

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第168號

原告 臺南市政府財政稅務局

法定代理人 李建賢

訴訟代理人 楊丕銘律師

賴怡婷

曾致揚

被告 吳忠銀

訴訟代理人 林家綾律師

林錦輝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年10月14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○000地號土地上如附圖所示紅色斜線編號277(1)部分，面積28.12平方公尺、編號278(1)部分，面積29.12平方公尺之建物拆除，並將上開土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣6,904元，及自民國113年1月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國113年1月1日起至返還第一項土地之日止，按年於每年12月31日給付原告按土地占用面積57.24平方公尺乘以當年度公告地價年息百分之5計算之金額，及上開各年度應給付之金額自各該年度之次年之1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣447,652元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、本件原告之法定代理人原為盧貞秀，於訴訟進行中變更為邱  
03 寶或，詹庭禎已具狀聲明承受訴訟，有民國113年7月10日民  
04 事聲明承受訴訟狀、臺南市政府財政稅務局網站查詢資料、  
05 臺南市政府新聞稿附卷可稽，嗣原告之法定代理人再變更為  
06 李建賢，李建賢並具狀聲明承受訴訟，有民國113年8月26日  
07 民事聲明承受訴訟狀、臺南市政府財政稅務局網站查詢資料  
08 在卷可考，合於規定，均應予准許。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
10 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，  
11 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追  
12 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本  
13 件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落臺南市○○區○○段  
14 000○○000地號土地（下合稱系爭2筆土地，分稱277地號土  
15 地、278地號土地）上之地上物（占用277地號土地面積27.7  
16 6平方公尺、占用278地號土地面積28.73平方公尺）拆除，  
17 並將土地返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,57  
18 7元，及自112年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算  
19 之利息。(三)自112年1月1日起至返還系爭2筆土地之日止，被  
20 告應於每年12月31日給付原告按土地占用面積56.49平方公  
21 尺乘以當年度公告地價年息百分之5計算之金額，及自次年  
22 之1月1日起至返還系爭2筆土地之日止，按年息百分之5計算  
23 之利息。嗣訴狀送達後，經本院於113年4月17日到場履勘，  
24 並囑託臺南市白河地政事務所（下稱白河地政）地政人員繪  
25 製土地複丈成果圖後，原告於113年6月25日具狀變更聲明  
26 為：(一)被告應將系爭2筆土地上如附圖所示編號277(1)（面積  
27 28.12平方公尺）、編號278(1)（面積29.12平方公尺）之地  
28 上物拆除，並將上開土地返還原告。(二)被告應給付原告6,90  
29 4元，及其中2,611元自112年1月1日起、其中4,293元自113  
30 年1月1日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
31 (三)被告應自113年1月1日起至返還系爭2筆土地之日止，按年

01 於每年12月31日給付原告按土地占用面積57.24平方公尺乘  
02 以當年度公告地價年息百分之5計算之金額，及自次年之1月  
03 1日起至返還系爭2筆土地之日止，按年息百分之5計算之利  
04 息。核原告上開所為，就聲明(一)部分係依白河地政事務所測  
05 量之附圖，就請求拆除地上物返還土地之位置及面積所為事  
06 實上之補充及更正，非屬訴之變更或追加；就聲明(二)、(三)部  
07 分係擴張縮應受判決事項之聲明，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)系爭2筆土地為臺南市政府所有，原告為管理機關。被告承  
11 辦人員於111年5月24日發現系爭2筆土地遭毗鄰同段268地號  
12 土地所有人即被告所興建之門牌號碼臺南市○○區○○里○  
13 ○○○00號未保存登記建物（下稱系爭房屋）越界無權占用，  
14 原告發現後即有聲明異議並將上情通知臺南市東山區公所應  
15 予拆除，但被告仍繼續興建，現經地政機關測量結果，被告  
16 所有系爭房屋無權占用系爭2筆土地之位置及面積如附圖所  
17 示編號277(1)、278(1)部分，面積分別為28.12平方公尺、29.  
18 12平方公尺，無權占用面積共計57.24平方公尺，原告爰依  
19 民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將占用到系  
20 爭2筆土地之房屋拆除，並將上開所占用之土地返還原告。

