臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第640號

上　訴　人　周日雲
　　林大為
　　高麗青
共　　同
訴訟代理人　張雯芳律師
被　上訴人　鄭俊龍
訴訟代理人　黃均熙律師
　　陳羿蓁律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107年4月20日臺灣臺北地方法院105 年度訴字第3784號第一審判決提起上訴，本院於108年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人。上訴人周日雲（下逕稱其名）所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○號建物（下稱5 號建物）之所有權人，無權占有內政部國土測繪中心（下稱國測中心）鑑定圖（下稱附圖）所示編號甲部分（面積0.84平方公尺）；上訴人林大為（下逕稱其名）所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○號建物（下稱3 號建物），無權占有如附圖所示編號乙部分（面積0.84平方公尺）、乙-1部分（面積0.13平方公尺）；上訴人高麗青（下逕稱其名）所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○弄○號建物（下稱1號建物），無權占有附圖所示編號丙部分（面積0.68平方公尺）、丙-1部分（面積0.10平方公尺），並受有相當於租金之不當得利，使伊受有損害等情，依民法第767條、第179條規定，求為判決：㈠周日雲應將如附圖所示編號甲部分之雨遮拆除，返還占用土地予伊；並給付伊新臺幣（下同）17,382元，及自民國105

年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自105年7月18日（起訴狀繕本送達翌日）起至返還該占有土地之日止，按月給付伊385 元。㈡林大為應將如附圖所示編號乙部分之雨遮拆除、乙-1部分之洗衣機移除，返還占用土地予伊；並給付伊16 ,480元，及自105年7 月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自105年7月17日起至返還該占有土地之日止，按月給付伊445 元。㈢高麗青應將如附圖所示編號丙部分之雨遮拆除、丙-1部分洗衣機移除，返還占用土地予伊；並給付伊16 ,141元，及自105年10月11日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，暨自105 年10月11日起至返還該占有土地之日止，按月給付伊358 元（被上訴人於原審聲明逾上開請求部分，經原審判決敗訴後，未據上訴，非本院審理範圍，不予贅載）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、周日雲、林大為、高麗青則以：系爭土地與其等各自所有同小段558、559、560地號土地（下稱558、559、560號土地）間之界址已經原法院以89年度北簡字第8662號確定判決（下稱系爭確定判決）確定在案，該界址即附圖A、B點所示之連線，其等各自所有之5號、3號、1 號建物，已依系爭確定判決，將越界部分切除，是5號、3號、1 號建物並無越界情事，國測中心測量結果有誤。縱認有越界情事，然其等占用面積甚微，僅占用系爭土地上方空間，下方為防火巷及排水溝，未妨礙被上訴人所有權之行使，被上訴人提起本件訴訟，實屬權利濫用。況被上訴人於89年間即已知悉界址所在，卻未異議其等越界情事，依民法第796條第1 項、第796條之1第1項之規定，亦不得請求其等移去或變更。另原判決按申報地價年息8%計算相當於租金之不當得利過高等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠原判決不利周日雲、林大為、高麗青部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三、經查，被上訴人主張伊為系爭土地所有權人；周日雲為5 號建物及558號土地所有權人、林大為為3 號建物及559號土地所有權人、高麗青則為1號建物及560號土地所有權人之事實，為被

上訴人所不爭執（見本院卷第131 頁），並有土地、建物登記謄本附卷可稽（見原審調字卷第6 、32-1至34頁），自堪信為真實。

四、被上訴人主張周日雲、林大為、高麗青無權占有系爭土地，周日雲、林大為、高麗青則予否認，並以前詞置辯。經查：

㈠周日雲、林大為、高麗青所有之甲、乙、丙部分雨遮及乙-1、丙-1部分洗衣機，分別占用如附圖所示土地：

1.周日雲、林大為、高麗青所有之甲、乙、丙雨遮及乙-1、丙-1洗衣機部分，分別占用如附圖所示土地部分等情，業有國測中心107年1 月4日測籍字第1070600004號函暨所檢附之鑑定書、附圖各1份在卷可稽（見原審卷㈡第36至39頁）。

