還系爭土地之止，按月連帶賠償4,275元，即屬
19 有據，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

20 4、從而，原告請求被告等人自109年2月8日至返還系爭土
21 地之止，按月連帶賠償4,275元，即屬有據，逾此範圍之
22 請求，則屬無據，應予駁回。

23 六、綜上所述，原告依民法第767條、第184條、第185條請求
24 被告等人拆除其等所有占用系爭土地如附圖所示C部分面積
25 6平方公尺（即由被告陳俊榮拆除系爭建物1樓占用部分；
26 被告陳俊銘拆除系爭建物2樓占用部分；被告陳方淳拆除系
27 爭建物3樓占用部分；被告陳怡伶拆除系爭建物4樓占用部
28 分；被告郭秀碧拆除系爭建物5樓、6樓占用部分；被告等
29 人共同拆除系爭建物屋頂占用部分，並將該部分土地返還原
30 告；復請求被告陳俊榮所有如鑑定報告書壹樓平面圖所示面
31 積0.5488平方公尺室外空調機（98公分×56公分）及面積0.

3584平方公尺雨遮占用系爭土地；被告陳俊銘所有如鑑定報告書貳樓平面圖所示面積0.6136平方公尺冷凍室外機（118公分×52公分）、面積0.7872平方公尺冷凍室外機（123公分×64公分）及參樓平面圖所示面積雨0.7275平方公尺排油煙管（75公分×97公分）占用系爭土地；被告陳怡伶所有如鑑定報告書肆樓平面圖所示面積0.22平方公尺空調室外機（55公分×40公分）占用系爭土地；被告郭秀碧所有如鑑定報告書伍樓平面圖所示面積0.4914平方公尺空調室外機（91公分×54公分）占用系爭土地；又依民法第179條、第184條、第185條請求被告等人自109年2月8日至返還系爭土地之止，按月連帶賠償4,275元，即屬有據，逾此範圍之請求，即非有據，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行之宣告，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，因原告僅係就遲延利息部分敗訴，仍應由被告負擔全額訴訟費用，爰依民事訴訟法第79條、第390條、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
民 事 第 一 庭 法 官 王 碧 瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
書 記 官 嚴 翠 意