

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第77號

原告 謝馥禧

訴訟代理人 吳秀菊律師

被告 齋雲園藝有限公司

法定代理人 呂珠娥

被告 朱昌華

陳雪玲

共同

訴訟代理人 余政勳律師

複代理人 李余信嘉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告朱昌華應將坐落新北市○○區○○段○○○○○地號土地上如附圖所示A部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
- 二、被告朱昌華應給付原告新臺幣拾玖萬玖仟貳佰壹拾伍元，及自民國一百一十四年一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告朱昌華應自民國一百一十二年十月三十一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟參佰貳拾壹元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告朱昌華負擔百分之七，餘由原告負擔。
- 六、本判決主文第一項，如原告以新臺幣壹佰柒拾伍萬元為被告朱昌華供擔保後，得假執行。但被告朱昌華如以新臺幣伍佰貳拾壹萬陸仟參佰捌拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決主文第二項，如原告以新臺幣柒萬元為被告朱昌華供  
02 擔保後，得假執行。但被告朱昌華如以新臺幣拾玖萬玖仟貳  
03 佰壹拾伍為原告預供擔保，得免為假執行。

04 八、本判決主文第三項，如原告按月以新臺幣壹仟貳佰元為被告  
05 朱昌華供擔保後，得假執行。但被告朱昌華如按月以新臺幣  
06 參仟參佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

## 08 事實及理由

### 09 壹、程序方面：

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同  
11 意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明  
12 文。查本件原告起訴原僅列齋雲園藝有限公司（下稱被告齋  
13 雲公司）為被告，並聲明請求：(一)被告齋雲公司應將原告所  
14 有坐落於新北市○○區○○段00000地號土地（面積151.82  
15 平方公尺，下稱系爭土地）之地上物（如民事更正暨陳報狀  
16 附圖一所示紅線範圍內，以實測為準）予以拆除，並將土地  
17 騰空返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,869,39  
18 8元，及自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按年息5%計  
19 算之利息；(三)被告應自起訴之日起至返還土地之日止按月給  
20 付原告47,823元（本院113年度重訴字第77號卷【下稱本院  
21 卷】第10、55頁）。嗣於本院審理中，原告追加朱昌華、陳  
22 雪玲為被告，並變更訴之聲明為：(一)被告應將原告所有系爭  
23 土地上如新北市淡水地政事務所土地複丈成果圖（即附圖）  
24 所示A、B部分（合計面積71.71平方公尺）地上物予以拆  
25 除，並將土地騰空返還原告；(二)被告應給付原告2,869,398  
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止按年息5%計算之  
27 利息；(三)被告應自起訴之日起至返還土地之日止按月給付原  
28 告47,823元（本院卷第153、211頁）。被告表示同意上揭訴  
29 之變更（本院卷第211頁），經核原告就前揭訴之聲明所為  
30 之追加，核與前揭規定並無不合，應予准許。

### 31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：系爭土地為伊所有，被告齋雲公司、朱昌華、陳  
02 雪玲乃占有系爭土地如附圖所示A、B部分建物之處分權人  
03 （下就占有系爭土地如附圖所示A、B部分建物逕稱系爭A地  
04 上物、系爭B地上物），系爭A、B地上物均無正當權源占有  
05 系爭土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被  
06 告拆除占有系爭土地之系爭A、B地上物，將所占有之土地騰  
07 空返還原告，另擇一依民法第179條、第184條第1項前段規  
08 定，請求被告給付起訴前5年及未來占有期間之不當得利等  
09 語。並聲明：(一)被告應將原告所有系爭土地上如附圖所示  
10 A、B地上物（占有面積合計71.71平方公尺）予以拆除，並  
11 將土地騰空返還原告；(二)被告應給付原告2,869,398元，及  
12 自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止按年息5%計算之利息；  
13 (三)被告應自起訴之日起至返還土地之日止按月給付原告47,8  
14 23元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

