

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2283號

原告 游朝元
游喬然
游博熙
張哲嘉

共同

訴訟代理人 賴俊睿律師

被告 曾珊珊

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年1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地號土地上如附圖暫編地號458(1)所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物A部分（面積11.99平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬零貳拾貳元，及自民國113年8月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟陸佰零貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；又按不變更訴訟標的，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。

二、查本件原告起訴時原記載被告姓名為「曾姍姍」之情，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第9頁），然被告姓名應為「曾珊珊」之情，有被告之戶籍謄本可佐（見本院卷第61

頁），且經本院依職權查明無誤，復經原告請求更正被告姓名為「曾珊珊」（見本院卷第47頁），核此就被告之主體並無變更，是原告更正被告姓名，自無不合，應予准許。次查，原告起訴時訴之聲明原為：（一）被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）33,450元，並自民國113年8月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,672元等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第9頁）。嗣於本院審理時變更聲明為：（一）被告應將系爭土地上如附圖暫編地號458(1)所示地上物拆除，並將該部分土地返還原告。（二）被告應給付原告33,422元，並自113年8月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,670元等語，有原告之民事準備狀可佐（見本院卷第115頁），經核原告上開第1項聲明之變更，係就請求拆除地上物及返還之土地面積及位置予以特定而更正，乃係更正事實上之陳述；第2項聲明之變更則係就不當得利請求金額部分為減縮，揆諸前揭法律規定，均核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣原告於112年6月17日，經鈞院民事執行處強制執行拍賣程序，拍定取得系爭土地之所有權，近日為鑑界測量時，發現被告所有之鄰地即同段457號土地（下稱457地號土地）上所興建之門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號未辦保存登記之建物（下稱系爭建物）A部分竟越界無權占有系爭土地如附圖暫編地號458(1)所示部分（面積11.99平方公尺），經原告請求被告拆除該部分建物，並返還無權占有之土地，被告仍拒不返還。又因被告係無權占有原告所有之土地，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利，而被告無權占有之土地面積為11.99平方公尺，被告所受之不當得利數額，應以系爭土地112年間申報地價每平方公尺22,720元（即112年公告地價之8成）、113年1月起申報地價每平方公尺26,720元（即113年公告地價之8成）為基

準，並參酌土地法第105條準用同法第97條之規定，以申報總價年息百分之10計算：(一)自112年6月17日起（即原告取得系爭土地所有權之日）至112年12月31日止計198日、自113年1月1日起至113年7月31日止計213日，被告所獲得相當於租金之不當得利金額為33,422元（計算式：① $22,720\text{元}/\text{m}^2 \times 11.99\text{m}^2 \times 10\% \times 198/365\text{日} + ②26,720\text{元}/\text{m}^2 \times 11.99\text{m}^2 \times 10\% \times 213/366\text{日} = 14,777\text{元} + 18,645\text{元} = 33,422\text{元}$ ，元以下四捨五入）。(二)自113年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利2,670元（計算式： $26,720\text{元}/\text{m}^2 \times 11.99\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{月} = 2,670\text{元}$ 。爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭土地上如附圖暫編地號458(1)所示地上物拆除，並將該部分土地返還原告。(二)被告應給付原告33,422元，並自113年8月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告2,670元。

二、被告則以：系爭土地之鄰地即457地號土地係被告配偶遺留之土地，系爭建物係興建坐落457地號土地上，不知有無占用系爭土地，如果有占用，請依法判決。另原告請求之租金過高等語資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

(一)原告主張：原告於112年6月17日取得系爭土地之所有權，而被告係457號土地所有人及系爭建物之事實上處分權人等情，業據原告提出本院112年6月17日新北院英109司執蘭152681字第20084號不動產權利移轉證書、土地所有權狀、土地登記第二類謄本等件為證（見本院卷第13至21頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。原告復主張：被告所有之系爭建物A部分，未經原告同意，越界占有系爭土地如附圖暫編地號458(1)所示部分（面積11.99平方公尺）等情，亦為被告所不爭執（見本院卷第184頁），且系爭建物A部分占有原告所共有之系爭土地，其位置、面積，經本院至現場履勘，並經本院囑託地政事務所測量在案，有本院履勘筆錄、現場照片及新北市中和地政事務所113年11月29日新北中地測字第1

