# 臺灣臺中地方法院民事判決

106年度簡上字第449號

上　訴　人　廖來福
　　廖金水
　　關口幸代
共　　同
訴訟代理人　沈炎平律師
　　王晨瀚律師
被　上訴人　寶錞建設開發股份有限公司
法定代理人　黃玉銘
訴訟代理人　陳昭勳律師

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國106年10月11日本院臺中簡易庭106年度中簡字第781號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國108年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠被上訴人為臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱建功段702地號土地）之共有人，上訴人為相鄰之同段701地號土地（下稱建功段701地號土地）之共有人。依民國106年5月8日臺中市中正地政事務所土測第62800號土地複丈成果圖即附圖之測量結果，上訴人在建功段701地號土地上所興建地上物（下稱系爭建物）無權占用建功段702地號如附圖所示A部分10平方公尺土地（下稱附圖所示A部分土地），爰依民法第767條、第821條物上請求權之法律關係，請求上訴人拆除系爭建物，並將附圖A部分土地返還被上訴人及其他共有人。

㈡上訴人所有建功段701地號土地因臺中市政府辦理拓寬軍功路道路工程而徵收其中部分土地，辦理土地徵收分割複丈作業時，勢必進行分割界址點測定，且建功段701地號土地經

分割徵收後，僅剩餘27平方公尺，上訴人對於界址及面積均應有所知悉，上訴人仍不顧界址、面積，越界占用建功段702地號土地達10平方公尺，顯然上訴人於興建系爭建物時，即已知悉越界建築，而故意越界。又系爭建物面積達37平方公尺，遠大於建功段701地號土地面積27平方公尺，而系爭建物為3層樓房，非任意搭建，必然有房屋圖面以利施工，且興建房屋一般係以興建坪數計價，建築面積不同，費用必然不同，更足以證明上訴人於興建系爭建物時，確實明知越界仍興建系爭建物。況且，系爭建物拆除後，並未影響上訴人以外之人，並無公共利益之問題，而上訴人拆除補強後，依臺中市結構工程技師公會鑑定報告書亦表明系爭建物拆除及補強後，仍得為原功能使用，並無不能使用之問題。另依鑑定報告書所載，修建補強工程費用為新臺幣（下同）1,090,982元，而建功段701地號土地之同一街廓之商業區每坪價值為90餘萬元，上訴人占用系爭土地之價值顯然遠大於拆除建物所造成之經濟損失，並無當事人利益失衡問題。又建功段702地號土地與軍功路面接部分約4.5公尺，原有建築之可能，因上訴人占用建功段702地號土地面接道路部分，致扣除上訴人占用部分，面接道路僅餘2.5公尺，形成無法使用之土地，是衡量之利益非僅止於上訴人占用之10平方公尺土地，應一併考量建功路702地號土地剩餘部分無法利用。

㈢上訴人無權占有附圖所示A部分土地，受有相當於租金之不當得利，被上訴人則受有相當於租金之損害，依土地法第105條準用第97條規定，以申報地價10%計算相當於租金之不當得利，爰依民法第179條不當得利之法律關係，請求上訴人返還自105年5月26日起7個月相當於租金之不當得利；另請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至返還附圖所示A部分土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利。

㈣聲明：1.上訴人應將坐落建功段702地號土地上如附圖所示A部分所示、面積10平方公尺之地上物拆除，將土地交還予被上訴人及其他共有人。2.上訴人應給付被上訴人1,680元，

及自起訴狀繕本送達翌日起，以年利率5%計算之利息。3.上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付240元予被上訴人。（被上訴人聲明第2項原起訴請求上訴人應給付被上訴人30,041元及法定遲延利息；聲明第3項原起訴請求上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還附圖所示A部分土地之日止，按月給付4,292元予被上訴人。然原審判決上訴人應給付被上訴人1,680元及法定遲延利息，上訴人廖來福、廖金水應自106年2月28日起，上訴人關口幸代應自106年2月16日起，均至返還附圖所示A部分土地之日止，按月給付被上訴人240元；並駁回被上訴人其餘請求，被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服，已告確定，自不在本院審理範圍）。

二、上訴人答辯：

㈠系爭建物於75年配合臺中市○○道路拓寬工程重建至今，歷經分割轉讓，現由上訴人所共有，然系爭建物坐落土地曾辦理土地重測，並未聽聞有越界情事，上訴人並非故意越界建築。道路拓寬時，對於左右兩側並未重新測量，上訴人縱然知悉有分割出建功段701之1地號土地及土地面積大小，但不可以此推知上訴人確實知悉徵收土地後之邊界。