21 (二)被告至遲於111年5月24日起即無權占有系爭2筆土地上如附  
22 圖所示編號277(1)、278(1)部分，被告使用上開土地獲有相當  
23 於租金之利益，致原告受有損害，原告得依民法第179條及  
24 第181條規定，請求被告給付原告如下之不當得利：

- 25 1.依臺南市被占用市有房地處理作業要點第5點、臺南市市有  
26 房地租金計算基準第2點之規定，本件應按無權占有土地面  
27 積之當年度公告地價百分之5計算其每年之不當得利額。是  
28 自111年5月24日起至112年12月31日止，被告應給付原告如  
29 附表所示金額及遲延利息。
- 30 2.又自113年1月1日起至被告拆屋還地之日止，被告應於每年1  
31 2月31日給付原告按土地占用面積57.24平方公尺乘以當年度

01 公告地價百分之5除以365日乘以該年度無權占有日數計算之  
02 金額，及自次年之1月1日起至返還系爭2筆土地之日止，按  
03 年息百分之5計算之利息等語。

04 (三)並聲明：

- 05 1.被告應將系爭2筆土地上如附圖所示編號277(1) (面積28.12  
06 平方公尺)、編號278(1) (面積29.12平方公尺)之地上物拆  
07 除，並將土地返還原告。
- 08 2.被告應給付原告6,904元，及其中2,611元自112年1月1日  
09 起、其中4,293元自113年1月1日起，均至清償日止，按年息  
10 百分之5計算之利息。
- 11 3.被告應自113年1月1日起至返還系爭2筆土地之日止，按年於  
12 每年12月31日給付原告按土地占用面積57.24平方公尺乘以  
13 當年度公告地價年息百分之5計算之金額，及自次年之1月1  
14 日起至返還系爭2筆土地之日止，按年息百分之5計算之利  
15 息。

16 二、被告則抗辯以：

17 (一)不爭執系爭房屋有占用到系爭2筆土地，但被告並非故意越  
18 界建築，請求法院依民法第796條之1第1項之規定，免為全  
19 部或一部之移除或變更：

- 20 1.被告係於110年5月10日向訴外人陳信融購買臺南市○○區○  
21 ○段000○000○000地號土地及土地上之未保存登記建物，  
22 經原地主以現況點交後，被告乃在原址翻修整建系爭房屋，  
23 如附圖所示編號278(1)部分係原房屋所坐落之位置，被告僅  
24 係按原房屋整修，並非被告新建，而依房屋稅籍資料可知原  
25 房屋至少是50年前建造，原告數10年來均未向前屋主主張拆  
26 屋還地，待被告購買後出資將原房屋牆壁翻新整修，才向被  
27 告請求拆除，已顯有權利濫用之虞。另編號277(1)部分雖係  
28 被告所增建，但亦係在原地主所交付之土地範圍內原已有鋪  
29 設水泥地上搭建鋼構架地上物為增建，被告在上開地址附近  
30 已居住逾50年，知悉上開房屋及後側水泥地均為原地主所有  
31 及使用，以為上開房屋所坐落位置及後側水泥地均為被告向

01 原地主所買受之土地範圍，因而依原房屋坐落位置及原地主  
02 使用範圍整修及增建為系爭房屋，經測量後縱有如附圖所示  
03 部分占用到系爭2筆土地，但被告並非故意越界建築。

