# 臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第651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
被　　告　施睿淼
訴訟代理人　施薈蓼

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟玖佰貳拾壹元，及其中新臺幣肆萬壹仟貳佰參拾肆元自民國一百一十一年三月二十四日起、新臺幣壹拾陸萬伍仟陸佰捌拾柒元自民國一百一十一年十二月十五日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年三月一日起至民國一百一十二年二月二十八日止，按月給付原告新臺幣伍佰貳拾壹元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年八月一日起至民國一百一十二年二月二十八日止，按月給付原告新臺幣貳仟陸佰壹拾伍元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一、二、三項得假執行；但被告如分別以新臺幣貳拾萬陸仟玖佰貳拾壹元、新臺幣陸仟貳佰伍拾貳元、新臺幣壹萬捌仟貳佰參拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

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。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明第1項原請求被

告應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地（下合稱系爭土地，如單指其中1筆土地，逕以地號稱之）之建物拆除，將系爭土地返還原告，並給付原告新臺幣（下同）41,234元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國111年3月1日起至返還土地之日止，按月給付原告2,985元（見本院卷一第10頁）。嗣變更上開請求為㈠被告應給付原告33萬114元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應自111年3月1日起至112年3月1日止，按月給付原告521元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應自111年8月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告2615元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷二第263頁），乃擴張及減縮應受判決事項之聲明，尚無不合，應予准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在500,000元以下者，適用簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。本件原告請求被告給付金額減縮後低於上開規定之500,000元，故本件改行簡易訴訟程序，併予指明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告所有之系爭土地遭被告無權占有，範圍如附圖標示甲、乙、丙1、丙2所示。爰依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。並聲明：㈠被告應給付原告330,114元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應自111年3月1日起至112年3月1日止，按月給付原告521元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被告應自111年8月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告2,615元，及自應給付月份之次月起，至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告之不當得利請求，應以5年為限，請法院依

法計算不當得利等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、法院的判斷

㈠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10％為限。土地法第97條第1項定有明文。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公告地價80％為其申報地價。公有土地及依本條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。此參平均地權條例第16條、平均地權條例施行細則第21條前段規定甚明。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，並非必達申報總地價年息10％最高額，最高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參照。

㈡查被告占用之附圖標示甲、乙、丙1、丙2所示地上物，位在臺北市北投區中央北路4段旁，附近有學校、住宅區及店面生活機能尚可，距捷運站約200公尺等情，有勘驗筆錄附卷可憑（見本院卷二第107頁），本院審酌上情，認原告主張以系爭土地申報地價總價額年息5％計算為宜，逾此部分之請求，則屬無據。

㈢又被告將占用系爭土地上如附圖標示甲、乙、丙1、丙2所示之建物，係於112年2月28日前拆除完畢，於是日與原告指派人員完成確認及返還占用之系爭土地乙情，此參原告112年3月30日民事陳報狀甚明（見本院卷二第252頁），應堪認定。

㈣再者，租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第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49年台上字第1730號、83年度台上字第2806號、85年度台上字第711號、96年度台上字第2660號、100年度台上字第1274號及106年度台上第828號判決參照），原告聲明第1項請求自104年6年起或起訴之日回溯15年計算被告無權占有之相當於租金之不當得利一節，業經被告為時效抗辯，依上開說明，原告僅得請求起訴時111年2月22日前回溯5年之不當得利，逾此範圍之請求，即屬無據。

㈤857地號土地於105年度、107年度、109年度、111年度之公告地價為每平方公尺27,406元、24,507元、23,606元、24,007元，858地號土地於105年度、107年度、109年度、111年度之公告地價為19,261元、17,259元、16,696元、16,954元，有公告地價資料在卷可稽，被告所有之占用之附圖標示甲、乙、丙1、丙2所示地上物，占用系爭土地依序為6.52、20.45、6.72、7.83平方公尺，基此計算：

1.原告聲明第1項

⑴106年2月22日至111年2月21日：原告請求占用附圖標示甲、乙、丙1部分之不當得利金額165,957元、丙2部分之不當得利金額27,199元（計算式詳附表1），為有理由。

⑵111年2月22日至111年7月31日：原告請求占用附圖標示乙、丙1部分之不當得利金額11,347元、丙2部分之不當得利金額2,328元（計算式詳附表2），為有理由。