㈡越界面積大小或比例，是否故意或過失毫無關連，原判決逕認上訴人故意越界顯然失當。再者，原判決以縱非故意，亦具有重大過失為斷，顯示原判決亦未能肯定上訴人越界是否為故意。惟民法第796條之1縱使在重大過失之情形下，亦有適用，而原判決卻未提及系爭建物拆除10平方公尺後，是否有影響建物結構或頹傾之危險，上訴人所居住房屋如因此倒塌或無法繼續居住，上訴人所受損失豈是被上訴人拆除10平方公尺建物所得利益可以衡量。

㈢依附圖測量結果所示，系爭建物越界部分僅為10平方公尺，長、寬分別約為6公尺、1.5公尺，被上訴人所得使用之所有權利益，遠不及拆屋所造成之經濟損失，且被上訴人堅持拆除系爭建物越界部分，1.5公尺之距離顯已觸及系爭建物之

主要樑柱，危及系爭建物之存續及使用。縱使依鑑定報告之方式修復、補強，然工程費用高達1,101,811元，且僅能盡量使建物維持提供繼續使用功能，至於是否符合現代耐震標準或確實能保證其餘建物之安全，鑑定人亦未能肯定。被上訴人遭占用土地僅有2坪左右，然拆除及修建、補強之工程款即需110萬餘元，顯已逾越被上訴人取得系爭土地後可利用之價值，不合乎比例原則及民法第148條誠信原則。被上訴人堅持要求上訴人拆除系爭建物，有違民法第796條之1之意旨，亦有權利濫用之情。

㈣聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，判決：㈠上訴人應將建功段702地號土地上如附圖所示A部分面積10平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他共有人全體；㈡上訴人應給付被上訴人1,680元，及分別就上訴人廖來福及廖金水部分自106年2月28日起，就上訴人關口幸代部分自106年2月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人廖來福及廖金水部分應自106年2月28日起，上訴人關口幸代部分自106年2月16日起，均至返還如附圖A部分土地之日止，按月給付被上訴人240元；為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。上訴人對原判決不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠上訴人所共有系爭建物越界占用被上訴人與他人所共有建功段702地號如附圖所示A部分土地：

被上訴人於105年5月26日以買賣為原因，登記取得建功段702地號土地所有權應有部分1/2，而成為共有人，上訴人為相鄰建功段701地號土地之共有人，上訴人所共有系爭建物越界占用建功段702地號如附圖所示A部分、面積10平方公尺土地之事實，業據上訴人提出土地登記第一類謄本、地籍圖（

中簡字卷第5至6-5頁）為證，復經原審會同臺中市中正地政事務所人員現場勘測明確（中簡字卷第53至58頁），並有附圖所示之複丈成果圖可佐，且為兩造所不爭執，堪信為真正。

㈡系爭建物有無民法第796條之1規定之適用：

上訴人辯稱：上訴人並非故意越界建築，且系爭建物越界部分僅為10平方公尺，修復補強工程費用高達110萬餘元，顯已逾越被上訴人取得系爭土地後可利用之價值，補強後亦未必符合現代耐震標準或保證其餘建物之安全，應有民法第796條之1之適用等語，然為被上訴人所否認，並主張：上訴人於建功段701地號經分割徵收後，對於界址及面積均應有所知悉，顯然上訴人於興建系爭建物時，即已知悉越界建築，而故意越界。鑑定報告表明系爭建物拆除及補強後，仍得為原功能使用，並無不能使用之問題，且建功段701地號土地每坪價值為90餘萬元，上訴人占用系爭土地之價值顯然遠大於拆除建物所造成之經濟損失，並無當事人利益失衡問題等語。經查：

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更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，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者，不適用之。98年1月23日增訂公布、99年7月23日施行之民法第796條之1第1項定有明文。又依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定，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。

2.上訴人所有建功段701地號土地於75年間因軍功路拓寬工程經分割徵收部分土地後，剩餘土地面積為27平方公尺，而上訴人所共有系爭建物越界占用建功段702地號附圖所示A部分土地之面積為10平方公尺，此有土地登記謄本（中簡字卷第5頁）、附圖所示複丈成果圖可佐。系爭建物越界占用建功段702地號土地之面積占系爭建物使用土地總面積之比例雖達27%（10平方公尺÷ 37平方公尺），然其越界占用面積僅

