

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1391號

原告 李素香

訴訟代理人 黃德賢律師

被告 盛鏡企業有限公司

法定代理人 龔偉名

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示A部分（面積為二五八點六三平方公尺）之建物拆除，並將占用之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陸拾萬肆仟參佰零壹元，及自民國一一二年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一二年十月十九日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬零肆佰陸拾元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣參佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

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。本件原告訴之聲明第2、3項原為：（二）被告應給付原告新臺幣（下同）30萬3,063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。

（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告5,051元（本院卷第12頁）。嗣變更為：（二）被告應給付原告60萬4,301元，及自追加起訴狀繕本送達翌日即民國112年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之

01 利息。（三）被告應自112年10月19日起至返還土地之日止，
02 按月給付原告1萬460元（本院卷第150-151頁）。經核原告訴
03 之聲明變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首開法條規
04 定，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告起訴主張：

07 （一）原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下
08 稱系爭土地）之共有人，被告於系爭土地上興建未保存登
09 記建物，並占用系爭土地如附圖所示A部分之面積（下稱
10 系爭建物）。惟被告占用系爭土地未得原告同意，無合法
11 占用權源，已侵害原告之所有權，且受有使用系爭土地如
12 附圖所示A部分面積之利益，致原告受有損害，爰依民法
13 第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告拆除系
14 爭建物並返還占有之土地，另給付自追加起訴狀繕本送達
15 翌日即112年10月19日起回溯5年、及自上開期日起至返還
16 土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利等語。

17 （二）並聲明：

- 18 1. 被告應將系爭土地上之系爭建物拆除，將占用之土地返還
19 予原告及全體共有人。
- 20 2. 被告應給付原告60萬4,301元，及自112年10月19日起至清
21 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 22 3. 被告應自112年10月19日起至返還土地之日止，按月給付
23 原告1萬460元。
- 24 4. 聲明第1項願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告抗辯則以：系爭建物は被告於78年間興建，且有與其他
26 地主簽約取得使用權，但沒有跟原告談過，目前仍在繼續使
27 用中等語。

28 三、本院得心證之理由：

29 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
31 第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回

01 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第
02 767條第1項、第821條分別定有明文。經查：原告為系爭
03 土地之共有人，被告於系爭土地上興建系爭建物，但未得
04 原告之同意等情，為兩造所不爭執（本院卷第164頁），
05 是此部分事實，應堪認定。而被告興建系爭建物既未得原
06 告同意，其占用系爭土地即屬無權占有，揆諸首開條文規
07 定，原告請求被告拆除系爭建物，將占用之土地返還予原
08 告及全體共有人，洵屬有據。

09 （二）次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益，民法第179條之規定甚明。又無權占有他人房屋土
11 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
12 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又基地租金之
13 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
14 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
15 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院
16 68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

- 17 1. 被告以系爭建物無權占用系爭土地之事實，既經認定如
18 上，應認被告因此獲有相當於土地租金之利益，致原告受
19 有相當於租金之損害，是原告自得依民法第179條規定，
20 請求被告給付相當於租金之不當得利甚明。
- 21 2. 又系爭土地之租金自107年起至112年止之合理租金分別為
22 61萬8,552元、62萬4,139元、62萬9,727元、63萬4,933
23 元、64萬5,600元、65萬9,569元等情，有鑑定報告附卷可
24 參。參以本件追加起訴狀繕本係原告自行送達，且被告不
25 爭執送達日期為112年10月18日（本院卷第60、163頁），
26 則自追加起訴狀繕本送達翌日即112年10月19日起回溯5年
27 相當於租金之不當得利應為60萬6,267元【計算式詳如附
28 表】，自112年10月19日起，按月計算之不當得利則為1萬
29 460元【計算式：65萬9,569元×（258.63/453）×1/3×1/1
30 2，元以下四捨五入】。是原告請求被告給付60萬4,301
31 元，及自112年10月19日起至返還土地之日止，按月給付1

萬460元，均屬有據。

四、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭建物，將占用之土地返還予原告及全體共有人；另依民法第179條規定，請求被告應給付原告60萬4,301元，及自112年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自112年10月19日起至返還土地之日止，按月給付原告1萬460元，均為有理由，皆應予准許。又訴之聲明第1項，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日

民事第三庭 法 官 楊忠霖

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 113 年 5 月 30 日

書記官 李宜羚

附表：幣別為新臺幣

編號	期間（民國）	系爭土地（453平方公尺） 每年租金總價	占用面積 （平方公尺）	租金總價計算式（小數點以下四捨五入）	應返還之不當得利金額
1	107年10月19日至107年10月31日	61萬8,552元	258.63	$61萬8,552元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 1/12 \times 13/31 = 4,114元$	4,114元
2	107年11月至107年12月	61萬8,552元		$61萬8,552元 \times (258.63/453) \times 1/3 \times 2/12 = 1萬9,619元$	1萬9,619元
3	108年1月至108年12月	62萬4,139元		$62萬4,139元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 11萬8,779元$	11萬8,779元
4	109年1月至109年12月	62萬9,727元		$62萬9,727元 \times (258.63/453) \times 1/3 = 11萬9,843元$	11萬9,843元

(續上頁)

01

5	110年1月至110年1 2月	63萬4,933元		63萬4,933元×（258.63/453）×1/3 ＝12萬833元	12萬833元
6	111年1月至111年1 2月	64萬5,600元		64萬5,600元×（258.63/453）×1/3 ＝12萬2,864元	12萬2,864元
7	112年1月至112年9 月	65萬9,569元		65萬9,569元×（258.63/453）×1/3× 9/12＝9萬4,141元	9萬4,141元
8	112年10月1日至11 2年10月18日	65萬9,569元		65萬9,569元×（258.63/453）×1/3× 1/12×18/31＝6,074元	6,074元
合計					60萬6,267元