

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第344號

原告 賴鳳玉

訴訟代理人 葉昱慧律師

被告 賴新益

訴訟代理人 林彥百律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，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、被告應給付原告新臺幣4,157元，及自民國113年10月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應自民國113年9月1日起至返還所占用之土地之日止，按月給付原告新臺幣69元。
- 三、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 四、訴訟費用由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣4,157元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱595地號土地）上之地上物拆除，並將土地返還原告。嗣經臺南市白河地政事務所測量後，變更聲明為：(一)被告應將595地號土地上如附圖編號B所示5.48平方公尺之1至2樓間突出物（雨遮部分）、及編號C所示3.32平方公尺之地面突出物拆除，並將該部分土地騰空後返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4,157元，及自民事變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息。(三)被告應自民國113年9月1日起至返還第1項土地之日  
02 止，按月給付原告53元。(四)被告應自113年9月1日起，按月  
03 給付原告16元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。其上開變更  
04 所據以請求之基礎事實同一，且核屬擴張及減縮應受判決事  
05 項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

06 二、原告主張：

07 (一)原告所有595地號土地與被告所有同段596地號土地相鄰，被  
08 告在596地號土地上興建之臺南市○○區○○段00○號建物  
09 (下稱系爭建物)越界占用到原告所有595地號土地，占用  
10 面積及範圍如附圖編號A、B、C部分所示，面積分別為2.6  
11 2、5.48、3.32平方公尺，其中附圖所示編號A部分係三層主  
12 體建物及圍牆，原告無意要求被告將系爭建物拆毀，惟附圖  
13 所示編號B、C部分之無權占用已妨害原告所有權之行使，原  
14 告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將附圖  
15 所示編號B、C部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空後返  
16 還原告。

17 (二)被告占用原告所有595地號土地如附圖所示編號A、B、C部分  
18 之事實明確，原告得依民法第179條請求被告給付相當租金  
19 之不當得利。又被告占用面積合計11.42平方公尺，595地號  
20 土地113年1月申報地價為1,040元，考量595地號土地鄰近國  
21 道1號、台1線，生活機能完整、交通便利，原告依595地號  
22 土地各年度申報地價年息7%計算相當於租金之不當得利，  
23 並以113年8月31日為基準回推5年，得請求被告給付之不當  
24 得利共計4,157元(計算式：11.42平方公尺×1,040元×7%×5  
25 年)。

26 (三)另自113年9月1日起至被告拆除附圖所示編號B、C部分之地  
27 上物、歸還595地號土地之日止，得請求被告按月給付不當  
28 得利53元(計算式：8.8平方公尺×1,040元×7%÷12)；被告  
29 占用附圖所示編號A部分土地，原告得請求被告按月給付不  
30 當得利16元(計算式：2.62平方公尺×1,040元×7%÷12)等  
31 語。

01 (四)並聲明：

- 02 1.被告應將595地號土地上如附圖編號B所示5.48平方公尺之1  
03 至2樓間突出物（雨遮部分）、及編號C所示3.32平方公尺之  
04 地面突出物拆除，並將該部分土地騰空後返還原告。  
05 2.被告應給付原告4,157元，及自民事變更訴之聲明狀送達翌  
06 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
07 3.被告應自113年9月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付  
08 原告53元。  
09 4.被告應自113年9月1日起，按月給付原告16元。  
10 5.願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告則答辯以：原告為被告之胞姊，595、596地號土地原為  
12 兩造之祖父即訴外人賴添及父親賴鐘榮所有，嗣於78年間以  
13 贈與為登記原因登記為兩造之兄賴新義及被告各取得應有部  
14 分2分之1，其後再於85年7月5日分割為2筆土地由賴新義取  
15 得595地號土地，被告取得596地號土地，父親將上開2筆土  
16 地移轉予賴新義及被告兩兄弟係欲讓2人在土地上各自興建  
17 住宅，因此被告於86年在596地號土地興建系爭建物時，父  
18 親賴鐘榮即要求以共同壁方式建構，令日後賴新義建屋時房  
19 屋可相連建築使結構更為穩固，此興建方式除經賴新義及被  
20 告同意外，原告亦均知悉，94年間賴新義將596地號土地出  
21 售予原告時亦有再告知上開共同壁事實，原告之前手賴新義  
22 同意被告系爭建物以上開越界方式建築，此為原告知悉且無  
23 異議而買受595地號土地，被告並非無權占用越界之土地，  
24 本件鄰地所有人賴新義已明示同意被告越界建築，依民法第  
25 796條，應不得請求被告移除或變更系爭建物，且依最高法  
26 院70年度台上字第858號判決意旨，上開用鄰地權之關係，  
27 對嗣後受讓該不動產而取得所有權之原告應繼續存在，原告  
28 請求被告拆除系爭建物，並無理由。

