

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第565號

原告 葉麗珍

訴訟代理人 錢裕國律師

蘇育民律師

被告 左家武

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○○地號土地上如臺北市士林地政事務所複丈日期民國114年11月17日土地複丈成果圖所示A部分（面積0.33平方公尺）之增建物予以拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有人。

被告應給付原告新臺幣伍佰伍拾伍元，及自民國一百一十五年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十五年二月二十七日起，至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰捌拾元，其中新臺幣陸仟捌佰柒拾貳元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息，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、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、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項但書第2款、第3款定有明文；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。

又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查本件原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000-0地號土地(下稱系爭土地)上如附圖(即本院114年士司補字第201號卷【下稱士司補卷】第15頁)所示藍色標示部分(面積約10平方公尺，實際面積待進行測量後確定)之增建物予以拆除，並返還予原告及全體共有人。(二)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00弄00號外牆如原證4照片所示(實際位置待進行測量後確定)之水塔及鐵架予以拆除。(三)被告應給付原告新臺幣(下同)24800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如第一項聲明所載之系爭土地之日止，按月給付原告413元。」，嗣於訴訟程序進行中，經臺北市士林地政事務所進行測量並製作複丈成果圖後，而於民國115年2月12日以民事準備狀，將其訴之聲明變更為：「(一)被告應將坐落系爭土地上如臺北市士林地政事務所複丈日期114年11月17日土地複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)所示A部分之增建物予以拆除，並返還予原告及全體共有人。(二)被告應給付原告818元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民事準備狀繕本送達之翌日起至返還如第一項聲明所載之系爭土地之日止，按月給付原告27元。」，核其上開變更請求部分，就訴之聲明第一項，僅係援引臺北市士林地政事務所所為土地複丈成果，要屬更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加，其餘部分則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。

二、原告起訴主張略以：原告為門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00弄15號房屋（下稱系爭15號房屋）之所有權人，且為系爭15號房屋所坐落系爭土地之共有人（權利範圍為二分之一），被告則為臺北市○○區○○路00巷00弄17號房屋（下稱系爭17號房屋）之所有權人，並非系爭土地之共有人，詎被告未經系爭土地之全體共有人同意，竟於系爭土地上設置

01 如系爭複丈成果圖所示A部分之水泥構造物，無權占用系爭
02 複丈成果圖所示A部分（面積為0.33平方公尺）之系爭土
03 地，原告自得本於系爭土地之共有人地位，請求被告將系爭
04 土地如系爭複丈成果圖所示A部分之增建物予以拆除，並將
05 所占用之土地返還予原告及全體共有人，而被告無權占用系
06 爭土地，獲有無須支付使用土地代價之相當租金利益，因原
07 告於114年5月27日始為起訴請求，且原告就系爭土地之權利
08 範圍為二分之一，則以系爭土地最近5年之申報地價為每平
09 方公尺9920元及其年息10%計算，是原告得請求被告給付之
10 每月租金數額為27元(按依所列計算式核算結果應為14元，
11 計算式：9920元x0.33平方公尺x10%/12月x1/2=13.64元/
12 月，小數點以下四捨五入)，且其所得請求被告給付最近5年
13 起至起訴日止，相當於租金之不當得利合計818元(計算式：
14 9920元x0.33平方公尺x10%x1/2x5年=818元)，爰依民法第76
15 7條第1項、第821條及第179條前段之規定提起本件訴訟，並
16 聲明：(一)被告應將系爭土地上如系爭複丈成果圖所示A部分
17 之增建物予以拆除，並返還予原告及全體共有人；(二)被告應
18 給付原告818元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按年息百分之5計算之利息，並自民事準備狀繕本送達
20 之翌日起至返還如第一項聲明所載之系爭土地之日止，按月
21 給付原告27元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 三、被告則略以：系爭房屋自62年建商建好，並由其父於65年購
23 入後，僅更換過門及圍牆之材質，其餘皆未更動過；又系爭
24 複丈成果圖所示A部分之相對位置應在其所提出之圖三所示
25 鐵網部分（見本院卷第73頁），圖四所示水泥塊（見本院卷
26 第73頁）是原告及其隔壁住戶13號埋的排水管造成，與其無
27 關等語資為抗辯，並聲明請求駁回原告之訴。

