

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1295號

原告 楠莖建設有限公司

法定代理人 張逢益

訴訟代理人 陳佳函律師

徐立晟律師

楊德一律師

被告 江之翠社區管理委員會

法定代理人 林進財

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年10月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000地號
土地上，如新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示編號
A區域之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣70,109元，及自民國111年5月20日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國111年2月12日起至返還第一項土地之日止，按
月給付原告新臺幣1,233元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第
三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
4 條第1項、第2項定有明文。查蔡國清所有新北市○○區○

○○段○○○○段00000地號土地，於訴訟繫屬中之民國111年3月1日移轉登記予原告楠堃建設有限公司，此有土地登記第一類謄本附卷可佐（見本院卷第111頁），原告楠堃建設有限公司並於111年4月3日以民事聲請承當訴訟狀聲請由其代蔡國清承當本件訴訟，被告之訴訟代理人收受民事聲明承當訴訟狀繕本後雖未同意，惟經本院以裁定准由原告聲請代蔡國清承當訴訟，核與上開規定相符，自得由原告續行本件訴訟程序，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用。查本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○段00000地號土地上面積約5.6平方公尺之地上物拆除，將土地返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）77,056元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自111年2月12日起至拆除地上物並騰空返還第一項土地予原告之日止，按月給付原告1,284元。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於111年10月31日當庭變更訴之聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○段00000地號土地上如新北市板橋地政事務所土地複圖上所示標示A區域(面積5平方公尺)之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告74,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年2月12日起至被告返還第一項土地予原告之日止，按月給付原告1,233元。核原告所為訴之變更係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

三、另關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之，民事訴訟法第427條第1項、第3項亦分別定有明文，本件訴

01 訟標的價額核定為925,000元，已逾50萬元，經兩造於111年
02 10月31日言詞辯論期日合意繼續適用簡易程序審理，並記明筆
03 錄（見本院卷第259頁），依上開規定，本件仍應適用簡易
04 程序。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：

07 (一)原告為坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土
08 地（下稱系爭土地）之所有權人，而被告無權占用原告所有
09 之系爭土地上如新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示
10 標示A區域（面積5平方公尺），興建地上物做為社區使用，
11 顯見原告所有權之行使已受損害，被告應將該地上物拆除並
12 返還占用部分之土地予原告。又被告無權占用原告系爭土地
13 迄今，顯受有相當於租金之不當得利，是原告請求自106年2
14 月12日起至111年2月11日止，及自111年2月12日起至被告返
15 還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利。

16 (二)次查，被告占用系爭土地之面積為5平方公尺，106至111年
17 之公告地價介於34,400元至37,000元間，有系爭土地歷年公
18 告地價查詢表附卷可參，是系爭土地106至111年報地價以公
19 告地價暫以最低之34,400元計算80%為27,520元。又系爭土
20 地位於文化路2段417巷6號旁，距文化路2段約100公尺，左
21 轉約300公尺直上華江橋至臺北市各地，417巷8、10號為7-1
22 1江翠門市，鄰板橋江翠雙語國小，附近安親幼稚園超過10
23 所，旁江寧路3段為黃昏市場，人潮眾多，文化路2段與雙十
24 路2、3段為熱鬧商圈，一店難求，距離板南線江子翠站6號
25 出口約400公尺，交通便利等，足證系爭土地所在處生活機
26 能良好、交通便利，商業活動興盛，應依系爭土地申報地價
27 年息10%核算相當於租金之不當得利較為合理。

28 (三)為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條之規定
29 提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將坐落新北市○○區○○
30 ○○段○○○○段00000地號土地上如新北市板橋地政事務所
31 土地複圖上所示標示A區域（面積5平方公尺）之地上物拆除，

01 並將上開土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告74,000
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
03 分之5計算之利息，暨自111年2月12日起至被告返還第一項
04 土地予原告之日止，按月給付原告1,233元。

05 二、被告則以：

06 (一)關於測量結果為5公尺部分，在本案之前，已有鑑界過，十
07 年前的結果為何會跟現在結果不同，依照以前的鑑界結果，
08 並沒有越界，而以前的鑑界結果是有詳細座標，反觀現在的
09 測量結果，並沒有詳細記載，對於本社區而言，認為以前的
10 結果比較可信。

11 (二)系爭土地是法定空地，社區建物並沒有侵占鄰地，且此鄰地
12 長期空置，雜草叢生髒亂無比，有礙被告社區觀瞻及安全衛
13 生，被告社區僅有受害未曾受利。

14 (三)同意先自行拆除圍籬，但不同意有給付不當得利之義務等
15 語，茲為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

