

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第690號

原告即反訴被告

曾碧蓮

訴訟代理人 李涵 律師

被告 世唯股份有限公司

被告兼法定代理人及反訴原告

邱明全

前列2人共同訴訟代理人

黃聖瑋 律師

王一翰 律師

複代理人 林心印 律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告邱明全應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖二所示A部分，面積5.17平方公尺之鐵皮屋簷；B部分，面積17.19平方公尺之油通鐵架、鐵皮屋簷與水泥地拆除，將上開土地返還原告。

被告世唯股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖二所示C部分，面積0.19平方公尺之鐵皮牆壁與屋簷拆除，將上開土地返還原告。

被告世唯股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上，如附圖二所示D部分，面積6.81平方公尺之鐵皮屋簷、遮陽板與水泥塊拆除，將上開土地返還原告。

被告邱明全應給付原告新臺幣12634元，及自民國107年11月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國107年11月20日起至返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣224元。

被告世唯股份有限公司應給付原告新臺幣3832元，及自民國107年3月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國107年3月15日起至返還占用土地之日止，按月給付原告新臺幣70元。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告邱明全負擔8/10、被告世唯股份有限公司負擔
02 1/10；餘由原告負擔。

03 本判決原告對被告世唯股份有限公司勝訴部分得假執行。但被告
04 世唯股份有限公司如以新臺幣170800元為原告預供擔保後，得
05 免為假執行。

06 本判決原告對被告邱明全勝訴部分，於原告以新臺幣182000元為
07 被告邱明全供擔保後得假執行。但被告邱明全如以新臺幣545584
08 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

09 原告其餘假執行之聲請駁回。

10 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

12 事實及理由

13 甲、本訴部分：

14 壹、程序方面：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
16 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
17 款定有明文。本件原告起訴原聲明：(一)被告世唯股份有限公
18 司(下稱世唯公司)應將坐落在臺中市○○區○○段○○○○號
19 土地(下稱甲地)如附圖一所示U2面積17平方公尺、X面積小
20 於1平方公尺；同上開段第916之5地號土地(下稱乙地)如附
21 圖所示T面積11平方公尺、T1面積小於1平方公尺、U1面積20
22 平方公尺；同上開段第985地號土地(下稱丙地)如附圖所示A
23 面積3平方公尺、D面積小於1平方公尺、K面積19平方公尺、
24 N面積11平方公尺、O面積10平方公尺、R面積1平方公尺諸地
25 上物拆除後交還予原告。(二)被告世唯公司應給付原告新臺幣
26 (下同)000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按年息5%計算之利息。另自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前
28 開地上物交還土地之日止，按月給付原告1900元。嗣經本院
29 依原告聲請於107年7月10日勘驗現場，並囑託內政部國土測
30 繪中心派員測量及被告於107年11月15日以民事答辯(二)狀陳
31 稱附圖二所示A部分、B部分土地上建物為被告世唯公司法定

代理人邱明全所有。原告乃於107年11月16日具狀追加邱明全為被告，並更正訴之聲明為(一)被告邱明全應將坐落在丙地如附圖二所示A面積5.17平方公尺、B面積17.19平方公尺諸地上物拆除後交還予原告。(二)被告世唯公司應將坐落丙地如附圖二所示C面積0.19平方公尺；乙地如附圖二所示D面積6.81平方公尺諸地上物拆除後交還予原告。(三)被告世唯公司應給付原告8400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前開地上物交還土地之日止，按月給付原告140元。(四)被告邱明全應給付原告26832元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前開地上物交還土地之日止，按月給付原告447元，核屬基礎事實同一，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：乙、丙地為原告所有，被告無任何法律上權源，即在乙、丙地上設置鐵皮屋簷、雨遮、混泥土塊等地上物，爰依民法第767條規定，請求(一)被告邱明全應將坐落在丙地如附圖二所示A面積5.17平方公尺、B面積17.19平方公尺諸地上物拆除後交還予原告。(二)被告世唯公司應將坐落丙地如附圖二所示C面積0.19平方公尺；乙地如附圖二所示D面積6.81平方公尺諸地上物拆除後交還予原告。又被告占有上開土地受有相當租金之利益，致原告受有相當租金之損害，爰依不當得利之法律關係，請求(一)被告世唯公司應給付原告8400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前開地上物交還土地之日止，按月給付原告140元。(二)被告邱明全應給付原告26832元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前開地上物交還土地之日止，按月給付原告447元，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告世唯公司為臺中市○○區○○段○○○○○○號

