

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1661號

原告 劉美月

訴訟代理人 吳宗諭

吳宗翰

申惟中律師

吳維妮律師

被告 陳文科

陳文慶

曾月昭

共同

訴訟代理人 陳仁發

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年8月12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地號土地上如附圖所示編號A部分，面積9.38平方公尺、編號1部分，面積1.77平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣2,692元，及被告陳文科、陳文慶自民國113年8月10日起、被告曾月昭自民國113年8月13日起，並均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自民

01 國113年7月16日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付  
02 原告新臺幣48元。

03 三、原告其餘之訴駁回。

04 四、訴訟費用由被告負擔。

05 五、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣5萬元為  
06 原告預供擔保，得免為假執行。

07 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 一、原告主張：

10 (一) 原告於民國68年6月4日起登記為坐落臺南市○○區○○段  
11 000地號土地（重測前為臺南市○○區○○○段000地號土  
12 地，下稱系爭土地）之所有權人，權利範圍全部，被告自  
13 86年間即以其所有坐落臺南市○○區○○段000○號建物  
14 （門牌號碼臺南市○○區○○○街0段000巷000號，下稱  
15 系爭房屋）占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積9.3  
16 8平方公尺、編號1部分，面積1.77平方公尺（下稱系爭地  
17 上物）迄今，且無合法占用權源，系爭地上物確實侵害原  
18 告就系爭土地之所有權行使，原告依民法第767條第1項前  
19 段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將其坐落  
20 之系爭土地騰空返還予原告。

21 (二) 被告無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積9.38  
22 平方公尺、編號1部分，面積1.77平方公尺、編號2部分，  
23 面積2.13平方公尺，合計13.28平方公尺，致原告不能就  
24 系爭土地被占用部分為使用收益，原告自受有相當於租金  
25 之損害，原告得依民法第179條規定，請求被告給付相當  
26 於租金之不當得利。又系爭土地面臨道路，週圍環境清  
27 幽，考量系爭土地客觀坐落環境等情狀，認應按月以系爭  
28 土地申報地價7%計算被告無權占用系爭土地所受之利  
29 益，請求被告給付起訴前5年即自108年7月16日起至113年  
30 7月15日止相當於租金之不當得利如附表所示新臺幣（下  
31 同）2,692元（元以下4捨5入，下同），並應自113年7月1

01 6日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付原告48元

02 （計算式： $616\text{元} \times 13.28\text{平方公尺} \times 7\% \div 12 = 48\text{元}$ ）等語。

03 （三）聲明：

04 1、如主文第1項所示。

05 2、被告應給付原告2,692元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
06 清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自113年7月起  
07 至返還前項占用土地之日止，按月給付原告48元。

08 3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則抗辯：

10 （一）系爭地上物約在20幾年前就已經設置，被告不同意拆除，  
11 也拒絕給付不當得利，因為是重測的問題，造成被告占用  
12 系爭土地。又原告曾對被告發竊占系爭土地案件，業經  
13 臺灣臺南地方檢察署112年度偵字第18593號檢察官不起訴  
14 處分書為不起訴處分（下稱刑案），因為有追訴期的問  
15 題，被告有權利不拆除等語。

16 （二）聲明：

17 1、原告之訴駁回。

18 2、被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、經查原告於68年6月4日起登記為系爭土地之所有權人，權利  
20 範圍全部，被告為系爭房屋之所有權人，被告占用系爭土地  
21 如附圖所示編號A部分，面積9.38平方公尺、編號1部分，面  
22 積1.77平方公尺、編號2部分，面積2.13平方公尺，合計13.  
23 28平方公尺，系爭土地自108年7月16日起至113年12月31日  
24 止之各年度公告地價如附表公告地價欄所示之事實，業據原  
25 告提出系爭土地登記第一類謄本、系爭房屋登記第一類謄  
26 本、Google空拍圖各1件、照片3張、土地公告地價查詢6件  
27 為證（見本院調字卷第17頁、第23頁至第29頁、第51頁，本  
28 院卷第33頁至第45頁），且經本院依職權會同兩造及臺南市  
29 歸仁地政事務所（下稱歸仁地政所）派員勘測現場無誤，有  
30 本院113年12月25日勘驗筆錄1件及現場照片8張、歸仁地政  
31 所114年5月6日所測量字第1140101248號函檢附之複丈成果

01 圖即附圖1件在卷可憑（見本院卷第73頁至第89頁、第101頁  
02 至第103頁），並均為被告所不爭執（見本院113年12月25日  
03 勘驗筆錄、114年6月17日、同年8月12日言詞辯論筆錄，本  
04 院卷第75頁至第81頁、第130頁、第160頁、第161頁），自  
05 堪信原告此部分之主張為真實。

