

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第861號

原告 劉世國

被告 許志斌

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

洪法岡律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國115年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○○○○○地號土地上如附圖所示編號甲面積一平方公尺之電線桿、編號A面積一平方公尺之門柱、編號B面積一平方公尺之圍欄、編號C面積一平方公尺之電箱、編號D2面積二平方公尺之電線、編號E面積二十平方公尺之房屋、編號F面積二十六平方公尺之磁磚地面拆除、編號G面積一平方公尺之水泥排水孔座拆除，並將前開占用土地騰空交還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣伍佰肆拾貳元，及自民國一百一十三年十月一日起至交還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項原告得假執行；但被告如以新臺幣壹萬貳仟柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項前段所命給付，原告得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項後段所命給付，原告於每期給付日屆至時得假執行；但被告如就每期給付各以新臺幣參元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
06 各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者，民事訴訟法  
07 第255條第1項第1款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補  
08 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，  
09 民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被  
10 告應將坐落於苗栗縣○○鄉○○段00000000地號土地（下稱  
11 系爭土地）如起訴狀附圖編號甲面積約196平方公尺（實際  
12 面積實測後補正）之地上物拆除後，將土地交還予原告。(二)  
13 被告給付原告自民國106年起至113年9月相當於租金之不當  
14 得利新臺幣（下同）12萬元，及自民國113年10月1日起至被  
15 告返還前項聲明所示土地之日止，按月給付原告2,000元。  
16 (三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第15、107頁）。嗣  
17 變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上如苗栗縣大湖地政  
18 事務所（下稱大湖地政）114年6月6日發給土地複丈成果圖  
19 【更正】（下稱附圖）之編號甲電線桿（面積1平方公尺，  
20 下稱甲電線桿）、A門柱（面積1平方公尺，下稱A門柱）、B  
21 圍欄（面積1平方公尺，下稱B圍欄）、C電箱（面積1平方公  
22 尺，下稱C電箱）、D2電線（面積2平方公尺，下稱D2電  
23 線）、E房屋（面積20平方公尺，下稱E房屋）、F磁磚地面  
24 （面積26平方公尺，下稱F磁磚地面）、G水泥排水孔座（面  
25 積1平方公尺，下稱G水泥排水孔座）所示之地上物（下合稱  
26 系爭地上物）拆除，並將前開占用土地騰空返還予原告。(二)  
27 被告應給付原告12萬元，及自113年10月1日至被告返還前項  
28 聲明所示土地之日止，按月給付原告2,000元（見本院卷第2  
29 89頁）。核原告上開訴之變更，業經被告同意（見本院卷第  
30 290頁），且原告更正訴之聲明有關請求被告拆除、返還之  
31 面積，則未涉及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳述。

01 揆諸前揭規定，原告所為上開訴之變更，核無不法，應予准  
02 許。

## 03 貳、實體方面

04 一、原告主張：系爭土地為原告所有，被告未經原告同意以其所  
05 有系爭地上物無權占用系爭土地。爰依民法第767條前段、  
06 中段及第821條之規定請求被告拆除系爭地上物而將占用土  
07 地返還原告。又被告於107年12月11日起迄今以系爭地上物  
08 無權占用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，應以每月  
09 2,000元之標準計算被告不當得利之金額，則原告依不當得  
10 利之法律關係，請求被告返還自107年12月11日起至113年9  
11 月30日止期間之不當得利共12萬元，並自113年10月1日起至  
12 返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利  
13 2,000元等語。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及  
14 第821條之規定及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等  
15 語。並聲明：如變更後之聲明。

16 二、被告則以：甲電線桿於102年5月間業已設置，被告嗣於106  
17 年間因買賣取得系爭土地之相鄰土地即同段1333-69地號土  
18 地（下稱被告土地），且甲電線桿依電業法第39條第1項規  
19 定應於施工7日前事先書面通知設置電線桿所在土地之土地  
20 所有人、占有人，故上開電線桿應為被告前手所申請設置，  
21 並設置在被告土地上，應無越界情事；又E房屋為領有建築  
22 執照、使用執照之門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○  
23 0000號建物（下稱系爭建物）之一部，系爭建物為未辦保存  
24 登記之合法建物，系爭建物左側沿被告土地與系爭土地之地  
25 界存有草溝，該草溝依系爭建物使用執照卷（下稱使用執照  
26 卷）附水保設施平面配置圖係位在被告土地上，且使用執照  
27 卷附苗栗縣政府工商發展處核發建築物使用執照查驗紀錄表  
28 顯示現場勘驗項目「建築物坐落位置是否與核准圖說相符  
29 （依建築線查核）」之勘驗結果勾選「是」，而系爭建物完  
30 工狀況均與現況相符，無二次施工或增建情形，可徵系爭地  
31 上物均位於被告土地內而無越界；系爭地上物於設置時及系

