

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第968號

原告 潘方仁

訴訟代理人 林學智

李美寬律師

被告 磐宏開發股份有限公司

法定代理人 黃國倫

訴訟代理人 蔡宥祥律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段00000000000000000000地號土地，如新竹縣竹北地政事務所複丈日期一〇九年二月二十四日土地複丈成果圖編號A位置所示面積10.31平方公尺、編號B位置所示面積74.66平方公尺、編號C位置所示面積164.86平方公尺、編號D位置所示面積228.1平方公尺、編號E位置所示面積6.86平方公尺、編號F位置所示面積3.4平方公尺、編號G位置所示面積24.28平方公尺、編號H位置所示面積17.42平方公尺之地上物及水泥地面拆除，並將該部分地上物所占用土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰陸拾元，及自民國一〇八年十二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇八年十月十六日起至拆除第一項地上物返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣陸拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬玖仟陸佰壹拾玖元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬捌仟捌佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆佰貳拾元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟貳佰陸拾為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，就已到期部分，於原告按月以新臺幣貳

拾元供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告起訴時，其訴之聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上物，面積分別為492、46、57平方公尺（實際面積及位置以測量後為準）拆除並騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4,918元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告185元。(四)被告應自108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告17元。(五)被告應自108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告21元。

二、嗣訴訟程序進行中，原告於109年5月21日具狀陳述更正訴之聲明為：(一)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號土地如附圖所示A、B、C、D，面積分別為10.31、74.66、164.86、228.1平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。(二)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號土地如附圖所示F、G、H，面積分別為3.4、24.28、17.42平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。(三)被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○號土地如附圖所示E，面積6.86平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。(四)被告應給付原告4,201元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告應自

108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告179元。
。(六)被告應自108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告17元。
。(七)被告應自108年10月16日起至拆除新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告3元（見本院卷第89至91頁）。經核原告上開所為，係屬補充及更正法律上之陳述，非訴之變更及追加，揆諸前揭法條規定，核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

- (一)坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地（下稱1875-64地號土地、1875-77地號土地、1882地號土地，合稱系爭土地）為原告所有，被告越界無權占用系爭土地如新竹縣竹北地政事務所複丈日期109年2月24日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D、E、F、G、H所示部分以興建地上物或鋪設水泥作為停車場使用（下合稱系爭地上物），屬無權占有，原告自得請求被告拆除系爭地上物，並返還系爭地上物所占用之土地。而被告所稱已自行拆除1882地號土地上之倉庫並返還土地，惟原告係請求被告拆除1882地號土地上之水泥地面，與倉庫無涉；又被告越界占用1875-64地號土地及1875-77地號土地部分，其上之地上物分別為水泥圍欄、水泥機車停車場、水泥牆、花圃等，均非屬納骨塔主建物之一部，自無損於納骨塔主結構之虞，亦不妨害納骨塔之使用，且被告越界占用系爭土地之行為，與民法第796條之1之規定不符，自不得援用該等規定而請求免為移去或變更，並請求法院就其占用部分訂定價購金額。
- (二)被告越界無權占用系爭土地搭建系爭地上物，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，應依土地法第97條第1項、第105條之規定，以申報地價年息10%作為計算系爭土地租金之依據，而系爭土地於106年至108年間之申

報地價為每平方公尺45元，故被告應給付原告4,201元及遲延利息。被告另應自起訴狀繕本送達之翌日起至拆除系爭地上物並返還土地之日止，就越界無權占用系爭土地部分，按月給付相當於租金之利益。爰依民法第767條第1項前段、第179條之規定提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：1、被告應將1875-64地號土地如附圖編號A、B、C、D所示位置，面積分別為10.31、74.66、164.86、228.1平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。2、被告應將1875-77地號土地如附圖編號F、G、H所示位置，面積分別為3.4、24.28、17.42平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。3、被告應將1882地號土地如附圖編號E所示位置，面積6.86平方公尺之地上物拆除並將土地騰空返還予原告。4、被告應給付原告4,201元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5、被告應自108年10月16日起至拆除1875-64地號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告179元。6、被告應自108年10月16日起至拆除1875-77地號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告17元。7、被告應自108年10月16日起至拆除1882地號土地之地上物並返還占用土地之日止，按月給付原告3元。8、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：就被告所興建之北莊納骨塔建物（下稱系爭納骨塔）及外圍牆之一角（即廊柱），雖有占用1875-64地號土地，然該部分如予以拆除，將嚴重破壞系爭納骨塔之結構及影響系爭納骨塔之使用，且恐對於國人慎重追遠、祭祀祖先之民俗造成莫大影響，應依民法第796條之2準用第796條之1第1項之規定，免為移去或變更。就系爭納骨塔占用1875-64地號土地部分，即如附圖編號A所示位置，面積僅有10.31平方公尺，如予以拆除，對原告之經濟利益影響甚微，然將嚴重影響系爭納骨塔之經濟價值，被告及社會所受損失甚大，且原告對於被告提出價購該部分土地之請求，竟要求被告必須同時購買被告未占用之同段1875-76地號土地，合計約600

