

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第1699號

原告 漢德建設股份有限公司

法定代理人 茂實股份有限公司

訴訟代理人 周啟泉

被告 李瑞昌

林梅欽

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於新北市新店區安華段六七六之一、六七六之二、六七六之三地號，如附件新北市新店地政事務所土地複丈成果圖所示合計面積二十三平方公尺土地上之地上物（建物門牌號碼：新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○○○號，含北側石階）拆除，並將占用之土地騰空返還原告。

被告應給付原告貳仟零肆拾肆元，及自民國一百一十二年十一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自民國一百一十二年九月十六日起至返還主文第一項土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣壹佰肆拾陸元。

訴訟費用新臺幣玖仟玖佰貳拾元由被告連帶負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行，但就第一項部分被告以新臺幣壹拾玖萬肆仟零肆拾肆元為原告預供擔保；第二項部分以新臺幣壹貳仟零肆拾肆元為原告預供擔保；第三項部分被告於每屆滿一個月以新臺幣壹佰肆拾陸元為原告預供擔保後，得各免為假執行。

事實及理由要領

一、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項但書第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規

01 定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之  
02 聲明第1項為：「被告應將其坐落於新北市○○區○○段○○  
03 00○○地號，面積19.2平方公尺之全部土地上之地上物拆  
04 除，並將占用之土地返還原告。」嗣於民國113年3月25日具  
05 狀變更訴之聲明第2項為：「被告應將其坐落於新北市○○  
06 區○○段000○○○○○○○○地號如新北市新店地政事  
07 務所土地複丈成果圖面積為23平方公尺之全部土地上之地上  
08 物拆除，並將占用之土地返還原告。」核其上開變更請求部  
09 分，應屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予  
10 准許。

11 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
12 第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論  
13 而為判決。

14 三、原告起訴主張：被告曾與訴外人殷作和就新北市○○區○○  
15 段○○○○地號土地（下稱676之3地號土地）訂定租賃契  
16 約，約定將676之3地號土地租與被告2人，每月租金為新臺  
17 幣（下同）146元，租期至110年12月31日止，被告2人即於6  
18 76之3地號土地上擺放地上物。嗣原告於111年7月15日向殷  
19 作和購買676之3地號土地後，被告不願續租轉為無權占用，  
20 原告曾多次聯繫並於111年11月23日寄發存證信函，請求被  
21 告與原告簽署租賃契約以承租被告占用之土地，惟被告均置  
22 之不理，爰依民法第767條、第184條、第179條規定起訴，  
23 又本件經測量後，始知悉被告2人所放地上物面積含在亦為  
24 原告所有之新北市○○區○○段000○○○○○○地號土地，  
25 乃擴張本件聲明範圍等語，並聲明：如本判決主文第1至2項  
26 所示、願供擔保，請准宣告假執行。

27 四、被告2人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
28 準備書狀做任何聲明或陳述。

29 五、法院得心證的理由：

30 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
31 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查原告係  
新北市○○區○○段○○○○○○○○○○地號之土地  
所有人，提出土地登記第一類謄本等在卷可稽。原告所指地  
上物為未經保存登記之房屋（門牌號碼莒光路44巷21弄8號  
之1號）及北側石階（下稱系爭地上物），係被告2人於108  
年9月2日共同向殷作和承租676之3地號土地後所建，有土地  
租賃契約書、催告信函、應拆除之地上物照片、現場照片在  
卷可查（見本院卷第19至37、73至77、145至147頁），依上  
開事證，應認被告2人為系爭地上物所有權人或事實上處分  
權人，於被告未到庭陳述亦無其餘證據佐證下（經查系爭地  
上物亦無稅籍登記），應認被告就系爭地上物各有2分之1應  
有部分，。系爭地上物經本院於113年3月8日前往勘驗，經  
原告指出其欲主張拆除即系爭地上物之範圍，並由本院委由  
地政人員進行測量後，測量結果如附件新北市新店地政事務  
所土地複丈成果圖所示，顯示系爭建物占用如附圖所示土地  
即676-1(1)、676-2(2)、676之3(3)部分（面積各為1.48、2.3  
2、19.20平方公尺，共23平方公尺，下稱系爭土地），有本  
院113年3月8日勘驗筆錄及勘驗照片、新北市新店地政事務  
所土地複丈成果圖在卷可查，被告對於原告主張之事實，已  
於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未  
提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用第1  
項之規定，視同自認，是原告主張被告為系爭地上物所有權  
人或事實上處分權人，而無權占用系爭土地之事實，自堪信  
為真實。是原告依民法第767條第1項之規定請求被告2人將  
系爭地上物拆除，並將占用部分之土地返還原告，為有理由，  
應予准許。