01 爭建物建築完成時均無越界情事，現今重新測量卻發生占用  
02 系爭土地之結果，應係原實施測量人員於106年4月17日、10  
03 7年9月4日之複丈錯誤所致，不可歸責於被告，被告係無故  
04 意或重大過失逾越地界建築，依民法第796條第1項規定原告  
05 不得請求被告拆除系爭地上物；E房屋為系爭建物一部分，  
06 且為3根樑柱所在位置，依鑑定機關社團法人苗栗縣建築師  
07 公會（下稱建築師公會）鑑定認為施工方式會影響結構安  
08 全，依建築師公會之鑑定報告書（下稱鑑定報告）中所載先  
09 拆除後增建施工方式需將連同未越界部分亦須拆除，將嚴重  
10 侵害被告利益而難認妥適，而拆除相關工程費用預估高於1,  
11 113,000元，衡以E房屋占用範圍之土地價值以公告現值計算  
12 約僅4,800元，且緊鄰草溝，並與原告使用系爭土地範圍存  
13 在相當大之高低落差，原告縱使收回占用土地亦難再為任何  
14 使用，如拆除E房屋將影響系爭建物主體結構安全，而有倒  
15 塌之危險，依民法第796條之1規定應免為拆除E房屋；縱認  
16 原告有請求被告拆除系爭地上物返還土地之權利存在，系爭  
17 土地面積為3,357平方公尺，而E房屋占用系爭土地之面積  
18 為20平方公尺，占用比例甚小，占用土地價值僅4,800元，  
19 且E房屋位於系爭土地之邊緣地帶，且與系爭建物相連，該  
20 占用土地對原告之使用利益不大，且E房屋拆除過程中將危  
21 害系爭建物主體結構安全而有倒塌危險，對被告造成損害甚  
22 大，且拆除復原工程浩大、費用甚鉅，與民法保護所有權之  
23 原則及公共利益、社會經濟之維護間業已失衡，原告提起本  
24 訴應係損害被告為主要目的而屬權利濫用；被告所有系爭地  
25 上物原告所主張不當得利每月計算金額過高，該計算標準亦  
26 無依據，關於起訴前逾5年之相當於租金之不當得利已罹於  
27 時效，拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假  
28 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告  
29 免為假執行。

### 30 三、得心證之理由：

31 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對

01 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，  
02 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  
03 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前  
04 段、中段、第821條定有明文。又以無權占有為原因，請求  
05 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無  
06 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之  
07 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之  
08 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最  
09 高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。復無權占  
10 有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之  
11 不動產，即負有返還之義務（最高法院73年度台上字第2950  
12 號判決意旨參照）。系爭土地為原告所有，被告以其所有、  
13 如附圖所示系爭地上物占用系爭土地乙情，為兩造所不爭  
14 執，復經本院會同大湖地政履勘現場，並囑託該事務所鑑測  
15 屬實，有系爭土地第一類謄本、勘驗筆錄、現場照片、地籍  
16 圖套繪正射攝影圖、大湖地政114年6月6日大地二字第11400  
17 02797號函及附圖存卷可考（見本院卷第33至35、153至17  
18 5、211至213頁），是此部分事實已堪認定。又被告未提出  
19 證據證明系爭地上物確係有權占用系爭土地，自難認其有權  
20 占用系爭土地。至原告雖自陳其將甲電線桿占用之土地無償  
21 借貸給被告土地前手胡益成即胡盛益之子胡森林即甲電線桿  
22 設置人使用供設置該電線桿等語（見本院卷第291、299  
23 頁），惟經被告否認，且使用借貸為債權契約而具相對性，  
24 該使用借貸契約對於非契約當事人之被告並無效力，況原告  
25 於114年7月31日當庭終止上開使用借貸契約（見本院卷第29  
26 1頁），不足作為被告以甲電線桿正當使用系爭土地之法律  
27 權源，併予敘明。

