

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第676號

原告 吳實錄
訴訟代理人 蘇清水律師
朱冠宣律師
王嘉豪律師
被告 吳慶順

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年2月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將臺南市○○區○○段00000地號土地上，如附圖1編號A部分面積5.56平方公尺之地上物拆除，及附圖2照片所示盆栽雜物移除，並將土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣3,300元，及其中新臺幣1,826元自民國113年4月14日起、其中新臺幣1,474元自民國114年2月5日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國114年1月21日起至返還第一項土地止，按日給付原告新臺幣8元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一、二項得假執行，但被告如以新臺幣328,253元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落臺南市

01 ○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之建物、
02 花盆，如起訴狀附圖1所示A部分（無權占用部分以實測為
03 準）拆除，並將土地返還予原告；(二)被告應給付原告新臺幣
04 （下同）1,826元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息；(三)原告願供擔保請准宣告假
06 執行。嗣經本院履勘現場及囑託臺南市安南地政事務所測量
07 後，原告變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地上，如附圖
08 1即臺南市安南地政事務所複丈日期民國113年10月21日複丈
09 成果圖標示A部分面積5.56平方公尺所示地上物拆除，及附
10 圖2照片所示盆栽雜物移除，並將土地返還原告；(二)被告應
11 給付原告6,602元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年1月21日起
13 至返還第一項土地之日止，按日給付原告17元。(三)原告願供
14 擔保請准宣告假執行（見本院卷第83頁、第86-87頁）。經
15 核原告上開第1項聲明之更正，僅係依臺南市安南地政事務
16 所之測量結果而更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加；
17 其餘變更部分則係擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定並
18 無不符，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告起訴主張：

21 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
23 權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明
24 文。緣原告為系爭土地之所有權人，而被告則為坐落建物
25 門牌號碼臺南市○○區○○路○○路○段00號前鐵棚、地
26 上物、花盆等物之所有權人。系爭土地遭被告無權占用範
27 圍，如附圖1編號A面積5.56平方公尺之鐵棚及附圖2照片
28 所示之花盆雜物等物，總占用面積約9.917平方公尺，經
29 原告多次請求，被告拒絕拆除，爰依民法第767條第1項前
30 段、中段之規定，請求被告將占用原告所有系爭土地之地
31 上物拆除、移除，並將土地返還予原告。

01 (二) 次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
02 還其利益。」此於民法第179條定有明文，而無權占用他
03 人之土地，可能獲得相當於租金之不當得利為社會通常之
04 觀念；被告所有之鐵棚、花盆雜物無權占用原告所有系爭
05 土地，已如前述，被告獲有相當於租金之不當得利，造成
06 原告因而受有損害，原告自得依民法179條之規定，請求
07 被告給付相當於租金之不當得利。復按「城市地方房屋之
08 租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為
09 限」、「第九十七條、第九十九條及第一百零一條之規
10 定，於租用基地建築房屋均準用之」、「土地法第九十七
11 條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
12 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價
13 額」、「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地
14 價」土地法第97條第1項、第105條、土地法施行法第25
15 條、土地法第148條分別定有明文。經查，系爭土地於112
16 年之公告地價為每平方公尺6,800元、113年之公告地價為
17 每平方公尺7,200元，原告未申報地價，故以公告地價百
18 分之80計算其申報地價分別為5,440元、5,760元，因前開
19 土地坐落臺南市安南區安中路一段路邊上，路面寬度達20
20 公尺，且鄰近台19甲省道，交通便利，附近有瀛海中學，
21 又近臺南市綜合農產品批發市場，商業機能發達，故應以
22 系爭土地申報地價年息百分之十計算系爭土地之年租金。
23 系爭土地每平公尺之年租金112年、113年分別為544元、
24 576元（計算式：5,440×10%=544，5,760×10%=576），自
25 原告取得系爭土地所有權以來即自112年11月23日至114年
26 1月21日止相隔425日，原告得請求相當租金之不當得利
27 6,602元，及自114年1月21日起至返還系爭土地止，按日
28 給付原告17元。

29 (三) 本件鐵皮棚架、地上物、盆栽均係被告所搭設及擺放，被
30 告對此顯然有事實上處分權。此經被告於113年8月27日到
31 庭自認可佐：「不是房子佔到，是我有搭房屋前面的鐵棚

01 架出來，是空中占用而已，地上沒有。」、「我搭設有經
02 過原地主同意。放花盆是那邊有消防栓，我是為了不要讓
03 人家靠近消防栓，危險。」足見被告對於鐵皮棚架、盆
04 栽、地上物均為事實上處分權人。