28 四、得心證之理由：

29 (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；
30 又對於妨害其所有權者，得請求除去之；又有妨害其所有權
31 之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物

之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。次按，以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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號民事判決意旨參照）。又按，以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號民事判決意旨參照）。查原告主張其為系爭15號房屋及坐落系爭土地之所有權人，其就系爭土地之權利範圍為2分之1，被告則為系爭17號房屋之所有權人，且非系爭土地之共有人，而系爭複丈成果圖所示A部分之水泥構造物占用系爭土地之面積為0.33平方公尺之事實，業據其提出之系爭15號房屋、系爭17號房屋及系爭土地之建物登記謄本、土地登記謄本（見士司補卷第17至21頁）及系爭土地之現狀照片（見士司補卷第23至24頁）附卷可稽，並經本院於114年11月17日至現場履勘後，囑託臺北市士林地政事務所測量，而製有勘驗筆錄及系爭複丈成果圖（見本院114年補字第1347號卷【下稱補字卷】第22至32頁）在卷足憑，且為被告所不爭執，是此部分之事實，應堪信為真正。

(二)被告雖以上開言詞置辯，並提出圖一至圖四之照片（見本院卷第71至73頁）為證，然系爭複丈成果圖所示A部分，為系爭17號房屋門牌之左側（滅火器旁）白色磁磚門柱及其上方白色磁磚滴水線之部分範圍，業經臺北市士林地政事務所以115年6月1日北市士地測字第1157007871號函覆在卷（見本院卷第45頁），且被告所提圖三照片所示位置，核與臺北市士林地政事務所前開函覆所指相應位置迥異，審酌前開現狀

01 照片所示系爭15號房屋及系爭17號房屋之相對位置及其大門
02 圍牆材質，且被告迄今並未提出其他事證以佐其說，堪認系
03 爭複丈成果圖所示A部分之水泥構造物應為系爭17號房屋之
04 一部分。又系爭複丈成果圖所示A部分之水泥構造物占用原
05 告共有之系爭土地，業經本院認定如前，而被告迄今並未提
06 出曾經系爭土地之所有權人同意之證明，亦未提出其他證據
07 證明其得使用系爭土地之正當權源，揆諸前揭之說明，自屬
08 無權占有，是原告本於系爭土地之共有人身分，依前開規
09 定，訴請被告應將系爭土地上如系爭複丈成果圖所示A部分
10 之增建物予以拆除，並將上開土地返還予原告及全體共有
11 人，即屬有據。

12 (三)又按，無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應
13 返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
14 同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
15 不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害
16 為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
17 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
18 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求無權占
19 有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之
20 租金額為限（最高法院61年台上字第1695號、94年度台上字
21 第1094號民事裁判意旨參照）；查被告以上開方式無權占有
22 系爭土地迄今，已如前述，則其因此取得使用系爭土地如系
23 爭複丈成果圖所示A部分之利益，對原告而言自無正當使用
24 權源，為屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有無法
25 使用土地之損害，原告自得請求被告返還因使用該部分系爭
26 土地所受之利益，然該使用利益依其性質不能返還，而無權
27 占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
28 念，則原告請求被告給付無權占有該部分系爭土地所獲得相
29 當於租金之利益，即屬有據。

30 (四)再按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
31 總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，且前開