## 15 二、被告方面

16 (一)、被告齋雲公司、陳雪玲則以：系爭A、B地上物並非伊等所興  
17 建，伊等均非系爭A、B地上物之所有權人或事實上處分權  
18 人，並無占有系爭土地而獲得利益之情形，原告請求伊等拆  
19 屋還地及給付占有系爭土地之不當得利，為無理由等語，資  
20 為置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供  
21 擔保，請准宣告免為假執行。

22 (二)、被告朱昌華則以：伊就A地上物乃無權占有系爭土地，且伊  
23 對系爭A地上物有處分權等節均不爭執，然伊就系爭B地上物  
24 並無處分權等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不  
25 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

## 26 三、本院之判斷

27 (一)、原告主張其為系爭土地之所有權人，被告朱昌華則為系爭A  
28 地上物之所有權人等情，為被告朱昌華所不爭執（本院卷第  
29 145、213頁），並有系爭土地登記第一類謄本（本院卷第18  
30 頁）、新北市稅捐稽徵處新北市○○區○○里○○路0000號  
31 （含A建物）之房屋稅籍證明書（本院卷第101頁，並參本院

01 卷第214頁被告陳述)等件在卷可參,應堪信為真實。又系  
02 爭A地上物占有系爭土地之範圍,經本院囑託新北市淡水地  
03 政事務所測量結果,其占有位置如該所113年12月10日新北  
04 淡地測字第1136108955號函檢送之土地複丈成果圖(即附  
05 圖,本院卷第181至183頁)編號A部分所示,占有面積計70.  
06 70平方公尺。

07 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還之。  
08 對於妨害其所有權者,得請求除去之,民法第767條第1項前  
09 段及中段定有明文。又房屋之拆除,為事實上之處分行為,  
10 未經辦理所有權第一次登記之建物,僅所有人或有事實上處  
11 分權之人,方有拆除之權限(最高法院97年度台上字第1101  
12 號裁判要旨參照)。查被告朱昌華所有系爭A地上物占有系  
13 爭土地如附圖所示編號A部分已超過5年以上,且被告朱昌華  
14 就系爭A地上物並無占有系爭土地之合法權源乙節並不爭  
15 執,是原告依上開規定,請求被告朱昌華將系爭A地上物拆  
16 除,將占有部分土地返還,應屬有據。

17 (三)、原告固主張被告齋雲公司法定代理人即被告呂珠娥於鄉鎮市  
18 公所調解時自承占有系爭土地,且系爭A地上物乃被告呂珠  
19 娥所經營址設新北市○○區○○里○○路0000號「淡水花  
20 市」之延續,被告陳雪玲則為系爭A地上物之使用人,故請  
21 求被告齋雲公司、陳雪玲亦應與被告朱昌華共同拆除系爭A  
22 地上物,將占有土地騰空返還等語。然查:系爭A地上物未  
23 經辦理所有權登記,自須有事實上之處分權者,始得予以拆  
24 除,而被告齋雲公司、陳雪玲均否認為系爭A地上物之處分  
25 權人,原告應就此一有利於己之事實負舉證責任。惟原告並  
26 未提出任何證據證明被告齋雲公司、陳雪玲對系爭A地上物  
27 有何處分權限,且經本院到場勘驗結果,原告主張由被告齋  
28 雲公司負責人呂珠娥經營之「淡水花市」建物,與系爭A地  
29 上物乃獨立建物,二建物各有獨立出入口,進出系爭A地上  
30 物毋須通過「淡江花市」,「淡江花市」內亦無通道可逕達  
31 系爭A地上物,有本院113年8月23日勘驗筆錄暨勘驗照片在

01 卷可稽（本院卷第145至149頁），是原告主張系爭A地上物  
02 乃門牌號碼88-1號建物之延續，及被告齋雲公司、陳雪玲均  
03 為系爭A地上物之處分人云云，實屬無稽。從而，原告依上  
04 開規定請求被告齋雲公司、陳雪玲亦應與被告朱昌華共同拆  
05 除A地上物後將占有土地騰空返還，即難謂有據。