土地及同段699建號建物(下稱甲建物)、710建號(下稱乙建物)所有權人，其餘同段915地號土地(下稱丁地)、910地號土地、915-2地號土地及坐落丁地上之同段685建號建物(下稱丙建物)則為被告邱明全所有，甲、乙建物於76年間陸續建成，該廠房之外觀整體為一長條形，其基地均坐落於同一基準線上，並與丙地相鄰之防火巷成一長直線，顯見廠房係完整一體，並無惡意增建，該廠房建造完成後，當時鄰地所有權人賴富宜亦未曾反應有越界之情事，均可證被告並非故意越界。甲建物為2層樓加強磚造建築，目前供作辦公室、廠房及宿舍使用，乙建物為2層樓加強磚造建築，目前供作廠房使用，均具有高度經濟價值。而乙建物占用附圖二所示C區域土地，面積僅有0.19平方公尺，土地公告現值僅有4636元，原告如欲取回，勢必將乙建物屋簷及外牆拆除，兩者顯不成比例；乙建物占用附圖二所示D區域土地係屋簷、遮陽板，僅極少部分跨域乙地上空，未妨礙巷道通行，亦不影響原告對於乙地使用，原告要求拆除，並無利益可言，且拆除後恐將使乙建物屋頂更易出現龜裂、漏水、鏽蝕等問題，侵害建物結構與管路。至丙建物占用附圖二所示B區域土地，原告如欲堅持取回此部分土地，被告除須耗費龐大拆除費用外，勢必因缺少屋簷影響建物結構、增加外牆耗損，且該區域為被告廠房與原告廠房間區隔之防火巷，已因地形變動，致使被告受有防火巷少了近20公分之不利益，依民法第796條之1及第148條規定，原告所為之請求已屬權利濫用，應無給予保護之必要等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、原告主張乙、丙地為原告所有，被告在乙、丙地上設置鐵皮屋簷、雨遮、混泥土塊等地上物之事實，業據其提出附圖一、土地登記第一類謄本、占用照片等件為證，且經本院依原告聲請於107年7月10日勘驗現場，並囑託內政部國土測繪中心派員測量結果，被告邱明全所有鐵皮屋簷逾越使用原告所

有丙地如附圖二所示A區域之範圍，其面積為5.17平方公尺；被告邱明全所有油通鐵架、鐵皮屋簷與水泥地等逾越使用原告所有丙地如附圖二所示B區域之範圍，其面積為17.19平方公尺；被告世唯公司所有鐵皮牆壁與屋簷逾越使用原告所有丙地如附圖二所示C區域之範圍，其面積為0.19平方公尺；被告世唯公司所有鐵皮屋簷、遮陽板與水泥塊逾越使用原告所有乙地如附圖二所示D區域之範圍，其面積為6.81平方公尺，有本院勘驗筆錄及內政部國土測繪中心107年10月4日測籍字第1078660003號函及所檢附之鑑定書、鑑定圖在卷可按，復為被告所不爭執，僅以前詞置辯。惟查，

