

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度岡簡字第28號

原告 潛鋁規劃行銷有限公司

法定代理人 紀宇牧

被告 國立岡山高級中學

法定代理人 王郁菁

訴訟代理人 呂郁斌律師

上列當事人間請求給付補償金事件，本院於民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣31,646元，及自民國114年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應自民國114年9月12日起，至返還高雄市○○區○○段00000地號土地予原告之日止，按月於每月11日，給付原告新臺幣675元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔1/2；餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告透過買賣關係，取得高雄市○○區○○段00000地號土地（面積共83平方公尺，下稱系爭土地）之所有權，並於民國110年10月14日辦理登記完成。而系爭土地遭被告占用並供作學校教室等用途使用，且原告前雖訴請被告拆除地上物並返還土地，但經本院以112年度訴字第580號事件審理後，認定被告占用土地之地上物得適用民法第796條之1第1項規定免予拆除，復原告不服提起上訴，亦經臺灣高等法院高雄分院以113年度上易字第101號判決駁回上訴確定（下稱系爭前案）。然被告既透過教室等地上物占用系爭土地，則從原告登記為土地所有權人即110年10月14日起至起訴前一日即114年9月11日止，共47個月，以占用面積乘以土

01 地申報地價之年息5%，再除以12個月即每月使用償金新臺
02 幣（下同）1,688元計算，被告應給付原告土地使用補償金7
03 9,336元，另從114年9月12日起至返還土地之日止，被告更
04 應按月給付原告土地使用補償金1,688元。為此，依民法第7
05 96條第1項但書規定提起本訴，請求被告給付償金等語。聲
06 明：(一)、被告應給付原告79,336元，及自起訴狀繕本送達翌
07 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、被告應
08 自114年9月12日起至返還系爭土地予原告之日止，按月給付
09 原告1,688元。

10 二、被告則以：被告為國立高中，占用系爭土地之地上物業作為
11 學生教室使用，純屬公共利益用途，無任何經濟上之使用對
12 價收益，原告以申報地價之年息5%核算，仍屬過高，應以
13 年息1%計算為宜等詞置辯。聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)、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
16 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
17 之移去或變更；前條第1項但書及第2項規定，於前項情形準
18 用之，民法第796條之1第1項、第2項定有明文。次按土地所
19 有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人
20 如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋；
21 但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，同法
22 第796條第1項亦規定甚明。

23 (二)、查原告主張其於110年10月14日登記成為系爭土地之所有權
24 人，而系爭土地遭被告占用，且系爭前案雖依民法第796條
25 之1第1項規定，認被告免予拆除占用之地上物，但被告既仍
26 占用系爭土地，原告得依民法第796條第1項但書規定，請求
27 被告給付從110年10月14日起算之償金等情（見本院卷第78
28 頁），已提出系爭土地所有權狀、系爭前案判決書等件為
29 佐，且經調取系爭前案事件卷宗資料核閱無訛，復為被告所
30 不爭執，是此部分事實，應可認定。從而，被告管領使用之
31 地上物既占用原告所有之系爭土地，且該等占用關係有民法

第796條之1規定適用，經系爭前案確定無誤，則依民法第796條之1第2項準用同法第796條第1項但書規定，原告請求被告給付土地使用補償金，自屬有據。

(三)、其次，土地所有人依民法第796條第1項但書規定，請求占用土地之人給付償金，該等償金性質，應與占用者租用他人土地所應支付之對價相當，又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10%為限，租用基地建築房屋亦同，土地法第97條、第105條亦規定甚明。爰審酌系爭土地之面積共83平方公尺，現今用途仍係供就讀於被告之學生教學使用，並非謀求私益，加以系爭土地坐落位置乃位於被告整體校園使用區域之內，東側相鄰之同地段732地號土地為高雄市政府所有，現為被告之主要校園使用區域，西側相鄰之同地段733地號土地則為國有地，由經濟部水利署第六河川局經管，另南、北側相鄰之730-1及734-1地號土地亦皆為國有地，由教育部國民及學前教育署經管，是系爭土地之使用用途甚為狹隘，更難與周圍鄰地合併規劃，此均為系爭前案審理期間即已審酌確認之事（見本院卷第17頁至18頁），並輔以系爭土地之週遭環境、經濟用途等情狀後，本院認被告占用系爭土地之每月償金，應以土地面積83平方公尺乘以申報地價之年息2%，再除以12個月計算為妥適。因此，原告既係110年10月14日登記為所有權人，則其聲明第1項請求從110年10月14日起算至114年9月11日之使用補償金數額，應為31,646元（詳細計算式參閱附表）；逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

(四)、另原告聲明第2項請求被告自114年9月12日起至返還系爭土地予原告之日止，應按月給付原告1,688元部分，因被告占用系爭土地之補償金，應以土地面積83平方公尺乘以申報地價之年息2%，再除以12個月計算為妥適，已如前述，故此部分引本院言詞辯論終結即115年度之土地申報地價為每平方公尺4,880元計算，原告按月可請求之償金數額應為675元（計算式：土地面積83平方公尺×申報地價每平方公尺4,880

元 $\times$ 年息2% $\div$ 12個月=675元)。又兩造間之償金，係按月分期給付，且無約定日期，則此部分參考民法第439條規定租金如係分期支付者，應於每期屆滿時支付之法理（即使用期間屆滿，應給付當期使用對價），被告自應係每月使用期間屆滿時，始給付當期償金。因此，原告請求被告從114年9月12日起至返還系爭土地予原告之日止，應按月於每月11日前（即當月使用期間屆滿之日）給付原告675元，屬有理由，應予准許；逾此範圍，則屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告應給付占用系爭土地自110年10月14日起至114年9月11日止，共31,646元之使用償金，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月21日起至清償日止（起算依據見本院卷第55頁之送達證書），按週年利率5%計算之遲延利息；暨被告114年9月12日起至返還土地之日止，按月於每月11日前給付原告675元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，雖係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，然而，無論核定償金乃至計算被告應給付之償金數額，均係判決確定始生效力，此部分自不宜於判決確定前，為假執行宣告之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
岡山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
書 記 官 蔡宜伶

附表：被告從110年10月14日至114年9月11日止，占用系爭土地

應給付之償金數額。

占用土地之期間	系爭土地申報地價	償金計算式；小數點以下均四捨五入
110年10月14日至110年12月31日，共2月又18日。	110年系爭土地申報地價為每平方公尺4,720元	(1)、每月償金計算：83平方公尺 ×申報地價4,720元×年息2% ÷12個月＝每月653元 (2)、左列期間之償金計算：653 元×2（月）＋653元×18/30 （日）＝1,698元
111年1月1日至113年12月31日，共3年。	111年至113年，系爭土地申報地價均為每平方公尺4,880元	(1)、每月償金計算：83平方公尺 ×申報地價4,880元×年息2% ÷12個月＝每月675元 (2)、左列期間之償金計算：675 元×36（月）＝24,300元
114年1月1日至114年9月11日，共8月又11日	114年系爭土地申報地價為每平方公尺4,880元	(1)、每月償金計算：83平方公尺 ×申報地價4,880元×年息2% ÷12個月＝每月675元 (2)、左列期間之償金計算：675 元×8（月）＋675元×11/30 （日）＝5,648元
上述使用期間之償金總和		1,698元＋24,300元＋5,648元＝ 31,646元