# 臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第630號

原　　告　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

訴訟代理人　曾朝誠律師

複代理人　　單祥麟律師

被　　告　林蔓菱

000000000000000000

訴訟代理人　黃長生

上列當事人間拆屋還地等事件，經本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地，如附圖所示編號A、B部分之建物(門牌號碼為新北市○○區○○路000號之1)及牆壁拆除，並將上開占用之土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣3,505元，及自民國112年2月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應自民國111年11月1日起至返還第1項所示之土地之日止，按月給付原告新臺幣192元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,090元由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第1、2、3項均得假執行。但關於本判決第1項部分，如被告以新臺幣20萬5,556元為原告預供擔保後，得免為假執行；關於本判決第2項部分，被告如以新臺幣3,505元為原告預供擔保，得免為假執行；關於本判決第3項部分，被告如以每月以新臺幣192元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用兩造於

本件審理中提出的書狀及歷次言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）於民國110年4月1日因信託取得所有權，系爭土地上為被告所有門牌號碼為新北市○○區○○路000號之1房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋未辦理保存登記且未經原告之同意，無權占有系爭土地，是被告行為已侵害原告系爭土地之權利，爰依民法第767條第1項、第179條請求被告拆除系爭房屋、返還不當得利新臺幣（下同）4,763元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並請求被告返還自111年11月1日起至系爭房屋拆除及將所占用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告273元。

㈡原告請求拆除系爭房屋並返還土地部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項定有明文。查，原告主張被告所有系爭房屋部分占用系爭土地，占有部分如附圖A、B所示乙節，業經本院於112年8月17日現場履勘，並囑託新北市汐止地政事務所人員測量，有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖）可稽（本院卷第113、133至135頁），而系爭房屋為被告所有，亦有新北市政府稅捐稽徵處汐止分處房屋稅籍證明書可憑（本院卷第59頁），足認被告所有系爭房屋及牆壁確有占有原告之系爭土地之事實，堪認屬實。

2.被告雖辯稱系爭房屋之共用牆壁係與系爭土地之前所有權人共同出資搭蓋，並非侵占，且被告之前有請地政事務所人員丈量，可能因為地震或不明因素，導致土地界線跑掉，被告並無侵占原告之土地，否則當時共用壁也蓋不起來等語，惟被告就其所抗辯部分均無舉證，其抗辯顯不可採，此外，被告就系爭房屋占用原告之系爭土地有何正當權源，亦未能提出任何證據證明，自不足認定其有合法占有之權源。

3.是以，原告主張被告有無權占有之事實，請求拆除如附圖

A部分建物及B部分牆壁，並將上開A、B所示占用之系爭土地騰空返還原告，即有理由，應予准許。

㈢原告請求返還不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，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判例參照）。查，原告於110年4月1日即登記取得系爭土地所有權，而被告所有系爭房屋及牆壁無權占用系爭土地，係屬無法律上原因，已如前述。被告受有系爭房屋及牆壁使用系爭土地2.36平方公尺之利益，致原告受有損害，自應返還其利益。依上開說明，原告請求被告給付自110年4月1日至111年10月31日相當於租金之不當得利，即屬有據。

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10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另依同法第105條規定，第97條於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。經查，系爭房屋坐落新北市汐止區中心位置，公車站牌甚多，且鄰近國道一號、三號高速公路，交通便利，鄰近亦有多所學校及藝文設施，生活機能完善，有網路地圖列印資料可參(見本院卷第48頁)，又經本院勘驗現場，亦可知系爭房屋位於1樓，目前為被告經營素食店，對面為金龍公有市場，附近有多家餐飲店及各式商店，有勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷第113頁），準此，本院審酌系爭土地坐落位置、商業活動、交通狀況及生活機能等一切情況，認以系爭土地申報地價年息7%計算其相當於租金之利益，應屬相當。

3.次查，系爭土地之申報地價，於110年為每平方公尺1萬2,880元；111年度為每平方公尺1萬3,920元，按此申報地價、占有面積、上述年息7%標準計算，原告得請求被告給付起訴前相當於租金之不當得利為3,505元（計算式：1,596＋1,909＝3,505），及自111年11月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告192元，分述如下：

⑴自110年4月1日至110年12月31日止，合計275天，計算式為：申報地價每平方公尺1萬2,880元x2.36平方公尺x7%x（275/365）＝1,596元。

⑵自111年1月1日至111年10月31日止，合計304天，計算式為：申報地價每平方公尺1萬3,920元x2.36平方公尺x7%x（304/365）＝1,909元。

⑶自111年11月1日起至被告將附圖A、B所示之建物拆除。並將占用之系爭土地騰空返還原告之日止，按月於每月1日給付原告137元（計算式：1萬3,920元x2.36平方公尺x7%÷12＝192）。

三、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告給付3,505元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年2月23日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨原告自111年11月1日起至返還附圖所示之A、B部分之系爭土地之日止，按月給付原告192元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　許秋莉