

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第406號

原告 大德建設股份有限公司

法定代理人 顏甘霖

訴訟代理人 黃丁風律師

被告 俞仁和

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落基隆市○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街000○0號房屋如附圖即基隆市地政事務所收件日期文號110年12月2日(110)基隆土丈字第634號土地複丈成果圖所示編號A1部分(面積7.48平方公尺)、A2部分(面積15.13平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣14,874元，及自民國110年10月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國110年9月10日起至返還主文第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣264元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用(除撤回部分外)新臺幣8,370元，由被告負擔。

五、本判決主文第一項，於原告以新臺幣125,109元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣375,326元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決主文第二項前段及後段按期給付之屆期部分得假執行；但被告如以到期金額之全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 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
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
05 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
06 款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴聲明本係請
07 求：(一)被告應將坐落基隆市○○區○○段000○○000地號土地
08 上如附圖標示B部分、門牌號碼基隆市○○區○○街000○○0
09 號、面積15平方公尺之房屋等地上物拆除，並將上開占用土
10 地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)10,500元，
11 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息，暨自民國110年9月1日起至返還上開土地之日止，按月
13 給付原告175元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於
14 本院囑託基隆市地政事務所測量後，原告於111年1月24日具
15 狀變更聲明如後述訴之聲明所載。核原告上開訴之聲明變更
16 係屬基礎事實同一之請求，且屬擴張應受判決事項之聲明，
17 復未妨礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，自應准
18 許。至原告補充原訴之聲明關於被告應返還土地之具體位
19 置、範圍，則為事實上之補充，非訴之變更或追加，亦無不
20 合，併予敘明。

21 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
22 訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項
23 前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體事項

25 一、原告主張：

26 (一)原告係基隆市○○區○○段000○○000地號土地(下稱系爭土
27 地)所有人，被告所有基隆市○○區○○街000○○0號房屋(下
28 稱系爭房屋)，無正當權源占有系爭土地如附圖所示A1、A2
29 部分，影響原告使用系爭土地之權益，爰依民法第767條第1
30 項規定之所有權法律關係，請求被告應拆除系爭房屋占用系
31 爭土地部分，並將上開占用土地返還予原告。

01 (二)又被告之系爭房屋無權占有系爭土地，而獲有相當於租金之
02 不當得利，並致原告受有損害，自屬不當得利。依土地法第
03 97條第1項、第148條、土地施行法第25條規定，併參酌系爭
04 土地於109年1月之申報地價為2,800元，且該地位處基隆市
05 暖暖區金華街，距基隆市八堵火車站、高速公路八堵交流道
06 車程3分鐘、5分鐘，交通方便；距市立尚仁國小、國立基隆
07 高中車程5分鐘、8分鐘，就學方便，堪認生活機能佳，爰比
08 照國有土地出租之例，以系爭土地109年1月份之當期申報地
09 價年息5%核算租金，據此請求被告應給付5年期間相當於租
10 金之不當得利共計15,827元【計算式：2,800元 $\times$ (7.48+15.1
11 3)平方公尺 $\times$ 5% $\times$ 5年=15,827元】，及自起訴狀繕本送達之
12 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自110年9月1
13 日起至返還上開土地之日止，按月給付原告264元【計算
14 式：2,800元 $\times$ (7.48+15.13)平方公尺 $\times$ 5% $\div$ 12=263.78元，元
15 以下四捨五入】。

16 (三)並聲明：

17 1.被告應將坐落基隆市○○區○○段000○○000地號土地上之門
18 牌號碼基隆市○○區○○街000○○0號如基隆市地政事務所11
19 0年12月16日土地複丈成果圖A1(面積7.48平方公尺)、A2(面
20 積15.13平方公尺)房屋拆除，並將上開占用土地返還原告。
21

22 2.被告應給付原告15,827元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
23 清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年9月1日起至返
24 還上開土地之日止，按月給付原告264元。

25 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 任何聲明或陳述。

28 三、本院之判斷

29 (一)原告主張其為系爭土地之所有權人，而系爭房屋占用系爭土
30 地如附圖所示A1、A2部分之事實，業據原告提出與其所述相
31 符之地籍套繪圖、土地登記第一類與第二類謄本、系爭房屋