2.周日雲、林大為、高麗青雖質疑國測中心之測量有誤，並辯稱如附圖所示A 點現仍存有鋼釘，且與被上訴人建物牆面距離0.20公尺，另如附圖所示B點（位於臺北市○○區○○段0○段000 地號土地上所坐落房屋之牆面上）則距離被上訴人建物牆面0.25公尺，均與系爭確定判決所附複丈成果圖（下稱原附圖）所記載之狀況相符，故系爭確定判決所確定之界址即為如附圖A、B點所示之連線。況重測後地籍圖之記載有誤，且系爭確定判決所確定之界址並非地籍線，而有參考當時存在的客觀基準，以定界址云云。然查，周日雲、林大為、高麗青所指認A、B點並非原附圖之界點，原附圖之界點目前已不存在，且無法重新測量標示等節，已據證人即臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）承辦人涂佑任、國測中心承辦人徐振龍、原附圖繪製人陳添財於本院準備程序中證稱綦詳，渠等證稱如下：

⑴證人涂佑任證稱：原附圖第2 點界釘，我在現場測量時已沒有看到，第1 點的界釘位置，兩造各自指認的界址點落差數十公分太大，且系爭土地上建物與同小段561 地號上建物的距離，原附圖距離是52公分，我現場測量的結果是20幾公分，有數十公分的落差，是不合理的結果。況且，原法院並未囑託我認定或測量界址，因此我並未確認雙方指認的界址對

或錯，而是以現有的測量技術、資料去測量原法院要我測量地上物是否有越界占用情形。之後徐振龍有要我會同至現場放樣，我是依照現有資料、技術放樣給與徐振龍參考，並表示該界址重測迄今沒有調整過界址，理論上應相符。我不確定徐振龍測量的範圍是否有跟我一樣，因為當事人在徐振龍測量時主張的點是否跟我測量時主張的點一樣並不確定，加上測量本來就不可能百分之百，即使叫我再去測一次也不會一樣。加上本件測量的占用面積數字都很小，如有誤差，可能誤差比例就會放大，但其實本身數值都很小，就我測量結果A部分與徐振龍測量的甲部分，確實有面積落差較大狀況，其他部分則在合理範圍內等語（見本院卷第319至327頁）。

⑵證人徐振龍證稱：系爭確定判決界址實際上已經不存在了，我有請涂佑任在現場指出界點，涂佑任指的界點和我測得如附圖所示之H、I點是相符的。涂佑任在現場指不出來原附圖的界釘點在哪裡。周日雲、林大為、高麗青指的A點是一個小鋼釘，但因為很難認定，它又是一個小柱子，所以我在鑑定書上面寫鋼條。周日雲、林大為、高麗青指認之A、B點，B點距離557號土地建物牆面外緣是25.1公分；A點距離557號土地建物牆面外緣是27公分，都是垂直距離，與原附圖標示的距離不符。我沒有辦法依照系爭確定判決在現場重新標出界釘點，而且地籍管理機關是地政事務所，我們沒有辦法標等語（見本院卷第372至375頁）。

⑶證人陳添財則證稱：我89年測量時，A、B點當時就有釘子在現場，所以才會在原附圖特別註明是鋼釘，我是依照法官的指示測量，我現在已經退休，已無法執行這樣的測量實務，可否依照原附圖逆推回去，不是我現在可以回答的等語（見本院卷第372至375頁）。

⑷且查，國測中心係使用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近施測導線測量並布設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根導線點為基點，分別施測系爭土地及建物、雙方指界位置及

附近各界址點，並計算其座標值輸入電腦，再將施測點位以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/500），然後依據松山地政保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成1/500鑑定圖（見原審卷㈡第37頁），其鑑測方法及結果客觀可採。

⑸再者，陳添財繪製原附圖時，是依據松山地政保存之67年重測後之地籍資料到現場進行測繪，67年重測後地籍圖和其複丈結果一致乙節，已據陳添財證述在卷（見本院卷第370頁）；而徐振龍測量時，依據松山地政數化工作數值檔回推松山地政保管之重測後地籍圖是相符的，且556、557號土地的界線、556、555號土地的界線都是在牆壁中間，亦與地籍調查表「3中」記載相符，亦經徐振龍結證明確（見本院卷第373至374頁）；此外，並有松山地政107年10月29日北市松測字第1076012393號函文檢送之557至560號土地重測前後相關資料在卷可稽（見本院卷第233至247頁），是周日雲、林大為、高麗青空言抗辯地籍圖錯誤云云，尚難採信。