(一)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，民法第796之1第1項定有明文。其立法理由為：「對於不符合第796條規定者，鄰地所有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濟及當事人之利益造成重大損害，為示平允，而賦予法院裁量權，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」。本件原告請求被告邱明全拆除部分，為逾越使用原告所有丙地如附圖二所示A區域，面積5.17平方公尺之鐵皮屋簷及附圖二所示B區域，面積17.19平方公尺之油通鐵架、鐵皮屋簷與水泥地；請求被告世唯公司拆除部分，為逾越使用原告所有丙地如附圖二所示C區域，面積0.19平方公尺之鐵皮牆壁與屋簷；逾越使用原告所有乙地如附圖二所示D區域，面積6.81平方公尺之鐵皮屋簷、遮陽板與水泥塊。上開逾越部分，建材簡易、造價不高，縱將之拆除，對於被告之損害並非過鉅。且拆除部分均位於被告所有建物側邊，非屬建物之結構部分，事先預設支柱，以切割方法拆除，亦不致損壞被告所

有建物結構及其經濟價值。是被告抗辯依民法第796條之1第1項規定，應准予免為全部或一部拆除占用部分，即屬無據。

(二)權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文，惟此所謂權利之行使不得以損害他人為目的者，係指行使權利專以損害他人為主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人利益不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人對之又或有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用，自不在限制行使，有最高法院43年度臺上字第879號判決、45年度臺上字第105號判決意旨可資參照。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。本件原告以被告無權占有乙、丙土地，訴請拆除及返還占用土地。係原告為維護其土地所有權之完整性，所為所有權權能之正當行使，難謂其主觀上係出於損害他人之目的；又被告將占用部分拆除，不致損壞所有建物結構及其經濟價值，對於被告之損害並非過鉅，已如前述，被告抗辯原告所為之請求屬權利濫用，應無給予保護之必要，亦屬無據。

(三)綜上所述，被告抗辯原告所為之請求屬權利濫用，應無給予保護之必要及依民法第796條之1第1項及民法第148條規定，應准予免為全部或一部拆除占用部分，均屬無據。從而，原告依民法第767條規定，請求判決如主文第1、2、3項所示，為有理由，應予准許。

二、又無權占用他人土地者，可獲得相當租金之利益，而租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不

得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年，分別有最高法院61年臺上字第1695號判例、96年度臺上字第2660號判決可參。被告邱明全無權占有主文第1項所示土地，被告世唯公司無權占有主文第2、3項所示土地，自可獲得相當租金之利益，致原告受有相當租金之損失。是原告請求被告邱明全、世唯公司給付過去5過去5年相當租金之不當得利，即屬有據。惟城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。又此規定，依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。本院斟酌乙、丙地位在臺中市太平區，工商業繁榮，惟被告邱明全逾越使用丙地為鐵皮屋簷、油通鐵架及水泥地，被告世唯公司逾越使用丙地為鐵皮牆壁與屋簷；逾越使用乙地為鐵皮屋簷、遮陽板與水泥塊，占用土地之利益不高，認原告之請求以土地申報總價額年息5%計算之損害金，方屬允當。依原告所提出之乙、丙地價第一類謄本所示，乙、丙地102年至104年申報地價為1920元/平方公尺，105年至106年申報地價為2560元/平方公尺；107年申報為2400元/平方公尺。而原告係於107年2月23日對被告世唯公司提起本件訴訟，另於107年11月16日追加邱明全為被告，有起訴狀及民事更正及追加被告狀其上本院收件章足憑。依此計算，被告邱明全、世唯公司應返還原告之不當得利為：

(一)被告邱明全應返還原告不當得利部分：

- 1.起訴前5年：被告邱明全無權占有丙地如附圖二所示A部分，面積5.17平方公尺；附圖二所示B部分，面積17.19平方公尺，合計22.36平方公尺。則被告邱明全應返還丙地起訴前5年不當得利為12634元(元以下四捨五入)【計算式：「22.36平方公尺(被告邱明全無權占有丙地面積)×1920元/平方公尺(丙地102至104年申報地價)×5%(年息)×25.5/12年(102年11月16日起至104年12月31日止)」+「22.36平方公尺(被告邱明全無權占有丙地面積)×2560元/平方公尺(丙地105至