01 餘萬元，均難謂原告無權利濫用之情形。又被告願以相當之
02 價額向原告購買越界建築部分之土地，然兩造就價額無法協
03 議，故依民法第796條之1第2項準用第796條第2項之規定，
04 請求法院以判決定其價額。而被告所興建之停車場及花圃，
05 雖有越界占用1875-77地號土地，被告亦願向原告價購該越
06 界建築部分之土地，然因價額無法達成協議，故依上開規定
07 ，請求法院定其價額。另就1882地號土地部分，被告已自行
08 拆除占用該部分土地之倉庫，並將土地返還予原告等語，資
09 為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不
10 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張其於106年2月21日取得1882地號土地，而1875-64
13 地號土地及1875-77地號土地則係於107年1月15日登記為原
14 告所有，被告於原告取得1875-64地號土地、1875-77地號土
15 地前，即以如起訴狀所載之地上物無權占有使用如附圖編號
16 A、B、C、D、F、G、H所示位置及面積等情，有系爭土地土
17 地登記第一類謄本、新竹縣竹北地政事務所109年2月27日北
18 地所測字第1092300122號函附之土地複丈成果圖及現場照片
19 為證（見本院卷第21至25頁、第27至31頁、第75至77頁、第
20 97至101頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

21 (二)原告另主張被告仍以水泥鋪設地面之方式占用1882地號土地
22 如附圖編號E所示之位置，並未返還該部分土地，且就被告
23 越界占用1875-64地號土地及1875-77地號土地部分，應予以
24 拆除並返還所占用土地予原告，並無法條規定得請求免予移
25 除或變更之情事存在，亦不得請求法院酌定價購之金額等節
26 ，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本院應審酌之爭點為
27 ：1、被告是否仍越界占有使用1882地號土地？2、被告越界
28 占用1875-64地號土地、1875-77地號土地，是否有民法第
29 796條之1規定之適用？原告之請求有無權利濫用？3、原告
30 請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地返還予原告有無
31 理由？爰予以論述如下：

01 1、被告仍以水泥地面越界占有使用1882地號土地如附圖編號E
02 所示位置及面積：

03 被告雖主張其已將越界占用1882地號土地之倉庫移除，並返
04 還所占用土地予原告等情，然此情為原告所否認，而觀諸原
05 告提起本件訴訟時所附之現場照片，1882地號土地上原有鐵
06 皮屋，而本院於109年2月24日至現場履勘時，已未見該鐵皮
07 屋，而僅有鋪設水泥之道路，有民事起訴狀所附之現場照片
08 、勘驗筆錄及民事減縮訴之聲明狀所附之現場照片在卷可稽
09 （見本院卷第31、73、101頁），是被告所辯已自行拆除鐵
10 皮屋乙節，應為真實。然越界占用他人土地，係未得土地所
11 有權人同意而占有使用他人部分土地，占用之方式不以蓋有
12 地上物為限，凡未經同意而將他人所有之部分土地供為己用
13 即屬之。本件坐落1882地號如附圖編號E所示土地，位於水
14 泥地面機車停車場後端，現況為一鋪設水泥之斜坡，業據本
15 院履勘現場屬實，並有現場照片在卷可按（見本院卷第101
16 頁），故被告雖已自行將鐵皮屋自1882地號土地上移除，然
17 並未刨除用以作為通行使用之水泥斜坡地面，而仍占有使用
18 1882地號土地如附圖編號E所示之位置及面積，準此，被告
19 所辯其已將1882地號土地其所占用部分返還原告等語，自不
20 足採信。

