

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第304號

原告 陳玉婷
訴訟代理人 林錦輝律師
林家綾律師

被告 陳惠珍

訴訟代理人 林建呈
陳國瑞律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院柳營簡易庭於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖二所示編號A1部分(面積0.84平方公尺)及編號A3部分(面積10.52平方公尺)之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣81元，及自民國112年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國112年1月11日起至返還坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示編號A部分(面積26.7平方公尺)土地之日止，按月給付原告新臺幣118元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔2分之1，其餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分得假執行。但本判決第一項被告如以新臺幣63,139元、第二項被告如以新臺幣81元、第三項被告如每月以新臺幣118元為原告預供擔保，各得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)被告所有臺南市○○區○○段○○○○段○○○○號建物(下稱系爭建物)及四周圍牆如附圖一所示編號A部分(面積26.7平方公尺)，占有原告所有同段722地號土地(下稱

系爭土地），被告未經原告同意擅自占用系爭土地，侵害原告就系爭土地之使用收益權利，爰依民法第767條第1項中段、前段請求被告拆屋還地。

(二)被告無權占有系爭土地，獲得相當於租金之不當得利，依系爭土地民國111年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）882.4元及被告占有系爭土地面積計算，被告每年占用之利益為2,356元（計算式：882.4元×26.7平方公尺×10%÷2,356元，元以下四捨五入），被告應給付起訴前5年相當於租金之不當得利11,780元（計算式：2,356元×5=11,780元），暨自起訴日起至交還系爭土地日止，按月給付196元（計算式：2,356元÷12÷196元，元以下四捨五入）。

(三)並聲明：

- 1.被告應將坐落系爭土地如附圖一所示編號A部分面積26.7平方公尺之建物拆除，並將上開土地騰空返還原告。
- 2.被告應給付原告11,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自起訴日起至交還前開土地日止，按月給付原告196元。
- 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭建物經政府機關認定核發建築執照、使用執照，難認係故意或重大過失逾越地界，又系爭建物自83年6月1日興建至今業已30年，此段期間原告無任何異議，依民法第796條第1項規定，原告不得請求被告拆除。

(二)系爭建物越界部分為15.34平方公尺，占系爭建物一樓百分之15.78，且將拆除系爭建物門前一角，拆除補強費用高達4,179,431元，其費用遠高於原告系爭土地遭被告占用所生之價值減損267,300元，若僅是挪移系爭建物，被告亦需花費2,177,000元，而在不移除系爭建物情況下，原告仍得使用系爭土地，顯見移除系爭建物越界部分，對於原告系爭土地之使用利益增加有限，但對於被告將造成重大損害，且有損於公共利益，依民法第796條之1規定應免除被告拆除。

01 (三)被告乃於111年12月21日買賣取得系爭建物，原告請求起訴
02 前5年相當於租金之不當得利，顯無理由。

03 (四)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，被
04 告願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)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
07 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
08 房屋，民法第796條第1項本文定有明文。所謂土地所有人建
09 築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異
10 議，不得請求移去或變更其建築物云云，係因相鄰關係致一
11 方所有權擴張，而他方之所有權受有限制，該關係並對嗣後
12 受讓各該不動產而取得所有權之兩造繼續存在，不能與債權
13 法上之借貸契約同視。又主張鄰地所有人知其越界而不即提
14 出異議者，應就此項事實負舉證之責任。對於被告主張原告
15 知其越界而未提出異議，為原告所否認，自應由被告舉證證
16 明之。經查，系爭建物自83年間完工後至今，均屬相同並未
17 擴建，有臺南市○○區○○000○○0○○○○○○000000000
18 0號函文及系爭建物使用執照可證，亦即訴外人即系爭建物
19 起造人陳政榮興建系爭建物後，訴外人即當時系爭土地所有
20 權人陳彥呈（原名陳政榮）是否知悉系爭建物越界一事，被
21 告並無任何舉證，難認有此事實存在，而無民法第796條第1
22 項本文之適用，對系爭土地及系爭建物之後手即兩造，自無
23 此物之限制可言。至原告於111年4月13日取得系爭土地後，
24 於112年1月11日提起本件訴訟，足見原告知悉越界後隨即提
25 出異議，亦無民法第796條之適用，被告上開所辯，於法無
26 據，應予駁回。

27 (二)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
28 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
29 移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，民
30 法第796條之1第1項定有明文。另越界建築，其建築物必為
31 房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡

01 陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。經查：

- 02 1.系爭建物占用系爭土地如附圖二所示編號A2部分（面積15.3
03 4平方公尺）為系爭建物樑、柱、牆面等基礎結構體，拆除
04 此部分系爭建物將有倒塌之風險，如欲使系爭建物拆除後不
05 倒塌且尚得正常使用，須在地界線退10公分（變成拆除線）
06 後施作樑、柱、牆面、基礎等結構體，待新建補強結構體完
07 成，便可拆除越界之結構體，本件補強、拆除、防水是一
08 體，費用為：補強工程費用3,082,403元、拆除工程費用39
09 6,287元、防水工程費用700,741元，合計4,179,431元，有
10 臺南市結構工程技師公會鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可
11 參。
- 12 2.系爭建物若不進行拆除，改以將系爭建物位移之方式，以目
13 前工程技術得以位移至同段723地號土地，惟位移時因鄰地
14 建物緊鄰地界線上，在基礎開挖移動房屋時，可能造成鄰
15 損，經專家顧問評估整棟建物位移歸位費用為2,177,000
16 元，有系爭鑑定報告可參。
- 17 3.若系爭建物及圍牆未拆除或位移時，系爭土地剩餘部分前面
18 寬度為3.95公尺，後面寬度為4.38公尺，略小一些，為尚可
19 建築，但是使用性不佳。若系爭建物及圍牆拆除後，系爭土
20 地前面寬度為3.98公尺，後面寬度為4.41公尺（系爭鑑定報
21 告誤載為411m），略小一些，為尚可建築，但是使用性不
22 佳，有系爭鑑定報告可參。
- 23 4.系爭鑑定報告係由專業技師親自4次前往現場勘驗房屋，並
24 與兩造訴訟代理人進行本案鑑定前之溝通，依其專業提出補
25 強拆除之工法及費用分析，系爭鑑定報告之內容亦無違反經
26 驗、論理法則，系爭鑑定報告應係可採。由上開可知，被告
27 所需之拆除、補強，或位移費用甚高，若僅拆除而未補強，
28 系爭建物將會倒塌，更甚者恐導致系爭建物結構遭破壞之風
29 險，而原告拆除如附圖二所示編號A2部分與否，對其未來使
30 用系爭土地影響不大，亦不因未拆除而導致無法建築使用，
31 足見原告行使權利結果所得之實質利益不高，然對被告卻造

成重大損害，則所獲得利益與所受損害間，客觀上顯不相當。再者，原告雖不能請求被告拆屋還地，但仍得適用民法第796條第1項但書及第2項、第796條之1之規定，請求被告支付償金或以相當之價格購買越界部分之土地。準此，依民法第796條之1規定，本院顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，認被告所有之系爭建物如附圖二所示編號A2部分雖逾越地界，但得免為全部之移去為適當。

5. 至於附圖二所示編號A1、A3部分屬圍牆，並非系爭建物使用執照之範圍，亦非系爭建物構成部分，自無民法第796條第1項本文及第796條之1第1項適用餘地，此部分原告自得依民法第767條第1項中段、前段規定請求被告拆除圍牆返還土地。

(三) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。又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，非以請求人所受損害若干為準，且無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查被告之系爭建物如附圖一所示編號A部分無權占用系爭土地，被告因而獲有使用利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，因該使用利益無法返還，被告自應償還原告相當於租金之利益，原告雖請求自起訴日回溯5年之相當於租金之不當得利，然被告自111年12月21日起始取得系爭建物，此部分原告得請求自111年12月21日起至起訴前即112年1月10日止，合計21日之相當於租金之不當得利，另自起訴狀繕本送達日即112年1月11日起至返還系爭土地之日止之不當得利，於法有據。

(四) 就原告得請求不當得利之數額審酌如下：

1. 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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。此項規

01 定，依同法第105條規定，於租用基地建築房屋均準用之。
02 前開規定，於計算相當於不當得利之租金時，亦得類推適
03 用。原告雖主張以系爭土地申報地價每平方公尺882.4元之
04 年息百分之10作為計算標準，然本院審酌系爭建物位於臺南
05 市後壁區下茄苳住宅區，距離後壁區行政中心及火車站約5
06 分鐘車程，距離後壁國中、高中約2分鐘車程，距離臺灣蘭
07 花生物科技園區約5分鐘車程，地理位置適中，生活機能尚
08 可，認以系爭土地申報地價百分之6為計算基準，始為合
09 理。

10 2.自111年12月21日起至112年1月10日止，被告系爭建物如附
11 圖一所示編號A部分占有系爭土地應給付原告81元（計算
12 式： $882.4\text{元} \times 26.7\text{平方公尺} \times 6\% \times 21\text{日} \div 365\text{日} \doteq 81\text{元}$ ，
13 元以下四捨五入），自起訴日即112年1月11日起至交還前開
14 土地日止，按月給付原告118元（計算式： $882.4\text{元} \times 26.7\text{平}$
15 $\text{方公尺} \times 6\% \div 12 \doteq 118\text{元}$ ，元以下四捨五入）部分，原告請
16 求有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁
17 回。

18 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
20 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
21 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
22 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
23 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
24 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203
25 條分別定有明文。原告請求被告給付81元之不當得利，係屬
26 未定有期限之給付，則被告受原告催告而未為給付時，即負
27 遲延責任，而原告之民事起訴狀繕本係於112年2月14日寄存
28 送達被告，於112年2月24日發生送達之效力，是原告請求被
29 告給付自112年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5
30 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

31 五、從而，原告依民法第767條第1項中段、前段規定，請求被告

01 拆除如附圖二所示編號A1、A3之圍牆並返還上開土地，另依
02 同法第179條規定，請求被告給付81元，及自112年1月11日
03 起至返還附圖一所示編號A部分土地之日止，按月給付原告1
04 18元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，
05 應予駁回。又本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事
06 件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
07 定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，併被告之聲
08 請，酌定被告各得免為假執行之擔保金如主文第6項所示。
09 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。
10 原告陳明勝訴部分願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院
11 職權之發動，並無准駁之必要，附此敘明。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
13 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
14 不逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條第2項、第79
16 條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
18 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
19 法 官 陳協奇

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
22 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
23 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
26 書記官 洪季杏