04 2.被告係於110年5月間購買系爭房屋後即開始整修及增建工  
05 程，至原告111年6月22日發函請求被告騰空返還277、278地  
06 號土地時，已逾1年，增建部分結構早已經完成，此有臺南  
07 市政府工務局111年6月29日南市工使二字第1110815756號函  
08 記載「本案經現場勘查，主要結構已完成」可參。故增建部  
09 分結構完成之前，原告並未提出異議，被告亦不知增建部分  
10 已經越界，顯非出於故意越界建築。又被告向陳信融購買之  
11 土地包含263、268、276地號土地，該3筆土地相連且面積合  
12 計達823.44平方公尺，較系爭房屋所占面積更大許多，實難  
13 僅以268地號土地面積71.12平方公尺與系爭房屋越界建築之  
14 面積共57.24平方公尺相互計算之越界面積比例而認被告是  
15 否惡意越界建築，原告上開計算方式應有誤會。至被告增建  
16 附圖所示編號277(1)部分雖有未經申請建築執照或未留設法  
17 定空地之疏失，然此屬行政管理事項，被告主觀上始終以為  
18 自己增建範圍均在自己所有之土地，若被告知悉附圖所示編  
19 號277(1)部分屬他人所有之土地，被告就不會在該地增建，  
20 此與間接故意之定義仍屬有間。

21 3.綜上可知被告並無故意越界建築之情，而原告長期並未使用  
22 系爭2筆土地，容任附近居民於系爭2筆土地上建築諸多地上  
23 物，系爭2筆土地除系爭房屋越界部分之外，尚有其他非屬  
24 原告所有之地上物林立，無地上物覆蓋之範圍僅剩零碎部  
25 分，可見原告本無使用系爭2筆土地之必要，而系爭房屋占  
26 用系爭2筆土地面積不大、土地價值不高，拆除占用部分對  
27 原告或對社會之經濟利益，並無助益，且縱使拆除被告越界  
28 部分，原告亦無法完整使用277、278地號土地，亦即原告因  
29 拆除越界部分所獲利益甚微。反觀原告主張拆除越界部分即  
30 系爭房屋之一部，數十年來相安無事，且拆除可能會影響系  
31 爭房屋支撐性，危及整體結構安全，造成外牆剝落或加速建

01 物腐蝕、老化，對被告居住安全有負面影響，相較於不拆除  
02 即維持現狀來得危險。且若拆除越界部分，被告將承受耗資  
03 拆除部分房屋，並支出修繕費用之重大不利益，須耗費人  
04 力、物力、時間等社會成本，對社會整體經濟資源形成無益  
05 浪費，有損物盡其用之社會經濟利益，而拆除建物產生汙染  
06 及大量廢棄物又對環境保護不利，故拆除越界部分將對於被  
07 告之居住安全、經濟上損失及公共利益危害甚大。是考量公  
08 共利益及兩造利益，應依民法第796條之1第1項規定，免為  
09 系爭房屋之移去或變更，且被告願依民法第796條第1項但書  
10 或第2項規定，向原告支付償金或以相當之價額購買越界部  
11 分土地。

12 (二)縱認被告應給付原告相當於租金之不當得利，利息應以起訴  
13 狀繕本送達被告之翌日起算：原告固主張其已於111年6月22  
14 日以南市財產字第0000000000人號函對被告為催告，惟上開  
15 函文記載「請臺端於旨揭期限（111年7月31日）內儘速自行  
16 拆除恢復原狀騰空返還土地，並通知本局派員複查。逾期未  
17 恢復原狀騰空返還土地，將續依本市被占用市有土地處理作  
18 業要點第4點規定排除占用並追收土地使用補償金」，由此  
19 被告僅足得知原告催告被告應於111年7月31日前履行騰空返  
20 還系爭土地之義務，逾期原告將依規定請求排除占用並請求  
21 土地使用補償金而已。上開函文並未指明原告催告被告履行  
22 之給付義務之內容（金額）為何，其催告之標的欠缺確定  
23 性，難認已生催告之效力，原告以上開函文主張被告應自11  
24 2年1月1日起給付遲延利息，並無理由。本件若原告得請求  
25 被告給付相當租金之不當得利，其並未定有給付之期限，原  
26 告於起訴前亦未催告被告給付，而係於起訴時始請求被告給  
27 付，則原告請求被告給付111年至112年間之不當得利或使用  
28 土地之償金，其利息均應自起訴狀繕本送達被告之翌日起算  
29 等語。