28 (二)被告固抗辯系爭地上物設置時係位在被告土地內，並無逾越  
29 地界占用系爭土地云云。經查：

30 1.系爭土地與被告土地未曾辦理地籍圖重測，係依圖解法辦理  
31 複丈，有大湖地政114年9月17日大地二字第1140004507號函

01 及所附相關申請鑑界資料、複丈成果圖及面積計算表在卷可  
02 稽（見本院卷第329至343頁），可知兩造土地間如地籍線所  
03 示經界未曾變動。再者，被告土地曾於107、111年均由被告  
04 向大湖地政申請鑑界，107年間之測量被告土地界址結果於1  
05 07年9月4日經大湖地政於派員測量及被告到場參與，測量結  
06 果如該日土地複丈成果圖及面積計算表所示（見本院卷第34  
07 1頁，下稱107複丈成果圖），其中系爭與被告土地之界址為  
08 編號9位置往西南側再延伸8公尺處至編號1位置；111年之測  
09 量被告土地界址結果於111年10月26日經大湖地政於派員測  
10 量，測量結果如該日土地複丈成果圖及面積計算表所示（見  
11 本院卷第343頁，下稱111複丈成果圖），其中系爭與被告土  
12 地之界址為編號2至3位置，而上開107複丈成果圖、111複丈  
13 成果圖均各經測量員劉彥茂（107複丈成果圖）、江盛宏（1  
14 11複丈成果圖）具名蓋章簽認上開複丈成果圖內容經核對結  
15 果與地籍原圖相符，有上開107複丈成果圖、111複丈成果圖  
16 存卷可按，並有大湖地政114年9月17日大地二字第11400045  
17 07號函及所附相關申請鑑界資料、複丈成果圖及面積計算表  
18 在卷可稽（見本院卷第329至343頁）。又系爭土地與被告土  
19 地間如地籍線所示經界，經被告向原告提起確認界址之訴，  
20 經本院以112年度苗簡字第580號事件（下稱前案）繫屬，並  
21 經內政部國土測繪中心鑑定以系爭土地與被告土地間如地籍  
22 圖經界線為該中心113年3月13日鑑定圖（下稱鑑定圖）之標  
23 號C至E連接線所示黑色實線，嗣經前案判決認定系爭土地與  
24 被告土地間之界址如鑑定圖之標號C至E連接線所示黑色實線  
25 而確定在案等情，經本院調取前案全卷核閱無訛，是系爭土  
26 地與被告土地間之界址確如地籍圖所示地籍線即鑑定圖之標  
27 號C至E連接線所示黑色實線，上開界址始終均為相同地籍圖  
28 所示經界線，且與上開107複丈成果圖、111複丈成果圖所示  
29 測量結果相符，無證據可徵系爭土地與被告土地間之界址曾  
30 有改變或足使被告誤認改變之情事。

31 2.被告抗辯甲電線桿依電業法第39條第1項規定應於施工7日前

01 事先書面通知設置電線桿所在土地之土地所有人、占有人，  
02 故上開電線桿應為被告前手所申請設置，並設置在被告土地  
03 上，應無越界情事云云，為原告否認，惟甲電線桿之申請資  
04 料業經台灣電力股份有限公司苗栗區營業處114年7月11日苗  
05 粟字第1141718742號函覆稱逾保存年限業經銷毀而無法提供  
06 等語（見本院卷第281至282頁），且依上開電業法規定，甲  
07 電線桿於設置時亦可能係設置在系爭土地上而僅需依法通知  
08 所在土地之土地所有人，無從依上開規定證明甲電線桿設置  
09 時必位在被告土地內，被告復無提出其他事證佐證其說，則  
10 其抗辯甲電線桿於設置時係位在被告土地內而未占用系爭土  
11 地乙情，洵屬無據。

