

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1106號

原告 中華糖業股份有限公司

法定代理人 鄭新錦

訴訟代理人 廖于清律師

楊瀚瑋律師

複代理人 李怡德律師

被告 王俊凱

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3萬7,407元，及自民國112年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自民國112年5月11日起至被告將如附圖之複丈成果圖所示編號A部分之地磚、天花板及牆壁包覆材質完全拆除止，按月給付原告新臺幣1,086元，及各自次月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,550元，其中新臺幣400元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，被告則為系爭建物隔壁門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓建物（下稱358號建物）之所有權人，被告以與358號建物設計一致之地磚、天花板及牆壁包覆材質，逾越包覆至系爭建物之騎樓，占用如附圖之複

丈成果圖所示編號A部分，面積為2.17平方公尺。被告既無任何合法使用系爭建物騎樓部分之權源，且其占用之行為，業經臺灣高等法院111年度上易字第948號判決認定在案，顯見被告有就系爭建物如附圖所示編號A部分為使用收益，據此有妨害原告對系爭建物所有權之情形。

(二)原告於民國109年以市價新臺幣（下同）1,300萬元購得系爭建物及其坐落土地持分，而系爭建物權狀登記之總面積（含共同使用部分）為51.89平方公尺，故系爭建物每平方公尺之市價計算為25萬0,530元，且系爭建物附近商店林立、交通便利，自應以其坐落土地之公告地價年息10%計算相當於租金之不當得利為適當，被告占用系爭建物2.17平方公尺，原告得請求被告給付自109年6月18日起至112年5月10日止之不當得利共計15萬7,435元（計算式： $25萬0,530 \times 2.17 \times 10\% \times 1057/365 = 15萬7,435$ ，元以下四捨五入），扣除被告已給付原告之不當得利1萬3,330元，原告得向被告請求14萬4,105元；另被告應自112年5月11日起至拆除占用系爭建物之地磚、天花板及牆壁包覆材質止，按月給付原告4,530元（計算式： $25萬0,530 \times 2.17 \times 10\% \div 12 = 4,530$ ，元以下四捨五入）之不當得利。又占用系爭原告所有土地之建物並非原告所有，且原告主張逕依其109年以市價1300萬元購入之房地之行情，以每平方公尺25萬0530元作為計算被告占用系爭房屋所受不當得利之標準，難認於法有據。

(三)為此，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告14萬4,105元，及自112年5月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自112年5月11日起至被告將如附圖之複丈成果圖所示編號A部分之地磚、天花板及牆壁包覆材質完全拆除止，按月給付原告4,530元，及各自次月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物騎樓之界線在被告於86年購入358號建物時並無明顯劃分，僅以原建商交屋樑柱界線區分鋪設地

01 磚，後經市政府騎樓重新整理鋪設至今並無占用問題，系爭
02 建物騎樓係公共走道使用空間，並非私人占用，只因磁磚顏
03 色不同就要求被告賠償14萬4,105元及請求被告每月給付4,5
04 30元，顯然不合理，被告認為並無占用，且原告檳榔攤的自
05 來水管有經過被告358號建物的天花板，基於消防安全請一
06 併給予拆除，恢復原狀等語答辯。

07 三、法院判斷：

08 (一)原告主張其為系爭建物所有權人，被告為358號建物所有權
09 人，另被告占用系爭建物如附圖所示編號A部分，面積為2.1
10 7平方公尺等事實，為兩造所不爭執，並有原告提出建物所
11 有權狀、臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖、臺灣高等
12 法院111年度上易字第948號民事判決、匯款單據為證，前述
13 事實，堪信為真實。

14 (二)原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，被告雖以系爭
15 建物騎樓係公共走道使用空間，並非私人占用，只因磁磚顏
16 色不同就要求被告賠償14萬4,105元及請求被告每月給付4,5
17 30元，顯然不合理等語置辯。然被告無權占用系爭建物如附
18 圖所示編號A部分，面積為2.17平方公尺，且為原告單獨所
19 有之專有部分等事實，業經本院110年度訴字第679號民事判
20 決及臺灣高等法院111年度上易字第948號民事判決認定在
21 案，則兩造均應受前案確定判決既判力所拘束，本院就該爭
22 點於本件訴訟自不得再為相反之主張或判斷。按無法律上之
23 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第
24 179條前段所明定。而無正當權源占用他人房地者，依社會
25 通念，應可獲得相當於租金之利益。又城市地方房屋之租
26 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；土地
27 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申
28 報地價，土地法第97條、平均地權條例第16條亦定有明文。
29 本件原告主張被告所有之358號建物無使用權源卻占用原告
30 系爭建物如附圖所示編號A部分，致其受損害，成立不當得
31 利，自屬可採。

01 (三)經查：系爭建物坐落土地自109年1月起之公告地價為每平方
02 公尺9萬2,250元，申報地價則為每平方公尺7萬3,800元，自
03 111年1月起之公告地價為每平方公尺9萬3,875元，申報地價
04 則為每平方公尺7萬5,100元，有內政部地政司公告土地現值
05 及地價查詢資料可參，本院審酌系爭建物位於臺北市大同
06 區，周邊多為商店，交通便利，認以土地申報地價之年息
07 8%計算，尚為適當；另本件係屬侵權行為損害賠償之債，
08 自屬無確定期限者，又以支付金錢為標的，則依民法第229
09 條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，原告就其得請
10 求被告給付之金額部分，請求自起訴狀繕本送達翌日起加計
11 年息5%之利息，始屬有據。

12 (四)從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自109年6
13 月18日起至112年5月10日止之不當得利3萬7,407元（計算式
14 詳如附表一），及加給自起訴狀繕本送達翌日（即112年6月
15 5日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，被告並自112
16 年5月11日起至拆除占用系爭建物之地磚、天花板及牆壁包
17 覆材質止，按月給付原告之不當得利1,086元（計算式詳如
18 附表二），及各自次月10日起至清償日止，按年息5%計算
19 之利息，為有理由，應予准許，超過部分，則無理由，應予
20 駁回；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而
21 失所附麗，應併駁回。

22 四、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部
23 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
24 就原告勝訴部分宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,
25 550元（第一審裁判費），其中400元由被告負擔，並應加給
26 自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
27 息，餘由原告負擔。

28 中 華 民 國 113 年 4 月 22 日
29 士林簡易庭法 官 李建忠

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應

記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 4 月 22 日
書記官 王若羽

附表一

編號	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	應有 部分	週年 利率	計算期間	金額 (新臺幣)
1	73,800	2.17	1/1	8%	109年6月18日－ 110年12月31日 (562/365日)	19,726元
2	75,100	2.17	1/1	8%	111年1月1日－ 112年5月10日 (495/365日)	17,681元
總金額						37,407元

附表二

編號	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	應有 部分	週年 利率	計算期間 (每月)	每月金額 (新臺幣)
1	75,100	2.17	1/1	8%	1/12	1,086元