30 (三)並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本件經調查，兩造對下列事實不為爭執，並有系爭2筆土地

01 第一類登記謄本、268地號土地建物查詢資料、地籍圖、異  
02 動清冊、原告所提系爭房屋興建過程照片、臺南市東山區公  
03 所111年5月26日所農建字第1110374218號函（含現況照  
04 片）、臺南市政府工務局111年6月1日南市工使二字第11107  
05 09257號函、臺南市政府財稅局111年6月22日南市財產字第0  
06 000000000A號、0000000000B函各1份、臺南市政府工務局11  
07 1年6月29日南市工使二字第1110815756號函、本院勘驗筆錄  
08 及現場照片、臺南市白河地政事務所土地複丈成果圖即附  
09 圖、被告與出賣人陳信融所簽立之不動產買賣契約書、系爭  
10 房屋稅籍資料等件在卷可憑，堪信為真實：

11 (一)系爭土地2筆土地，使用地類別均為：乙種建築用地，於100  
12 年2月11日登記所有權人為臺南市，管理者為原告。

13 (二)被告與陳信融所簽立之不動產買賣契約書第1條載明買賣不  
14 動產標示：土地：1. 東山區東原段263號，鄉村區乙種建築  
15 用地，面積494.47平方公尺，權利範圍1/24。2. 東山區東原  
16 段268號，鄉村區乙種建築用地，面積71.12平方公尺，權利  
17 範圍全部。3. 東山區東原段263號，鄉村區乙種建築用地，  
18 面積494.47平方公尺，權利範圍11/100。建物：未保存建  
19 物，基地座落：東山區東原段268號，建物門牌：東山區東  
20 原里前大埔90號。二層房屋一棟，稅籍編號00000000000，  
21 建物總面積108.20平方公尺，權利範圍全部。（本買賣包含  
22 土地及本土地上之未保存建物賣方所有部分全部按現況點  
23 交）。

24 (三)稅籍編號00000000000房屋稅籍證明書記載納稅義務人姓名  
25 為被告，構造別為加強磚造、面積63.30、44.90平方公尺，  
26 合計108.20平方公尺，折舊年數50，現值84,800元。

27 (四)原告承辦人員於111年5月24日發現系爭房屋搭設鷹架整修  
28 中，房屋內部及後側並另搭建鋼構架延伸增建成為一整棟2  
29 層樓建物，詳細狀況如本院調字卷第37頁至43頁所示。臺南  
30 市東山區公所有於111年5月26日檢附系爭房屋整修狀況照片  
31 發函臺南市政府工務局檢送268地號土地上之違章建築查報

01 單，通知臺南市政府工務局辦理。原告於111年6月22日亦有  
02 檢附地籍位置圖及上開照片發函臺南市工務局陳述：277及2  
03 78地號內有土地遭民眾（吳忠銀）占用搭建施工中違章建  
04 物，請貴局依違章查報程序處理等語，並於同日發函被告：  
05 臺端無權使用本局經管本市277及278地號室內土地，請於11  
06 1年7月31日前騰空返還，逾期將依法排除占用等語。嗣經臺  
07 南市政府工務局於111年6月29日函覆原告及臺南市東山區公  
08 所：...本案經現場勘查，主要結構已完成，已非屬「臺南  
09 市政府違章建築處理要點」第5點第1項第4點優先拆除違章  
10 建築物，本局業於111年6月1日函送本市東山區公所按季造  
11 冊在案。有關277、278地號市有土地遭民眾占用乙情事非屬  
12 本局所管，市有土地遭占用建築者，土地管理機關應依其土  
13 地遭占用之相關規定程序辦理等語。

