

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2117號

原告 張志誠

洪佩芝

共同

訴訟代理人 李志澄律師

複代理人 曾子興律師

被告 周福明

高榕樹

王水德

王天來

王水土

王萬

王士豪

王銘隆

王良軒

王韻閔

李嘉祐

李招治

許美雪

陳素琴

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別將坐落新北市○○區○○段○○○○○○地號土地上如附表一「占用區域」欄所示部分之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予原告。

被告應分別給付原告如附表二「本院判准」欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告分別依附表二「訴訟費用」欄所示比例負擔，餘
02 由原告負擔。

03 本判決第一項於原告以附表一「原告供擔保假執行宣告及被告供
04 擔保免為假執行宣告之內容」欄所示金額為被告供擔保後，得假
05 執行，但被告如以附表一同欄所示金額為原告預供擔保，得免為
06 假執行。

07 本判決第二項於原告以附表二「原告供擔保假執行宣告及被告供
08 擔保免為假執行宣告之內容」欄所示金額為被告供擔保後，得假
09 執行，但被告如以附表二同欄所示金額為原告預供擔保，得免為
10 假執行。

11 原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 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
15 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
16 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更
17 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
18 之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告張
19 志誠、洪佩芝（下合稱原告）起訴時請求被告周福明、高榕
20 樹、王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘隆、王
21 良軒、王韻閔、李嘉祐、李招治、許美雪、陳素琴（下合稱
22 被告）應分別將坐落於新北市○○區○○段000000地號土地
23 （下稱系爭土地）上之如附圖編號A至D所示部分之地上物
24 （下合稱系爭地上物）拆除，將系爭土地返還予原告，並依
25 其估計系爭地上物占有系爭土地之面積計算附帶請求相當於
26 租金之不當得利。嗣系爭地上物占有系爭土地之面積，經新
27 北市汐止地政事務所測量後，原告依測量成果更正系爭地上
28 物占用系爭土地之範圍，及擴張減縮相當於租金之不當得利
29 請求之數額，其最終聲明詳如後述（見本院卷2第69至71
30 頁）。核原告關於請求相當於租金之不當得利部分，係擴張
31 減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。另原

01 告就新北市汐止地政事務所測量後，特定被告分別占用系爭
02 土地之範圍，此部分屬更正法律上及事實上之陳述，揆諸上
03 開說明，非屬訴之變更，併予敘明。

04 二、被告高榕樹、王萬、王士豪、王銘隆、李招治、許美雪、陳
05 素琴均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
06 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
07 決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：系爭土地為原告共有，應有部分各為2分之1，然
10 被告分別於系爭土地上設有地上物，無權占用系爭土地（範
11 圍及面積如附表一所示），原告除得請求被告返還系爭土地
12 外，亦得請求被告給付相當於租金之不當得利。爰依民法第
13 767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

14 (一)被告周福明應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積5.3
15 4平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予原

16 告。(二)被告周福明應給付原告新臺幣（下同）4,050元，及
17 自民國115年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之利

18 息，暨自114年5月22日起至返還上開土地之日止，按月給付
19 原告431元。(三)被告高榕樹應將坐落系爭土地上如附圖所示B

20 部分面積6.51平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地遷讓
21 返還予原告。(四)被告高榕樹應給付原告4,938元，及自115年

22 5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年5
23 月22日起至返還上開土地之日止，按月給付原告525元。(五)

24 被告王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘隆、王
25 良軒、王韻閔應將坐落系爭土地上如附圖所示C部分面積7.4

26 7平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予原
27 告。(六)被告王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘

28 隆、王良軒、王韻閔應給付原告5,666元，及自115年6月9日
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年5月22日

30 起至返還上開土地之日止，按月給付原告603元。(七)被告李
31 嘉祐、李招治、許美雪、陳素琴應將系爭土地上如附圖所示

01 D部分面積7.69平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地遷
02 讓返還予原告。(八)被告李嘉祐、李招治、許美雪、陳素琴應
03 給付原告5,666元，及自115年6月9日起至清償日止，按年息
04 5%計算之利息，暨自114年5月22日起至返還上開土地之日
05 止，按月給付原告603元。(九)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告高榕樹：原告為虹展建設股份有限公司之監察人，且為
08 該公司實際管理人，主要從事道路用地買賣獲取利益，其於
09 111年6月8日以460萬1,000元拍定取得新北市○○區○○段0
10 000地號後，將此道路用地轉賣予訴外人國揚建設股份有限
11 公司等作為容積移轉賺取價差。原告復將已售出之上開道路
12 用地分割出系爭土地，並以原價117萬4,000元買回後，隨即
13 訴請被告返還土地，然被告僅搭建遮雨棚作為防雨，並不影
14 響道路使用，亦未占用系爭土地等語，資為抗辯。並聲明：
15 原告之訴及假執行均駁回。

