

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1467號

原告 悅齊不動產顧問股份有限公司

法定代理人 余冠群

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被告 黃陳秀琴

郭一田即郭皆得之繼承人

陳淑真

上列當事人間112年度南簡字第1467號拆屋還地等事件，於中華民國113年6月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如臺南市歸仁地政事務所之收件日期文號為「民國112年12月22日法囑土地字第064700號」之複丈成果圖所示編號「A+B」，面積23.02平方公尺之雨遮拆除，並將該部分土地返還原告及其餘全體共有人。
- 二、被告應共同給付原告新臺幣359元，及自民國112年6月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
- 三、被告應共同自民國112年6月15日起至被告返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣30元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣71,822元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣718元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第三項，原告於各期給付屆

01 至，得假執行，但被告如以新臺幣60元為原告預供擔保，得
02 免為假執行。

03 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 理 由

05 壹、程序部分：

06 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 查原告起訴時第一項聲明：「被告應將坐落於臺南市○○區
09 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示之水
10 泥地、鐵皮雨遮（位置、面積均以實測為準）拆除，並回復原
11 狀。」（調解卷字卷第11頁）。後經本院會同兩造及臺南市
12 歸仁地政事務所（下稱歸仁地政）現場勘驗測量後，原告更
13 正其前述聲明為：「被告應將坐落臺南市○○區○○段000
14 地號土地上，如臺南市歸仁地政事務所民國112年12月22日
15 法囑土地字第064700號收件之複丈成果圖所示編號A+B之雨
16 遮，面積23.02平方公尺拆除，並將該部分土地返還原告及
17 其餘全體共有人。」，核原告所為上開訴之聲明更正，屬補
18 充其事實上陳述，依上開規定，應予准許。

19 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
20 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
21 5條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時就臺南市○○
22 區○○段00○號（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00
23 弄0號）房屋部分（下稱系爭5號房屋），係以訴外人蔡順幼
24 為被告，而起訴時之第二、三項聲明為：「二、被告各應給
25 付原告新臺幣（下同）469元，並自起訴狀繕本送達翌日起
26 至拆除前項水泥地、鐵皮雨遮，並回復原狀之日止，按年息
27 百分之5計算之利息。三、被告各應自民國112年6月15日起
28 至拆除第一項水泥地、鐵皮雨遮並回復原狀之日止，按月給
29 付39元。」（調解卷第11頁）。嗣於訴訟中查明系爭5號房
30 屋之所有人為被告陳淑真，遂就系爭5號房屋部分之被告變
31 更為被告陳淑真，並將起訴時之第二、三項聲明擴張為：

01 「二、被告應共同給付原告3,591元，並自起訴狀繕本送達
02 翌日起至拆除前項雨遮之日止，按年息百分之5計算之利
03 息。三、被告應共同自民國112年6月15日起至拆除第一項雨
04 遮之日止，按月給付原告299元。」，核與首揭規定相符，
05 應予准許。

06 三、復按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
07 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴
08 訟法第168條定有明文。查原告於112年6月14日起訴時，就
09 臺南市○○區○○段00○號（門牌號碼：臺南市○○區○○
10 路000巷00弄0號）房屋部分（下稱系爭3號房屋），係以郭
11 皆得為被告，嗣因郭皆得於本件繫屬中之112年7月15日死
12 亡，而系爭3號房屋由郭皆得之子郭一田單獨繼承，並辦妥
13 系爭3號房屋之繼承登記，原告遂於113年1月10日具狀聲明
14 應由被告郭一田即郭皆得之繼承人承受訴訟等情，揆之前開
15 法律規定，郭皆得部分之訴訟，即應由被告郭一田承受。

16 貳、實體部分：

17 一、原告起訴主張：

18 (一)原告於111年6月15日因買賣取得臺南市○○區○○段000地
19 號土地（下稱系爭土地）之所有權，權利範圍為2分之1，而
20 被告黃陳秀琴為臺南市○○區○○段00○號（門牌號碼：臺
21 南市○○區○○路000巷00弄0號）房屋（下稱系爭1號房
22 屋）之所有人，被告郭一田即郭皆得之繼承人、陳淑真為系
23 爭3、5號房屋之所有人，其房屋雨遮部分均侵入於系爭土地
24 領空而無權占用系爭土地，占用部分如臺南市歸仁地政事務
25 所之收件日期文號為「民國112年12月22日法囑土地字第064
26 700號」之複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示編號「A+
27 B」，面積23.02平方公尺。為此，原告依民法第767條第1項
28 前段、中段規定，請求被告拆除系爭雨遮，並將該部分土地
29 返還原告及其餘全體共有人。

30 (二)系爭土地之申報現值為每平方公尺3,120元，依土地法第97
31 條及第105條規定，參以系爭土地目前供通行之用，生活機

01 能尚可，其租金應以年息百分之5計算。故被告應自原告取
02 得系爭土地所有權（即111年6月15日）起，至原告提起本件
03 訴訟為止（原告於112年6月15日起訴，故起訴前可得請求之
04 相當於租金之不當得利為1年），給付原告相當於租金之不
05 當得利3,591元（計算式： $3,120\text{元} \times 23.02 \times 5\% = 3,591\text{元}$ ，
06 小數點以下4捨5入），並加計遲延利息；及自起訴翌日起，
07 至被告返還系爭占用部分土地為止，按月給付原告相當於租
08 金之不當得利299元（計算式： $3,591\text{元} \div 12 = 299\text{元}$ ，小數點
09 以下4捨5入）。