14 (五)系爭房屋已整修增建完成如本院勘驗期日照片所示，經測量  
15 有占用鄰地即系爭2筆土地如附圖所示編號277(1)部分、面積  
16 28.12平方公尺、編號278(1)部分面積29.12平方公尺，占用  
17 面積共計57.24平方公尺。

#### 18 四、本院之判斷：

19 (一)系爭2筆土地登記所有權人為臺南市政府，管理者為原告，  
20 被告於111年5月間在系爭2筆土地鄰地即同段268地號土地上  
21 整修增建系爭房屋，興建完成之系爭房屋有占用系爭2筆土  
22 地如附圖所示編號277(1)部分、面積28.12平方公尺、編號27  
23 8(1)部分面積29.12平方公尺，占用面積共計57.24平方公尺  
24 之事實，為被告所不爭執，並有原告提出之勘驗照片，且經  
25 本院會同兩造履勘現場，並囑託臺南市白河地政事務所測量  
26 屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可憑，可信為  
27 真實。

28 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
29 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
30 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有  
31 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而

01 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無  
02 舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明  
03 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院91  
04 年度台上字第2182號判決意旨參照）。被告所有之系爭房屋  
05 有越界占用系爭2筆土地之事實，已如前述，依上開說明，  
06 被告自應就其有合法正當權源占用系爭2筆土地之事實負舉  
07 證之責，被告並未提出合法占用權源之證據，僅抗辯系爭房  
08 屋應有民法第796條之1規定之適用而主張免予拆除，是本件  
09 所應審究者即在於系爭房屋是否有上開規定之適用：

- 10 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  
11 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部  
12 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，  
13 民法第796條之1第1項定有明文。查系爭房屋於111年5月24  
14 日整修增建過程即有經原告通知有越界占用系爭2筆土地之  
15 情，並有經臺南市東山區公所至現場勘測及通知臺南市工務  
16 局等情，詳如上開三(四)所示，惟被告並未停工而繼續整修增  
17 建成系爭房屋，被告雖主張系爭房屋前側（即附圖278(1)部  
18 分）只是按其向訴外人陳信融所購買坐落於268地號土地上  
19 之磚造二層樓房屋所在位置整修並增建後側（即附圖277(1)  
20 部分），惟依被告向訴外人陳信融所購買之原房屋照片及登  
21 記資料可知，原房屋為加強磚造之二層樓房屋，本院勘驗現  
22 場時固可看出系爭房屋1樓前側部分空間之天花板為水泥天  
23 花板，但其餘部分係另搭建鋼構架興建，二樓及後側亦均另  
24 搭建鋼鐵架結構而整修為整棟RC、鋼鐵造房屋一棟，此有現  
25 場照片及臺南市區公所違章建築查報單所附之照片及臺南市  
26 工務局111年6月1日函說明違建概況資料在卷可憑，建材及  
27 結構與原房屋已完全不同，再參酌證人即原房屋出賣人陳信  
28 融到庭說明：出售之房屋是我父親的爺爺留下來的，房屋已  
29 經破損無法居住等語（見本院卷第174頁），系爭房屋應係  
30 被告所新建，而非僅係按原狀整修，是被告以原房屋於50年  
31 前即已存在，被告僅係按原位置整修而抗辯並非故意越界建

