

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1868號

原告 黃莉萍
訴訟代理人 宋英華律師
複代理人 葉育泓律師
被告 李立民
陳虹安

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳虹安應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積2.12平方公尺）之水泥磨石子鋪面刨除至與柏油路面相同高度，編號C部分（面積0.06平方公尺）之木門應保持開啟並附著於被告陳虹安所有之建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號建物）上之狀態後，將上開土地騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告陳虹安應給付原告新臺幣2,006元，及自民國112年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。
- 三、被告陳虹安應自民國113年5月8日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣50元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用（減縮後）由被告陳虹安負擔95%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項至第三項於原告各以新臺幣153,327元、新臺幣669元、按月以新臺幣17元供擔保後，得假執行，但如被告陳虹安各以新臺幣459,980元、新臺幣2,006元、按月以新臺幣50元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。又不變更訴訟標的，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。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第256條定有明文。本件原告起訴時主張原告所共有之臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），現由被告李立民、陳虹安（下合稱被告，若個別指稱則省略稱呼）以下述之方式無權占有使用，面積合計約4平方公尺（以下以 m^2 表示），並依此計算請求被告給付相當於租金之不當得利。後來訴訟進行中，經臺北市士林地政事務所測量後，原告依測量成果更正被告占用系爭土地範圍及面積，及依審理期間現況占用情形之改變而減縮不當得利數額，最後聲明為（見本院卷第369頁，其中有關追加上古國際藝術股份有限公司為被告部分，另由本院裁定駁回，於此不予記載）：(一)被告應將系爭土地上如附圖（臺北市士林地政事務所土地複丈成果圖，本院卷第66頁）所示編號A部分（面積 $2.12m^2$ ）之水泥磨石子鋪面刨除至與柏油路面相同高度，編號C部分（面積 $0.06m^2$ ）之木門應保持開啟並附著於被告所有之建物上之狀態後，將上開土地騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）9,870元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)被告應自民國113年5月8日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告73元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。核原告上開關於請求拆除地上物、返還系爭土地及請求不當得利數額部分之聲明變更，係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，另就附圖所示編號C部分之聲明內容，由拆除木門變更為應保持開啟狀態，其基礎事實與起訴時相同，均應予准許變更。另原告就臺北市士林地政事務所測量後，於特定占有系爭土地之範圍所為聲明變更，此部分屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變更，併予敘明。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：原告自109年11月26日登記為系爭土地共有人，
03 權利範圍904/10000。被告未經原告及其他共有人同意，亦
04 無任何正當權源，於附圖編號A部分以鋪設水泥磨石子鋪面
05 方式占用系爭土地，於編號C部分以木門占用系爭土地，於
06 編號D部分（面積5.2125m²），以堆放雜物方式占用系爭土
07 地，迄至113年4月18日始移除。原告自得本於物上請求權，
08 請求被告將附圖編號A部分水泥地面刨除至與柏油路面相同
09 高度後，將系爭土地騰空返還予原告及其他全體共有人，及
10 請求被告不得以木門妨害原告所有權。另被告以上開方式占
11 用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，原告得請求被告
12 返還如附表一所示之占用利益。爰依民法第767條、第821
13 條、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如前述變更
14 後聲明。

15 二、被告則以：被告於92年間向前手（訴外人鍾瑞榮）購買坐落
16 於臺北市○○區○○段○○段000地號（下稱600地號土地）
17 土地上建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄
18 00號建物（下稱系爭被告房屋），門前水泥磨石子鋪面及木
19 門均已存在，前手表明產權清楚，自無占用相鄰之系爭土地
20 之情形，臺北市士林地政事務所測量之成果圖有誤，原告房
21 屋之建築線有逾越系爭土地與600地號土地之地界線建築，
22 應行重測。又系爭被告房屋門前之水泥磨石子鋪面係於105
23 年間由系爭土地相鄰之臺北市○○區○○段○○段000地號
24 土地（下稱634地號土地）之所有人即上古國際藝術股份有
25 限公司（下稱上古公司）提供鄰近大樓（天母杉居）興建時
26 設置污水槽及污水排放管施工後地面重整所為，與被告無
27 關。木門的另一側為鐵材質，與原告房屋未拆除的老舊鐵窗
28 及油漆顏色均相同，應為原告房屋之前手所為，亦與被告無
29 關。附圖所示編號D部分之雜物非被告所有。原告請求無理
30 由等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一) 原告主張依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告
02 將附圖所示編號A部分之水泥磨石子鋪面刨除至與柏油路
03 面相同高度，並將系爭土地返還予原告及其他共有人，及
04 請求被告應保持木門開啟（不得以木門妨害原告所有
05 權），有無理由？