06 四、原告又主張被告無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分、  
07 編號1部分、編號2部分，面積共13.28平方公尺，依民法第7  
08 67條第1項前段、中段及第179條規定，請求被告拆除系爭地  
09 上物，並將該部分之系爭土地騰空返還予原告，暨請求被告  
10 給付自108年7月16日起至113年7月15日止之不當得利2,692  
11 元，及自113年7月16日起至返還系爭地上物所占用系爭土地  
12 之日止，按月給付原告不當得利48元等情，為被告所否認，  
13 並以前開情詞置辯。惟查：

14 （一）被告未舉證證明有權占用系爭土地，原告得依民法第767  
15 條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭土地上如附圖  
16 所示編號A部分，面積9.38平方公尺、編號1部分，面積1.  
17 77平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還  
18 予原告：

19 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
20 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按所有人對於  
21 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其  
22 所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請  
23 求防止之。民法第767條第1項定有明文。又按以無權占  
24 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有  
25 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原  
26 告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得  
27 占有係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原  
28 告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號民事  
29 判決意旨參照）。經查被告占用系爭土地如附圖所示編號  
30 A部分，面積9.38平方公尺、編號1部分，面積1.77平方公  
31 尺、編號2部分，面積2.13平方公尺，合計13.28平方公尺

01 乙情，有如前述，則被告自應就其係有權占有之事實，負  
02 舉證之責，否則即應認為原告之請求為有理由。

03 2、再按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未  
04 登記之不動產者，得請求登記為所有人。以所有之意思，  
05 10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其  
06 占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。民法  
07 第769條、第770條分別定有明文。又依民法第769條、第7  
08 70條規定，占有人之所有權時效取得完成後，僅得請求登  
09 記為所有人，是其因時效取得者為所有權登記請求權，在  
10 未依法登記為所有權人以前，非當然取得該不動產之所有  
11 權。而占有人時效完成後，在未經登記為所有人以前，若  
12 原所有人已登記完畢，因與取得時效之客體須為他人未登  
13 記之不動產要件已有不合，占有人即不得對該不動產主張  
14 取得時效（最高法院113年度台上字第105號民事判決意旨  
15 參照）。

16 3、被告固辯稱系爭地上物約在20幾年前就已經設置，因為有  
17 追訴期的問題，被告有權利不拆除云云。惟查系爭土地早  
18 於68年6月4日即登記為原告所有，有系爭土地登記第一類  
19 謄本為證，自不適用關於取得時效之規定。又被告自陳係  
20 因（按指地籍）重測問題，造成被告占用系爭土地等語  
21 （見本院114年8月12日言詞辯論筆錄，本院卷第160  
22 頁），可知被告在系爭土地重測之前，並不知其有占用系  
23 爭土地之情，被告顯無以所有之意思占有系爭土地之可  
24 能，自不符合民法第769條、第770條取得時效規定之要  
25 件。況被告因時效完成可取得之權利為土地所有權登記請  
26 求權，在被告未依法登記為系爭土地所有權人之前，亦非  
27 當然取得系爭土地所有權，自無從基於被告占有系爭土地  
28 之事實，即認被告有權占有。是被告就系爭土地既未取得  
29 所有權，亦無其他可使用、收益系爭土地之合法權利，自  
30 非有權占用系爭土地。又查刑案為不起訴處分之理由為：  
31 系爭房屋於85年間取得建造執照、使用執照，竣工日期為

01 86年2月12日，並查得國土測繪服務及農業部林業及自然  
02 保育署航測及遙測分署之歷史航照圖資，被告至遲於86年  
03 間已完成系爭房屋之規模而犯罪行為完成，且無追訴權時  
04 效停止進行之事由，是追訴權時效於96年間即已完成，原  
05 告遲至112年4月27日始提起刑案告訴，顯已逾追訴權期  
06 間，依法不得再行追訴，有原告提出之刑案不起訴處分書  
07 1件在卷可查（見本院調字卷第19頁至第21頁），並經本  
08 院職權調取刑案卷宗查對屬實，可知原告告發被告系爭房  
09 屋竊占系爭土地乙情，係因已逾10年刑罰追訴權時效期  
10 間，依法應為不起訴處分，要與被告是否應負民事責任或  
11 有權占有系爭土地無涉。是被告以前開情詞，抗辯其有權  
12 利不拆除云云，要屬無據。