(二)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  
受有利益，致他人受有損害為要件，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。再建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同

法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價80%為其申報之地價，平均地權條例第16條前段定有明文。另基地租金之數額，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，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額。被告2人以系爭建物無權占用系爭土地，業如前述，因此受有相當於系爭土地租金之利益，致原告受有損害，該等利益依性質不能返還，原告自得請求被告償還相當於租金之價額，故原告請求被告連善德給付相當於租金之不當得利，核屬有據。查系爭土地於113年之申報地價為每平方公尺1,800元（每平方公尺公告地價2,000元百分之80），有網路查詢資料在卷可稽（見本院卷第115頁）；又本院斟酌系爭土地位於新北市新店區，附近為新店戒治所，距離公車站、商店、學校、醫療院所均有相當距離（見本院卷第123頁勘驗筆錄所載），本院綜合上情，認應以土地申報總價年息5%計算被告須返還之不當得利價額，較為適當。準此計算，原告得請求被告給付每月之相當租金不當得利金額應為172元（計算式： $1,800 \times 23\text{m}^2 \times 5\% \times 1/12 = 172$ ，元以下四捨五入），原告僅請求每月146元（按：原告主張之每月146元，係依據被告2人先前與殷作和所簽租賃契約），為有理由。是以，原告請求被告2人給付111年7月15日至112年9月15日（共計14個月）相當於租金之不當得利金額總計為2,044元（計算示： $146 \times 14 = 2,044$ 元）；及起訴狀送達翌日起至被告2人將系爭建物拆除返還系爭土地之日止，每月所應返還原告相當於租金之不當得利為146元，為有理由，應予准許，另被告2人就系爭地上物應

01 有部分各為2分之1，業經本院認定如前，則就上述不當得利  
02 之返還，被告2人亦應各負2分之1責任，本判決主文第2項未  
03 區分被告各應分擔額，即係平均分擔，併此指明。

04 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人  
06 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
07 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
08 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
09 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
10 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2  
11 03條分別有明文規定。查本件起訴狀繕本係於112年11月16  
12 日送達被告（見本院卷第55、56頁），是原告就前揭2,044  
13 元請求自112年11月17日起至清償日止，按週年利率百分之5  
14 計算之利息，為有理由，應予准許。

15 (四)綜上所述，原告請求被告將坐落於新北市○○區○○段0000  
16 0○○00000○○000○○0地號，面積為23平方公尺之全部土地上之  
17 地上物拆除，並將占用之土地騰空返還原告，及被告應給付  
18 原告2,044元，及自112年11月17日起至清償日止，按年息百  
19 分之5計算之利息，暨應自112年9月16日起至拆除建物至騰  
20 空返還土地予原告之日止，按月給付原告146元，為有理由，  
21 應予准許。

22 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程  
23 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款  
24 規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之  
25 聲請不另准駁，並依職權宣告被告如預供如主文所示之擔  
26 保，得免為假執行。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項  
28 （請求拆屋還地部分為不可分之債）、第91條第3項。依職  
29 權確定訴訟費用額為9,920元（第一審裁判費2,540元、測量  
30 費7,380元，均由原告墊付），應由被告負擔。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