01 築云云，本院即難採信。再者，出賣人陳信融於109年間即  
02 曾向地政機關申請鑑界，也知悉原房屋有蓋超過其所有268  
03 地號土地之地界，且被告要向陳信融購買原房屋時，負責洽  
04 談買賣適宜之陳信融姑姑即證人郭陳金滄已有明確告知被告  
05 原房屋有部分占用到公地即原告所有土地等情，已經證人陳  
06 信融、郭陳金滄到院結證明確（見本院卷第178頁、179頁、  
07 第185頁），則被告顯知悉原房屋已有占用到公有地，被告  
08 購買原房屋後開始整修重建時，自應依規定向地政機關申請  
09 鑑界，由地政機關依地籍圖辦理鑑測，以明地界之所在，避  
10 免日後徒生拆屋困擾，但被告竟仍按原已占用到公有地之原  
11 房屋一樓整修並再擴大增建使用範圍，則原告主張被告就系  
12 爭房屋之整修增建係屬故意越界占用相鄰土地所為之建築，  
13 應可採信，被告所辯並非故意越界建築云云，本院認無可  
14 採。

15 2.再者，民法第796條之1第1項規定之法律衡平關鍵及核心價  
16 值，乃在於若令土地所有權人拆除，是否嚴重影響社會經濟  
17 價值判斷及造成權益之重大損害，始得衡平考量無權占用者  
18 及鄰地所有權人正當權利行使之利害輕重，併兼顧整體社會  
19 經濟之發展，而免予拆除，惟若無權占用者之侵害可歸責性  
20 高，則仍應保障鄰地所有權人正當權益之行使，以免造成過  
21 度保障無權占有者權益之失衡現象。而查，系爭房屋僅係供  
22 被告使用之私人財產，尚難認與公益有直接關係，且系爭房  
23 屋為未保存登記建物，乃為違章建築物，依建築法第86條第  
24 1、2款規定，對於違反同法第25條之擅自建造者及擅自使用  
25 者處以處罰，必要時得強制拆除，同法第96條之1更規定，  
26 依該法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建  
27 築物所有人負擔。是立法者既然已在建築法中明白表示違章  
28 建築物為法律所不許，縱使拆除系爭違章建物將損及建物結  
29 構安全，耗費拆除、修復費用，或減損經濟價值，但在層級  
30 化財產權保障當中，被告上開違章建築物之地位顯然低於系  
31 爭2筆土地之合法法律地位，況且拆除系爭房屋如附圖所示

01 編號277(1)、278(1)部分並未如民法第796條之1第1項立法理  
02 由中所稱將違反都市計畫法或其他法規之情形，且其占用系  
03 爭2筆土地部分均為邊側，被告如欲保有系爭房屋，亦得透  
04 過補強結構方式進行，對其權利影響並非甚鉅，況且依前開  
05 所查，被告就其系爭房屋有越界占用系爭2筆土地之情，應  
06 已明顯知悉，其於經原告通知上情仍不修正而繼續將系爭房  
07 屋整建完成，其無權占用系爭2筆土地之可歸責性，亦顯然  
08 非低。是本院審酌上情，亦認本件應無民法第796條之1第1  
09 項前段規定之適用，是被告以此請求免為拆除系爭房屋等  
10 語，本院難以採取。

11 3.依上，被告之系爭房屋既無權占用系爭2筆土地，且本院認  
12 無民法第796條之1規定之適用情事，則原告依民法第767條  
13 第1項前段、中段之規定，請求被告應將系爭房屋無權占用  
14 系爭2筆土地如附圖所示編號277(1)、278(1)區域，面積共計5  
15 7.24平方公尺部分拆除，並將上開土地返還原告，即屬有  
16 據，自應准許。

17 (三)原告請求不當得利之部分：

18 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
19 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可  
20 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。經查，系  
21 爭甲建物無權占有系爭土地，則被告無法律上原因受有使用  
22 系爭土地之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而  
23 致原告受有相當於租金之損害，是原告依不當得利之規定，  
24 請求被告償還相當於租金之不當得利，亦屬有據。惟其數  
25 額，仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用  
26 基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定(最高法院88年  
27 度台上字第1894號判決意旨參照)。本院審酌系爭2筆土地為  
28 市有土地，依原告提出之臺南市市有房地租金計算基準第2  
29 條規定基地租金，不得低於收租當期土地公告地價總額百分  
30 之5計算租金，未逾土地法第97條、第105條之規定；再被告  
31 使用系爭2筆土地僅作為房屋使用，而系爭2筆土地位於東山

