

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第1415號

原告 陳志冠
訴訟代理人 劉岱音律師
被告 謝慶宏

謝蓁蓁

共同
訴訟代理人 張躍騰律師

上列當事人間請求拆屋還地等案件，於民國113年11月25日辯論
終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告謝慶宏應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段0000
0地號土地上如附圖編號E所示之雨遮及其下方地上物拆除，
並將占用之土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。
- 二、被告謝慶宏應給付原告新臺幣860元，及自民國112年10月18
日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣17
2元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣1,110元，其中新臺幣455元及自本判決確定
之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告謝
慶宏負擔，餘由原告負擔。
- 五、本判決主文第一項得假執行。但被告謝慶宏如以新臺幣44,0
00元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決主文第二項前段得假執行。但被告謝慶宏如以新臺幣
860元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決主文第二項
後段各期到期部分，得假執行。但被告謝慶宏就各期到期部
分如分別以新臺幣172元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。

二、本件原告起訴時僅以新北市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭269-10土地）之所有權人謝慶宏為被告，其訴之聲明為：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（下稱合稱系爭土地，或分別以系爭269-3土地、系爭269-19土地稱之）上如起訴狀附圖所示紅色區域部分之地上物（位置及面積依地政機關實際測量為準）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,630元，及自民國112年10月17日起至返還上開土地之日止，按年給付原告526元」（見本院卷第5頁）。

三、嗣原告於地政機關測量完成後，追加謝蓁蓁為被告，並變更其聲明為：「(一)被告謝慶宏應將坐落系爭土地上如附圖（即新北市新店地政事務所113年2月7日店測土字第6300號複丈成果圖）編號A、B所示建物之1、2樓、如附圖編號C所示增建物之1、2樓拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。(二)被告謝蓁蓁應將坐落系爭土地上如附圖編號A、B所示建物之3、4樓、如附圖編號C所示增建物之3、4樓拆除，並將土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。(三)被告謝蓁蓁應將如附圖編號D所示之車棚拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。(四)被告謝慶宏應將如附圖編號E所示之雨遮及其下方之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告及共有人陳志揚。(五)被告謝慶宏、謝蓁蓁應共同給付原告1,720元，及自112年10月17日起至返還上開土地之日止，按年連帶給付原告344元。(六)被告謝蓁蓁應給付原告688元，及自112年10月17日起至返還上開土地之日止，按年給付原告138元。(七)被告謝慶宏應給付原告1,720元，及自

01 112年10月17日起至返還上開土地之日止，按年連帶給付原
02 告344元」（見本院卷第369至370頁、第375至376頁）。

03 四、核原告所為追加被告謝綦綦及變更聲明之行為，均是基於於
04 起訴時之同一基礎事實而生，與上開規定相符，自應准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：系爭土地為原告及陳志揚所共有，被告謝慶宏為
07 相鄰系爭土地之系爭269-10土地之所有權人，又系爭269-10
08 土地上門牌號碼新北市○○區○○路0段00號房屋（下稱系
09 爭房屋）1、2樓及其增建物（下稱系爭增建物）1、2樓之所
10 有權人均為被告謝慶宏，系爭房屋3、4樓及系爭增建物3、4
11 樓之所有權人均為被告謝綦綦，惟系爭房屋及系爭增建物分
12 別占用到系爭土地如附圖編號A、B及C所示之部分，又被告
13 謝綦綦所有之車棚（下稱系爭車棚）占用系爭土地如附圖編
14 號D所示之部分，被告謝慶宏所有之雨遮及其下方地上物
15 （以下合稱系爭雨遮）占用到系爭土地如附圖編號E所示之
16 部分，均屬無權占用，故請求被告將上開地上物拆除，並將
17 占用土地騰空返還予原告及陳志揚。又被告無權占用系爭土
18 地上開部分，使原告受有相當於租金之損失，故亦請求被告
19 給付起訴前5年內及起訴後按年給付相當於租金之不當得
20 利，爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179
21 條、第184條及土地法第97條之規定，提起本件訴訟等語。
22 並聲明：如上開變更後之聲明所載。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭土地及系爭269-10土地原為同一筆土地，土地所有權人
25 為原告之長輩，兩造之長輩為遠方親戚，被告之長輩於50、
26 60年間向原告之長輩租用該地興建系爭房屋1、2樓，後於63
27 年間興建3、4樓，均是獲得該土地當時之地主即原告之長輩
28 同意，系爭房屋是基於租賃之法律關係占用系爭土地，並非
29 無權占用，系爭房屋1、2樓現由被告謝慶宏享有事實上處分
30 權，3、4樓則是由被告謝綦綦享有事實上處分權。原告之叔
31 叔陳德芳於91年間將該地分割出系爭269-10土地出售給被告

01 謝慶宏，當時分割的土地就是要依照系爭房屋之牆面分割，
02 但測量的時候卻沒有將系爭房屋全部坐落土地劃入系爭269-
03 10土地，是當時人工丈量有所誤差所致。