06 (四)、此外，原告尚主張被告3人應將系爭B地上物（占有面積1.01  
07 平方公尺）予以拆除後將占用土地騰空返還予原告等語。然  
08 查，系爭B地上物占有系爭土地之位置、面積，固經本院囑  
09 託新北市淡水地政事務所測量在卷，有前揭新北市淡水地政  
10 事務所113年12月10日新北淡地測字第1136108955號函檢送  
11 之土地複丈成果圖為憑（本院卷第181至183頁）。惟被告齋  
12 雲公司、朱昌華、陳雪玲均否認為系爭B地上物之處分權人  
13 （本院卷第213頁），原告亦未提出任何證據證明被告等對  
14 系爭B地上物有何處分權限，則原告依上開規定請求被告3人  
15 拆除系爭B地上物後將系爭土地騰空返還，亦難謂可採。

16 (五)、原告主張被告無權占有系爭土地，致原告受有損害，請求被  
17 告給付相當於租金之不當得利部分：

18 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  
19 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返  
20 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別  
21 定有明文。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依  
22 權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還  
23 之範圍，應以受領人所受之利益為度。另無權占有他人土  
24 地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償  
25 還其價額，而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之  
26 利益為社會通常之觀念。經查：本件被告朱昌華未經原告同  
27 意，以系爭A地上物無權占有系爭土地如附圖所示A部分並加  
28 以利用，係屬無法律上原因而獲有相當於租金之利益，並致  
29 原告受有損害，原告依前揭法條規定，請求被告給付不當得  
30 利，即有理由，應予准許。

31 2.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

01 年息百分之10為限；該項規定於租用基地建築房屋準用之，  
02 土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而該條之土地  
03 價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又  
04 法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土  
05 地法所申報之地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，  
06 即指該土地之申報地價。又所謂「申報總價年息百分之10為  
07 限」，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之  
08 租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之  
09 位置，工商業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受  
10 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年  
11 度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參  
12 照）。本院審酌系爭土地位於台北市淡水區學府路旁無名巷  
13 弄內，距離最近捷運站約10分鐘路程，距離最近公車站約30  
14 0公尺，系爭A地上物旁雖無其他住宅，亦非商業活動密集繁  
15 榮地區，但鄰近學府路對面即為鄧公國小，系爭A地上物後  
16 方為停車場，停車場對面即為住宅區，生活機能堪稱便利，  
17 系爭A地上物為1層樓建築物，目前由被告朱昌華出租予被告  
18 陳雪玲作為冷凍食品儲藏庫使用，門口所臨馬路窄小，至多  
19 容納一小客車通行，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可稽  
20 （本院卷第145至149頁），綜合衡量系爭土地之位置、工商  
21 業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，  
22 認原告主張被告朱昌華所獲得相當於租金之利益，以申報地  
23 價年息10%計算，尚屬過高，應以申報地價年息5%計算，  
24 較為適當。

25 3. 基上，原告得請求被告朱昌華給付自起訴時起往前回溯5年  
26 即107年10月31日至112年10月30日止，相當於租金之不當得  
27 利金額為199,215元（計算式詳如附表一所示）。自起訴時  
28 起即112年10月31日起按月給付相當於租金之不當得利金額  
29 則為3,321元（計算式詳如附表二所示）。

30 4. 按不當得利之受領人於受領時知無法律上之原因或其後知之  
31 者，應將受領時所得之利益、或知無法律上之原因時所現存

01 之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項前段定有  
02 明文。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付  
03 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其  
04 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
05 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，  
06 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  
07 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
08 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1  
09 項前段、第203條亦分別定有明文。本件原告追加朱昌華為  
10 被告之民事聲請狀繕本於114年1月10日送達被告朱昌華（因  
11 原告未提出民事聲請狀送達證明，本院爰以被告朱昌華委任  
12 訴訟代理人之期日認定為被告朱昌華受催告之期日，本院卷  
13 第189頁），而向被告朱昌華請求給付相當於租金之不當得  
14 利，則原告主張請求被告朱昌華給付199,215元部分，自114  
15 年1月11日起至清償日止，按法定利率即週年利率百分之5計  
16 算之遲延利息，洵屬有據；逾此部分之遲延利息之請求，難  
17 認有據。