12 3.參酌被告於107複丈成果圖簽名下附註「對於鑑界尚有疑  
13 慮」，並於前案提起確認界址之訴，堪認被告對於107複丈  
14 成果圖之界址測量結果實有爭執，且始終爭執被告土地與周  
15 遭土地之界址。參酌原告於前案陳稱：「第二次（按即107  
16 年9月4日測量之107複丈成果圖）的複丈我沒有到場，因為  
17 我要上課沒有辦法請假，我有電話請地政一定要釘樁，但是  
18 我回來的時候發現樁已經被拔掉了，我不知道所謂的1跟9這  
19 兩個點在哪裡」等語（見前案卷第78頁）及於本件主張「被  
20 告要建資材室（按即系爭建物）時，大湖地政事務所測量隊  
21 測量時，原告因事無法到場，有請丈量人員務必定樁，結果  
22 C點地標被拔」等語（見本院卷第223頁），被告對於107複  
23 丈成果圖之界址測量結果既存有爭執，且原告身為系爭土地  
24 所有權人即107複丈成果圖之利害關係人，於該次複丈程序  
25 完成後前往現場猶未見該次複丈程序所標示之相關界樁存  
26 在，則被告是於該次複丈程序完成後是否仍有確實保留107  
27 複丈成果圖測量複丈程序相關界標以進行系爭建物建築執  
28 照、使用執照之相關建物位置之確認，實堪置疑。況系爭土  
29 地與被告土地間之界址始終為地籍圖所示地籍線即鑑定圖之  
30 標號C至E連接線所示黑色實線，且與上開107複丈成果圖、1  
31 11複丈成果圖所示測量結果相符，則107複丈成果圖之複丈

01 程序後相關界標自應與前揭地籍圖所示地籍線即鑑定圖之標  
02 號C至E連接線所示黑色實線相符，自無使被告誤認界址致系  
03 爭建物越界建築之虞，被告就所抗辯其信任界址測量結果如  
04 107複丈成果圖之相關界標而建造系爭建物乙情，並無提出  
05 任何證據佐證，復與上述事證難謂相符，難認可信。

06 4.被告固執系爭建物之建築執照、使用執照卷內資料為據，抗  
07 辯系爭地上物設置時均無越界占用系爭土地云云。惟遍查苗  
08 栗縣政負函送之系爭建物建築執照、使用執照全卷內容，均  
09 無經地政機關鑑界之資料。又依建築法第30、31、32條所規  
10 定申請建造執照應檢附文件，起造人申請建造執照，係檢具  
11 申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書等文件，並  
12 無地政機關就坐落土地地址為測量鑑界程序之相關文件。而使  
13 用執照之核發主要係審查建物是否按照原建物設計圖樣建  
14 造、有無違章建築等情事，就建物是否確實興建在土地所有  
15 人所有土地，並非其所審核之事項；至使用執照之核發與  
16 否，乃建管機關於工程完竣後，依據申請人之建造執照，審  
17 查建築物與申請建造內容及核發使用執照之要件是否相符為  
18 據，並無地政機關就坐落土地之界址為測量鑑界之程序，依  
19 上開之說明尚無從證明系爭建物完工時確無占用系爭土地之  
20 事實。復依系爭建物之建造執照申請書第4點基地概要中已  
21 明確記載「【建築線指定】免」，系爭建物之建造執照、使  
22 用執照卷內復無主管機關核准指定建築線之相關資料或標示  
23 建築線之相關圖說，可徵系爭建物之興建應為免除指定建築  
24 線者，被告抗辯信賴建築線而興建系爭建物、未越界云云，  
25 實屬無稽，其抗辯所憑之苗栗縣政府工商發展處核發建築物  
26 使用執照查驗紀錄表所載「建築物坐落位置是否與核准圖說  
27 相符」一項既載明「依建築線查核」為準，則該勘驗結果勾  
28 選「是」乙節，在系爭建物難認存有建築線資料之情形下，  
29 是否足資證明系爭建物完工時確未越界占用系爭土地，實屬  
30 可疑。況被告自陳系爭建物為未辦保存登記建物，未曾向地  
31 政機關辦理建物所有權第一次登記，可徵系爭建物自起造時