16 (二)被告周福明、王水德、王天來、王水土、王良軒、王韻閔、
17 李嘉祐則以：系爭地上物已存在50年，有可能是國土測繪產
18 生之誤差，被告並未取得任何利益等語，資為抗辯。並聲
19 明：1.原告之訴及假執行均駁回；2.如受不利判決，被告願
20 供擔保，請准宣告免為假執行。

21 (三)被告王萬、王士豪、王銘隆、李招治、許美雪、陳素琴於言
22 詞辯論期日均未到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
25 民法第767條第1項前段定有明文。經查，原告主張系爭土地
26 為其所有，被告之系爭地上物分別無權占用系爭土地如附表
27 一「占用區域」欄所示部分之範圍等情，業據提出土地登記
28 第一類謄本、建物登記第二類謄本及系爭地上物照片為證
29 (見本院卷一第111至145頁、第147至149頁)，並有本院勘
30 驗筆錄(見本院卷一第315至317頁)、新北市汐止地政事務
31 所115年4月20日新北汐地測字第1156064708號函附土地複丈

01 成果圖在卷可稽（見本院卷二第10至12頁）。被告並未就其
02 占用系爭土地，提出有何正當權源，依據前開說明，原告依
03 上開規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將該部分土地遷
04 讓返還予原告，即屬有據，應予准許。至上開被告抗辯渠等
05 並未占用系爭土地、複丈成果圖係因國土測繪產生之誤差云
06 云，惟未舉證證明地籍資料有何不符或錯誤之情況，自仍應
07 以地籍圖經界線作為認定之基準，前開所辯，自難憑採。

08 (二)次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
10 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
11 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
12 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
13 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
14 61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告未經原告之同
15 意，以系爭地上物無權占用原告之系爭土地，係屬無法律上
16 原因而獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告依前
17 揭法條規定，請求被告分別給付不當得利，即有理由，應予
18 准許。

19 (三)又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
20 年息百分之十為限；約定房屋租金，超過前項規定者，該管
21 直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之；土地
22 法第97條定有明文；而上揭法條規定依同法第105條所定，
23 於租用基地建築房屋之情形亦準用之。且依平均地權條例第
24 16條第1項規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所
25 有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為
26 其申報地價。又所謂「申報總價年息百分之十為限」，乃指
27 房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之租金必須照
28 申報價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置，工商
29 業繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
30 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年度台上字第
31 855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。本院就被

告等人所獲得不當得利數額，審酌系爭土地坐落於新北市汐止區，其臨近新北市立圖書館汐止茄苳分館、約10公尺有統一超商、約100公尺內有公車站牌，被告係利用占用之土地為住家使用等情，有原告提出之街景圖、勘驗筆錄在卷可參（見本院卷一第315至317頁、卷二第83頁），審酌其坐落位置、生活機能、交通便利性、工商繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等情，認原告主張被告等人所獲得相當於租金之利益，以申報地價年息10%計算，尚屬過高，應以申報地價年息5%計算，較為適當。是原告依民法第179條規定，請求被告分別給付如附表二「本院判准」欄所示之金額（計算式詳如附表所示），為有理由，應予准許，逾此部分，則為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應將坐落系爭土地如附表一「占用區域」欄所示部分之地上物拆除，並將該部分土地遷讓返還予原告，暨請求被告應分別給付原告如附表二「本院判准」欄所示之金額，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 15 日