06 1. 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
08 虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

09 2. 經查，依原告提出之照片（見士簡調卷第27頁、本院卷第
10 204頁、第206頁），可認系爭被告房屋門外有水泥磨石子
11 鋪面及木門。另經本院囑託臺北市士林地政事務所測量，
12 結果如附圖所示，堪信原告所稱附圖所示編號A部分為系
13 爭被告房屋之水泥磨石子鋪面占用，及系爭土地編號C部
14 分於木門關閉時占用。被告雖稱上開測量之成果圖有誤，
15 原告房屋之建築線有逾越系爭土地與600地號土地之地界
16 線建築，故水泥磨石子鋪面及木門並無占用系爭土地等
17 語。然被告僅泛稱前手出售房屋時，表示產權清楚，而未
18 就地政事務所之進行之測量有何不當或錯誤之處予以說明
19 並提出證據，其此部分抗辯自非可採。

20 3. 再依前揭系爭被告房屋照片可知，系爭被告房屋門口之水
21 泥磨石子鋪面係自房屋之大門往外延伸鋪設，作為房屋出
22 入使用，應屬系爭被告房屋之一部分，而系爭被告房屋為
23 陳虹安於92年9月1日拍賣取得乙節，此有600地號土地異
24 動索引可佐（見限制閱覽卷）。則陳虹安既以其所有之物
25 占用原告所有之系爭土地，原告請求其排除侵害，為有理
26 由。至於李立民並非系爭被告房屋所有權人，自無拆除門
27 口之水泥磨石子鋪面之權限，原告請求李立民拆除，即無
28 理由。而被告雖抗辯陳虹安於92年間向前手購買系爭被告
29 房屋，門前水泥磨石子鋪面已存在，且105年間因相鄰之6
30 34地號土地所有人上古公司曾經提供634地號土地供訴外
31 人設置污水槽及污水排水管，施工後，上古公司要求施工

單位修繕而回復為現狀之水泥磨石子鋪面，故門前水泥磨石子鋪面與被告無關等語，並提出污水管施工同意書、臺北市○○○○○○○○○○道○○○○○○道○○○○○○○○○○○○○○000地號土地買賣合約部分頁面等件為佐（見本院卷第312頁至320頁）。然即令被告上開主張為真，陳虹安向前手購買系爭被告房屋，其門口之水泥磨石子鋪面為房屋所有權之一部分，而為陳虹安所繼受，又期間雖經上開施工因素而破壞，然既經施工單位完工後予以修復，則陳虹安之所有權已經回復，其所有權範圍仍包括門口之水泥磨石子鋪面，要與該部分是否係陳虹安親手所鋪設無關。是以，被告此部分抗辯自無可採。

4. 就系爭被告房屋之木門部分，該木門之門軸係裝設於系爭被告房屋之牆壁上，依常情來看，應係系爭被告房屋之所有人裝設，被告固辯稱係原告所有房屋之前手所裝設等語，並提出該木門與原告所有房屋窗戶之照片為佐（見本院卷第240頁）。然查，被告自陳系爭被告房屋前手為鍾瑞榮，另原告所有之房屋前亦為鍾瑞榮所有乙節，與卷內600地號土地及633地號土地之異動索引資料不符（見限閱卷），其所述並非可採。而縱使鍾瑞榮為原告房屋前手之實際上所有權人，依被告提出之照片，看起來木門的另一側鐵材質部分，其材質及油漆顏色與原告房屋未拆除的老舊鐵窗均相同，可認不排除係前手（鍾瑞榮）所裝設，但既已附著在系爭被告房屋而成為系爭被告房屋之一部分，又陳虹安買受系爭被告房屋，其所有權即包括該木門。而該木門關閉時有部分占用系爭土地編號C之情形，即有妨害原告就系爭土地所有權圓滿之虞，則原告請求陳虹安不得以關閉木門之方式妨害系爭土地所有權，應屬可採。