有10平方公尺、面臨軍功路之面寬亦僅1.8公尺，越界占用面積、寬度均非甚鉅，尚難僅以占用面積比例逕行推論上訴人於興建系爭建物時，係故意越界占用建功段702地號土地。又建物興建之工程費用金額，通常固與建物坪數大小相關，然工程費用報價方式，除有依工程項目逐項列載單價、數量、複價，據以計算工程費用總金額者外，亦有逕列全部工程費用總金額，或僅列載各工程項目金額，而未詳列該工程項目之單價、數量者。本件既無任何證據足資證明上訴人興建系爭建物時之工程費用報價業已載明建物面積，即不能以系爭建物各樓層面積超過建功段701地號土地面積為由，據以推論上訴人於興建系爭建物時，係故意越界占用建功段702地號土地。此外，被上訴人復未能提出其他證據足資證明上訴人於興建系爭建物時確有越界占用建功段702地號土地之故意，自不能認為本件有民法第796條之1第1項但書之情事。

3.依本院囑託臺中市結構工程技師公會鑑定之結果，其鑑定分析及意見認為：「㈠、4.依據複丈成果圖，經現場量測並重繪現場平面圖，系爭建物共有2支柱身及1道牆面位於被上訴人土地上，系爭建物自身結構主體係由4柱及3道牆面組合，若單純拆除位於被上訴人土地內之2支柱及牆。此單跨柱及牆組合之建物，必然會有坍塌或危害其結構安全之問題。」「㈡、1.系爭建築物原始興建時，為雙向均單跨的梁柱系統加上3面磚造牆身，無地下室且高寬比在1.5 ~2.5之間。原始興建並未依法取得建照施工圖說，亦未經相關專業技術人員設計分析簽證。其原始之結構安全性是否符合目前耐震規範規定，尚有爭議。因此拆除後補強新建之梁、柱、牆，只能儘量使建物維持提供繼續使用之功能。」「㈡、2.、⑷拆除及修建補強工程費用粗估如下：拆除工程費：253,706元、修建工程費：464,713元、補強工程費：383,392元。」「鑑定標的物建物依照本報告內容執行拆除及補強（修建）。因室內空間太小，拆除前應予淨空，較易施工作業。經上述

模式處理，應能保有拆除後剩餘結構之使用功能。但強烈建議，標的物能請相關專業技術人員依規定辦理建物合法化之申請，使建物更能達到安全使用之要求。」（報告書第4至6、33至49頁）。堪認上訴人將系爭建物占用建功段702地號土地如附圖所示A部分拆除後，如同時補強新建梁、柱、牆，仍可保有拆除後剩餘建物之使用功能，其拆除及修建補強工程費用預估為1,090,982元。至於上訴人辯稱：系爭建物補強後，未必能符合現代耐震標準或保證其餘建物之安全等語。然鑑定意見所稱系爭建物是否符合目前耐震規定尚有爭議乙節，係因系爭建物於興建之初，並未依法取得建照施工圖說，亦未經相關專業技術人員設計分析簽證，而認為系爭建物之原始結構安全性是否符合目前耐震規範規定，尚有爭議。亦即，系爭建物之耐震標準或結構安全性之疑慮，於系爭建物興建之初即已存在，與系爭建物有無拆除附圖所示A部分，並無關連，不能據此認為系爭建物係因拆除附圖所示A部分後，而產生耐震標準或結構安全性之問題。

4.建功段702地號土地105年1月之公告土地現值為每平方公尺51,500元，此有土地登記謄本（中簡字卷第15頁）可考，以系爭建物占用面積10平方公尺計算，占用部分之公告土地現值合計為515,000元。惟公告土地現值通常均較市價為低，參以建功段702地號土地面臨軍功路2段，該路段為雙向各2車道之道路，周圍500公尺內有臺中市農會、全聯、北屯區公所、軍功傳統市場，此有現場照片、空照圖（中簡字卷第42至44頁）為證，且為兩造所不爭執（簡上字卷第187頁背面），依該土地之位置、工商繁榮程度，系爭建物所占用建功段702地號如附圖所示A部分土地之市價理應高於公告土地現值之515,000元，對被上訴人利益之侵害並非輕微。再者，建功段702地號土地形狀呈東西向窄、南北向長，且僅西北側直接面臨軍功路2段，此有附圖可佐，扣除系爭建物占用部分後，建功段702地號土地面臨軍功路2段之長度更加短少，對於建功段702地號土地之使用價值影響甚大。

5.綜合上情，系爭建物如拆除附圖所示A部分後，上訴人雖需支出拆除及修建補強工程費用1,090,982元，然仍可保有拆除後剩餘建物之使用功能，而建功段702地號如附圖所示A部分土地之市價高於515,000元，且上訴人將該部分土地返還予被上訴人後，被上訴人得以連同建功段702地號其餘部分土地一併使用，而獲得相當之經濟利益，本院斟酌公共利益及當事人利益後，認系爭建物並無民法第796條之1規定之適用。上訴人依民法第796條之1規定抗辯免為拆除，並不可採。

