

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第908號

原告 葉正信
訴訟代理人 吳玲華律師
複代理人 李訓豪律師
被告 李威辰

高浩哲

共同
訴訟代理人 盧之耘律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李威辰、高浩哲應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地如附圖所示A部分（面積為三六點五八平方公尺）之建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。
- 二、被告李威辰、高浩哲應給付原告新臺幣玖萬捌仟貳佰貳拾肆元，及自民國一一三年六月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一一二年一月一日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟伍佰肆拾伍元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零玖萬元為被告李威辰、高浩哲供擔保後，得假執行。但被告李威辰、高浩哲如以新臺幣參佰貳拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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項原為：被告李威辰、高浩哲（下合稱被告）應給付原告新臺幣（下同）4萬9,6

01 73元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
02 率百分之5計算之利息；暨自民國112年1月1日起至返還土地之
03 日止，按月給付原告1,840元（本院卷第102、124頁）。嗣請
04 求金額及按月給付金額分別擴張為9萬8,224元、3,545元（本
05 院卷第324頁）。經核原告訴之聲明變更，係擴張應受判決事
06 項之聲明，揆諸首開法條規定，應予准許。

07 貳、實體事項

08 一、原告起訴主張：

09 （一）原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下
10 稱系爭土地）之所有權人，被告為門牌號碼同區西園街13
11 7號房屋（下稱系爭房屋）之共有人。因系爭房屋附屬之
12 車庫無權占用系爭土地如附圖所示A部分面積（下稱系爭
13 建物），已妨害原告所有權之行使，爰依民法第767條第1
14 項規定，請求被告拆屋還地。又被告受有使用系爭土地如
15 附圖所示A部分之利益，致原告受有損害，因於被告係於1
16 09年8月11日起登記為系爭房屋之共有人，原告之起訴日
17 則為111年12月9日，另依民法第179條規定，請求被告給
18 付自109年9月起至111年12月止共計9萬8,224元相當於租
19 金之不當得利，及自112年1月1日起至返還土地之日止，
20 按月給付3,545元等語。

21 （二）並聲明：

- 22 1. 被告應將系爭建物拆除，將占用之土地騰空返還予原告。
- 23 2. 被告應給付原告9萬8,224元，及自追加起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自1
25 12年1月1日起至返還土地之日止，按月給付原告3,545
26 元。
- 27 3. 聲明第1項願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告抗辯則以：

29 （一）對於系爭建物無占用系爭土地之合法權源不爭執，惟原告
30 請求相當於租金之不當得利數額，應屬過高等語，資為抗
31 辯。

01 (二) 並聲明：

02 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
07 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
08 經查：原告為系爭土地之所有權人，被告於109年8月11日
09 成為系爭房屋之共有人。系爭建物無權占用系爭土地如附
10 圖所示A部分之面積等情，為兩造所不爭執（本院卷第325
11 頁）。而被告既不爭執係無權占用系爭土地，揆諸首開條
12 文規定，原告請求被告拆除系爭建物並返還占用之土地，
13 自屬有據。

14 (二) 次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益，民法第179條之規定甚明。又無權占有他人房屋土
16 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高
17 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又基地租金之
18 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
19 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
20 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院
21 68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

22 1. 系爭建物無權占用系爭土地如附圖所示A部分之事實，既
23 經認定如上，應認被告因此獲有相當於土地租金之利益，
24 致原告受有相當於土地租金之損害，是原告自得依民法第
25 179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利甚明。

26 2. 又系爭土地之租金自109年起至111年止之合理租金分別為
27 4萬7,923元、4萬8,319元、4萬9,131元等情，有鑑定報告
28 附卷可參。參以本件原告起訴之日為111年12月9日，且被
29 告係於109年8月11日取得系爭房屋所有權，則原告請求被
30 告給付自109年9月起至111年12月止之不當得利共計9萬8,
31 224元【計算式詳如附表】，及自112年1月1日起至返還土

01 地之日止，按月給付3,545元【計算式：4萬9,131元×(3
02 6.58/42.24)×1/12，元以下四捨五入】，均屬有據。

03 四、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系爭建
04 物拆除，將占用之土地騰空返還予原告；再依同法第179條
05 規定，請求被告應給付原告9萬8,224元，及自追加起訴狀繕
06 本送達翌日即113年6月26日（本院卷第204頁）起至清償日
07 止，按週年利率百分之5計算之利息，及自112年1月1日起至
08 返還土地之日止，按月給付原告3,545元，均為有理由，皆
09 應予准許。又就拆屋還地部分，兩造均陳明願供擔保請准宣
10 告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之
11 擔保金額，予以准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
13 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
14 駁，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
17 民事第三庭 法官 楊忠霖

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
23 書記官 李宜羚

24 附表：幣別為新臺幣
25

編號	期間 (民國)	系爭土地(42.2 4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(元以下無 條件捨去)	應返還之不 當得利金額
1	109年9月1日至 109年12月31日	4萬7,923元	36.58	4萬7,923元× (36.58/42.2 4)×4/12=1 萬3,833元	1萬3,833元
2	110年1月1日至	4萬8,319元		4萬8,319元×	4萬1,844元

(續上頁)

01

	110年12月31日			(36.58/42.24) = 4萬1,844元	
3	111年1月1日至 111年12月31日	4萬9,131元		4萬9,131元 × (36.58/42.24) = 4萬2,547元	4萬2,547元
合計					9萬8,224元