- 04 (二)被告之長輩於興建系爭房屋時為系爭土地之利用人，依民法
05 第796條、第800條之1及物權編施行法第8條之3之準用規
06 定，本件有越界建築規定之適用，則系爭房屋於興建時，當
07 時之所有權人既未表示任何異議，該權利義務應繼續存在於
08 受讓該不動產之原告等人，故依民法第796條之規定，原告
09 不得請求被告移去或變更房屋；又原告至遲於110年間已知
10 悉系爭房屋有越界之事實，仍未表示異議，甚至向被告謝綦
11 綦表示沒有關係，依民法第796條之規定，原告於此情況
12 下，亦不得請求被告移去或變更。退步言之，縱認本件無民
13 法第796條規定之適用，系爭房屋會越界是因為土地分割丈
14 量誤差所致，非出於被告之故意或重大過失，系爭房屋拆除
15 具有危險，應依民法第796條之1規定，免被告移去或變更。
- 16 (三)原告所提出之鑑定報告中，已記載其對系爭土地根本沒有利
17 用計畫，將系爭房屋拆除原告所得之利益及少，反而將使系
18 爭房屋隨時有倒塌之風險，對被告生命財產及安全可能造成
19 極大損害，原告係因對系爭土地違法整地造成系爭房屋龜
20 裂，經被告謝綦綦起訴請求賠償而心生不滿，才會提起本件
21 訴訟，實屬權利濫用，應免除被告拆除之義務等語，資為抗
22 辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷：

- 24 (一)原告主張被告謝慶宏以系爭房屋1、2樓占用系爭土地如附圖
25 編號A、B所示部分，被告謝綦綦以系爭房屋3、4房屋占用系
26 爭土地上如附圖編號A、B所示部分，均屬無權占用，為有理
27 由。
- 28 1. 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
29 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權
30 之虞者，得請求防止之」、「各共有人對於第三人，得就共
31 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅

01 得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項、第821
02 條分別定有明文。次按「當事人主張有利於己之事實者，就
03 其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明
04 文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
05 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
06 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
07 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
08 年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號判決意旨參
09 照）。

- 10 2. 經查，系爭土地為原告及陳志揚所有，而被告謝慶宏為系爭
11 房屋1、2樓之事實上處分權人，被告謝蓁蓁為系爭房屋3、4
12 樓之事實上處分權人，為兩造所不爭執；又系爭房屋有占用
13 到系爭土地如附圖編號A、B所示之部分，有新北市新店地政
14 事務所113年2月7日店測土字第6300號複丈成果圖（即附
15 圖）可憑，是依上開說明，應由被告就其以系爭房屋占用系
16 爭土地有何法律上正當權源乙節，進行舉證。
- 17 3. 被告雖稱其長輩最初與原告之長輩有租地建屋關係，故兩造
18 間為租賃關係云云。惟就究竟係何人間就系爭土地有租地建
19 屋關係，該租地建屋關係是如何由兩造繼受以及被告現在是
20 否有給付原告租金等節，被告均未能清楚說明，自難認被告
21 此部分之抗辯為可採。
- 22 4. 被告雖又辯稱本件應有民法第769條越界建築規定之適用，
23 因系爭土地之前手陳德芳於被告之長輩於系爭土地上興建系
24 爭房屋時並未提出異議，且原告知悉系爭房屋越界時，亦未
25 立即提出異議，故原告不得再請求被告拆除云云。然查：
26 (1)按「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
27 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
28 更其房屋」、「第774條至前條規定，於地上權人、農育權
29 人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或
30 其他工作物利用人準用之」，民法第796條第1項前段定有明
31 文。由上開條文可知，民法第796條關於越界建築之規定，

01 固然是土地所有人、承租人或建築物利用人均得以主張，惟
02 仍必須是土地所有人、承租人或建築物利用人建築房屋時有
03 「逾越地界」之情形，始有適用。

04 (2)惟查，系爭土地即系爭269-3、269-19土地及被告謝慶宏所
05 有之系爭269-10土地，原均屬於同地段269-3地號土地（下
06 稱原269-3土地）之範圍，直至83年2月7日原269-3土地之所
07 有權人陳德芳才自原269-3土地分割出系爭269-10土地，之
08 後陳德芳乃於84年7月29日以贈與為原因，將原269-3土地移
09 轉登記予原告及陳志揚，並於91年7月29日將系爭269-10土
10 地以買賣為原因移轉登記予被告，嗣於110年5月10日原告及
11 陳志揚才從原269-3土地分割出系爭269-19土地等情，有土
12 地建物異動登記簿及土地建物異動清冊可參（見本院卷第42
13 9頁、第443頁），而系爭房屋是在63年左右興建等情，業經
14 證人陳德芳於本院審理中具結證述明確（見本院卷第514
15 頁），而當時原269-3土地尚未分割出系爭269-10土地或系
16 爭269-19土地，可徵系爭房屋於興建之時，其全部範圍均坐
17 落於原269-3土地上，並無「逾越地界」之情況，故自難認
18 有民法769條越界建築規定之適用。