13 4、被告既未舉證證明其有權占用系爭土地，則原告依民法第  
14 767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭土地上如附  
15 圖所示編號A部分，面積9.38平方公尺、編號1部分，面積  
16 1.77平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返  
17 還予原告，要屬有據。

18 (二)原告得依民法第179條規定，請求被告給付如主文第2項所  
19 示相當於租金之不當得利，原告逾此範圍之不當得利請  
20 求，則屬無據：

21 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，復  
23 為民法第179條所明定。又依不當得利之法則請求返還不  
24 當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害  
25 為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為  
26 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人之不動  
27 產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如  
28 無權占用他人之不動產，加害人應返還之不當得利之範  
29 圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號  
30 民事判決意旨參照）。

31 2、經查原告係於68年6月4日以買賣為原因登記為系爭土地之

01 所有權人，有原告提出之系爭土地登記第一類謄本在卷可  
02 查（見本院卷調字卷第17頁）；又被告自承系爭房屋至少  
03 20幾年前就設置等語（見本院114年6月17日言詞辯論筆  
04 錄，本院卷第130頁），堪認被告於20幾年前即無權占有  
05 原告所有之系爭土地，迄今仍未將系爭地上物拆除並返還  
06 占用之系爭土地予原告，自係不法侵害原告之所有權，致  
07 原告受有相當於租金之損害，原告主張被告因而受有相當  
08 於租金之不當得利，參照前開說明，自屬可採。

09 3、次按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較  
10 短者，依其規定。利息、紅利、租金、贍養費、退職金及  
11 其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付之請求  
12 權，因5年間不行使而消滅。消滅時效，自請求權可行使  
13 時起算。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第125  
14 條、第126條、第144條第1項分別定有明文。又租金之請  
15 求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則  
16 凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受  
17 損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅  
18 時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，  
19 即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期  
20 間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第266  
21 0號民事判決意旨參照）。因此請求給付相當於租金之不  
22 當得利，其請求之標的，雖非租金，而係不當得利，惟其  
23 性質與租金相近，仍應受5年請求權短期消滅時效之限  
24 制。經查原告係於113年7月15日提起本件訴訟乙節，有本  
25 院收文章蓋於原告起訴狀在卷可憑（見本院調字卷第9  
26 頁），則自原告起訴時起回溯5年即自108年7月16日起至1  
27 13年7月15日止之相當於租金之不當得利，尚未罹於請求  
28 權時效，原告請求被告給付上開5年期間（共1,827日）之  
29 不當得利，要屬有據。

30 4、再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
31 總價額年息10%為限。此規定於租用地基建築房屋者，準

01 用之。所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價  
02 係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條  
03 例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價  
04 或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如  
05 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%  
06 為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定  
07 之價額。亦有土地法第97條第1項、第105條、第148條、  
08 同法施行法第25條及平均地權條例第16條可資參照。且地  
09 基租金之數額，除以地基申報地價為基礎外，尚須斟酌地  
10 基之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用地基之經濟價  
11 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並  
12 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上  
13 字第3071號民事判決要旨參照）。可知法律上就房屋及土  
14 地租金之範圍已有最高限額之規定，除當事人另有約定  
15 外，自應受上開法律條文規定限制，以定其租金之最高限  
16 額。

- 17 5、經查系爭房屋臨路部分為移動式鐵門，進入系爭房屋後，  
18 現場為廠房多棟，面對大門左側（即與系爭土地相鄰位  
19 置）有被告興建1層水泥鐵皮屋頂廠房，現況為橡膠工廠  
20 使用，系爭地上物也是作為工廠使用，系爭房屋臨臺南市  
21 歸仁區民生南街121巷，為約2公尺至2.5公尺寬的產業道  
22 路，除隔壁有原告建物外，周圍大部分是農田，人車稀少  
23 等情，有本院勘驗測量筆錄1件及現場照片8張附卷可憑  
24 （見本院卷第75頁至第89頁），且為兩造所不爭執（見本  
25 院卷第75頁）；又系爭土地自108年7月16日起至113年12  
26 月31日止之各年度公告地價如附表公告地價欄所示，已如  
27 前述，依平均地權條例第16條規定，系爭土地各年度申報  
28 地價如附表申報地價欄所示。本院審酌系爭地上物現況為  
29 橡膠工廠使用，系爭土地周圍大部分是農田，人車稀少，  
30 尚非熱鬧，且接臨產業道路寬度僅約2公尺至2.5公尺，車  
31 輛往來不便，可認被告占用系爭土地之經濟利用價值不