⑹周日雲、林大為、高麗青另抗辯系爭確定判決除考量地籍圖外，尚考量訴訟當時存在的客觀基準，以定界址，是本件應以最接近且符合原界點之A、B點連線為界址云云；惟查，A、B點並非原附圖之界點，業如前述；參以，系爭確定判決理由要領三僅記載：「.....經本院囑託臺北市松山地政事務所指派測量人員於八十九年六月二十一日前往現址測量結果，認為兩造間與同段六六一地號之土地應以附圖①及②所連線之線段為界.....」等語（見本院卷第155頁）；該案件之勘驗筆錄，當事人主張係記載：「被告（即被上訴人）：測量後如果我的部分未越界，只要將我的建物劃出界線即可，其餘我沒意見。」、勘驗之結果則為空白，亦有勘驗筆錄附卷可佐（見本院卷第199至201頁），並無隻字片語記載該案訴訟當時，現場有特別的客觀基準，例如水溝、自來水管等存在情形；況系爭確定判決審理時亦無地籍圖不精確之

情事，是周日雲、林大為、高麗青抗辯系爭確定判決因特別考量訴訟當時存在的客觀基準，而如附圖所示A、B點連線為界址云云，洵非可採。

3.綜合上情，足認被上訴人主張周日雲、林大為、高麗青所搭建之雨遮、使用之洗衣機逾越系爭土地界線，占有系爭土地等節，應堪採信。

㈡雨遮、洗衣機非屬民法第796條之越界建築：

按民法第796 條所謂越界建築，其建築物必為房屋；牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，均非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條第1項規定之適用（最高法院59年度台上字第1799號、62年台上字第1112號判例意旨參照）。經查，周日雲、林大為、高麗青占用系爭土地者，既為雨遮及洗衣機，均非屬房屋之一部分甚明，自無民法第796條第1項規定適用餘地，是周日雲、林大為、高麗青依民法第796條第1項之規定，辯稱雨遮、洗衣機不得拆除云云，委無可採。

㈢周日雲、林大為、高麗青占用部分不得免為移去或變更：

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，此觀民法第796條之1第1 項前段規定自明。該條立法意旨在於：土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設；又對於不符合第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，宜賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益等情形，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而制定。

2.周日雲、林大為、高麗青雖以拆除雨遮將造成風雨逕由門窗滲入、建物須進行補強，以及雨遮上瓦斯管線須一併移除、重牽為由，抗辯本件有民法第796條之1規定之適用云云；然

查，系爭雨遮並非建物主體之承重牆及樑柱等安全結構，亦非建物之重要結構，且建物主體對於雨遮亦無依附使用之事實，足見系爭雨遮之社會經濟利益甚微；又系爭雨遮僅供周日雲、林大為、高麗青私人使用，顯與公共利益毫無關聯，要難認系爭雨遮之保護有高於保護被上訴人正當行使土地所有權之必要。至周日雲、林大為、高麗青固自陳拆除費用甚鉅云云，然並未陳報拆除費用之相關估價，本院無從斟酌周日雲、林大為、高麗青拆除系爭雨遮或免為拆除之利益，自難認拆除系爭雨遮對當事人利益有何重大損害。因此，周日雲、林大為、高麗青辯稱依民法第796條之1規定，應免於除去或變更雨遮云云，仍無可採。

㈣本件無民法第773條規定之適用：

再按土地所有權除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之，民法第773 條定有明文。周日雲、林大為、高麗青又稱雨遮、洗衣機僅占用系爭土地上方空間，且占用之面積甚微，無礙被上訴人所有權之行使，依民法第773 條規定，不得請求拆除云云；惟查，周日雲、林大為、高麗青逾越他人土地搭建雨遮、放置洗衣機，已妨害被上訴人土地所有權之完整，豈能謂無礙被上訴人所有權之行使，是周日雲、林大為、高麗青該部分之所辯亦不可採認。

㈤被上訴人行使所有權，並無權利濫用情形：

又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。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（最高法院71年台上字第737 號判例要旨參照）。周日雲、林大為、高麗青所有之雨遮、洗衣機既占有使用被上訴人所有之系爭土地，自

