

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第217號

原告 陳蕭秀鑾

訴訟代理人 黃聖堯律師

被告 台北書鄉管理委員會

法定代理人 蔣明儒

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年1月22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○○○○地號、新北市○○區○○段○○○○○號，建物門牌為新北市○○區○○路○○○號之平台上，如新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示AB連線位置之占用設施拆除，並將占用之建物平台騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟玖佰壹拾陸元，及自民國一百一十二年三月二十八日起至前項設施拆除日止，按月給付原告新臺幣參佰零捌元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號、新北市○○區○○段0000○號，建物門牌為新北市○○區○○路000號建物平台上於測量範圍內之設施拆除，並將占用之

建物平台返還原告。嗣於民國113年1月19日以民事變更訴之聲明暨準備(二)狀變更訴之聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號、新北市○○區○○段0000○號，建物門牌為新北市○○區○○路000號建物平台上如附件複丈成果圖所示AB連線位置之占用設施拆除，並將占用之建物平台騰空返還原告。(二)被告應給付原告18,480元，及自訴狀繕本送達翌日起至前項設施拆除日止，按月給付原告308元。核原告第一項聲明僅係更正其法律上之陳述，所增加第二項聲明則係基於相同占用事實，核無不合，應予准許。

二、被告法定代理人於起訴時原為許芮菱，嗣於訴訟中變更為蔣明儒，並當庭聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

三、原告主張：

(一)原告為坐落新北市○○區○○段0000地號（下稱系爭土地）、新北市○○區○○段0000○號、建物門牌新北市○○區○○路000號建物之所有權人。被告在社區入口私設鐵門占用原告所有上開建物之平台（下稱系爭平台），已占用原告之系爭平台產權，導致原告之所有權無法完整使用收益，又在社區內部加裝一道鐵門，同樣占用到系爭平台之產權範圍內。被告所加設之二道鐵門為社區竣工圖上所無之設施，除屬違反建築法之違章設施，且因此占用到原告之系爭平台產權，已侵害原告之所有權。且被告加裝在社區入口之外側鐵門，導致原告要到系爭平台時，還需經過該外側鐵門之門禁而無法進入，是被告已妨害原告所有權之行使，原告自得請求被告拆除占用之鐵門設施返還系爭平台予原告。

(二)又系爭平台座落土地之申報地價為每平方公尺13,200元，而系爭平台占用面積為4平方公尺，則原告參考土地法第97條規定城市租金上限值為申報地價之10%之計算基礎，認以系爭平台所處地段，位處新北市樹林區，為全台首善之雙北地區內，無論地段、區位、房價等皆屬全國之前段位置，為此原告主張至少應以申報地價之7%計算為合理，則原告請求以訴狀送達被告之日起往前推算五年之不當得利金額為18,480

元(計算式： $4 \times 13,200 \times 7\% \times 5 = 18,480$)，原告並請求按月給付至返還為止每月租金308元(計算式： $4 \times 13,200 \times 7\% \div 12 = 308$)。

(三)為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條之規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將坐落新北市○○區○○段0000地號、新北市○○區○○段0000○號，建物門牌為新北市○○區○○路000號建物平台上如附件複丈成果圖所示A B連線位置之占用設施拆除，並將占用之建物平台騰空返還原告。2.被告應給付原告18,480元，及自訴狀繕本送達翌日起至前項設施拆除日止，按月給付原告308元。3.願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：

對於被告裝設鐵門占用原告所有系爭平台並不爭執，請求依法判決等語，茲為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

五、法院之判斷：

(一)本件原告主張其為系爭平台之所有權人，被告社區裝設鐵門內之區域占用系爭平台，占用鐵門設施如新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示AB線段，占用系爭土地面積則如該複丈成果圖標示紅線區域(面積4平方公尺)之事實，業據其提出系爭平台坐落建物及土地之土地暨建物登記第一類謄本、新北市樹林地政事務所建物測量成果圖、現況說明、現場照片、原告寄發予被告存證信函等件為證，復經本院於112年10月6日會同兩造及新北市樹林地政事務所人員至現場履勘測量屬實，有測量筆錄、現場照片及新北市樹林地政事務所112年11月20日新北樹地測字第1126028996號函及後附土地複丈成果圖附卷可稽，堪認原告此部分主張可採。

(二)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條定有明文。查，被告裝設之鐵門占用原告所有之系爭土地(面積4平方公尺)，使原告所有系爭平台無法完整使用收益，業經本院認定如

前，而被告並未舉證證明其占用原告所有系爭土地有何法律上正當權源，是被告所設置鐵門於占用系爭土地範圍內自屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除如新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖所示標示AB線段之現場鐵門，並將標示紅色區域內之系爭土地返還予原告。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

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條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。又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，土地法第97條第1項定有明文，而此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明定。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80%為其申報地價，土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之申報地價，即指該土地之申報地價。再者，所謂「年息10%為限」，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之。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號判決意旨參照）。

2.查，原告主張其為系爭土地之所有權人，被告裝設鐵門占用原告所有系爭土地達4平方公尺之情，業提出系爭土地第一類謄本及現場照片為證，並經本院於112年10月6日會

同兩造及新北市樹林地政事務所人員至現場履勘測量屬實，均如前述，被告對此亦不爭執，則原告請求被告給付自107年4月27日起至112年4月26日起訴時止相當於租金之不當得利，及自起訴狀送達翌日起至前項設施拆除日止，按月給付相當於租金之不當得利，應屬有據。

3.又查，系爭土地每平方公尺之公告地價於000年0月間為14,400元，於000年0月間調整為14,800元，於000年0月間再調整為16,500元，有系爭土地歷年公告地價資料可稽，則系爭土地之申報地價以公告地價之八成計算，分別為11,520元（107年1月）、11,840元（109年1月）、13,200元（111年1月）。復佐以系爭平台坐落建物對面即為育林國中及育林國小，鄰近樹林區大安路、交通便利等情形，認原告以土地申報總價年息百分之7為計算，應屬適當。而被告占用原告所有之系爭土地面積，經本院依原告之聲請囑託新北市樹林地政事務所進行現場測量，測得範圍為4平方公尺，有新北市樹林地政事務所112年11月20日新北樹地測字第1126028996號函及後附土地複丈成果圖在卷可稽，則原告所得請求自107年4月27日起至112年4月26日起訴時止5年之相當於租金之不當得利為16,916元（計算式如附表），並得請求自起訴狀送達被告翌日即112年3月28日起至被告裝設之鐵門拆除日止，按月給付相當於租金之不當得利308元（計算式：13,200元×4平方公尺×7%/12=308）。逾此部分之不當得利請求，則屬無據。

六、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項及第2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件係依民事訴訟法第427條第1項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款之規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 2 月 29 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 113 年 2 月 29 日
書記官 詹昕容

附表

起迄日	期間	公告地價 (元/每平方公尺)	申報地價 (元/每平方公尺)	相當於 租金之 不當得利(元)	計算式(小數點後四捨五入)
107年4月27日起至109年1月14日止	1年8月又19日	14,400	11,520	5,544	$11,520 \times 4 \times 7\% \times (1 + 8/12 + 19/365) = 5,544$
109年1月15日起至111年1月14日止	2年	14,800	11,840	6,630	$11,840 \times 4 \times 7\% \times 2 = 6,630$
111年1月15日起至112年4月26日止	1年3月又12日	16,500	13,200	4,742	$13,200 \times 4 \times 7\% \times (1 + 3/12 + 12/365) = 4,742$
合計(新臺幣/元)				16,916	$5,544 + 6,630 + 4,742 = 16,916$