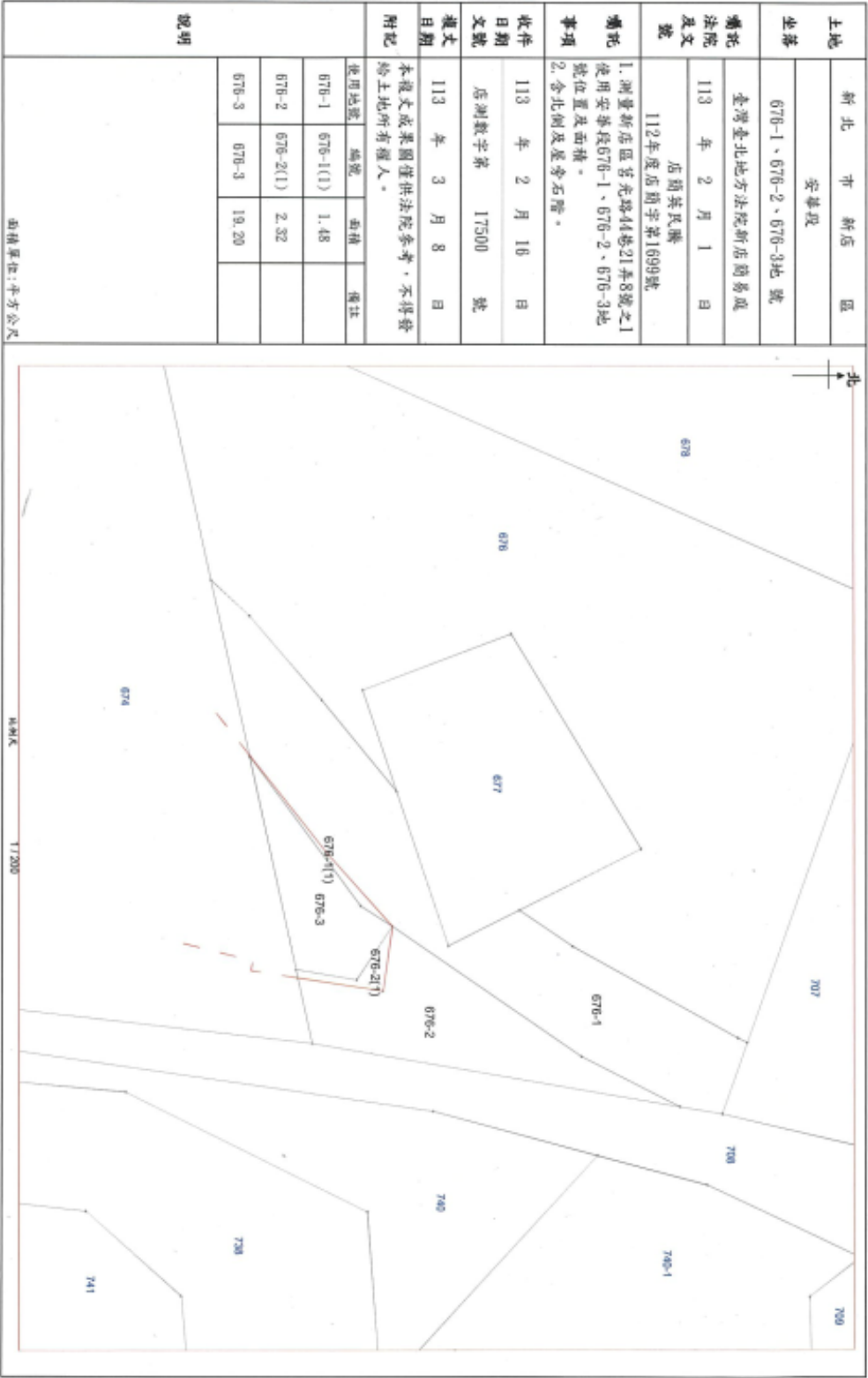
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

書記官 涂寰宇

附件

新北市新店地政事務所土地複丈成果圖



主任 賴如慧

中華民國 年 月 日發給  
113.3.12