16 三、法院之判斷：

17 (一)本件原告主張其為系爭土地之所有權人，被告社區之圍牆占
18 用系爭土地如新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示標
19 示A區域(面積5 平方公尺)之事實，業據其提出系爭土地所
20 有權狀、土地登記第一類謄本、現場照片等件為證，復經本
21 院於111年8月19日會同兩造及新北市板橋地政事務所人員至
22 現場履勘測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片及新北市板橋地
23 政事務所111年8月26日新北板地測字第1116024873號函及後
24 附土地複丈成果圖附卷可稽，被告雖抗辯多次鑑界結果均有
25 不同，有時判定被告越界，有時並無云云。然其就歷次地籍
26 測量結果有不同之事實，並未提出任何證據舉證以實其說，
27 且地政機關測量人員辦理土地測量事宜，必已具備相當之專
28 業知識、技術，始足堪勝任其職，鑑定過程並均係經由精密
29 之電子儀器設備，並參酌地籍圖進行實地測量，以科學方法
30 取得測量結果，被告既未舉證證明本件測量員所實施之地籍
31 測量有何不準確或測量方式有何錯誤情形，自不能僅以測量

01 結果與其預期不符，即主張測量結果不可採，是被告前開抗
02 辯，委不足採。

03 (二)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
04 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
05 之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。查，被告
06 圍牆占用原告所有之系爭土地（面積5 平方公尺），業經本
07 院認定如前，而被告並未舉證證明其占用原告所有系爭土地
08 有何法律上正當權源，是被告所設置圍牆於占用系爭土地範
09 圍內自屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項前段、中
10 段之規定，請求被告拆除如新北市板橋地政事務所土地複丈
11 成果圖所示標示A區域之地上物，並將該占用部分土地返還
12 予原告。

13 (三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

14 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，
16 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無
17 權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
18 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決
19 參照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
20 築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定
21 有明文，而此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第
22 105條亦有明定。所謂土地及建築物之總價額，土地價額
23 依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價
24 額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地
25 所有人依該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告
26 期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其
27 申報地價，土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦
28 定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報地價，即指
29 該土地之申報地價。再者，所謂「年息10%為限」，乃指
30 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算
31 之。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須

01 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
02 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
03 定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

04 2.查，原告主張其為系爭土地之所有權人，被告自106年2月
05 12日起至111年2月11日之5年間占用原告所有系爭土地達5
06 平方公尺之情，業提出系爭土地第一類謄本、權狀及現場
07 照片為證，並經本院於111年8月19日會同兩造及新北市板
08 橋地政事務所人員至現場履勘測量屬實，均如前述，被告
09 對此亦不爭執，則原告請求被告給付相當於租金之不當得
10 利，應屬有據。

11 3.又查，系爭土地每平方公尺之公告地價於106年1月間為3
12 6,800元，於107年1月間調整為34,400元，並於111年1月
13 間調整為37,000元、申報地價為29,600元，有原告所提出
14 之系爭土地第二類謄本及歷年公告地價資料附卷可稽（見
15 本院卷第21、25頁），併佐以系爭土地距離捷運江子翠站
16 僅約400公尺、緊鄰文化路2段，交通便捷，附近有江翠國
17 小，銀行、商家林立，商業活動發達，生活機能便利等情
18 形，認本件原告以土地申報總價年息百分之10為計算，應
19 屬適當。

20 4.本件被告占用原告所有之系爭土地面積，經本院依原告之
21 聲請囑託新北市板橋地政事務所進行現場測量，測得範圍
22 為5平方公尺，有新北市板橋地政事務所111年8月26日新
23 北板地測字第1116024873號函及後附土地複丈成果圖在卷
24 可稽，則原告請求被告每月支付相當於租金之不當得利1,
25 233元（計算式：29,600元×5平方公尺×10%÷12=1,233
26 元），應可採認。然系爭土地之公告地價略有更迭，已如
27 前述，故原告請求被告給付自106年2月12日至111年2月11
28 日止之不當得利應為70,109元（計算式詳如附表）。逾此
29 部分之不當得利請求，則屬無據，應予駁回。

30 5.末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
31 法定利率計算之遲延利息。給付有確定期限者，債務人自

期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。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233條第1項、第229條及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付5年相當於租金之不當得利，係以支付金錢為標的，為未定期限之債務，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第3項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

以上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 111 年 11 月 24 日

書記官 劉芷寧

附表

起迄日	期間	公告地價	申報地價（元／	相當於租金之	計算式（小數點後四捨五入）
-----	----	------	---------	--------	---------------

(續上頁)

01

		(元/每平方公尺)	每平方公尺)	不當得利(元)	
106年2月12日起至107年1月14日止	11月又3日	36,800	29,440	13,614	$29,440 \times 5 \times 10\% \times (11/12 + 3/365) = 13,614$
107年1月15日起至109年1月14日止	2年	34,800	27,840	27,840	$27,840 \times 5 \times 10\% \times 2 = 27,840$
109年1月15日起至111年1月14日止	2年	34,400	27,520	27,520	$27,520 \times 5 \times 10\% \times 2 = 27,520$
111年1月15日起至111年2月11日止	28日	37,000	29,600	1,135	$29,600 \times 5 \times 10\% \times 28/365 = 1,135$
合計(新臺幣/元)				70,109	$13,614 + 27,840 + 27,520 + 1,135 = 70,109$