10 (四)聲明：

11 一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上，如
12 臺南市歸仁地政事務所民國112年12月22日法囑土地字
13 第064700號收件之複丈成果圖所示編號A+B之雨遮，面
14 積23.02平方公尺拆除，並將該部分土地返還原告及其
15 餘全體共有人。

16 二、被告應共同給付原告3,591元，並自起訴狀繕本送達翌
17 日起至拆除前項雨遮之日止，按年息百分之5計算之利
18 息。

19 三、被告應共同自民國112年6月15日起至拆除第一項雨遮之
20 日止，按月給付原告299元。

21 二、被告三人同意拆除如附圖所示之雨遮，占用之土地返還原
22 告。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
27 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
28 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
29 明文。經查，原告主張被告三人所有之系爭1、3、5號房屋
30 之雨遮侵入系爭土地上方，無權占用系爭土地如複丈成果圖
31 所示編號A+B部分，面積23.02平方公尺之土地，提出有系爭

01 土地登記謄本、系爭1、3、5號房屋建物登記謄本為證，另
02 本院亦於113年2月20日至現場勘驗測量，勘驗結果如本院勘
03 驗測量筆錄及系爭複丈成果圖（本院卷第103至105頁、第16
04 3頁）所示，被告三人到庭後亦對上開無權占用系爭土地之
05 事實為認諾，從而，原告依民法第767條第1項、第821條規
06 定，請求除去上系爭雨遮，並將占用土地返還原告及系爭土
07 地全體共有人，於法即無不合。

08 (二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，民法第179條前段定有明文。又占有他人之物，因影
10 響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸
11 屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於
12 法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有
13 人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於
14 占有人實際上從事何用途，則均非所問。而無權占有他人之
15 不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
16 （最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨可資參
17 照）。基此，無權占有人顯是無法律上之原因而受利益，並
18 致被占有土地之所有權人受有損害，則土地所有權人自得依
19 不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利
20 益。經查，被告於111年6月15日登記取得系爭土地，則自該
21 時起，被告就系爭占用部分土地，是屬無法律上原因受有使
22 用土地之利益，致原告受有損害，又依其利益之性質不能返
23 還，依前揭說明，原告請求被告給付系爭占用部分土地所受
24 相當於租金之不當得利，自屬有據。

25 (三)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
26 價年息百分之10為限，此亦為租用基地建築房屋所準用，土
27 地法第97條第1項及第105條分別定有明文。本院審酌被告占
28 用系爭土地之面積為23.02平方公尺，而系爭土地目前現供
29 通行之用，生活機能尚可，但系爭雨遮無權占有部分僅為系
30 爭土地之領空部分，應以當年度系爭土地之申報地價乘以占
31 用面積再乘以百分之1後除以12個月作為計算方式，方屬合

01 理。原告主張應以系爭土地之申報地價之年息百分之5計
02 算，核屬過高，難認可採。又原告之權利範圍為2分之1，原
03 告僅得就其權利範圍部分請求被告給付相當於租金之不當得
04 利。另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
05 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
06 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
07 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
08 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
09 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
10 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
11 項前段、第203條分別定有明文。準此，系爭土地111年1月
12 之申報地價為每平方公尺3,120元（調解卷第21頁），自被
13 告取得系爭土地111年6月15至原告於112年6月15日起訴之前
14 一日止（調解字卷第9頁）為止適滿一年，原告就系爭土地
15 之權利範圍為2分之1，則原告得請求被告給付起訴前已到期
16 之相當於租金之不當得利金額為359元（計算式： $3,120 \text{元} \times 2$
17 $3.02 \times 1/2 \times 1\% = 359 \text{元}$ ，小數點以下4捨5入），以及自被告
18 起訴日即112年6月15日起至被告返還系爭占用部分土地為
19 止，按月給付相當於租金之不當得利30元（計算式： $3,120$
20 $\text{元} \times 23.02 \times 1/2 \times 1\% \div 12 = 30 \text{元}$ ，小數點以下4捨5入）為有理由；
21 逾此部分之請求，則無理由。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
23 被告將無權占用系爭土地如複丈成果圖所示編號A+B部分，
24 面積23.02平方公尺之土地之雨遮拆除，並將系爭占用部分
25 土地返還原告及其餘全體共有人，以及依民法第179條規
26 定，請求被告給付359元，及自112年6月15日起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息，並自112年6月15日
28 起至被告返還系爭占用部分土地為止按月給付30元，為有理由，
29 應予准許。原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
30 回。

31 五、本件是屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗

01 訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假
02 執行；併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供
03 擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
04 已失所附麗，應予駁回。

05 六、未按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
06 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
07 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
08 審酌兩造之勝敗比例以及原告部分敗訴原因，參酌訴訟標的
09 價額核定方式，認本件訴訟費用應全由被告負擔。

10 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
11 事訴訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判
12 決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
14 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
15 法 官 侯明正

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
18 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
19 審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
21 書記官 陳惠萍