01 區內，交通及商業發展情形尚可，是考量系爭2筆土地所在  
02 之位置、工商繁榮程度、被告利用系爭2筆土地之經濟價值  
03 及所受之利益等情，認原告主張依本件相當於租金不當得利  
04 之請求，以系爭土地申報地價年息5%計算，尚屬合理適當。

05 2.又系爭房屋占用系爭2筆土地之面積為57.24平方公尺，系爭  
06 2筆土地111年1月申報地價每平方公尺1,520元，亦有土地登  
07 記第一類謄本可考，原告主張以每平方公尺1,500元計算，  
08 亦屬可採，依此計算，請求被告應給付自111年5月24日起至  
09 112年12月31日止，所獲相當於租金之不當得利6,904元（計  
10 算式詳如附表），暨自113年1月1日起至拆除系爭房屋返還  
11 上開占用土地之日止，按年於每年12月31日給付原告按土地  
12 占用面積57.24平方公尺乘以當年度公告地價年息百分之5計  
13 算之金額，均為有理由，應予准許。

14 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
20 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
21 條分別定有明文。本件原告請求被告應給付相當於租金之不  
22 當得利，係以支付金錢為標的，且無確定給付期限，被告自  
23 應於受催告時起始負遲延責任，而原告係於提起本件訴訟時  
24 始要求被告給付租金，而被告於收受起訴狀繕本後迄未給  
25 付，是原告就自111年5月24日起至112年12月31日止之不當  
26 得利6,904元，應僅得請求被告加計自起訴狀繕本送達被告  
27 翌日即113年1月9日（見本院調字卷第97頁送達證書）起至  
28 清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，原告逾此範圍  
29 之主張為無理由，應予駁回。至原告請求被告自113年1月1  
30 日起至交還所占用之土地之日止按年給付不當得利部分，因  
31 原告起訴時已預為催告，原告指定被告應逐年於每年12月31

01 日給付，則原告請求被告於未給付時自次年1月1日起加給法  
02 定遲延利息，應屬有據，自應准許。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定及不  
04 當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋無權占用系爭2筆  
05 土地如附圖所示編號277(1)、278(1)區域，面積共計57.24平  
06 方公尺部分拆除，並將上開土地返還原告；被告應給付原告  
07 6,904元，及自113年1月9日起至清償日止，按年息百分之5  
08 計算之利息，暨自113年1月1日起至拆除系爭房屋並返還上  
09 開占用土地之日止，於各該年度之12月31日按土地占用面積  
10 57.24平方公尺乘以當年度公告地價年息百分之5計算之金  
11 額，及上開各該年度應給付之金額自各該年度之次年之1月1  
12 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由，應  
13 予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
15 與判決結果無影響，毋庸逐一論述。

16 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
17 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
18 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依  
19 職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

22 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

23 法 官 童來好

24 以上正本證明與原本無異。

25 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  
26 上訴理由（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

28 書記官 吳昕儒

29 附表：

1.臺南市○○區○○段000○000地號土地被占用面積合計57.24平方公尺

(續上頁)

01

2.臺南市○○區○○段000○○000地號土地111年1月公告地價(即申報地價)為每平方公尺1,500元					
使用期間	年租率	應繳土地使用補償金 (新臺幣:元,元以下四捨五入)	繳款期限日	利息起算日	利息計算標準
111年5月24日至 111年12月31日	5%	2,611元(57.24平方公尺×1,500元×5%÷365日×222日)	111年12月31日	112年1月1日	按年利率百分之五計收
112年1月1日至1 12年12月31日		4,293元(57.24平方公尺×1,500元×5%÷365日×222日)	112年12月31日	113年1月1日	
合計		6,904元			