

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2755號

原告 台灣電力股份有限公司

法定代理人 曾文生

訴訟代理人 林峻義律師

被告 劉梅雪

訴訟代理人 李奎賢

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地如新北市中和地政事務所114年1月13日複丈成果圖所示之暫編地號298(2)，面積11.45m²之房屋部分拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣113,076元，及自民國113年8月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣2,137元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之80，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限又。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項第2、3款、第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告劉梅雪應將坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上面積約8m²(面積以地政機關實際測量面積為準)之如附圖藍色部分所示建物拆除及物品移除，並將土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)79,883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

01 給付原告1,864元。(見本院卷第11至12頁)。嗣於113年12
02 月10日以民事變更聲明狀變更聲明第二項為：被告應給付原
03 告98,736元，及自113年8月1日起至返還前項土地之日止，
04 按月給付原告1,864元(見本院卷第137至138頁)。復於114
05 年2月26日以民事變更聲明狀變更聲明為：(一)被告應將坐落
06 系爭土地上如新北市中和地政事務所114年1月13日複丈成果
07 圖(下稱系爭複丈成果圖)所示之暫編地號298(2)，面積11.
08 45m²範圍內之建物拆除及物品騰空，並將土地返還予原告。
09 (二)被告應給付原告141,316元，及自113年8月1日起至返還前
10 項所示土地之日止，應按月給付原告2,667元(見本院卷第1
11 97頁)。經核原告變更後之聲明(一)，係依測量後特定請求
12 返還之範圍，僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加；
13 又變更後之聲明(二)之請求，其請求基礎事實同一，屬擴張本
14 件應受判決事項之聲明，依前開規定，均應予准許。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：

17 原告為系爭土地之所有權人，詎被告所有新北市○○區○○
18 街00號建物(下稱系爭房屋)，未經原告同意擅自占用系爭
19 土地如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)所示之11.45平方公
20 尺，則被告無正當理由占有使用系爭土地，要屬欠缺法律上
21 正當權源之無權占有；又被告無權占用系爭土地致原告受有
22 損害，並因此受有利益，故原告得請求被告給付使用系爭土
23 地迄今相當於租金之不當得利。而系爭土地108至113年之歷
24 年度申報地價為23,635.2元、23,557.6元、23,557.6元、2
25 5,075.2元、25,075.2元、27,955.2元，是原告得請求被告
26 自108年8月1日起至113年7月31日止之不當得利如附表一所
27 示為141,316元，及自113年8月1日起至返還土地之日止，按
28 月給付相當於租金之不當得利2,667元(計算式：27,955.2
29 元×11.45m²×10%÷12)。爰依民法第767條第1項、第179條規
30 定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上
31 如系爭複丈成果圖所示之暫編地號298(2)，面積11.45m²範圍

01 內之建物拆除及物品騰空，並將土地返還予原告。(二)被告應
02 給付原告141,316元，及自113年8月1日起至返還前項所示土
03 地之日止，應按月給付原告2,667元。

04 二、被告則以：

05 113年原告通知被告需拆除系爭房屋占用系爭土地部分，經
06 被告委託工程團隊進行拆除評估及報價，惟因系爭房屋年齡
07 老舊且符合危老重建資格，拆除工作存在高風險，其主要有
08 兩大問題：1.系爭房屋左右及上方鄰居皆已於系爭房屋上增
09 建建築物，拆除時使用之大型機具恐造成整棟建物損壞，且
10 113年4月發生花蓮大地震，施工團隊考慮震後結構問題，不
11 利於拆除工作。2.欣欣天然氣股份有限公司（下稱欣欣公
12 司）之管線掛附於系爭房屋需拆除之牆面上，經二次協調管
13 線進行移管之可能性，欣欣公司表示拆除管線及重鋪，涉及
14 系爭土地使用及其他瓦斯用戶之權益，工程窒礙難行，若在
15 瓦斯管線附著下拆除建物，可能衍生公安問題。是因上述風
16 險，拆除工程可能衍生房屋塌陷、瓦斯管線曝露等有人身安
17 全或公共危險之虞慮，故拆除工作未有任何進展。若由被告
18 拆除系爭房屋占用系爭土地部分之危老房屋，賠償額度恐超
19 過被告可負擔範圍，因此拆除行動之風險對雙方都不利，同
20 意支付原告79,883元，並在都更計畫達成前向原告承租系爭
21 房屋占用系爭土地部分，每月支付1,864元等語，資為抗
22 辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、原告主張其為系爭土地所有人；系爭房屋為被告所有；系爭
24 房屋占用系爭土地如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖所示1
25 1.45m²等情，業據其提出系爭土地地籍套繪圖、土地登記第
26 二類謄本、系爭房屋登記第二類謄本、系爭土地申報地價查
27 詢資料、系爭房屋照片等件為證（見本院卷第19頁、第27
28 頁、第31頁、第35頁、第169頁），並經本院會同兩造及地
29 政事務所測量人員至現場勘驗，囑託新北市中和地政事務所
30 製有系爭複丈成果圖，有新北市中和地政事務所114年1月14
31 日新北中地測字第1146210784號函可憑（見本院卷第173至1

