臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1762號

原　　告　台灣中油股份有限公司
法定代理人　李順欽
訴訟代理人　温佳萱
　　林昱璿
　　鄧振榮
被　　告　卓思瑩
訴訟代理人　簡菀琳
　　卓依璇
　　簡秀貴

上列當事人間拆屋還地事件，本院於112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告卓思瑩應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號建物如附圖所示A部分（面積17.67平方公尺）拆除，並將所占用之土地返還予原告。

被告卓思營應給付原告新臺幣肆拾貳萬玖仟貳佰參拾肆元，及自民國一百一十一年四月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。暨自民國一百一十一年一月一日起至將前開土地返還之日止按月給付新臺幣柒仟零貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰柒拾柒萬零玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項前段於原告以新臺幣壹拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾貳萬玖仟貳佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項後段，於原告按月以新臺幣貳仟肆佰元為被告

供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣柒仟零貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

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；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條、第262條第1項前段、第2項、第3項、第263條第1項前段分別定有明文。查原告台灣中油股份有限公司起訴第一項聲明原為：被告卓思瑩應將如附表所示坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地(下稱本件土地)上之建物(門牌號碼：○○區○○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋)拆除，將土地返還原告；並給付原告新臺幣(下同)1,484,532元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國111年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告8,879元；第二項聲明為：被告張王月仙等16人應將如附表所示坐落本件土地上之建物(門牌號碼：○○區○○○路0段000巷00號)拆除，將土地返還原告；並給付原告新臺幣1,154,382元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國111年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告6,904元。（見本院士林簡易庭110年度士司調字第348號卷（下稱士司調卷）第142至144頁）。嗣於112年8月22日以民事撤回起訴狀撤回上揭聲明第2項對於被告張王月仙等16人之訴（見本院卷第12至13頁）。復於112年9月5日以書狀變更聲明為：被告卓思瑩應將坐落本件土地上如附圖所示面

積17.67平方公尺之建物(門牌號碼：○○區○○○路0段000巷00號（即系爭房屋)拆除，將土地返還原告；並給付原告609,188元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自111年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告8,752元（見本院卷第342頁）。則原告對張王月仙等16人所為訴之撤回，張王月仙等16人尚未為本案言詞辯論，與前開規定相符，此部分訴之撤回應予准許；而原告將原第1項聲明補充關於被告拆除之建物所占用土地之面積，則屬補充事實上之陳述，非屬訴之變更追加，與前開規定相符亦應准許；至於請求被告給付金錢數額之更正，則屬減縮應受判決事項之聲明，亦與前開規定相符，亦予准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）原告為臺北市○○區○○段○○段0000地號土地之所有人，自104年起發現本件土地北側遭鄰地占用，於110年11月19日聲請調查證據後，始知悉占用本件土地上之系爭建物為被告所有，係無權占有本件土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告即本件房屋之事實上處分權人拆除房屋並將所占用土地返還原告。

（二）又無權占有他人土地者，可獲得相當於租金之利益，而土地所有人，同時遭受相當於租金之損害，依土地法第105條及97條規定，都市土地之租金，以申報總額年息百分之10為限。所謂土地之申報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有人依土地法所申報之地價，若土地所有人未申報地價，則以公告地價百分之80為申報地價，本件土地位於精華地段，靠近士林捷運站、士林夜市，交通便捷，周圍商場林立，生活機能方便，適合自住亦可營業，以年息百分之10作為租金標準並未過苛，因而本件被告應返還之不當得利金額計算式如下：本件土地自105年8月1日起至110年12月31日之期間每平方公尺公告地價總計

609,188元【計算式：自105年8月1日起至110年12月31日之期間每平方公尺公告地價總計430,948x0.8x0.1(年息)x17.67平方公尺(占用面積)=609,188元】，自111年1月1日起至返還房屋為止，則應按月給付相當於租金之8,752元【計算式則為：111年每平方公尺公告地價為74,300元(112年同111年)x0.8x10%(年息)/12月x17.67(占用面積)=8,752元】。爰依民法第179條規定，請求被告返還不當得利。

（三）綜上，並聲明：1.被告應將本件土地上如附圖所示面積17.67平方公尺之本件建物拆除，將土地返還原告。2.被告應給付原告609,188元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自111年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告8,752元。