01 起至完工後迄今，均無事證可徵該建物經地政機關就坐落土  
02 地之全部位置、面積進行鑑界，被告復無就系爭建物所在土  
03 地位置曾經地政機關鑑界一事提出任何舉證，單憑被告所舉  
04 之使用執照卷內資料，仍無從遽認被告所有現存在系爭土地  
05 之系爭地上物並未越界。再系爭建物之建築執照、使用執照  
06 卷內關於系爭建物坐落土地相關位置圖說、水保設施平面配  
07 置圖均為被告自行製作或委託建築師製圖提供，且被告所抗  
08 辯之水保設施平面配置圖在專業技師簽證欄內為空白而顯無  
09 任何專業測量人員簽證，被告所抗辯之草溝亦為被告興建系  
10 爭建物時所自行設置，佐以被告於建照執照卷內所附系爭建  
11 物之一般建築工程施工說明書之總則、2.尚記載「建物在興  
12 工前起造人應先請地政機關覆文指示土地界址後，依照實際  
13 基地範圍內建築不得越界侵佔鄰地或道路，否則如越界或基  
14 地未與道路連接。起造人或承造人應負一切法律責任與他人  
15 無涉」等語，更徵被告上開抗辯所憑事證均不足證明系爭地  
16 上物於設置完工時未越界，其理甚明。

17 5.被告抗辯A門柱、B圍欄、E房屋、F磁磚地面、G水泥排水孔  
18 座等地上物，且對上開地上物設置時未逾越地界占用系爭土  
19 地云云，核與上開事證相悖，要無可採。又因無權占有，並  
20 不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動  
21 產，即負有返還之義務（最高法院73年度台上字第2950號判  
22 決意旨參照），被告既未能舉證證明其對於系爭土地有何占  
23 有之正當權源，自難認其有權占用系爭土地，依上開說明，  
24 即負有返還占用土地予原告之義務。

25 (三)民法第796條及第796條之1，係關於土地所有人越界建築

26 「房屋」時，鄰地所有人得否請求移去或變更其房屋；及法  
27 院得否斟酌公共利益暨當事人利益，免為全部或一部移去或  
28 變更「房屋」之規定。故非屬房屋構成部分之牆垣，不論鄰  
29 地所有人是否知情而不即提出異議，均無民法第796條及第  
30 96條之1規定適用之餘地（最高法院100年度台上字第1329號  
31 判決意旨參照）。系爭地上物如甲電線桿、A門柱、B圍欄、

01 C電箱、D2電線、F磁磚地面、G水泥排水孔座，均非屬房屋  
02 構成部分，原告請求拆除亦無礙於系爭建物之整體，揆諸前  
03 揭說明，無民法第796條、第796條之1規定之適用，被告以  
04 上開規定為據而請求免除去上開地上物，洵無可採。

05 (四)被告另抗辯E房屋為系爭建物之一部，依民法第796條、第79  
06 6條之1、第148條規定應免予拆除及原告提起本訴應係損害  
07 被告為主要目的而屬權利濫用等語，是否可採？

08 1.土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地  
09 所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其  
10 房屋，民法第796條第1項前段定有明文。又主張鄰地所有人  
11 知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任  
12 (最高法院45年台上字第931號原判例意旨參照)。再建築  
13 建物前應先測量實際界線及確認建築範圍，並申請建築執  
14 照，依獲得許可之範圍為建築，不得任意占用他人土地，此  
15 應屬公眾所週知之事實，且經被告於建照執照卷內所附系爭  
16 建物之一般建築工程施工說明書之總則、2揭載相同意旨。  
17 經查，107年間之測量被告土地界址結果於107年9月4日經大  
18 湖地政於派員測量及被告到場參與，且其測量結果即107複  
19 丈成果圖之相關界標應與地籍圖所示地籍線即鑑定圖之標號  
20 C至E連接線所示黑色實線相符，業如前述(參貳、三、(二)、  
21 1.)，是被告於107年9月4日已知悉系爭土地與被告土地依  
22 地籍圖所示地籍線即鑑定圖之標號C至E連接線所示黑色實線  
23 界線位置。參酌系爭建物之使用執照記載該建物竣工日期為  
24 107年12月11日(見本院卷第147頁)，且被告於前案自陳  
25 「我房子蓋是大湖地政第二次測量以後才蓋的」(見前案卷  
26 第137頁，依被告於前案陳述可徵第二次測量即107年9月4日  
27 之107複丈成果圖，參前案卷第77頁)，凡此均徵被告興建  
28 系爭建物前已知悉系爭土地與被告土地依地籍圖所示地籍線  
29 界線位置，對於興建系爭建物時將使該建物之一部E房屋越  
30 界占用系爭土地一事應為明知或可得而知，衡以系爭建物之  
31 面積依其使用執照共為76平方公尺(見本院卷第149頁)，