⑶綜上，原告聲明第1項請求被告返還不當得利金額206,921元（計算式：165,957＋27,199＋11,437＋2,328＝206,921），為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

⑷關於原告請求遲延利息部分，原告聲明自起訴狀繕本送

達翌日起，起訴狀請求被告給付之金額僅41,234元，而起訴狀之繕本係於111年3月23日送達（見本院卷一第78頁），是就原告請求金額其中41,234元部分，應自111年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告其餘請求金額部分，因原告係於111年12月14日始將對於被告之請求金額變更為330,114元，被告並於是日收受民事變更訴之聲明（四）狀繕本（見本院卷二第189-1頁），是就原告請求165,687元獲准金額部分，應自111年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.原告聲明第2項

原告就被告占用附圖標示甲部分之不當得利，請求自111年2月22日起至112年2月28日止，按月給付521元（詳附表3；又計算結果雖為522元，惟原告聲明僅請求521元，併此指明），為有理由。至原告聲明請求計算至112年3月1日部分，然本院業已認定被告返還占用土地之日為112年2月28日，原告上開請求之日期顯有誤認，應不可採。

3.原告聲明第3項

原告就被告占用附圖標示乙、丙1、丙2部分之不當得利，請求自111年8月1日起至返還土地之日即112年2月28日止，按月給付2,615元（詳附表4；又計算結果雖為2,616元，惟原告聲明僅請求2,615元，併此指明），為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付如主文第1至3項所示之本息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘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、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　19　　日

民事簡易庭　法　官　蔡子琪

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　　5　　月　　29　　日

書記官　周苡彤

附表1：106年2月22日至111年2月21日相當於租金不當得利

| 占用區域 | 坐落地號 | 面積（平方公尺） | 計算式（元以下四捨五入） |
|---|---|---|---|
| 甲 | 857 | 6.52 | ①6.52＋20.45＋6.72＝33.69<br>②106.02.22-106.12.31：<br>33.69×21925×5%×313/365＝31671<br>③107.01.01-108.12.31<br>33.69×19606×5%×2＝66053<br>④109.01.01-110.12.31<br>33.69×18885×5%×2＝63624<br>⑤111.01.01-111.02.21<br>33.69×19206×5%×52/365＝4609<br>⑥31671＋66053＋63624＋4609＝165957 |
| 乙 | 857 | 20.45 | |
| 丙1 | 857 | 6.72 | |
| 丙2 | 858 | 7.83 | ①106.02.22-106.12.31：<br>7.83×15409×5%×313/365＝5173<br>②107.01.01-108.12.31<br>7.83×13807×5%×2＝10811<br>③109.01.01-110.12.31<br>7.83×13357×5%×2＝10459<br>④111.01.01-111.02.21<br>7.83×13563×5%×52/365＝756<br>⑤5173＋10811＋10459＋756＝27199 |

◎857地號土地（元以下四捨五入）

| 地號 | 公告地價 | 申報地價 |
|---|---|---|
| 105年 | 27406 | 21925 |
| 107年 | 24507 | 19606 |
| 109年 | 23606 | 18885 |
| 111年 | 24007 | 19206 |

◎857地號土地（元以下四捨五入）

| 地號 | 公告地價 | 申報地價 |
|---|---|---|
| 105年 | 19261 | 15409 |
| 107年 | 17259 | 13807 |
| 109年 | 16696 | 13357 |
| 111年 | 16954 | 13563 |

附表2：111年2月22日至111年7月31日相當於租金不當得利

| 占用區域 | 坐落地號 | 面積（平方公尺） | 計算式（元以下四捨五入） |
|---|---|---|---|
| 乙 | 857 | 20.45 | 111.02.22-111.07.31<br>（20.45＋6.72）×19206×5%×160/365＝11437 |
| 丙1 | 857 | 6.72 | |
| 丙2 | 858 | 7.83 | 111.01.01-111.02.21<br>7.83×13563×5%×160/365＝2328 |

附表3（元以下四捨五入）

6.52×19206×5%×1/12＝522

附表4（元以下四捨五入）

①（20.45＋6.72）×19206×5%×1/12＝2174

②7.83×13563×5%×1/12＝442

③2174＋442＝2616