01 75頁)，且為被告所不爭執，此部分事實，堪信為真正。

02 四、原告復主張系爭房屋如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖所
03 示11.45平方公尺部分無權占有系爭土地，應由被告拆除並
04 將物品騰空，將土地返還予原告，及給付相當於租金之不當
05 得利等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點
06 厥為：(一)系爭房屋占有系爭土地如系爭複丈成果圖暫編地號
07 298(2)圖所示11.45m²部分，有無正當權源？(二)原告依民法17
08 9條之規定請求被告給付相當於租金之不當得利有無理由？

09 若有，金額若干？茲分述如下：

10 (一)系爭房屋占有系爭土地如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖
11 所示11.45m²部分，有無正當權源？

12 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。
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
14 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
15 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
16 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
17 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
18 明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查
19 原告為系爭土地之所有權人，被告所有系爭房屋占用系爭土
20 地如系爭複丈成果圖所示乙情，既如前述，依上說明，自應
21 由被告舉證證明系爭房屋占用系爭土地有何正當權源。惟被
22 告迄至本件言詞辯論終結均未舉證證明系爭房屋占有系爭土
23 地有何正當權源。故原告主張被告之系爭房屋，係無權占用
24 系爭土地，即屬有據。從而，原告主張被告所有系爭房屋無
25 權占用系爭土地，訴請被告拆除系爭房屋占用系爭土地如系
26 爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖所示11.45m²部分，並返還占
27 有土地，為有理由，應予准許。

28 2.被告雖辯稱其拆除佔有部分具有房屋塌陷、瓦斯管線曝露等
29 險等語。然查，系爭房屋占用系爭土地部分為其外緣牆壁，
30 拆除後固會造成系爭房屋之部分損害，然其大部分之建物本
31 體仍保存，是否影響整棟建物而有塌陷疑慮，已非無疑，且

01 被告就本件拆除有致整棟建物有倒塌毀壞之危險，未見其舉
02 證以實其說，況現代建築拆除技術進步，究以何工法妥善拆
03 除此部分建物，乃本件訴訟判決確定後，聲請強制執行時再
04 作考量問題，是被告此部分所辯，尚無足採。

05 (二)原告依民法179條之規定請求劉梅雪給付相當於租金之不當
06 得利有無理由？若有，金額若干？

07 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
08 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可
09 能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念。查，本件
10 被告占有系爭土地如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖所示1
11 1.45m²部分，因而獲得占有系爭土地之利益，故原告依上開
12 規定，請求被告給付自起訴時即113年7月31日（見本院卷第
13 11頁）起回溯5年期間，相當於租金之不當得利，自屬有
14 據。

15 2.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
16 第1項規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限。
17 土地法第97條所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，
18 係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地
19 法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
20 以公告地價百分之80為其申報地價，公有土地以公告地價為
21 申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細
22 則第21條前段分別定有明文。至所謂年息百分之10為限，乃
23 指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分
24 之10計算（最高法院46年度台上字第855號參照）。基地租
25 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
26 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
27 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
28 總地價年息百分之10最高額（最高法院94年度台上字第1094
29 號、68年度台上字第3071號判決參照）。經查，系爭土地位
30 於景平捷運站旁，鄰近為景平路，附近有餐飲店、大潤發等
31 情，有原告提出之現場照片及GOOGLE街景圖各1份在卷可