01 被告土地則共有2,599平方公尺（見本院卷第151頁），被告  
02 於興建系爭建物時未擇無界址爭議、占用他人土地疑慮之其他  
03 被告土地處所，執意將系爭建物設置在鄰近系爭土地交界  
04 處致E房屋越界占用系爭土地面積達20平方公尺，約占系爭  
05 建物之整體建物26.3%（=20m<sup>2</sup>/76m<sup>2</sup>），亦即該占用面積已  
06 逾系爭建物總面積之1/4，則被告對E房屋越界占用系爭土地  
07 一事，由上開被告建屋前甫經鑑界並爭執界址之情事、建築  
08 情形、設置範圍及占用面積等情形觀察，被告興建系爭建物  
09 致E房屋逾越占用原告所有系爭土地，應係刻意逾越地界而  
10 為，並非於施工過程中因誤差等因素不慎逾越所造成，縱認  
11 被告無故意，亦應有重大過失存在，尚無民法第796條第1項  
12 之適用。況原告主張其於被告興建系爭建物期間及興建完成  
13 後均有對被告提出異議（見本院卷第289至290頁），被告抗  
14 辯原告未曾就越界建築提出異議一事，既經原告爭執，依上  
15 開說明，即應由被告負舉證之責，然被告未提出任何足以證  
16 明被告在系爭土地上越界建築建置E房屋時，當時原告已知  
17 悉而不即提出異議之相關事證，則被告抗辯本件E房屋部分  
18 應有民法第796條第1項前段規定適用云云，亦無可採。

19 2.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  
20 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之  
21 移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民  
22 法第796條之1第1項定有明文。揆其立法意旨，在於：對不  
23 符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界  
24 之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃  
25 賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利  
26 益，免為全部或一部之移去或變更。然此乃基於相鄰關係而  
27 受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之  
28 相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越  
29 界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有  
30 人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越  
31 界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當

01 權源（最高法院107年度台上字第1801號判決意旨參照）。

02 經查：

03 (1)系爭建物並未辦理建物所有權登記，且占用系爭土地之範圍  
04 高達20平方公尺，並非甚小，依被告之興建情形、占用面積  
05 及使用現況，應係有意逾越地界而為，並非於施工過程中因  
06 誤差等因素不慎逾越所導致，無從依民法第796條之1第1項  
07 本文規定主張原告不得請求移去或變更E房屋，已如前述，  
08 被告自應承擔後續衍生拆除及拆除費用之不利益，且倘容任  
09 被告得以違法建造之方式，先行越界占用他人土地，再以占  
10 用土地之價值低於其建物之價值或衍生高額拆除費用為理  
11 由，要求取得他人土地或容任該建物為占用，亦難認合於情  
12 理。

13 (2)縱認被告就E房屋非刻意逾越地界，然查：系爭土地現遭被  
14 告以E房屋占用20平方公尺，自非無經濟價值，且上開遭占  
15 用土地將限制原告對系爭土地之所有權能，影響其使用或處  
16 分系爭土地之利益。又系爭土地為山坡地保育區之農牧用地  
17 （見本院卷第33頁土地登記第一類謄本），而E房屋越界占  
18 用系爭土地，已導致系爭土地客觀上違反農業使用之認定  
19 （農業發展條例第3條第12款規定意旨參照），系爭建物之  
20 用途依使用執照所載為農業資材室（參本院卷第147頁），  
21 現供被告家人居住使用（見本院卷第159頁勘驗結果），則  
22 拆除系爭建物越界之E房屋部分僅與被告之個人經濟利益有  
23 關，並無涉於不特定多數人之利益，被告復未舉證證明拆除  
24 越界建築部分即E房屋時，對社會經濟利益有何影響，自難  
25 謂拆除E房屋有損及公共利益之處。被告復抗辯拆除E房屋部  
26 分將耗費甚鉅，更影響系爭建物結構體安全而有倒塌風險云  
27 云。惟就E房屋之拆除是否對系爭建物主體結構安全影響而  
28 有倒塌之虞乙情，經建築師公會以115年2月3日(115)苗建師  
29 鑑字第020號函覆稱：「施工方式」為重要課題應會影響結  
30 構安全，拆除施工方式分兩類：（一）先補強再拆除：結構先  
31 行補強後拆除爭議部份，再補建部分柱、牆及基礎，詳鑑定