21 2、被告越界占用1875-64地號土地、1875-77地號土地，無民法
22 第796條之1第1項之適用：

23 (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變
24 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
25 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。
26 前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。
27 民法第796條之1第1項、第796條之2定有明文。依民法第796
28 條之1之立法理由：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有
29 人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經
30 濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁
31 量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟

酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平」等情，是本條實質上乃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，而法院利益衡量比較審酌基準，自得參酌最高法院71年台上字第737號判例要旨所闡述：「查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應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其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，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內涵所必然之解釋。」定之。又所謂當事人利益，自應包括鄰地所有人及土地所有人雙方之利益而言，均需一併考量。且民法第796條之1規定之法律衡平關鍵及核心價值，在於若令土地所有權人拆除，是否嚴重影響社會經濟價值判斷及造成權益之重大損害，始得衡平考量無權占用者及鄰地所有權人正當權利行使之利害輕重，併兼顧整體社會經濟之發展，而免予拆除。

(2) 經查，被告固辯稱本件納骨塔係與房屋價值相當之其他建築物，亦有民法第796條之1規定之適用等語，然為原告所否認。經查，被告係以系爭納骨塔外圍石柱圍欄、花圃、鋪設柏油之汽車停車場、鋪設水泥之機車停車場等占有使用系爭土地，有附圖及現場照片附卷可憑（見本院卷第77頁、第97至101頁），就上開花圃、汽車及機車停車場部分，價值非高，縱予拆除，難認對被告構成重大之損害。而就系爭納骨塔外圍石柱圍欄部分，僅為系爭納骨塔主建物外之造景，與系爭納骨塔主建物間尚有間隔，此有附圖及現場照片可證，被告亦未提出該石柱圍欄確為主建物之一部分，如予以拆除將造成系爭納骨塔主結構損壞之積極證據，是被告所稱將損及系爭納骨塔等語，自難憑採。故上開石柱圍欄既非屬系爭納

01 骨塔主建物之一部分，如予以拆除，對系爭納骨塔之主結構
02 並無影響，對社會經濟及被告之利益亦難認有何重大損害，
03 況被告占用系爭土地，僅涉及兩造間私人利益糾紛，無關乎
04 公共利益，是被告所辯將對社會造成重大影響等情，自屬無
05 據。再參以系爭地上物越界占用1875-64地號土地、1875-77
06 地號土地之全部面積，足認興建系爭地上物之人可歸責性非
07 低，對原告造成之損害不可謂不大。綜合審酌上情，就兩造
08 之利益及受損情形相權衡後，堪認倘准予原告訴請被告拆除
09 系爭地上物並返還占用土地予原告，並無被告所受損失過大
10 、原告所受利益甚小之不平衡狀態，準此，應無民法第796
11 條之1規定之適用。

12 (3)至被告另辯稱原告本件之請求為權利濫用等語。惟查，按民
13 法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，
14 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他
15 人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台
16 上字第105號判例意旨參照）。又權利之行使，是否以損害
17 他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，
18 與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
19 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會
20 所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此
21 乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台
22 上字第737號判決意旨參照）。是應綜合一切具體情事、衡
23 量權利人因權利行使所能取得之利益，除自己所獲得之利益
24 極微，並對他人及社會所造成之損失極大而應受限制外，尚
25 不能認其權利之行使即為權利濫用。本件原告請求被告拆除
26 系爭地上物並返還占用之土地，係為維護其所有權之完整，
27 屬正當法律權利之行使，縱影響被告現實使用之利益，要係
28 無權占用他人土地之被告，遭所有權人之原告依法主張權利
29 時，所應接受面對之當然結果。且原告行使權利之結果，並
30 非自己所得利益甚小，而致被告受損嚴重，且對公共利益亦
31 難認有何損失等情，業如上述，自不構成權利之濫用。至被

告所稱原告要求其除占用部分外，另須一併購買被告未占用之同段1875-76地號土地乙節，然此係原告與被告間就價購系爭土地條件之商談，尚難僅以原告要求被告另需一併購買原告所指定之範圍，即謂原告本件之請求構成權利濫用，是被告此部分所辯，亦難以成立。