01 高，及系爭土地歷年申報地價亦不高等情，認原告主張被  
02 告給付相當於租金之不當得利，按系爭土地申報地價年息  
03 7%計算，尚屬合理，要屬可採。

04 6、又查被告無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積  
05 9.38平方公尺、編號1部分，面積1.77平方公尺、編號2部  
06 分，面積2.13平方公尺，合計13.28平方公尺，系爭土地  
07 自108年7月16日起至113年7月15日止之各年度申報地價如  
08 附表申報地價欄所示，依此計算，原告請求被告給付自10  
09 8年7月16日起至113年7月15日止5年間，相當於租金之不  
10 當得利計算如附表所示共2,692元，要屬有據。

11 7、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
12 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經  
13 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
14 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債  
15 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
16 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付  
17 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
18 率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分  
19 別定有明文。經查原告請求被告賠償相當於租金之不當得  
20 利，乃未定有給付之期限，而原告所提民事起訴狀繕本係  
21 於113年8月9日送達被告陳文科、陳文慶，於同年月12日  
22 送達被告曾月昭，有本院送達證書3件存卷可查（見本院  
23 調字卷第61頁、第67頁、第71頁），被告自斯時屆滿已受  
24 催告仍未給付，應負遲延責任，則原告請求被告陳文科、  
25 陳文慶另給付自民事起訴狀繕本送達之翌日即113年8月10  
26 日起、被告曾月昭另給付自民事起訴狀繕本送達之翌日即  
27 113年8月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之  
28 利息，亦屬有據。

29 8、末查系爭土地於113年度之申報地價每平方公尺為616元，  
30 以年息7%計算，被告無權占用系爭土地13.28平方公尺，  
31 自113年7月16日起，相當於租金之不當得利按月為48元

01 (計算式：616元×13.28平方公尺×7%÷12月=48元)。是  
02 原告請求被告應另自113年7月16日起至返還如主文第1項  
03 所示系爭土地之日止，按月給付原告48元，同屬有據。又  
04 原告聲明請求被告自113年7月起，按月給付原告48元，其  
05 中自113年7月1日起至同年月15日止之不當得利，已包括  
06 在原告請求被告給付之2,692元，是原告請求被告另給付  
07 此期間按月48元計算之不當得利，則屬無據。

08 9、綜上各節，原告得依民法第179條規定，請求被告給付如  
09 主文第2項所示相當於租金之不當得利，原告逾此範圍之  
10 不當得利請求，則屬無據。

11 五、綜上所述，原告主張被告無權占用系爭土地，被告應將占用  
12 系爭土地如附圖所示編號A部分，面積9.38平方公尺、編號1  
13 部分，面積1.77平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土  
14 地騰空返還予原告；被告應給付原告自108年7月16日起至11  
15 3年7月15日止，相當於租金之不當得利2,692元，及被告陳  
16 文科、陳文慶自113年8月10日起、被告曾月昭自113年8月24  
17 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應  
18 自113年7月16日起至返還系爭地上物占用系爭土地之日止，  
19 按月給付原告48元，均屬有據，原告逾此範圍之不當得利請  
20 求，則屬無據。被告抗辯其有權占有系爭土地，要屬無據。  
21 從而原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求判決如  
22 主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許，原告逾此範  
23 圍之請求，為無理由，應予駁回。

24 六、本判決原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴  
25 訟事件所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第  
26 3款規定，應依職權宣告假執行，原告聲明願供擔保請准宣  
27 告假執行，僅係促使本院職權之發動，並無准駁之必要。被  
28 告陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔  
29 保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因之失  
30 所依附，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，經

01 本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論  
02 列，併此敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
04 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第3款，  
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日  
07 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
08 法 官 林雯娟

09 上列正本證明與原本無異。

10 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  
11 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  
12 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日  
15 書記官 朱烈稽

16 附表：

編號	期間	公告地價 (每平方公尺)	申報地價 (每平方公尺)	相當於租金之不當得利
1	自108年7月16日起 至同年12月31日止	700元	560元	$560 \text{元} \times 13.28 \text{平方公尺} \times 7\% \times 169/365 = 241 \text{元}$
2	自109年1月11日起 至110年12月31日止	710元	568元	$568 \text{元} \times 13.28 \text{平方公尺} \times 7\% \times 2 = 1,056 \text{元}$
3	自111年1月1日起至 112年12月31日止	730元	584元	$584 \text{元} \times 13.28 \text{平方公尺} \times 7\% \times 2 = 1,086 \text{元}$
4	自113年1月1日起至 同年7月15日止	770元	616元	$616 \text{元} \times 13.28 \text{平方公尺} \times 7\% \times 197/365 = 309 \text{元}$
合計				2,692元