二、被告則以：

（一）觀諸門牌證明書，系爭房屋至遲於63年12月1日以前已存在，伊是於105年6月2日向訴外人陳曹美金購買本件建物，又系爭房屋主要坐落臺北市○○區○○段○○段0○0號國有土地，陳曹美金有與國有財產署北區分署簽訂基地租賃契約書，系爭房屋由伊買受後承受該租賃契約，是本件建物依民法物權編施行法第8條之3規定，適用民法第800條之1規定，準用民法第796條第1項規定，鄰地所有人不得請求除去或變更房屋。

（二）原告堅持拆除系爭房屋寧願取回有水溝橫亙其中之土地，亦不能充分利用而獲得利益，所得利益極少，他人損失甚大，屬於民法第148條權利濫用，

（三）被告否認原告得以請求不當得利。退步言，縱認伊構成無權占有本件土地，取得相當於租金之不當得利，依民法第126條規定為其請求權時效為5年。且本件土地呈不規則形狀，上頭也有水溝存在，其經濟利用價值不高，應按年息5%計算之。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除本件建物，並返還本件土地予原告，是否有據？

1.原告為本件土地所有人且被告為系爭建物之事實上處分權人，而系爭建物部分（面積17.67平方公尺）無權占有本件土地等情，茲認定如下：原告主張其為本件土地之所有人，業據其提出本件土地之土地登記第二類謄本(見士司調卷第16頁)為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。又被告現為系爭房屋之事實上處分權人一節為兩造所不爭執，並有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書在卷可按（見士司調卷第169頁），亦有被告提出之建築改良物所有權買賣移轉契約書、105年7月27日向系爭房屋前手事實上處分權人購買系爭房屋價金之匯款單據、系爭房屋前手於62年9月12日、67年9月24日不動買賣契約書在卷可按（見士司調卷第300頁、本院卷第322至336頁），堪信為真實。又系爭建物部分占有本件土地面積17.67平方公尺等情，經本院赴現場履勘製有勘驗筆錄，另有臺北市士林地政事務所土地複丈成果圖1份、現場照片42張在卷可參(見本院卷第142至238、260頁），亦堪認定。又被告並未提出系爭房屋有權占用之證據，以供本院審認，且被告對於原告主張其為無權占有人乙節並不爭執，僅爭執原告請求拆屋還地係權利濫用以及本件建物為越界建築有民法第796條第1項規定之適用(此部分均無理由均詳後述)，依民事訴訟法第280條第1項規定，視為自認，是此部分之事實堪信為真實。

2.被告依越界建築之相關規定抗辯並無理由，茲論述如下：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文；按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法

第796條第1項定有明文。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任（最高法院88年度台上字第1762號判決意旨參照）。經查：依被告所提出本件土地之異動索引，其上記載原告於45年間即以買賣為原因取得所有權（見本院卷第416、428頁），而被告自陳在原告45年取得本件土地所有權之前，系爭房屋即存在，並提出門牌證明書、系爭房屋前手於62年9月12日、67年9月24日不動買賣契約書為據，並有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書等可按，然此僅能證明系爭房屋存在之時間，但關於本件土地所有權人於何時知悉系爭房屋存在範圍已越界占用系爭土地而不即提出異議等情，並無法從上揭證據加以認定，是被告抗辯有民法第796條規定之適用云云，尚難認有理由。

⑵又按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，民法第796條之1固有明文；所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符（最高法院110年度台上字第3297號民事判決意旨參照）。經查，本件建物之面積為29.5平方公尺，此有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書1份、被告與陳曹美金就本件建物買賣契約書1份在卷可參；復觀諸本院赴現場履勘製有勘驗筆錄與臺北市士林地政事務所土地複丈成果圖、現場照片42張(見本院111年度訴字第1762號卷【下稱訴字卷】第142至238、260頁)，足認本件建物越界部分為17.67平方公尺，可證本件建物無權占用他人土地之面積，已超過有權占有部分之面積，絕大部分之本件建物，均係欠缺占有本權而建築在他人之土地上，而非僅有一部分逾越疆界，揆諸前揭說明，已與越界建築之情形不符，自無民法第796條之1規定之適用。

3.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年度台上字第737號、45年度台上字第105號裁判意旨參照）。原告既為本件土地之所有人，且拆除本件建物並非以損害他人為主要目的，其對於無權占用之本件建物事實上處分權人，訴請拆除返還占用之土地，係本於適法之權利，並不因無權占用土地之人占用之期間長久或短暫抑或原告取得本件土地所有權之目的為何而有區別，況原告亦陳稱台灣中油股份有限公司近期在規劃加油站轉型，多角化經營，而有土地活化利用之計畫，並提出新聞稿【中油公司新竹市大學路旁以新台幣2億6,789萬9,900元順利脫標】為證，難認此部分之主張與法有違，自無因行使所有物返還請求權及所有權妨礙排除請求權，即可謂有違誠信及公平原則或有權利濫用之情。