01 報告第7頁「鑑定結果：二、構架部份拆除、修復之工程行  
02 為分析」。(二)先拆除後增建：爭議部份先依建築結構節  
03 點拆除，再辦理增建回原面積等語，有上開函文及鑑定報告  
04 存卷可參（見本院卷第391至392頁及鑑定報告）。堪認E房  
05 屋之拆除方式得以先補強再拆除之方式或以先拆除後增建之  
06 方式為之，E房屋拆除前或後既得藉由補強或增建方式即足  
07 維護原有系爭建物安全，自難認僅因拆除越界建物即E房屋  
08 部分即會影響系爭建物之整體結構安全。至被告抗辯如採先  
09 拆除後增建之方式將需拆除未越界建築部分，則被告自得按  
10 其利益選擇上開函文及鑑定報告所示「先補強再拆除」方式  
11 拆除E房屋，然無論被告選擇何方式，均無礙原告得對被告  
12 為拆除E房屋之請求。被告雖抗辯拆除及補強工程費用卻高  
13 達1,113,000元以上，侵害伊利益甚鉅，而系爭土地就E房屋  
14 占用部分價值低微僅4,800元云云。惟審酌系爭建物有超過  
15 1/4部分均係搭建在原告之土地上，其因拆除補強而須花費  
16 較高費用，乃屬當然，不應由原告承擔不能使用前開遭占用  
17 土地之不利益。經衡酌公共利益及被告就E房屋之利益、原  
18 告就系爭土地之所有權人利益，兩相權衡結果，本院認無依  
19 民法第796條之1第1項前段規定，免為被告移去E房屋及返還  
20 系爭占用土地之必要。是被告執上開規定抗辯得免予拆除E  
21 房屋及返還該占用土地等語，即屬無據。

22 3.民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得  
23 違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權  
24 利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦  
25 無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫  
26 用（最高法院107年度台上字第2449號判決意旨參照）。被  
27 告抗辯原告提起本件訴訟請求拆屋還地違反誠信原則而屬權  
28 利濫用云云，惟系爭土地及系爭地上物均不涉及公益，僅為  
29 兩造間私權糾紛，原告係合法取得系爭土地之所有權，且系  
30 爭地上物係無權占用系爭土地，已如前述，則原告請求拆除  
31 系爭地上物並返還占用之土地，乃行使其所有權權能，請求

01 被告拆除系爭地上物返還土地，係為維護土地所有權之完  
02 整，縱影響系爭地上物及系爭建物現實使用之利益，要屬系  
03 爭地上物無權占用他人土地之當然結果，不論從權利本質、  
04 經濟目的、社會觀念而言，原告之請求乃依法行使正當權  
05 利，難認逾越必要範圍，無從認原告行使權利係以損害被告  
06 為主要目的，並無權利濫用之情事，則被告抗辯原告提起本  
07 件訴訟屬權利濫用並違誠信原則云云，尚無可採。

08 (五)原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項前  
09 段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，返還占用之系  
10 爭土地，自屬有據，應予准許。

11 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
12 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能  
13 返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分  
14 別規定甚明。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利  
15 益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意  
16 旨參照）。再按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他  
17 1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年  
18 間不行使而消滅，民法第126條定有明文。而租金之請求權  
19 因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法  
20 律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，  
21 如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期  
22 間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不  
23 當得利之法則，請求返還，其請求權之時效期間，仍應依前  
24 開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參  
25 照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申  
26 報總價年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該  
27 管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。前  
28 開規定於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條、第10  
29 5條分別定有明文。又按基地租金之數額，除以基地申報地  
30 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承  
31 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

01 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最  
02 高法院68年台上字第3071號原判例意旨參照）。經查：