規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明文；而依土地法施行法第25條之規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，且依土地法第148條之規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，是城市地方建築基地之租金，自應以土地申報地價年息10%為上限。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號民事裁判意旨參照）。另土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條定有明文，系爭土地於109年及110年之公告地價為每平方公尺11900元，於111年及112年之公告地價為每平方公尺11800元，於113年及114年之公告地價為每平方公尺12400元，此有系爭土地公告地價查詢資料可憑，則依前開規定核算之結果，系爭土地於109年及110年之申報地價為每平方公尺9520元（計算式： $11900 \times 80\% = 9520$ ），於111年及112年之申報地價為每平方公尺9440元（計算式： $11800 \times 80\% = 9440$ ），於113年及114年之申報地價為每平方公尺9920元（計算式： $12400 \times 80\% = 9920$ ），而系爭土地為山坡地，周圍均為住家，附近無商圈，步行至公車站、市場及捷運站分別需時約5至20分鐘，此有前開勘驗筆錄（見補字卷第24頁）附卷可參，本院審酌系爭土地之所在位置、目前利用狀況、交通便利性及繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，認原告主張依土地申報地價年息10%計算相當租金之不當得利，尚屬過高，應按申報地價年息7%計算，較為允當。又被告於95年8月2日因分割繼承取得系爭17號房屋之所有權，並於98年6月8日辦理登記，此有前開系爭17號房屋之建物登記謄本在卷可參，審酌被告於前開測量及本院言詞辯論時自承其取得系爭17號房屋後僅更換門及圍牆之材質，其餘並未更動等語，且依系爭土地之土地登記謄本所示，原告自102

01 年10月10日起為系爭土地之所有權人，是原告請求最近5年
02 起至起訴日止（即自109年5月27日至114年5月27日）相當租
03 金之不當得利計為555元（計算式詳如附表所示），自屬有
04 據；又被告以前開方式繼續占用系爭土地，占用面積為0.33
05 平方公尺，占用情形如系爭複丈成果圖所示A部分，已如前
06 述，是被告未返還所占用之前開土地前，其不當得利之狀態
07 仍然存續，故原告自得請求被告至返還占用前開土地之日
08 止，按月給付相當於租金之不當得利計為10元（計算式為：
09 申報地價9920元×占用系爭土地面積0.33平方公尺×權利範圍
10 $1/2 \times 7\% \div 12 = 10$ ，元以下四捨五入）。

11 (五)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
12 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
13 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
14 他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
15 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
16 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
17 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
18 項前段、第203條分別定有明文。查本件原告就系爭土地請
19 求給付不當得利事件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬
20 未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延
21 責任，而原告就此部分請求所提出之115年2月12日民事準備
22 狀之繕本，業於115年2月26日送達被告，此有中華郵政掛號
23 郵件收件回執附卷可參（見本院卷第19頁），是原告就上揭
24 所得請求如附表所示之金額，尚得對被告請求自前開民事準
25 備狀繕本送達之翌日即115年2月27日起至清償日止，按年息
26 百分之5計算之利息；另被告未返還所占用之前開土地前，
27 其不當得利之狀態仍然存續，已如前述，然原告僅主張自前
28 開民事準備狀繕本送達之翌日起至返還占用前開土地之日
29 止，按月給付該相當於租金之不當得利，是原告自得請求被
30 告自前開民事準備狀送達之翌日即115年2月27日起至返還占
31 用前開土地之日止，按月給付相當於前開租金數額之不當得

01 利。從而，原告依上開法律關係，求為對被告判決如主文第
02 1項至第3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
03 為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
05 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

06 六、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
07 分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
08 就原告勝訴部分宣告假執行，另依同法第79條、第91條第3
09 項之規定職權確定訴訟費用額為6980元（計有：第一審裁判
10 費1500元、測量費用5480元），其中6872元應由被告負擔，
11 並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5
12 計算之利息，餘由原告負擔。又原告所為宣告假執行之聲
13 請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍
14 應逕依職權宣告假執行，然本件既已依職權宣告假執行，自
15 無再命原告提供擔保之必要。至原告之訴經駁回部分，其假
16 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
18 士林簡易庭 法 官 黃雅君

19 以上正本證明與原本無異。

20 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
21 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
22 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
24 書記官 郭如君

25 附表：

編 號	占用期間	計算式（元以下四捨五入）
1	109年5月27日至 110年12月31日	申報地價9520元×占用系爭土地面積0.33 平方公尺×權利範圍1/2×7%×584/365日＝ 176元
2	111年1月1日至	申報地價9440元×占用系爭土地面積0.33

(續上頁)

01

	112年12月31日	平方公尺×權利範圍 $1/2 \times 7\% \times 730/365$ 日 = 218元
3	113年1月1日至 114年5月27日	申報地價9920元×占用系爭土地面積0.33平方公尺×權利範圍 $1/2 \times 7\% \times 513/365$ 日 = 161元
合計		555元