足以影響被上訴人對系爭土地之使用、收益權能，被上訴人請求上訴人拆除占用物返還占用土地，係為求回復伊對於系爭土地之權利，乃合法權利之行使，無從認其主觀上係以損害上訴人為主要目的。且系爭雨遮於技術上是否難以拆除，拆除時是否必定1號、3號、5號建物受損，亦未據周日雲、林大為、高麗青提出證據證明，其等陳稱拆除雨遮將造成其受有巨大損害云云，自難逕予採信。綜合上開考量，尚難認被上訴人請求拆屋還地有逾越權利行使之必要範圍，及係以損害周日雲、林大為、高麗青為主要目的之情形存在，是周日雲、林大為、高麗青抗辯被上訴人提起本件拆屋還地之訴，為權利濫用云云，洵不足採。

㈥被上訴人得請求周日雲、林大為、高麗青拆除雨遮、移除洗衣機，返還占用土地：

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。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，民法第767條第1項定有明文

2.經查，被上訴人為系爭土地之所有人，周日雲、林大為、高麗青所有之系爭雨遮、洗衣機已越界占用系爭土地，且本件並無民法第773條、第796條、第796條之1 及第148條規定之適用，業如前述，被上訴人主張系爭雨遮、洗衣機無權占用土地，要屬可採，則被上訴人本於土地所有人身分請求周日雲、林大為、高麗青拆除雨遮、移除洗衣機，並將返還占用系爭土地部分，為有理由，應予准許。

五、有關被上訴人依民法第179 條規定，請求周日雲、林大為、高麗青返還不當得利有無理由暨金額部分：

㈠按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。又按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10 %為限；所稱土地價額，依土地法施行法第25 條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期

間申報地價者，以公告地價80 %為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息10 %為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10 %計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年台上字第855號、68 年台上字第3071號判例意旨參照）。

㈡周日雲、林大為、高麗青所有上開雨遮、洗衣機均無權占有系爭土地，業如前述，被上訴人自得請求其等給付相當於租金之不當得利。惟林大為係於101年6月12日始因買賣而登記取得3 號建物之所有權，有建物謄本在卷足參（見原審調卷第33頁），是被上訴人固得請求高麗青、周日雲給付自本件起訴時起回溯5年起算之不當得利（即自100年6月9日起至105年6月8 日止之期間內），然林大為部分，其所應給付予被上訴人之不當得利，即僅能自101年6月12日起算，先予敘明。

㈢本院審酌系爭土地鄰近永春捷運站，走路約3至5分鐘，公車站牌多，附近有國小及松山工農，走路約10分鐘等一切情狀，有原法院勘驗筆錄1份可憑（見原審訴卷㈠第108頁），固堪認交通便利且生活機能良好，惟與臺北市○○○○○段之東區商圈及信義商圈之土地利用程度則尚有相當差距，認應按申報地價之年息8%計算上開占用系爭土地相當於租金之不當得利，周日雲、林大為、高麗青抗辯按年息8%過高云云，則非可採。又系爭土地100至101年度之公告地價為每平方公尺57,400元、102至104年之公告地價為每平方公尺65,200元、105年起之申報地價則為每平方公尺68,800 元，經依附圖所示之占用面積，分別計算被上訴人得請求之不當得利數額如原判決附表所示。從而，被上訴人依民法第179 條之規定，請求周日雲、林大為、高麗青分別給付如原判決附表所示之金額，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項之規定，請求周日雲、林大為、高麗青各自拆除甲、乙、丙部分雨遮，及林大為、高麗青各自移除如乙-1、丙-1部分洗衣機，並返還占用土地，另依民法第179 條規定，請求周日雲、林大為、高麗青分別給付17,382元、16,480元、16,461元，及周日雲自105年7月18日（見原審調字卷第47頁送達證書）起、林大為自105年7月17日日（見原審調字卷第44 頁送達證書）起、高麗青自105年10月11日（見原審訴字卷㈠第81頁送達證書），均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨請求周日雲、林大為、高麗青分別自105年7月18日、同年月17日、同年10月11日起，至返還系爭土地之日止，按月各給付385元、445元、358 元，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請諭知擔保金額分別為准、免假執行之宣告，尚無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，周日雲、林大為、高麗青另以地籍圖記載錯誤為由，請求本院向臺北市政府財政局調閱系爭土地及558至560 號土地讓售資料、向臺北市政府地政局土地開發總隊函詢地籍調查表有關事項，及傳喚高麗青之父高泰華，證明原附圖指界、測量之經過，即無調查之必要；又兩造其餘之攻擊或防禦方法，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，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

民事第五庭

審判長法　官　黃麟倫

法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　郭姝妤