01 136206202號函暨附件土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷
02 第79至85、89至95頁），是原告主張被告所有之系爭建物A
03 部分占用原告所共有之系爭土地之事實，亦堪信為真實。

04 (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；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
06 段、中段分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實
07 者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段有明
08 文規定。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
09 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
10 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
11 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
12 法院85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨
13 參照）。經查，被告所有之系爭建物A部分占有系爭土地如
14 附圖暫編地號458(1)所示部分（面積11.99平方公尺）等情，
15 已如前述，而被告未就系爭土地之使用、收益，有何占有之
16 合法正當權源提出任何事證供本院審酌，自應認其為無權占
17 有。從而，被告既無權以系爭建物占有系爭土地，而侵害系
18 爭土地所有權人之權利，原告依民法第767條第1項規定，請
19 求被告拆除系爭建物A部分，並將該部分土地騰空返還原
20 告，應屬有據。

21 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還不
23 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
24 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
25 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能
26 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年臺
27 上字第1695號民事判決意旨參照）。查，原告為系爭土地之
28 全部共有人，被告以系爭建物A部分無權占有系爭土地，已
29 如前述。是被告因而獲有占有系爭土地相當於租金之利益，
30 致原告受有無法使用收益系爭土地之損害，被告之占有欠缺
31 法律上原因。又原告係於112年6月17日取得系爭土地之情，

有前開本院不動產權利移轉證書、土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第13至17、51至53頁）。從而，原告依民法第179條規定，請求被告應自112年6月17日起至返還所占有之土地之日止，給付相當於租金之不當得利乙節，洵屬有據，應予准許。

(四)再按城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息10%為限。所謂土地之總價額，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價，而公有土地則以公告地價為申報地價，免予申報，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條定有明文。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（最高法院68年臺上字第3071號民事判決意旨參照）。本院就被告所獲得不當得利數額，審酌系爭土地位於新北市永和區，附近為住家及工商業繁榮程度、生活機能程度、被告利用土地之經濟價值、所受利益等因素，認原告主張被告所獲得相當於租金之利益，以申報地價年息百分之10計算，尚屬過高，應以申報地價年息百分之6計算，較為適當。而系爭土地112年間之申報地價為每平方公尺22,720元（即112公告地價28,400元之8成）、113年1月之申報地價為每平方公尺26,720元（即113公告地價33,400元之8成）等情，有原告提出之土地登記第一類謄本、公告地價查詢表在卷可查（見本院卷第51至53頁、附於本院卷），是以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之6，並按被告無權占有系爭土地之面積即11.99平方公尺及原告為系爭土地之全部共有人，可知原告得請求被告給付之相當於租金之不當得利為：

- 1.自112年6月17日起至112年12月31日止合計6月又14日相當於租金之不當得利為8,808元（計算式：申報地價22,720元 $\times$ 11.99m² $\times$ 6% $\div$ 12月=1,362元，1,362元 $\times$ 6月+1,362元 $\times$ 14/30

3.自113年8月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利為1,602元（計算式：申報地價26,720元 $\times$ 11.99m² $\times$ 年息6% $\div$ 12月=1,602元）。

、綜上所述，被告所有之系爭建物A部分既無權占用系爭土地，則原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖暫編地號4588(1)所示之系爭建物A部分（面積11.99平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告；並給付原告20,022元，並應自113年8月1日起至返還前開土地之日止，按月給付原告1,602元，為有理由，應予准許，逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

六、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79條，判決如主文。

以上正本係照原本作成。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
書記官 賴峻權