03 1.被告無權占用原告之系爭土地，而獲得相當於租金之利益，  
04 致原告受損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告就  
05 系爭地上物所占用之土地返還相當於租金之不當得利，自屬  
06 有據。又原告雖主張得請求107年12月11日起至113年9月30  
07 日止期間相當於租金之不當得利云云，然揆諸前揭說明，上  
08 開返還相當於租金之不當得利請求權，仍應適用民法第126  
09 條租金短期消滅時效期間5年之規定，原告於113年9月19日  
10 始起訴請求（見本院卷第15頁之起訴狀上收狀章日期），則  
11 自起訴繫屬日即113年9月19日回溯5年即108年9月20日（參  
12 民法第121條第2項規定）起，至113年9月30日之期間，固尚  
13 未罹於時效，惟原告對被告逾上開期間之不當得利返還請求  
14 權，則已因罹於時效而消滅，被告抗辯原告逾上開期間之請  
15 求權已罹於時效，即屬可採。

16 2.依系爭土地登記謄本所示（見本院卷第33至35頁），系爭土  
17 地之使用分區為山坡地保育區、使用地類別為農牧用地。又  
18 本院至現場勘驗結果，系爭土地附近東北側有連接寬約3米  
19 之道路，附近土地皆做農林業使用，無商業活動等情，為兩  
20 造所不爭執，並有勘驗筆錄、現場照片、地籍圖套繪正射攝  
21 影圖附卷可稽（見本院卷第153至175頁），審酌系爭土地之  
22 使用分區、使用地類別、位置、交通便捷度、附近工商繁榮  
23 程度、經濟用途，以及系爭地上物使用狀態，再參以原告所  
24 受損害等因素，認被告占用系爭土地，應以申報地價年息  
25 5%計算相當於租金之不當得利，較為適當。至原告雖主張  
26 相當於租金之不當得利應每月以2,000元計算云云，然原告  
27 就上開計算標準未提出任何證據以實其說，且考量被告無權  
28 占有面積共53平方公尺（計算式：甲電線桿面積1平方公尺+  
29 A門柱面積1平方公尺+B圍欄面積1平方公尺+C電箱面積1平方  
30 公尺+D2電線面積2平方公尺+E房屋面積20平方公尺+F磁磚地  
31 面面積26平方公尺+G水泥排水孔座面積1平方公尺=53平方

01 公尺)及系爭地上物之用途，並參酌系爭土地之位置、交通  
02 便捷度、附近土地之農林業用途及無商業活動，尚難認原告  
03 所主張每月2,000元之計算標準可採，附此敘明。

04 3.系爭土地於107年1月起至112年12月間之申報地價為40元，  
05 於113年1月起迄今之申報地價為44元，有系爭土地之申報地  
06 價資料存卷可佐（見本院卷第125頁）。依被告無權占用系  
07 爭土地之面積合計53平方公尺，原告請求自108年9月20日至  
08 113年9月30日，被告應給付原告相當於租金之不當得利總額  
09 為542元（計算式如附表所示），及請求自113年10月1日起  
10 至返還本件占用土地之日止，按月給付10元（計算式：申報  
11 地價44元×53平方公尺×年息5%÷12月=10元，元以下四捨五  
12 入），洵屬有據；逾此部分之請求，尚非有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及不當得利  
14 之法律關係，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示系爭地  
15 上物拆除，並將該占用部分土地騰空交還原告；並應給付原  
16 告542元，及自113年10月1日起至返還前開土地之日止，按  
17 月給付原告10元，為有理由，應予准許；至逾此部分之請  
18 求，則無理由，應予駁回。

19 五、本判決原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規  
20 定，應依職權宣告假執行；原告陳明願供擔保請准宣告假執  
21 行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知；被告  
22 陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相  
23 當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失  
24 所依附，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
26 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日  
29 苗栗簡易庭 法 官 賴映岑

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日

03 書記官 趙千淳

04 附表：

05

| 面積53平方公尺                                |               |  |
|---|---------------|--|
| 計 算 期 間                                 | 申報地價<br>(新臺幣) | 計 算 式<br>(新臺幣，元以下四捨五入)   |
| 民國108年9月20日至<br>112年12月31日(經過<br>1564天) | 40            | $40\text{元} \times 53\text{平方公尺} \times 5\% \times (1564\text{天} / 365\text{天}) = 454\text{元}$ |
| 113年1月1日至113年<br>9月30日(經過274天)          | 44            | $44\text{元} \times 53\text{平方公尺} \times 5\% \times (274\text{天} / 365\text{天}) = 88\text{元}$   |
| 合 計                                     |               | 542元   |

06 附圖：苗栗縣大湖地政事務所114年6月6日發給土地複丈成果圖