4.綜上，系爭建物既占用本件土地，且被告又未舉證證明有合法占有本權，則原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭建物（17.67平方公尺），返還系爭占用土地予原告，即屬有據。

（二）原告主張依民法第179條規定請求被告返還不當得利，是否有據？如是，金額為何？

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要

件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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年台上字第1695號判決意旨參照）。又依土地法第105條準用同法第97條第1項之規定，城市地方之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為限，是相當於租金之利益，自應受土地法第105條、第97條之限制，即以不超過土地申報總價年息百分之10為限。原告請求被告給付占有期間相當於租金之不當得利，當受土地法第105條、第97條之限制。另所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，該條例第16條規定甚明（最高法院81年度台上字第1766號判決參照）。被告無權占有原告所有之本件土地，依前揭說明，於占用期間即受有相當於租金之利益，原告亦因此無法使用本件土地而受有損害，是原告請求返還相當於租金之不當得利自屬有據。

2.得請求返還之範圍與金額：

⑴按不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第181條但書定有明文；次按租金之請求權因五年間不行使而消滅，為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。準此，原告等人請求被告給付占有土地之相當於租金之不當得利，應適用5年短期

時效。是原告雖請求被告給付609,188元【計算式：自105年8月1日起至110年12月31日之期間每平方公尺公告地價總計430,948x0.8x0.1(年息)x17.67平方公尺(占用面積)=609,188元】，惟既經被告抗辯消滅時效業已完成，則被告得請求之範圍即限於原告於111年3月4日提出民事陳報狀及民事起訴狀（補正對於本件被告，見士司調卷第82、142頁）請求之日回推之5年，逾此範圍之請求，即屬無據。

⑵租金既為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院審酌使用不動產所獲得之利益時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形外，另應注意占有人利用該不動產之經濟價值與所得之利益。經查，本件土地位處000巷一端鄰接○○○路5段，一端距離○○捷運站數十公尺，經捷運站就可以到○○路，隔壁作為餐廳使用等情有本院112年6月26日勘驗筆錄在卷可考，本院參酌上開因素，認原告主張相當於每年租金之數額，以系爭土地申報地價年息百分之8為限計算，應屬適當。

⑶本件土地於109、107、105年之公告地價，分別為每平方公尺71,900元、82,306元、86,496元，此有地價公務用謄本在卷可參（見本院訴字卷第406頁），從而，原告得請求給付自106年3月5日起至110年12月31日止之不當得利，如附表所示合計為429,234元；至於111年1月1日起至返還土地為止之不當得利計算，本件土地於111年之公告地價，為每平方公尺74,300元，此有地價公務用謄本在卷可參（見本院訴字卷第406頁），則被告應按月給付7002元（計算式：74,300X0.8X17,67X0.08÷12≒7,002元），逾此範圍之請求，則無理由。

⑷末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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；遲延之債

務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。原告對於被告之租金不當得利返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，又本件被告至遲係於111年4月25日已知悉原告知本件請求並提出答辯狀（見士司調卷第296頁），故原告請求被告應給付429,234元部分，自111年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段與中段規定，請求被告將本件土地上之系爭建物予以拆除，並將占有之土地返還予原告，暨依民法第179條規定，請求被告給付429,234元部分，自111年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自111年1月1日起按月給付7,002元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告及被告均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，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　　112　　年　　12　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　19　　日

書記官　周彥儒

占用期間	占用土地	占用面積	公告地價	不當得利金額（公告地價 X0.8X占用面積X年息8%)元以下四捨五入	不當得利金額
106年3月5日至106年12月31日	臺北市○○區○○段○○段0000地號土地	17.67 平方公尺	86,496元	86496X0.8X17.67X0.08／12=8151(每月不當得利數額）8151×9（4月至12月）＋8151×27／31（3月）＝（17.76平方公尺）	80,458
107年1月至12月	同上	同上	82,306元	82,306X0.8X17.67X0.08=93,078	93,078
108年1月	同上	同上	82,306元	82,306X	93,078

至12月				0.8X17.67X0.08=93,078	
109年1月至12月	同上	同上	71,900元	71900X0.8X17.67X0.08=81,310	81,310
110年1月至12月	同上	同上	71,900元	71900X0.8X17.67X0.08=81,310	81,310