

原告 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 陳明輝

訴訟代理人 陳曉雲律師

蔡全凌律師

被告 黃碧艷

訴訟代理人 陳順文

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟陸佰零壹元，及自民國一百一十三年七月九日起至清償日止，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二十五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣捌仟陸佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又所稱「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定要旨參照）。

01 二、查原告起訴聲明求為：被告應將坐落於新北市○○區○○段
02 000地號土地（下稱系爭土地）上占用系爭土地之地上物拆
03 除，並將占用之系爭土地返還予全體共有人。嗣於民國113
04 年7月4日具狀追加訴之聲明求為：(一)被告應將坐落於系爭土
05 地上占用系爭土地之地上物拆除，並將占用之系爭土地返還
06 予全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）10萬4,47
07 3元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償
08 日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付自民事追加訴之
09 聲明狀繕本送達被告翌日起至拆除第(一)項所示地上物，並將
10 系爭土地返還予全體共有人之日止，按月給付原告8,706
11 元。復於113年7月15日具狀變更訴之聲明求為：被告應給付
12 原告10萬4,473元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達被告
13 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核原告追加請
14 求部分，係針對被告無權占有原告所有之系爭土地，依社會
15 通念，可獲得相當於租金之利益，而原告無法利用該土地所
16 受之損害，其依不當得利規定，請求被告返還相當於租金之
17 不當得利，是原告本於不當得利而追加之請求，既與原訴之
18 主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會上可認為同
19 一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於後請求之審理
20 得以利用，依訴訟經濟原則，自宜利用同一程序審理，藉以
21 一次解決本件紛爭，應認與原訴請求之基礎事實同一；變更
22 部分則屬將原訴減縮應受判決事項之聲明，均合於上開規
23 定，應予准許。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：伊與被告為系爭土地共有人，應有部分依序為3
26 分之2、3分之1，被告自112年3月17日起至113年4月16日止
27 間期間，以鐵皮增建物（下稱系爭增建物）無權占用系爭土
28 地面積23.32平方公尺，受有相當於租金之利益，並致原告
29 受有損害。以系爭土地之112年度公告地價每平方公尺8萬4,
30 000元，依土地法第105條準用第97條規定，按年息10%計
31 算，應認被告所受相當於租金利益金額為10萬4,473元（計

01 算式：84,000x80%x10%x23.32x2/3=104,473），爰依民法第
02 179條規定，請求被告如數返還該不當利得等語。並聲明：
03 (一)被告應給付原告10萬4,473元，及自民事追加訴之聲明狀
04 繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
05 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：伊與原告亦同為坐落系爭土地上，門牌號碼新北
07 市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，
08 伊為1樓、原告為2、3樓所有權人。伊在系爭房屋1樓搭建系
09 爭增建物，原告之前手在系爭房屋頂樓加蓋，並占用樓梯間
10 及部分騎樓，雙方均無異議彼此默許，形成默示分管約定。
11 原告於112年3月間取得系爭土地所有權時可知該分管外觀，
12 長達1年多期間均未提出異議，應繼受該分管約定而受拘
13 束。況伊嗣已自行將系爭增建物拆除，原告在仍持續占用頂
14 樓加蓋、樓梯間及部分騎樓情形下，對伊請求不當得利，顯
15 非事理之平等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之
16 聲請均駁回。

17 三、原告主張其與被告為系爭土地共有人，應有部分依序為3分
18 之2、3分之1，及被告自112年3月17日起至113年4月16日止
19 間期間，以系爭增建物占用系爭土地面積23.32平方公尺，
20 為被告所不爭執（見本院卷第95頁），並有系爭土地建物查
21 詢資料及照片可按（見本院卷第16至17頁、本院113年度湖
22 司補字卷〈下稱湖司補字卷〉第17頁），堪信為實。

23 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
25 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
26 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
27 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有
28 明文。按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
29 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
30 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
31 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院

85年度台上字第1120號判決要旨參照)。原告為系爭土地共
有人之一，被告自112年3月17日起至113年4月16日止期間，
以系爭增建物占用系爭土地等情，為兩造所不爭執，業如前
述，被告既執非無權占有為抗辯，即應就系爭增建物占有系
爭土地具正當權源乙節，負舉證之責。查被告雖以原告之前
手，至少於98年2月起長期占有系爭房屋頂樓、樓梯公共空
間、部分騎樓，並提出系爭房屋之外觀照片、Google街景圖
等件為憑（見本院卷第102至104頁），辯稱有默示分管之占
有權源云云，然僅憑系爭房屋頂樓加蓋，及騎樓堆放物品之
外觀，無從判斷頂樓與騎樓之實際使用者為何人，也不足以
認定前屋主未曾干涉被告搭建、使用系爭增建物之情形，無
法證明被告已就系爭房屋與前屋主默許劃定各自使用範圍，
被告前開所辯難以憑信，是被告自112年3月17日起至113年4
月16日止期間，以系爭增建物無權占用系爭土地，應堪認
定。

五、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被告增建系爭
增建物無權占有系爭土地加以使用，自屬無法律上原因而獲
有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告依前揭法條
之規定及前開判例意旨，自得請求被告給付相當於租金之不
當得利。另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
物申報總價年息百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規
定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減
定之；土地法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第10
5條所定，於租用基地建築房屋之情形亦準用之。而所謂土
地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25條所明

01 定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報
02 之地價為法定地價；而依平均地權條例第16條前段雖規定，
03 舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期
04 間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。又所謂
05 「申報總價年息百分之十為限」，乃指房屋租金之最高限額
06 而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照申報價額年息百分之
07 十計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、使用人
08 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
09 較，以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台
10 上字第3071號判決意旨參照）。本院就被告所獲得不當得利
11 數額，審酌系爭土地位處新北市汐止區為郊區，惟周圍有鐵
12 路及公車站、學校、醫院等，交通與生活機能尚佳，應以申
13 報地價年息4%計算為適當，而系爭土地於112年、113年期間
14 之公告地價分別為1萬5,100元、1萬8,100元，此有公告地價
15 查詢結果在卷可按（見湖司補字卷第57頁，原告誤引112年
16 度公告現值每平方公尺8萬4,000元為計算基準，應有未
17 洽），準此，原告請求被告應返還自112年3月17日至113年4
18 月16日止因占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得8,601
19 元（4捨5入至個位數，計算式： $15,100 \times 80\% \times 4\% \times 23.32 \times 2/3 \times$
20 $290/365 + 18,100 \text{元} \times 80\% \times 4\% \times 23.32 \times 2/3 \times 107/366 = 8,601$ ），
21 自屬有據，應予准許，超逾部分，則屬無據，不能准許。

22 六、據上論結，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告
23 8,601元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達被告翌日即113
24 年7月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應
25 予准許，逾前開範圍之請求為無理由，應予駁回。

26 七、本件係行簡易訴訟所為被告敗訴判決，所命被告給付金額未
27 逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第3、5款規定，就原
28 告勝訴部分應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規
29 定，諭知被告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，
30 原告所為假執行之聲請因訴遭駁回而失所附麗，無從准許，
31 應予駁回。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
03 此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
06 民事第二庭 法官 劉瓊雯

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 命補正逕行駁回上訴。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
12 書記官 劉淑慧