（二）原告主張依民法第179條規定，請求被告返還不當得利，有無理由？如有，其數額若干？

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

01 法第179條定有明文。又無權占用他人之土地，可能獲得
02 相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因
03 此受有相當於租金之損害。經查，陳虹安以水泥磨石子鋪
04 面無權占有使用系爭土地如附圖編號A部分，自獲有利
05 利益，原告依民法第179條前段規定請求陳虹安給付相當租
06 金之不當得利，於法有據。

- 07 2. 再按租用基地建築房屋，其租金以不超過土地申報總價額
08 年息百分之十為限，土地法第105條、第97條規定甚明。
09 此所謂年息百分之十為限，乃指土地租金之最高限額而
10 言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息百分
11 之十計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用
12 人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。又土
13 地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土
14 地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第14
15 8條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又
16 土地所有權人未申報地價者，則以公告地價80%計算之，
17 平均地權條例第16條前段定有明文。查，系爭土地歷年申
18 報地價如附表一所示，有原告提出地價資料查詢、土地登
19 記謄本在卷可佐（見士簡調卷第23頁、第29頁至30頁、本
20 院卷第202頁）。本院斟酌系爭被告房屋之門口水泥磨石
21 子鋪面無權占用系爭土地面積2.12m²，專供陳虹安居住出
22 入使用，又系爭土地之地目為建地，周圍為住宅區域之巷
23 弄，有前揭土地登記謄本、現場照片及勘驗筆錄（見本院
24 卷第52頁至53頁）在卷可參，衡量系爭土地之地目、所在
25 環境繁榮程度以及陳虹安利用土地之使用情形、所受利益
26 等因素，認原告請求陳虹安給付每年不當得利數額，應以
27 前開申報地價之年息7%計算較為合理，原告主張按10%計
28 算，尚非妥適。以此計算陳虹安自109年11月26日起至113
29 年5月7日所受不當得利如附表二所示，為2,006元。另如
30 附表二編號4所示，陳虹安自113年5月8日起至返還系爭土
31 地之日止，每個月受有50元不當得利。

- 01 3. 原告另主張被告以木門占用附圖編號C部分土地，獲有不
02 當得利等語。經查，木門之門軸裝設於系爭被告房屋牆
03 壁，若木門關閉，固發生占用如附圖編號C部分之土地結
04 果，然依原告提出之證據（照片等），並無法認定木門自
05 109年11月26日起迄今「持續不間斷」關閉而占用系爭土
06 地，自無從憑認陳虹安獲有自109年11月26日起迄今占用
07 之利益。而原告復未說明及舉證陳虹安實際占用（木門關
08 閉）之時間長短以憑計算陳虹安所獲得利益為何，則依舉
09 證責任分配，難認原告已盡其舉證責任而得請求此部分不
10 當得利。
- 11 4. 原告主張被告在系爭土地上放置雜物，占用系爭土地（面
12 積5.2125m²），迄至113年4月17日止，亦獲有不當得利等
13 語。查，依原告提出之雜物照片（見本院卷第58頁、第21
14 2頁至214頁），雜物主要為盆栽使用之花盆及打掃清潔工
15 具。再依證人曾瓊萱到庭證稱其前受僱於原告，曾在000
16 年0月間幫原告去與李立民碰面，協商原告房屋裝潢期間
17 工程車停放門口之事，當時李立民有提及通道內的東西是
18 他暫時放置，當時是與停車的事一起談等語（見本院卷第
19 329頁至331頁）。及依被告提出之訴願書（見本院卷第32
20 2頁），被告有認養599地號土地（即系爭被告房屋門口旁
21 土地），並加以整治、種植花草樹木等情。綜合來看，可
22 認上開花盆及清潔工具應係李立民平時植花草樹木使用，
23 而暫時放置在通道內。然依證人所述內容，亦可認兩造協
24 調時，曾就停車與放置東西在通道內一併商談，而且協調
25 結果並非原告拒絕李立民放置上開雜物，故依原告提出之
26 證據，尚不能憑認被告放置雜物即無法律上原因或可認被
27 告係惡意，原告請求被告返還放置雜物之不當得利，難認
28 有理由。
- 29 5. 綜上，原告請求陳虹安返還自109年11月26日起至113年5
30 月7日止，以系爭被告房屋之門口水泥磨石子鋪面無權占
31 用系爭土地，所受不當得利2,006元，以及自113年5月8日

