

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第437號

原告 陳水德

訴訟代理人 陳千惠

李栓福

被告 林佳慧

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年12月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於原告所有臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖即臺南市歸仁地政事務所民國114年6月16日法囑土地字245號土地複丈成果圖所示綠色部分(面積0.11平方公尺)之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣92元，及自民國113年12月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之1，其餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行；但被告如以新臺幣3,315元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

一、程序部分：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者，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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明：「被告林佳慧小姐，地號：仁德區中軍段0000-0000（下稱被告土地），建築基地住址：臺南市○○區○○路000巷00號（下稱被告房屋），於建築基地後方圍牆之部分面積0.675平方公尺（牆）及建築基地牆角（柱子）部分面積0.45平方公尺拆除後返還告訴人土地，並補償期間無權占有土地面積租金及價金」（見南司簡調卷第11頁）；嗣原告

01 於訴訟進行中迭次變更聲明，最後變更為：「1.被告應將坐
02 落於原告所有臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土
03 地)上如附圖即臺南市歸仁地政事務所民國114年6月16日法
04 囑土地字245號土地複丈成果圖所示綠色部分(面積0.11平方
05 公尺)之地上物(下稱系爭地上物)拆除，並將該部分土地返
06 還原告。2.被告應給付原告新臺幣(下同)2,178元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
08 之利息。」(見南簡卷第182頁)。核原告上開所為，其請求
09 之基礎事實同一，並減縮應受判決事項之聲明，及補充或更
10 正事實上或法律上之陳述，均合於前揭規定，應予准許。

11 二、原告起訴主張：被告所有之圍牆即系爭地上物無權占用原告
12 所有之系爭土地，占用面積經量測後為0.11平方公尺，原告
13 依民法第767條第1項前段、中段及第179條之規定，請求被
14 告拆除系爭地上物，將系爭土地遭占用部分返還原告，並請
15 求被告給付起訴前5年相當於租金之不當得利2,178元。並聲
16 明：如前述變更後聲明；並願供擔保，請准宣告假執行。

17 三、被告答辯則以：系爭地上物係94年建商建造完成後交付被
18 告，作為被告與原告區隔使用，並未越界等語，並聲明：原
19 告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
20 行。

21 四、得心證之理由：

22 (一)經查，原告為系爭土地之所有人，而被告所有之系爭地上物
23 占用系爭土地如附圖所示綠色部分0.11平方公尺等情，有系
24 爭土地之土地建物查詢資料在卷可證(見訴卷第173頁)，
25 並經本院會同臺南市歸仁地政事務所人員履勘測量，有勘驗
26 測量筆錄暨現場照片、臺南市歸仁地政事務所114年9月10日
27 所測量字第1140105410號函暨所附土地複丈成果圖(即本案
28 附圖)在卷可稽(見訴卷第133至140、149至151頁)，亦為
29 兩造所不爭執，堪信為真實。

30 (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。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前

01 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
02 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
03 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
04 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
05 權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就
06 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台
07 上字第1101號、106年度台上字第2511號判決參照）。原告
08 為系爭土地之所有人，而被告所有之系爭地上物占用系爭土
09 地如附圖所示綠色部分0.11平方公尺，已如前述，是依前開
10 說明，原告為土地所有權人，對其土地被無權占有之事實無
11 舉證責任，被告為占有人，自應就其取得占有係有正當權源
12 之事實證明之。被告雖辯稱系爭地上物係94年建商建造完成
13 後交付被告，作為被告與原告區隔使用，並未越界等語，惟
14 系爭地上物確已越界占用系爭土地，業經認定如前，系爭地
15 上物既已越界，即無區隔可言，而系爭地上物既為被告所有
16 並占用系爭土地，縱為建商建造完成後交付被告，被告仍無
17 從以此對原告主張有權占有。從而，系爭地上物構成無權占
18 有，則原告依民法第767條第1項中段、前段，請求被告將占
19 用系爭土地如附圖所示綠色部分之系爭地上物拆除，並將該
20 部分土地返還原告，即為有理由。