民事第四庭 法 官 鄭欣怡

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。

03 附表一：

編號	被告	權利範圍	建號	門牌號碼	坐落地號	占用面積	占用區域	原告供擔保假執行宣告及被告供擔保免為假執行宣告之內容
1	周福明	全部	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷0弄0號	新北市○○區○○段0000地號	5.34㎡	如附圖編號A所示部分	於原告以新臺幣壹拾壹萬伍仟參佰肆拾肆元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣參拾肆萬陸仟零參拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。
2	高榕樹	全部	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷0弄0號	新北市○○區○○段0000地號	6.51㎡	如附圖編號B所示部分	於原告以新臺幣壹拾肆萬零陸佰壹拾陸元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣肆拾貳萬壹仟捌佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。
3	王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘隆、王良軒、王韻閔	全部	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷0弄0號	新北市○○區○○段0000地號	7.47㎡	如附圖編號C所示部分	於原告以新臺幣壹拾陸萬壹仟參佰伍拾貳元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣肆拾捌萬肆仟零伍拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。
4	李嘉佑、李招治、許美雪、陳素琴	全部	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000巷0弄0號	新北市○○區○○段0000地號	7.69㎡	如附圖編號D所示部分	於原告以新臺幣壹拾陸萬陸仟壹佰零肆元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣肆拾玖萬捌仟參佰壹拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 附表二：（時間：民國；金額：新臺幣，元以下四捨五入）

編號	被告	請求期間	申報地價	計算式	本院判准	原告供擔保假執行宣告及被告供擔保免為假執行宣告之內容	訴訟費用
1	周福明	自113年8月9日至114年5月21日止，共285日。	9,680元	$9,680 \text{ 元} \times 5.34 \text{ ㎡} \times 5\% \times (285/365) = 2,025 \text{ 元}$ $9,680 \text{ 元} \times 5.34 \text{ ㎡} \times 5\% \div 12 = 215 \text{ 元（每月）}$	被告周福明應給付原告新臺幣貳仟零貳拾伍元，及自民國一百一十五年五月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十四年五月二十二日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰壹拾伍元。	左列前段所命給付，於原告以新臺幣陸佰柒拾伍元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣貳仟零貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行；左列後段所命各期給付，於原告每期以新臺幣柒拾壹元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告每期如以新臺幣貳佰壹拾伍元為原告供擔保後，得免為假執行。	10%
2	高榕樹			$9,680 \text{ 元} \times 6.51 \text{ ㎡} \times 5\% \times (285/365) = 2,469 \text{ 元}$			

(續上頁)

01

				$9,680 \text{ 元} \times 6.51 \text{ m}^2 \times 5\% \div 12 = 263 \text{ 元}$ (每月)	七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十四年五月二十二日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰陸拾參元。	行。但左列被告如以新臺幣貳仟肆佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行；左列後段所命各期給付，於原告每期以新臺幣捌拾捌元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告每期如以新臺幣貳佰陸拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。	
3	王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘隆、王良軒、王韻閔			$9,680 \text{ 元} \times 7.47 \text{ m}^2 \times 5\% \times (285/365) = 2,833 \text{ 元}$ $9,680 \text{ 元} \times 7.47 \text{ m}^2 \times 5\% \div 12 = 301 \text{ 元}$ (每月)	被告王水德、王天來、王水土、王萬、王士豪、王銘隆、王良軒、王韻閔應給付原告新臺幣貳仟捌佰參拾參元，及自民國一百一十五年六月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十四年五月二十二日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰零壹元。	左列前段所命給付，於原告以新臺幣玖佰肆拾肆元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣貳仟捌佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行；左列後段所命各期給付，於原告每期以新臺幣壹佰元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告每期如以新臺幣參佰零壹元為原告供擔保後，得免為假執行。	14%
4	李嘉佑、李招治、許美雪、陳素琴			$9,680 \text{ 元} \times 7.69 \text{ m}^2 \times 5\% \times (285/365) = 2,916 \text{ 元}$ $9,680 \text{ 元} \times 7.69 \text{ m}^2 \times 5\% \div 12 = 310 \text{ 元}$ (每月)	被告李嘉佑、李招治、許美雪、陳素琴應給付原告新臺幣貳仟玖佰壹拾陸元，及自民國一百一十五年六月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百一十四年五月二十二日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰壹拾元。	左列前段所命給付，於原告以新臺幣玖佰柒拾貳元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告如以新臺幣貳仟玖佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行；左列後段所命各期給付，於原告每期以新臺幣壹佰零參元為左列被告供擔保後，得假執行。但左列被告每期如以新臺幣參佰壹拾元為原告供擔保後，得免為假執行。	14%

02

附圖：