29 (二)縱認被告無權占用595地號土地，不當得利部分以年息7%計  
30 算實屬過高，應以3%計算較為適當等語。

31 (三)並聲明：原告之訴駁回。

01 四、兩造不爭執及爭執事項（見本院113年10月14日言詞辯論筆  
02 錄）：

03 (一)兩造不爭執事項：

- 04 1.兩造為姊弟關係，595、596地號土地原為兩造之祖父即訴外  
05 人賴添及父親賴鐘榮所有，於78年間以贈與為登記原因登記  
06 為兩造之兄賴新義及被告各取得應有部分2分之1，其後再於  
07 85年7月5日分割為2筆土地由賴新義取得595地號土地，被告  
08 取得596地號土地，595地號土地於94年3月4日再以買賣為登  
09 記原因登記為原告所有。
- 10 2.被告於85年7月13日登記為596地號土地所有權人後，於85年  
11 間開始在596地號土地上興建系爭建物，並於86年2月13日興  
12 建完成辦理第一次所有權登記完畢。
- 13 3.原告對被告所提出之賴新義111年4月20日書立之文書之真正  
14 不為爭執，上開文書記載「該建地595、596號在當初596號  
15 構建時由家父決定建造共同壁，我也同意。後來我所持有59  
16 5號賣給妹妹賴鳳玉，她也知道有共同壁之事」等語。
- 17 4.系爭建物興建在596地號土地上，東側牆壁興建方式如本院  
18 卷第57頁之照片所示（牆壁在1、2間設有突出物、一樓地面  
19 有部分突出物），經測量結果有如附圖所示編號A部分之三  
20 層主體建物牆壁面積2.62平方公尺、編號B部分一至二樓突  
21 出物部分面積5.48平方公尺及編號C部分地面突出物面積3.3  
22 2平方公尺占用到595地號土地。
- 23 5.被告曾以LINE告知原告「鳳玉我隔壁妳的土地要出售，我房  
24 子的共同壁，要跟買方說喔，以免以後買方再來爭執。」，  
25 原告有回稱「了解」。

26 (二)兩造之爭執事項：

- 27 1.原告主張依民法第767條物上請求權請求被告拆除系爭建物  
28 一至二樓之突出物及地面突出物，是否有理由？被告抗辯本  
29 件有民法第796條之適用，原告應不得請求被告拆除上開地  
30 上物，有無理由？
- 31 2.原告請求被告給付不當得利是否有理由？如有理由，應以若

01 干金額為適當？

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)查兩造為姊弟關係，系爭595地號土地現為原告所有，596地  
04 號土地為被告所有，兩土地係相鄰之土地，原告係於00年0  
05 月間向訴外人即兩造之兄賴新義購買取得595地號土地所有  
06 權，596地號土地上有被告於86年間興建完成之系爭建物，  
07 其中東側牆壁、及牆壁上之突出物及地面突出物有越界占用  
08 到595地號土地，面積如附圖所示等情，為兩造所不爭執，  
09 堪信為真實。又被告抗辯系爭建物之興建方式係依兩造父親  
10 要求，並經當時之595地號土地所有權人賴新義同意，是賴  
11 新義於系爭建物興建時即有同意上開興建方式，知悉系爭建  
12 物之牆壁（包含牆壁上之突出物及地面上之突出物）有逾越  
13 596地號土地地界占用到部分595地號土地乙節，且未提出異  
14 議，更未請求移去或變更系爭建物等情，依上開不爭執事項  
15 3.原告亦不爭執真正之賴新義具文內容，亦堪採信。

16 (二)按民法第796條規定係於98年7月23日修正施行，民法物權編  
17 並於同時增訂施行第796條之1規定。又依民法物權編施行法  
18 第8條之3規定，修正之民法第796條及第796條之1規定，於  
19 民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地  
20 所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。則依民法物權  
21 編施行法第8條之3規定之解釋暨法律不溯及既往之原則，修  
22 正後之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正  
23 施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人並無請求  
24 移去或變更其房屋時，不應適用。本件被告興建系爭建物占  
25 用到595地號土地部分，係原告前手時期即已興建，且已興  
26 建完成20餘年，係於民法第796條修正施行前，被告興建系  
27 爭建物時逾越地界，鄰地即系爭595地號土地所有人賴新義  
28 並無請求移去或變更系爭建物，故不適用修正後之民法第79  
29 6條及第796條之1規定，而應適用修正前之民法第796條規  
30 定。