05 (四) 聲明：

- 06 1. 被告應將系爭土地如附圖1編號A面積5.56平方公尺地上物
07 拆除，及附圖2照片所示盆栽雜物移除，並將土地返還原
08 告。
- 09 2. 被告應給付原告6,602元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年1
11 月21日起至返還第一項土地止，按日給付原告17元。
- 12 3. 原告願供擔保請准宣告假執行。
- 13 4. 訴訟費用由被告負擔。

14 二、被告抗辯：

15 (一) 建物門牌號碼臺南市○○區○○路○○路○段00號前鐵棚
16 是我搭設，上個地主因為是道路用地，沒有阻止我使用。
17 放花盆是那邊有消防栓，我是為了不要讓人家靠近消防
18 栓，危險。我又沒有營業，並沒有不當得利。

19 (二) 請求判決駁回原告之訴。

20 三、得心證之理由：

21 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
22 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
23 權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文；
24 又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
25 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
26 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
27 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
28 院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。

29 (二) 原告主張系爭土地為其所有，被告無權占用附圖1編號A部
30 分、面積5.56平方公尺搭建鐵棚，並放置如附圖2照片所
31 示之盆栽雜物等地上物等情，有原告提出之土地登記第二

01 類謄本、占用現場照片為證（見113年度南司簡調字第343
02 號卷第19、21頁，下稱調解卷），並經本院會同兩造及臺
03 南市安南地政事務所人員至現場勘驗無訛，製有勘驗筆
04 錄、現場照片及複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第49-61
05 頁、第67頁、69頁）。雖被告以前揭情詞置辯，然查：

- 06 1.被告搭建附圖1編號A之鐵棚，坐落建物門牌號碼臺南市○
07 ○區○○路○○路○段00號建物前。該建物為訴外人吳麗
08 娟、吳慶興、吳麗紅所有，此有臺南市政府財政稅務局安
09 南分局113年6月7日南市財安字第1132405510號函覆本院
10 之房屋稅籍證明書可參（見本院第25-29頁），核與被告
11 自承：「（問：臺南市○○區○○路○段00號是否是被告
12 所有？）不是，我是住在那邊而已，房屋土地所有人是我
13 姐姐、妹妹、弟弟的，我沒有。她們讓我住，只是沒有租
14 金，是我爸爸留下來的。所有權人是吳麗娟、吳麗紅、吳
15 慶興，都是大姐吳麗娟在管理，他們同意讓我住在那邊，
16 不用租金。」（見本院卷第37、38頁）等情相符。按民法
17 第811條規定：「動產因附合而為不動產之重要成分者，
18 不動產所有人，取得動產所有權。」本條文之適用，需合
19 於「動產與他人之不動產相結合，須已成為不動產之重要
20 成分，即非經毀損或變更其物之性質，不能分離，且以非
21 暫時性為必要」，始可因附合而由不動產所有人取得動產
22 所有權（最高法院88年度台上字第1526號民事判決意旨參
23 照）。按被告搭建之鐵棚在臺南市○○區○○路○○路○
24 段00號建物前，二者雖相連，但成分各自獨立，即使一方
25 拆除亦不影響另一方之存在，並無相結合及非經毀損不能
26 分離之情事，此有現場照片可參（見本院卷第57頁）。故
27 上開鐵棚並無因附合而由不動產所有權人取得所有權，被
28 告對上開鐵棚仍有事實上處分權，應可認定。
- 29 2.被告雖抗辯其興建鐵棚有得到前地主同意，後又改稱前地
30 主因為是道路用地，所以前地主沒有阻止被告使用云云。
31 然查，被告就前地主與其有使用借貸契約存在，未舉證證

01 明，難以認定其為真實。況地主出具之土地使用權證明
02 書，性質上屬於債權契約，僅在出具者與被證明者間具有
03 拘束力，而不能及於契約當事人以外之第三人(最高法院
04 107年度台上字第2449號判決意旨參照)。使用借貸非如租
05 賃，無買賣不破租賃(民法第425條)規定之適用，借貸契
06 約存在於原貸與人與借用人之間，縱然被告興建系爭鐵棚
07 時與系爭土地原所有權人成立使用借貸契約屬實，基於債
08 之相對性，效力不及於原告。從而，被告抗辯其得前地主
09 締結之使用借貸契約，而得合法占有使用系爭土地云云，
10 自非可採。

11 3. 綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被
12 告應將坐落於系爭土地上如附圖1所示A部分，面積5.56平
13 方公尺之地上物拆除，及附圖2照片所示盆栽雜物移除，
14 並將土地返還原告為有理由，應予准許。