3、原告請求被告拆除系爭地上物，並將該部分土地返還予原告，為有理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。本件原告為系爭土地之所有人，而被告所有之系爭地上物，占用系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H所示之位置及面積，已如前述，且被告並未主張及舉證對於系爭土地有何占用之正當權源，自屬無權占用系爭土地。又被告占用系爭土地，與民法第796條之1之規定不合，原告就本件之請求亦非權利濫用。從而，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還占用之土地予原告，自屬有據，應予准許。

四、次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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文；又無權占用他人所有土地，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

（一）系爭土地為原告所有，而被告所有之系爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H所示位置及面積，已如上述，被告因此受有使用該部分土地之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，原告自得請求被告償還自原告取得系爭土地之日起至返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利。

（二）次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，此於租用基地建築房屋均準用之，土地法第105條、第97條規定甚明。而其所謂土地價額，依土

地法施行法第25條、土地法第148條之規定，係指法定地價即土地所有權人所申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷之（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本件被告無權占用系爭土地之面積合計為529.89平方公尺，而系爭土地之107年申報地價每平方公尺為45元，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第21至23頁），另被告占用之系爭土地位於新竹縣新埔鎮往楊梅交界處，附近除北莊森林鳥花園外，少有住家，屬山坡地，交通不便，生活機能差等節，業經本院至現場履勘查明在卷，並有地籍圖資查詢結果及GOOGLE地圖存卷可稽（見本院卷第73、129至131頁）。本院審酌上情，認原告請求按土地法第97條規定，以土地申報總價年息3%計算被告應返還之不當得利價額，始屬允當。是依此計算，被告每月應給付予原告相當於租金之不當得利數額為60元（計算式： $529.89 \text{ 平方公尺} \times 45 \text{ 元} \times 0.03 \times (1/12) = 60 \text{ 元}$ ，小數點以下四捨五入）。

(三)又原告取得系爭土地所有權之時間各有不同，故就原告請求自其取得系爭土地之日起至108年10月15日止，所得請求被告給付相當於租金之價額，計算如下：

- 1、原告於106年2月21日登記為1882地號土地之所有權人，有土地登記第一類謄本可查（見本院卷第25頁），而被告占用1882地號土地如附圖編號E所示，面積6.86平方公尺，是原告請求被告自106年2月21日至108年10月15日止無權占用此部分土地所應給付相當於租金之價額為24元（計算式： $6.86 \text{ 平方公尺} \times 45 \text{ 元} \times 0.03 \times 2 + 6.86 \text{ 平方公尺} \times 45 \text{ 元} \times 0.03 \times (7/12) + 6.86 \text{ 平方公尺} \times 45 \text{ 元} \times 0.03 \times (1/12) \times (23/30) = 24 \text{ 元}$ ，小數點以下四捨五入）。
- 2、原告於107年1月15日登記為1875-64地號土地、1875-77地號土地之所有權人，有土地登記第一類謄本可查（見本院卷第21、23頁）。而被告就1875-64地號土地、1875-77地號土地

01 所占用之面積合計523.03平方公尺，故原告請求被告自107
02 年1月15日至108年10月15日止無權占用此部分土地所應給付
03 相當於租金之價額合計為1,236元（計算式：523.03平方公
04 尺×45元×0.03+523.03平方公尺×45元×0.03×9/12=
05 1,236元，小數點以下四捨五入）。

06 3、準此，原告得請求被告給付此部分相當於租金之價額為1,
07 260元（計算式：24元+1236元=1260元）。

08 （四）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
15 條分別定有明文。從而，原告請求被告給付原告1,260元，
16 及自起訴狀繕本送達翌日（即108年12月7日）起至清償日止
17 ，按年息百分之5計算之利息，暨自108年10月16日起至拆除
18 系爭地上物返還占用之土地之日止，按月給付原告60元，為
19 有理由，應予准許，逾此範圍之部分，則屬無據，應予駁回
20 。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告
22 拆除系爭地上物，並返還所占用之土地予原告；及依民法第
23 179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利1,260元，
24 及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月7日起至清償日止，按
25 年息百分之5計算之利息，及自108年10月16日起至拆除系爭
26 地上物返還前開土地日止，按月給付原告60元，為有理由，
27 應予准許，逾上開部分之請求，則屬無據，為無理由，應予
28 駁回。

29 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
30 ，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

31 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，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。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請
即失所附麗，應併予駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經審酌
後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 28 日
民事第一庭 法 官 楊明箴

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 7 月 28 日
書記官 劉亭筠