31 (三)再按土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其

01 越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為  
02 修正前民法第796條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方  
03 之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義  
04 務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在  
05 （參照最高法院70年度台上字第858號、85年度台上字第119  
06 號判決要旨）。依前所述，被告於86年間興建系爭建物時逾  
07 越疆界，將系爭建物之部分牆壁、突出物及地面突出物位於  
08 鄰地即系爭595地號土地上，當時之所有人賴新義均明知系  
09 爭建物之上開興建方式，但並未即時提出異議，且其後賴新  
10 義將系爭595地號土地之所有權移轉予原告時亦有告知上情  
11 等情，均經本院認定如前，則依上開最高法院判決要旨，修  
12 正前民法第796條前段規定所產生之權利義務關係，對於嗣  
13 後受讓系爭595地號土地所有權之原告仍應繼續存在。準  
14 此，本件應適用修正前民法第796條前段規定，就系爭建物  
15 逾越疆界即占用系爭595地號土地部分，原告應不得請求移  
16 去或變更該部分之建築物，是原告請求被告拆除如附圖編號  
17 B、C部分之地上物，均為無理由，原告以修正後之民法第79  
18 6條規定主張被告係故意逾越地界興建，主張被告不得適用  
19 修正後之民法第796條規定云云，並不可採。

20 (四)原告請求被告給付相當於租金之損害金，及請求按月給付相  
21 當於租金之損害金，是否正當？

22 1.本件係依系爭建物興建過程及修正前民法第796條規定適用  
23 結果，而認定系爭595地號土地所有權人之所有權內容受有  
24 上開法律上之限制，被告所有系爭建物係因上開規定之適用  
25 而得要求595地號土地所有權人應容忍不予拆除請求返還越  
26 界之土地，但尚非被告就越界之土地取得占用之正當權源，  
27 且鄰地所有權人遭越界占用之土地亦無法使用，權益亦確實  
28 受有損害，是原告主張被告就系爭建物占用到595地號土地  
29 部分應給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

30 2.又依土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之  
31 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為

01 限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第  
02 25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土  
03 地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租金限制之規  
04 定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。惟其數額，  
05 仍須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地  
06 之經濟價值及所受利益等項，以為決定。本件系爭建物占用  
07 原告所有595地號土地之面積為如附圖編號A、B、C部分，面  
08 積各2.62平方公尺、5.48平方公尺、3.32平方公尺，合計1  
09 4.42平方公尺，系爭595地號土地於113年1月之申報地價為  
10 每平方公尺1,040元，此均為兩造所不爭執，自堪認定。而  
11 系爭595地號土地位於臺南市後壁區，鄰近國道1號、台1省  
12 道，生活機能尚稱完整，且土地完整方正有相當利益，是本  
13 院審酌系爭595地號土地所在之位置、工商繁榮程度、被告  
14 利用系爭595地號土地之經濟價值及所受之利益等情，認原  
15 告主張按系爭土地申報地價年息百分之7計算租金利益，應  
16 為適當。又原告係於94年間即已取得595地號土地所有權，  
17 被告所有系爭建物則已興建完成20餘年，原告請求被告給付  
18 無權占有595地號土地以113年8月31日日為基準回溯5年期  
19 間相當於租金之損害金，及請求自113年9月1日起至返還各  
20 該占有系爭土地之日止，按月之租金損害，均有理由。準此  
21 計算，原告請求被告給付4,157元【計算式：11.42平方公尺  
22 x1,040元x7%×5年，元以下4捨5入】及請求自113年9月1日  
23 起至返還占有系爭到之595地號土地之日止，按月給付相當  
24 於租金之損害69元【計算式：11.42平方公尺x1,040元x7%÷  
25 12年，元以下4捨5入】，為有理由，應予准許。

- 26 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  
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
29 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
30 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
31 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第  
02 203條分別定有明文。查被告既負有給付原告上開113年8月  
03 31日前回溯5年內期間相當於租金之損害金之義務，業如前  
04 述，則被告於民事變更訴之聲明狀繕本時已受催告，自受催  
05 告後即應負遲延責任，是原告請求加付自民事變更訴之聲明  
06 狀繕本送達翌日起算法定利息，應屬有據，惟原告並未提出  
07 送達證明到院，而被告於本院113年10月14日已知悉原告上  
08 開請求，並為言詞辯論，是應認被告至遲於113年10月14日  
09 已收受原告上開請求內容，是於113年10月15日起即應負遲  
10 延責任，是原告請求自113年10月15日起至清償日止，按年  
11 息百分之5計算之利息，應屬有據。

12 六、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定，請求命被告  
13 應將595地號土地上如附圖所示編號B部分、面積5.48平方公  
14 尺及編號C部分面積3.32平方公尺之地上物拆除，並將上開  
15 土地返還原告，為無理由，應予駁回；原告另依不當得利之  
16 法則，請求被告給付相當於租金之損害金4,157元及自113年  
17 10月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自1  
18 13年9月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付原告69  
19 元，均屬有據，應予准許。

20 七、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及未經  
21 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結  
22 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

23 八、本件為民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序之事件，  
24 就原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規  
25 定，應依職權宣告假執行，併依職權宣告被告預供擔保得免  
26 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而  
27 失所附麗，應併予駁回。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

30 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

31 法 官 童來好

01 以上正本證明與原本無異。

02 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  
03 上訴理由（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

05 書記官 吳昕儒