15 (三) 原告請求不當得利部分：

16 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條前段亦有明定。而無權占有他人土
18 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其
19 數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮
20 之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為
21 酌定(最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參
22 照)。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
23 申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明
24 文，前揭規定依同法第105條，於租用基地建築房屋準用
25 之。此所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地
26 價，建築物價額依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之
27 價額；而法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之
28 地價。土地法施行法第25條、土地法第148條分別有明
29 定。茲因被告無權占用系爭土地，爰參酌上開土地法之規
30 定，計算被告應返還之不當利益。本院審酌系爭土地現況
31 如勘驗筆錄、照片所示，臨寬約20公尺之安中路一段道

01 路，附近為住宅區及商店，生活尚稱便利，惟占有範圍不
02 大，搭建鐵棚及擺放花盆雜物自用，並未營利並無收益等
03 情，認原告主張被告占有系爭土地之不當得利以申報地價
04 之週年利率之5計算尚屬適當。

05 2.查被告無權占用原告所有系爭土地除搭建鐵棚如附圖1編
06 號A面積5.56平方公尺外，另有附圖2照片所示之盆栽、三
07 角錐、保麗龍箱、塑膠袋等物，因係動產可隨時移動不易
08 測量，原告主張占有面積共約三坪即9.917平方公尺（即
09 鐵棚5.56平方公尺、盆栽等物約4.357平方公尺），被告
10 對此亦未爭執，且經本院到場勘驗結果，認屬相當，則被
11 告無權占用系爭土地之面積為9.917平方公尺，應可認
12 定。再查，原告於112年11月23日取得系爭土地之所有
13 權，此有土地記第一類謄本可參（見調解卷第19頁）。則
14 自112年11月23日起至114年1月21日止（終止日不計，共
15 425日），此期間申報地價每平方公尺分別為112年5,440
16 元，113年5,760元，有系爭土地每年申報地價明細可參。
17 被告無權占有系爭土地9.917平方公尺，參照前揭土地法
18 【申報地價×占用面積×週年利率5%÷365日×日數】之計算
19 公式，則據此計算，依附表所示為3,300元（小數點以下
20 四捨五入，以下均同）。

21 3.再查，請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，
22 得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。查原告請求被
23 告自112年11月23日起至返還所占用土地之日止之不當得
24 利金，除於本院言詞辯論終結之日已屆期者外，餘屬將來
25 給付之訴，被告對已發生之不當得利債務既未清償，對尚
26 未發生或未屆期之相同債務顯有到期不履行之虞，原告預
27 為請求至返還占用土地之日止之相當於租金不當得利，於
28 法並無不合。從而，原告請求被告應自114年1月21日起至
29 返還主文第一項所示土地之日止，就其占用之9.917平方
30 公尺之土地，應按系爭土地申報地價總額乘以百分之五計
31 算之金額，按日給付原告土地使用補償金8元（計算式：

01 5760元 \times 9.917m² \times 5% \div 365=8)，同屬有據，應予准許。逾
02 此之請求為無理由。

03 (四) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
04 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
05 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
06 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
07 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
08 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
09 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條
10 第1項前段、第203條分別定有明文。原告請求被告給付不
11 當得利3,300元，無確定期限，揆諸上開說明，被告應自
12 起訴狀繕本送達或受催告時始負遲延責任；原告起訴時請
13 求被告給付1,826元，該部分應於起訴狀繕本送達翌日之
14 113年4月14日起負遲延責任；其餘1,474元，該部分應於
15 民事更正及變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日即114
16 年2月5日起負遲延責任。原告在此範圍內之請求為有理
17 由，逾此之請求則屬無據。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
19 被告應將坐落系爭土地上，將附圖1標示A部分面積5.56平方
20 公尺之地上物拆除，及附圖2照片所示盆栽雜物移除，並將
21 土地返還原告；及被告應給付原告3,300元，及其中1,826元
22 自113年4月14日起，其中1,474元自114年2月5日起，均至清
23 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自114年1月21
24 日起至返還第一項土地止，按日給付原告8元，為有理由，
25 應予准許；逾此之請求為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
27 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

28 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
29 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
30 應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保，請准宣告假執
31 行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁論

01 知之必要。並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。至原
02 告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依
03 附，應併駁回之。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

06 臺南簡易庭 法官 張麗娟

07 以上為正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
09 附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

11 書記官 高培馨

12

附表			
起迄日	申報地價	占用面積	計算式
112年11月23日 起至112年12月 31日止共39日	5440/m ²	9.917m ²	5440元×9.917m ² × 5%÷365×39=288
113年共365日	5760/m ²	9.917m ²	5760元×9.917m ² × 5%=2856
114年1月1日起 至114年1月21 日止共20日	5760/m ²	9.917m ²	5760元×9.917m ² ×5%÷365×20= 156
			共3300