01 現場照片等件為證(見本院卷第17頁至第21頁、第27頁、第3
02 7頁至第40頁)，復經本院依職權履勘現場並囑託基隆市地政
03 事務所派員於110年12月7日會同至現場勘驗測量系爭土地上
04 之地上物及使用面積，製有勘驗筆錄、現場照片在卷足憑
05 (見本院卷第187頁至第215頁)，並有基隆市地政事務所110
06 年12月22日基地所測字第1100275253號函附土地複丈成果圖
07 在卷可稽(見本院卷第225頁至第227頁)。被告就原告前揭主
08 張，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到
09 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準
10 用第1項之規定，視同自認，堪信原告上開主張為真實。

11 (二)請求拆屋還地部分

12 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
14 前、中段定有明文。次按未辦理建物第一次所有權登記以
15 前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除
16 為一種事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建
17 物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最
18 高法院96年度台上字第2772號、97年度台上字第1101號民事
19 判決要旨參照)。查系爭房屋屬未辦保存登記之建物，亦無
20 房屋稅籍資料可稽(見本院卷第77頁)，原告主張被告為系爭
21 房屋之事實上處分權人，亦據被告於本院110年12月7日履勘
22 時在場坦認：系爭房屋原係由其父親俞國喜出資興建，父親
23 往生後該屋由其兄俞淵德繼承，嗣其兄逝世，因未娶妻生子
24 而由其繼承取得該屋，其於象神颱風淹水後，出資翻修系爭
25 房屋並增建二樓，現居住於系爭房屋中等語(見本院卷第18
26 9頁勘驗筆錄)，是以堪認被告就系爭房屋1樓有事實上處分
27 權、增建之2樓則為出資興建之所有人。準此，原告為系爭
28 土地之所有權人，被告就系爭房屋具有事實上處分權(1
29 樓)及所有權(2樓)，而被告未證明系爭房屋占用原告所有
30 系爭土地具合法占用權源，則原告本於所有權人之地位，
31 依民法第767條第1項，請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地

部分，並將如附圖所示A1、A2占用之土地返還予原告，核屬有據，應予准許。

(三)請求不當得利部分

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第1695號民事判例意旨參照)。本件被告之系爭房屋並無使用系爭土地之合法權源，而屬無權占有系爭土地，業經認定如前，則被告受有相當於租金之利益，致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。
- 2.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價年息百分之10為限。該項規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額(最高法院68年度台上字第3071號民事判例參照)。本院審酌系爭土地距基隆市八堵火車站、高速公路八堵交流道分別約3分鐘、5分鐘車程，周圍均為住家無商業活動，且鄰近無公車站牌，交通非屬便利等情，此有本院110年12月7日勘驗筆錄及現場照片在卷可參(見本院卷第187頁至第215頁)，認原告主張以系爭土地申報地價年息5%計算租金數額，尚屬適當。
- 3.第按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。消滅時效因請求、承認、起訴而中斷，民法第126條、第129條第1項分別定有明文。而因起訴中斷時效者，於

請求權人提出訴狀於法院時起即生中斷之效力，毋待訴狀送達於相對人(最高法院92年度台上字第2037號民事判決意旨參照)。經查，原告於110年9月9日以民事起訴狀請求被告拆屋還地並給付相當於租金之不當得利，有民事起訴狀上所蓋本院收狀戳章可稽(見本院卷第9頁)，依前揭說明而於斯時生時效中斷之效力，故原告得請求之不當得利5年期間應自105年9月10日起算。又系爭土地自105年至110年度申報地價如附表所示，有系爭土地地價第二類謄本可參，本院依系爭土地各期申報地價年息5%計算結果，原告回溯5年受有相當於租金之損害為14,874元(計算詳如附表所示)；另自110年9月10日起算原告每月受有相當於租金之損害為264元【計算式： $2,800\text{元} \times (7.48 + 15.13)\text{平方公尺} \times 5\% \div 12 = 263.78\text{元}$ ，元以下四捨五入】。準此，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付5年期間(即105年9月10日起至110年9月9日止)相當於租金之不當得利14,874元，暨自110年9月10日(至原告主張110年9月1日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利部分，其中110年9月1日起至同年9月9日部分業已於上開5年期間不當得利中核算)起至返還系爭土地之日止，按月給付原告264元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

4. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，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利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。又寄存送達，自寄存之日起，經10日發生效力，民事訴訟法第138條第2項亦有明文。本件原告對被告之相當於租金之不當得利債權，核屬無確定期限之給付。原告向本院提起訴訟，本件起訴狀繕本業於110年10月1

01 3日寄存送達被告等情，有本院送達證書在卷可憑(見本院卷
02 第47頁)，是原告請求被告應自起訴狀繕本送達之翌日即110
03 年10月24日起至清償日止，按年息5%計算遲延利息，核無不
04 合，應予准許。

05 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將坐落
06 基隆市○○區○○段000○000地號土地上之門牌號碼基隆市
07 ○○區○○街000○0號房屋如附圖即基隆市地政事務所收件
08 日期文號110年12月2日(110)基隆土丈字第634號土地複丈成
09 果圖所示編號A1部分(面積7.48平方公尺)、A2部分(面積15.
10 13平方公尺)拆除，並將上開占用土地返還予原告；併依民
11 法第179條規定，請求被告給付原告14,874元，及自起訴狀
12 繕本送達翌日(即110年10月24日)起至清償日止，按年息5%
13 計算之利息，暨自110年9月10日起至返還系爭土地之日止，
14 按月給付原告264元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
15 求，為無理由，應予駁回。

16 五、請求拆屋還地之訴，係以土地返還請求權為訴訟標的，其訴
17 訟標的價額應以起訴時土地之交易價額即市價為準。土地倘
18 無實際交易價額，得以原告起訴時土地當期公告現值為交易
19 價額，核定訴訟標的之價額(最高法院101年度台抗字第983
20 號民事裁定意旨參照)。查被告占用原告所有系爭土地之面
21 積依附圖所示合計為22.61平方公尺，本件起訴時系爭土地
22 之公告現值為每平方公尺16,600元，揆諸前揭說明，本件訴
23 訟標的價額核定為375,326元(計算式：16,600元×22.61平方
24 公尺＝375,326元)，應徵第一審裁判費為4,080元(原告於起
25 訴時業已繳納8,480元，惟經原告為訴之一部撤回，其撤回
26 部分之裁判費，應由原告負擔，毋庸於判決之主文中諭知，
27 司法院81年10月13日(81)廳民一字第16977號民事廳研究意
28 見可資參照)；又原告因聲請囑託基隆市地政事務所測量系
29 爭房屋及門號基隆市○○區○○街000號占用系爭土地面
30 積，共支出複丈等費用8,580元，有基隆市地政事務所地政
31 規費徵收聯單在卷可憑，此亦屬訴訟費用之一部，本院酌量

上情，被告應負擔2分之1即4,290元之規費，故本件訴訟費用額確定為8,370元（4,080+4,290）。又本件原告起訴請求被告返還系爭土地部分為全部勝訴，駁回部分僅係命被告給付相當租金之不當得利部分，爰依民事訴訟法第79條，酌命被告負擔全部訴訟費用，裁定如主文第4項所示。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴之部分核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣告被告提供相當擔保後免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
民事庭法 官 黃梅淑

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 111 年 2 月 25 日
書記官 盧鏡合

附表

被告無權占有系爭土地之期間	申報地價 【註：單位為元/平方公尺，基隆市○○區○○段000○○00地號土地之申報地價均相同】 (新臺幣)	占用面積 (平方公尺)	5年期間(即105年9月10日起至110年9月9日止)相當於租金之不當得利金額 【計算式：申報地價×占用面積×5%÷12×期間(月，不足一月之殘餘日數÷折算月數之分母數至小數點後一位計算)，元以下四捨五入】 (新臺幣)
105年9月10日起至106年12月31日止	2,400元	7.48(285地號)+15.13(286地號)=22.61	2,400元×22.61平方公尺×5%÷12×(15.7)月÷3,550元
107年1月1日起至	2,640元	7.48(285地號)+1	2,640元×22.61平方公尺×5%÷12×24

(續上頁)

01

108年12月31日止		5.13(286地號)= 22.61	月 $\div$ 5,969元
109年1月1日起至 110年9月9日止	2,800元	7.48(285地號)+1 5.13(286地號)= 22.61	2,800元 $\times$ 22.61平方公尺 $\times$ 5% $\div$ 12 $\times$ (2 0.3)月 $\div$ 5,355元
合計			14,874元