106年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\times 2$ 年(105年1月1日起至106年12月31日止)」+「22.36平方公尺(被告邱明全無權占有丙地面積) $\times 2400$ 元/平方公尺(丙地107年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\times 10.5/12$ 年」(107年1月1日至107年11月16日)=12634元】。

- 2.被告邱明全迄今仍占用丙地，面積22.36平方公尺，其占用並無合法權源，原告自得向被告邱明全請求自起訴狀繕本送達翌日起至交還占用丙地之日止，相當於租金之不當得利。惟本院認原告之請求以土地申報總價額年息5%計算之損害金，方屬允當，已如前述。而原告民事更正及追加被告狀係於107年11月19日送達被告邱明全，有原告提出之回執附卷足憑，是原告得請求被告邱明全107年11月19日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之損害應為224元(元以下四捨五入)「計算式：22.36平方公尺(被告邱明全無權占有丙地面積) $\times 2400$ 元/平方公尺(丙地107年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\div 12$ 月=224元」。
- 3.是原告依不當得利之法律關係，請求被告邱明全應返還主文第4項所示之損害金及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

(二)被告世唯公司應返還原告不當得利部分：

- 1.起訴前5年：被告世唯公司無權占有丙地如附圖二所示C部分，面積0.19平方公尺；無權占有乙地如附圖二所示D部分，面積6.81平方公尺，合計7平方公尺。則被告世唯公司應返還乙、丙地起訴前5年不當得利為(元以下四捨五入)【計算式：「7平方公尺(被告世唯公司無權占有乙、丙地面積) $\times 1920$ 元/平方公尺(乙、丙地102至104年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\times 34.3/12$ 年(102年2月23日起至104年12月31日止)」+「7平方公尺(被告世唯公司無權占有乙、丙地面積) $\times 2560$ 元/平方公尺(乙、丙地105至106年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\times 2$ 年(105年1月1日起至106年12月31日止)」+「7平方公尺(被告世唯公司無權占有乙、丙地面積) $\times 2400$ 元/平方公尺(乙丙

地107年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\times 1.7/12$ 年(107年1月1日起至107年2月23日止) $= 3832$ 元】。

2.被告世唯公司迄今仍占用乙、丙地，面積合計7平方公尺，其占用並無合法權源，原告自得向被告世唯公司請求自起訴狀繕本送達翌日起至交還占用乙、丙地之日止，相當於租金之不當得利。惟本院認原告之請求以土地申報總價額年息5%計算之損害金，方屬允當，已如前述。而原告起訴狀係於107年3月14日送達被告世唯公司，有送達證書在卷可稽，是原告得請求被告世唯公司107年3月15日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之損害應為70元「計算式：7平方公尺(被告世唯公司無權占有乙、丙地面積) $\times 2400$ 元/平方公尺(乙、丙地107年申報地價) $\times 5\%$ (年息) $\div 12$ 月 $= 70$ 元」。

3.是原告依不當得利之法律關係，請求被告世唯公司應返還主文第5項所示之損害金及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

三、綜上所述，原告依民法第767條及179條規定，請求判決如主文第1、2、3、4、5項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

四、本判決主文第2、3、5項所命被告世唯公司應給付原告之金(價)額合計未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。原告就此部分所為供擔保假執行之聲請，旨在促使法院為職權之發動，無庸為准駁之諭知。被告世唯公司就此部分陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。至本判決主文第1、4項原告勝訴部分，原告及被告邱明全均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