21 (三)次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，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
23 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得利
24 之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致
25 他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方
26 所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占
27 有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念
28 （最高法院61年台上字第1695號判決先例參照）。經查，被
29 告以系爭地上物無權占用系爭土地如附圖所示綠色部分面積
30 為0.11平方公尺，已如前述，是被告無權占有系爭土地上開
31 部分因而獲有利益，致原告受有損害，而原告於113年11月1

01 1日起訴(見南司簡調卷第9頁)，則原告請求被告給付起訴前
02 5年(即108年11月11日起至113年11月10日止)相當於租金之
03 不當得利，於法自屬有據。

04 (四)復按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
05 條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限，而該
06 條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價
07 而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權
08 人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係
09 指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之
10 時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期
11 間內申報者，則應以公告地價80%為其申報之地價，平均地
12 權條例第16條前段定有明文。另按基地租金之數額，除以基
13 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之
14 程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決
15 定，並非必達申報總地價年息10%最高額(最高法院68年台
16 上字第3071號判決先例參照)。查系爭土地位於臺南市仁德
17 區，目前為空地，而附近土地、建物多為住宅使用，此為公
18 眾所週知，並有卷附現場照片及系爭土地之土地建物查詢資
19 料可參(見南簡卷第137至140、173頁)。本院審酌系爭土地
20 所在環境、生活機能、交通狀況、繁榮程度及土地利用情形
21 等一切情狀，認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租
22 金之不當得利，尚稱允當。又系爭土地107年度至113年度之
23 申報地價分別如附表「申報地價」欄位所示，有臺南市歸仁
24 地政事務所114年10月8日所地價字第1140106191號函附卷可
25 參(見南簡卷第163頁)。從而起訴前5年(即108年11月11日起
26 至113年11月10日止)原告得請求相當於租金之不當得利金額
27 應如附表所示，總額共92元。原告逾此部分之請求則屬無
28 據，應予駁回。

29 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
05 條分別定有明文。原告請求被告給付上開相當於租金之不當
06 得利金額92元，核屬無確定期限之給付，則原告請求自起訴
07 狀繕本送達之翌日即113年12月14日（見南司簡調卷第69頁）
08 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有
09 據。

10 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
11 如主文第1項所示，及依民法第179條規定，請求如主文第2
12 項所示部分，均為有理由，應予准許；逾上開範圍所為之請
13 求，則為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
18 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
19 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳明願供
20 擔保聲請假執行，惟其主張僅促使法院依職權發動，爰不另
21 為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣
22 告得預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之
23 聲請已因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

24 八、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
25 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
26 其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌
27 兩造之勝敗比例，認本件訴訟費用兩造應負擔之部分，如主
28 文第4項所示。

29 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 蔡岳洲

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 1 月 21 日

書記官 陳惠萍

附圖：臺南市歸仁地政事務所114年6月16日法囑土地字245號土地複丈成果圖。

附表：

編號	無權占用期間 (民國)	申報地價 (新臺幣)	占用面積(平方公尺)	年息	原告得請求相當於 租金之不當得利金額(新臺幣)
1	108年11月11日至108年12月31日(共51日)	每平方公尺3,094元	0.11	5%	申報地價3,094元x 占用面積0.11平方公尺x年息5%÷365 x 占用期間天數51天=2元(元以下四捨五入)
2	109年1月1日至110年12月31日	每平方公尺3,227.2元	0.11	5%	申報地價3,227.2元x 占用面積0.11平方公尺x年息5% x 占用期間2年=35元(元以下四捨五入)
3	111年1月1日至112年12月31日	每平方公尺3,360元	0.11	5%	申報地價3,360元x 占用面積0.11平方公尺x年息5% x 占用期間2年=37元(元以下四捨五入)
4	113年1月1日	每平方公	0.11	5%	申報地價3,840元x

(續上頁)

01

	至113年11月1 0日(共315日)	尺3,840元			占用面積0.11平方 公尺x年息5%÷365 x 占用期間天數315 天=18元(元以下四 捨五入)
				合計	92元