㈡被上訴人有無違反民法第148條誠信原則或禁止權利濫用原則：

按（第1項）權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。（第2項）行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。又按民法第148條係規定行使權利，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年臺上字第105號判例意旨參照）。故權利濫用者，須兼備主觀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他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若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人之利益時，亦難認係權利濫用。又法院判斷有無民法第148條第2項適用時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院102年度臺上字第1932號判決意旨參照）。經查，被上訴人請求上訴人拆屋還地，雖足以損及系爭建物，然系爭土地為被上訴人所有，其為維護土地所有權之完整性，因而請求上訴人拆除系爭建物並返還土地，主觀上非專以損害上訴人之利益為主要目的，客觀上因權利行使取得之利益與上訴人所受損害間，亦非顯不相當，應屬所有權能之正當行使，尚非權利濫用，亦未違背誠信原則。因此，上訴人辯稱：被上

訴人違反民法第148條誠信原則及禁止權利濫用原則等語，並不可採。

㈣被上訴人請求拆除建物返還土地部分：

按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。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定有明文。經查，系爭建物係上訴人所共有，且占用被上訴人與他人共有建功路702地號如附圖所示A部分土地，上訴人並無使用該土地之合法權源，則被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條無權占有之法律關係，請求上訴人將系爭建物如附圖所示A部分拆除，並將該部分土地返還予被上訴人及其他共有人全體，即屬有據。

㈤被上訴人請求返還相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按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；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度臺上字第715號判決意旨參照）。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院88年度臺上字第1894號判決意旨參照）。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，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年臺上字第3071號判例意旨參照）。

2.被上訴人於105年5月26日取得建功段702地號土地所有權應有部分1/2，上訴人無權占用建功段702地號如附圖所示A部分土地，而可能獲得相當於租金之利益，被上訴人亦因該部分土地遭上訴人無權占有，致無法使用而受有相當於租金之損害，被上訴人請求上訴人返還自105年5月26日起相當於租金之利益，即屬有據。

3.建功段702地號土地面臨軍功路2段，該路段為雙向各2車道之道路，周圍500公尺內有臺中市農會、全聯、北屯區公所、軍功傳統市場，業如前述，又該土地105年1月之申報地價為每平方公尺7,200元、公告土地現值為則為每平方公尺51,500元，此有土地登記謄本（中簡字卷第5頁）可稽；又上訴人將系爭建物1樓面臨軍功路2段部分出租予訴外人作為攤位使用，此有現場照片（中簡字卷第42頁），且為兩造所不爭執（簡上字卷第188頁）。參酌建功段702地號土地之位置、工商繁榮程度、占用人利用之經濟價值及所受利益等節，認依建功段702地號土地申報地價之年息8%作為計算相當於租金之不當得利，應為妥適。

4.系爭建物占用建功段702地號土地之面積為10平方公尺，依上開標準計算，上訴人每月受有相當於租金之不當得利為480元（7,200元/平方公尺x 10平方公尺x 8%÷ 12＝480元）。被上訴人為建功段702地號土地共有人，應有部分為1/2，依其應有部分比例計算，被上訴人每月得請求上訴人返還相當於租金之不當得利金額應為240元（480元÷ 2＝240元）。因此，被上訴人請求上訴人返還自105年5月26日起7個月間相當於租金之不當得利1,680元（240元x 7月＝1,680元）；及自起訴狀繕本送達翌日即上訴人廖來福、廖金水自106年2月28日起，上訴人關口幸代自106年2月16日起（中簡字卷第13至15頁），至返還土地予被上訴人之日止，按月返還相當於租金之不當得利240元，均屬有據。

㈤按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。被上訴人對上訴人請求之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經被上訴人提起民事訴訟，且起訴狀繕本已先後於106年2月15日送達上訴人關口幸代，另於106月2月17日寄存送達上訴人廖來福、廖金水，應自106年2月27日發生效力，此有送達證書（中簡卷第13至15頁）為證。上訴人迄今仍未給付，自應負遲延責任，是被上訴人請求上訴人廖來福、廖金水自106年2月28日起，上訴人關口幸代自106年2月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第821條物上請求權、民法第179條不當得利之法律關係，請求：㈠上訴人應將建功段702地號土地上如附圖所示A部分面積10平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他共有人全體；㈡上訴人應給付被上訴人1,680元，及上訴人廖來福、廖金水自106年2月28日起，上訴人關口幸代自106年2月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人廖來福、廖金水應自106年2月28日起，上訴人關口幸代應自106年2月16日起，均至返還如附圖A部分土地之日止，按月給付被上訴人240元；為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　6　　日

民事第一庭　審判長法官　李悌愷

法官　段奇婉

法官　鄭舜元

正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　6　　日

書記官　張玉楓