18 5.至原告尚依民法第184條第1項前段請求被告朱昌華給付相當  
19 於租金之損害賠償部分，因原告並未舉證證明被告朱昌華有  
20 何故意過失侵害原告權利之情事，是其此部份請求，尚屬無  
21 稽。

22 (六)、又原告尚依民法第179條、第184條第1項前段，擇一請求被  
23 告齋雲公司、陳雪玲與被告朱昌華共同給付系爭A地上物占  
24 有系爭土地相當於租金之不當得利，及依民法第179條、第1  
25 84條第1項前段，擇一請求被告齋雲公司、朱昌華、陳雪玲  
26 共同給付系爭B地上物占有系爭土地相當於租金之不當得利  
27 部分，因原告並未舉證被告齋雲公司、陳雪玲有何以系爭A  
28 地上物占有系爭土地之情事，亦未證明被告齋雲公司、朱昌  
29 華、陳雪玲有何以系爭B地上物占有系爭土地之情事，或其  
30 等有何故意過失不法侵害原告權利之情事，是認原告上開請  
31 求，均屬無稽，難謂可採。

01 (七)、從而，原告依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請  
02 求：(一)被告朱昌華應將A地上物拆除（占用面積70.7平方公  
03 尺），並騰空返還該部分土地予原告；(二)被告朱昌華應給付  
04 原告199,215元，及自114年1月11日起至清償日止，按週年  
05 利率百分之5計算之利息；(三)被告朱昌華應自112年10月31日  
06 起至返還第(一)項土地之日止，按月給付3,321元予原告，為  
07 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
08 回。

09 四、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證  
10 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
11 一論列，併此敘明。

12 五、關於原告上開請求，兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行  
13 或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法律規定相符，爰分  
14 別酌定相當之擔保金額併宣告之；至原告其餘假執行之聲  
15 請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

16 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日  
18 民事第三庭 法 官 黃瀨儀

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日  
24 書記官 宋姿萱

25 附表一：  
26

占用期間	申報地價 (元/平方公尺)	相當於租金之不當得利數額 (新臺幣，元以下四捨五入)
107年10月31日至 107年12月31日	107年公告地價14,096元/平 方公尺×0.8÷11,277元/平 方公尺	申報地價11,277元×占用面積70. 70平方公尺×原告權利範圍1/1× 年息5%×62/365天÷6,771元
108年1月1日至 108年12月31日	108年公告地價14,096元/平 方公尺×0.8÷11,277元/平 方公尺	申報地價11,277元×占用面積70. 70平方公尺×原告權利範圍1/1× 年息5%÷39,864元

(續上頁)

01

109年1月1日至 109年12月31日	109年公告地價14,080元/平方公尺×0.8=11,264元/平方公尺	申報地價11,264元×占用面積70.70平方公尺×原告權利範圍1/1×年息5%÷39,818元
110年1月1日至 110年12月31日	110年公告地價14,080元/平方公尺×0.8=11,264元/平方公尺	申報地價11,264元×占用面積70.70平方公尺×原告權利範圍1/1×年息5%÷39,818元
111年1月1日至 111年12月31日	111年公告地價14,094元/平方公尺×0.8÷11,275元/平方公尺	申報地價11,275元×占用面積70.70平方公尺×原告權利範圍1/1×年息5%÷39,857元
112年1月1日至 112年10月30日	112年公告地價14,094元/平方公尺×0.8÷11,275元/平方公尺	申報地價11,275元×占用面積70.70平方公尺×原告權利範圍1/1×年息5%×303/365天÷33,087元
總計		199,215元

02

附表二：

03

地號	自起訴之日起至返還土地之日止按月給付之不當得利數額 (新臺幣,元以下四捨五入)
348-1地號	112年申報地價11,275元/平方公尺(計算式:112年公告地價14,094元/平方公尺×0.8÷11,275元/平方公尺)×占用面積70.70平方公尺×原告權利範圍1/1×年息5%÷12÷3,321元