01 參，審酌被告所有系爭房屋係供住宅使用，除自用外尚無證
02 據證明另作其他營利使用；暨審酌系爭土地之位置、工商繁
03 榮程度等情狀，本院認以系爭土地申報地價年息8%計算相
04 當於租金之不當得利為適當。

05 3.系爭土地於108年度、109年度、110年度、111年度、112年
06 度、113年度之申告地價依據為23,635.2元、23,558元、23,
07 558元、25,075.2元、25,075.2元、27,955.2元，有歷年地
08 價資料、新北市政府地政局113年11月5日新北地價字第1132
09 160858號函附卷可參(見本院卷第35、93頁)。而系爭房屋占
10 有系爭土地之面積為11.45平方公尺，已如前述，是以上開
11 申報地價為基準，原告請求自108年8月1日至113年7月31日
12 止之不當得利113,076元(計算式詳如附表二)，暨自113年8
13 月1日起至被告返還系爭土地之日止之按月給付之不當得利
14 2,137元(計算式： $27,995.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 8\% \div 12 = 2,137\text{元}$)，
15 洵屬有據；逾此範圍之請求，即非允當，應予駁回。

16 五、綜上所述，原告依第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭
17 房屋占用系爭土地如系爭複丈成果圖暫編地號298(2)圖所示1
18 1.45m^2 部分，並騰空返還系爭土地予原告，並依民法第179
19 條規定，請求被告給付113,076元，及自113年8月1日起至返
20 還系爭土地之日止，按月給付原告2,137元，為有理由，應
21 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
24 敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

27 民事第六庭 法官 陳幽蘭

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

01

書記官 李奇翰

02 附表一：原告請求劉梅雪108年8月1日至113年7月31日不當得利
03 金額
04

| 編號 | 請求期間 | 計算式（申報地價×占用面積×申報地價年息×年） | 金額 |
|----|-------------------------|--|----------|
| 1 | 108年8月1日至 108年12月31日 | $23,635.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 5 \div 12$ | 11,276元 |
| 2 | 109年1月1日至 109年12月31日 | $23,557.6\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 1$ | 26,973元 |
| 3 | 110年1月1日至 110年12月31日 | $23,557.6\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 1$ | 26,973元 |
| 4 | 111年1月1日至 111年12月31日 | $25,075.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 1$ | 28,711元 |
| 5 | 112年1月1日至 112年12月31日 | $25,075.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 1$ | 28,711元 |
| 6 | 113年1月1日至 113年7月31日 | $27,995.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 10\% \times 7 \div 12$ | 18,672元 |
| | | 合計 | 141,316元 |

05 附表二：本院認定劉梅雪108年8月1日至113年7月31日不當得利
06 金額
07

| 編號 | 請求期間 | 計算式（申報地價×占用面積×申報地價年息×年） | 金額（小數點後四捨五入） |
|----|-------------------------|---|--------------|
| 1 | 108年8月1日至 108年12月31日 | $23,635.2\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 8\% \times 5 \div 12$ | 9,021元 |
| 2 | 109年1月1日至 | $23,558\text{元} \times 11.45\text{m}^2 \times 8\% \times 1$ | 21,579元 |

(續上頁)

01

| | | | |
|---|-------------------------|--|----------|
| | 109年12月31日 | | |
| 3 | 110年1月1日至 110年12月31日 | 23,558元×11.45m ² ×8%×1 | 21,579元 |
| 4 | 111年1月1日至 111年12月31日 | 25,075.2元×11.45m ² ×8%×1 | 22,969元 |
| 5 | 112年1月1日至 112年12月31日 | 25,075.2元×11.45m ² ×8%×1 | 22,969元 |
| 6 | 113年1月1日至 113年7月31日 | 27,995.2元×11.45m ² ×8%×7÷12 | 14,959元 |
| | | 合計 | 113,076元 |

02 得上訴

03 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

04 書記官 李奇翰