起至返還系爭土地之日止，每個月50元不當得利，為有理由，另請求被告返還因木門及雜物所獲不當得利，為無理由。

（三）再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；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%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別有明文規定。本件原告請求陳虹安返還不當得利經准許部分，其給付無確定期限，原告併請求自起訴狀繕本送達陳虹安之翌日即自112年6月28日起（見本院卷第38頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

四、從而，原告依民法第767條、第821條、第179條規定，請求（一）陳虹安將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積2.12 m²）之水泥磨石子鋪面刨除至與柏油路面相同高度，如附圖所示編號C部分（面積0.06 m²）之木門應保持開啟並附著於陳虹安所有之建物上之狀態後，將上開土地騰空返還予原告及其他全體共有人。（二）陳虹安給付原告2,006元，及自112年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。（三）陳虹安應自113年5月8日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告50元部分，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，酌定相當擔保金額准許之，並由本院依職權，宣告被告如預供擔保相當金額，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據（被告聲請送內政部國土測繪中心再行鑑定部分，經審酌後認無必

要，業如前述），經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，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 113 年 5 月 28 日
民事第四庭 法官 林銘宏

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 28 日
書記官 陳怡文

附表一：

編號	占用期間	申報地價	計算式	占用利益
1	109年11月26日起至110年12月31日	42,400元/㎡	$42,400 \times 7.3925 \times 904 / 10000 \times 10\% \times 400 / 365$	3,105元
2	111年1月1日起至112年12月31日止	43,760元/㎡	$43,760 \times 7.3925 \times 904 / 10000 \times 10\% \times 730 / 365$	5,849元
3	113年1月1日起至113年4月17日止	44,400元/㎡	$44,400 \times 7.3925 \times 904 / 10000 \times 10\% \times 107 / 365$	870元
4	113年4月18日起至113年5月7日止	44,400元/㎡	$44,400 \times 2.18 \times 904 / 10000 \times 10\% \times 19 / 365$	46元
			合計	9,870元
5	113年5月8日起至清償日止		$44,400 \times 2.18 \times 904 / 10000 \times 10\% \div 12$	73元
被告占用面積7.3925㎡（編號A部分面積2.12㎡+編號C部分面積0.06㎡+編號D部分面積5.2125㎡），113年4月18日移除雜物後占用面積2.18㎡。				

附表二：

編號	占用期間	申報地價	計算式	占用利益
1	109年11月26日起至110年12月31日	42,400元/㎡	$42,400 \times 2.12 \times 904 / 10000 \times 7\% \times 400 / 365$	623元
2	111年1月1日起至	43,760元/㎡	$43,760 \times 2.12 \times 904 / 10$	1,174元

(續上頁)

01

	112年12月31日止		$000 \times 7\% \times 2$	
3	113年1月1日起至 113年5月7日止	44,400元/m ²	$44,400 \times 2.12 \times 904/100$ $00 \times 7\% \times 128/365$	209元
			合計	2,006元
4	113年5月8日起至 清償日止		$44,400 \times 2.12 \times 904/10$ $000 \times 7\% \div 12$	50元