乙、反訴部分：

壹、程序方面：

01 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者
04 ，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文
05 。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係
06 者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之
07 間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張
08 之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之
09 法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
10 法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
11 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
12 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
13 連關係，有最高法院91年度臺抗字第440號民事裁判可參。
14 本件被告即反訴原告邱明全於訴訟繫屬中，於107年12月27
15 日提起反訴，聲明：(一)反訴被告應將丁地如附圖三所示E部
16 分土地返還予反訴原告，並將E部分土地上之建物拆除。(二)
17 反訴被告應給付反訴原告15840元，及自反訴起訴狀繕本送
18 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自反訴起訴
19 狀繕本送達翌日起，按月於每月末日給付反訴原告264元，
20 及至清償日止，按年息5%計算之利息。反訴原告請求反訴被
21 告返還之丁地與本訴原告請求被告邱明全返還之丙地相鄰，
22 攻擊防禦方法亦相牽連，被告邱明全提起反訴，核與上開規
23 定相符，應予准許，合先敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、反訴原告主張：丁地為反訴原告所有，反訴被告無任何法律
26 上權源，即在上開土地上設置圍牆，爰依民法第767條規定
27 ，請求反訴被告應將丁地如附圖三所示E部分土地返還予反
28 訴原告，並將E部分土地上之建物拆除。又反訴被告占有上
29 開土地受有相當租金之利益，致反訴原告受有相當租金之損
30 害，爰依不當得利之法律關係，請求反訴被告應給付反訴原
31 告15840元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

按年息5%計算之利息。暨自反訴起訴狀繕本送達翌日起，按月於每月末日給付反訴原告264元，及至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：(一)附圖三所示E部分反訴原告指界位置上方設置之所有物品(包含水管線路、鐵架等)，均為反訴原告所有，且反訴原告於臺灣臺中地方檢察署103年度偵字第11099號偵查中自陳「該面牆壁毀損一缺口，係伊叫伊僱用的外勞使用工業用電動鑿打的圍牆，因為那部分的牆壁關係伊所有…伊打洞的牆壁，就伊的認知，伊認為是伊建造的，這個房子是伊在92年間購買的，在購買的時候就有這面牆壁了」，今反訴原告主張反訴被告無權占有丁地，依民事訴訟法第277條規定，反訴原告應先證明反訴被告有無權占用之事實。(二)倘鈞院認反訴被告有無權占有之事實而應返還不當得利，然反訴原告亦無權占有反訴被告土地而負有返還不當得利之債務，爰依民法第334條規定主張抵銷等語置辯，請求駁回反訴原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、反訴原告主張丁地為其所有之事實，業據其提出丁地登記第一類謄本為證，並為反訴被告所不爭執，此部分事實，堪信為真實。至反訴原告主張反訴被告在丁地上設置圍牆之事實，固據其提出照片、地籍圖謄本等件為證。惟依反訴被告所提出之臺灣臺中地方檢察署103年度偵字第11099號不起訴處分書所載：「被告邱明全於警詢及偵訊時辯稱略以：該面牆壁伊與隔壁告訴人(指反訴被告)各有權利，作為伊與告訴人雙方的界線，警卷編號7號照片牆壁上螢光筆劃線部分即為界限，該面牆壁毀損一缺口，係伊叫伊僱用的外勞使用工業用電動鑿打的，因為那部分的牆壁係伊所有，伊要破壞掉進入，因為被人堵住伊的排水孔，伊要去清排水孔，當天是大年初五，隔天工廠要正常運轉，如果沒有排水的話，生產線會停擺，警卷編號7號照片伊打洞的牆壁，就伊自己的認知，伊認為是伊建造的，這個房子是伊在92年間購買的，在購

買時就有這面牆壁了，…」，是反訴原告主張反訴被告在丁地上設置圍牆之事實，即難採信。從而，反訴原告依民法第767條規定，請求反訴被告應將丁地如附圖三所示E部分土地返還予反訴原告，並將E部分土地上之建物拆除，及依不當得利之法律關係，請求反訴被告應給付反訴原告15840元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自反訴起訴狀繕本送達翌日起，按月於每月末日給付反訴原告264元，及至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬無據，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，末此敘明。

丁、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
民 事 第 三 庭 法 官 劉 正 中

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本），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 108 年 8 月 29 日
書 記 官 吳 克 雯