19 (3)被告雖又稱：原告於110年知悉系爭房屋越界時，仍未表示
20 異議，故仍有民法第796條越界建築規定之適用云云。惟按
21 民法第796條規定，所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，
22 鄰地所有人如知其越界，而不即提出異議，不得請求移去或
23 變更其建築物，係指鄰地所有人於土地「被越界建築當時」
24 明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言（最高
25 法院81年度台上字938號判決意旨參照）。本件原告縱於110
26 年知悉系爭房屋越界，然其知悉之時既非土地「被越界建築
27 當時」，自亦與民法第796條所規定之要件不符，而難認有
28 該條規定之適用。

29 5. 此外，被告並未說明其以系爭房屋占用系爭土地有何其他正
30 當權源存在，故原告主張被告謝慶宏以系爭房屋1、2樓占用
31 系爭土地如附圖編號A、B所示部分，被告謝綦綦以系爭房屋

01 3、4房屋占用系爭土地上如附圖編號A、B所示部分，均屬無
02 權占用，乃屬有據。

03 (二)原告主張被告謝慶宏以系爭增建物1、2樓占用系爭土地上如
04 附圖編號C所示部分，以系爭雨遮占用系爭土地如附圖編號E
05 所示部分，被告謝綦綦以系爭增建物3、4樓占用系爭土地上
06 如附圖編號C所示部分，以系爭車棚占用系爭土地如附圖編
07 號D所示部分，均屬無權占有，為有理由。

08 1. 經查，被告謝慶宏為系爭增建物1、2樓之事實上處分權人及
09 系爭雨遮之所有權人，被告謝綦綦為系爭增建物3、4樓之事
10 實上處分權人及系爭車棚之所有權人，為兩造所不爭執；又
11 系爭增建物有占用系爭土地如附圖編號C所示之部分，系爭
12 車棚有占用到系爭土地如附圖編號D所示之部分，系爭雨遮
13 有占用到系爭土地如附圖編號E所示之部分等情，有新北市
14 新店地政事務所113年2月7日店測土字第6300號複丈成果圖
15 (即附圖)可憑，是依上開說明，應由被告就其以上開地上
16 物占用系爭土地有何法律上正當權源乙節，進行舉證。

17 2. 被告雖辯稱依民法第796條越界建築之規定，原告不得請求
18 被告移去或變更系爭增建物、系爭車棚及系爭雨遮云云。然
19 查，系爭增建物、系爭車棚及系爭雨遮均是在原269-3土地
20 分割出系爭269-10土地以後才興建等情，業經證人陳德芳於
21 本院審理中具結證述明確(見本院卷第515頁)，故上開地
22 上物於興建之時確有逾越地界之情形，堪以認定。惟就原告
23 於上開地上物「興建之時」是否即已「明知」越界之情形而
24 仍未表示異議乙節，被告並未提出任何證據證明，故尚難認
25 本件符合民法第796條第1項所規定「鄰地所有人如知其越界
26 而不即提出異議」之要件，是被告此部分之辯詞，亦非可
27 採。

28 3. 此外，被告並未說明其以上開地上物占用系爭土地有何其他
29 正當權源存在，則原告主張被告謝慶宏以系爭增建物1、2樓
30 占用系爭土地上如附圖編號C所示部分，以系爭雨遮占用系
31 爭土地如附圖編號E所示部分，被告謝綦綦以系爭增建物3、

01 4樓占用系爭土地上如附圖編號C所示部分，以系爭車棚占用
02 系爭土地如附圖編號D所示部分，均屬無權占用，亦堪認有
03 據。

04 (三)原告主張依民法第767條第1項、第179條請求被告謝慶宏將
05 系爭土地上如附圖編號A、B所示部分之系爭房屋1、2樓、如
06 附圖編號C所示部分之系爭增建物1、2樓拆除，及請求被告
07 謝綦綦將系爭土地上如附圖編號A、B所示部分之系爭房屋
08 3、4樓、如附圖編號C所示部分之系爭增建物3、4樓拆除及
09 如附圖編號D所示之車棚拆除，並給付相當於租金之不當得
10 利，屬權利濫用，不應准許。

11 1. 按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
12 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，民法
13 第148條定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要
14 目的，依權利社會化之基本內涵，應就權利人因權利行使所
15 能取得之利益，與他人及國家社會所受之損失，比較衡量以
16 定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社
17 會所受之損失甚大者，即得視為以損害他人為主要目的。至
18 所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公
19 平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖
20 利自己，亦應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義
21 務之社會作用，於具體事實為妥善運用(最高法院110年度台
22 上字第3036號判決參照)。

23 2. 經查，被告謝慶宏所有之系爭房屋1、2樓、系爭增建物1、2
24 樓以及被告謝綦綦所有之系爭房屋3、4樓、系爭增建物3、4
25 樓及系爭車棚確有占用到系爭土地，且屬無權占用等情，業
26 經本院認定如前。惟系爭房屋、系爭增建物及系爭車棚大部
27 分坐落範圍均是在系爭269-10地號土地，僅有極少部分即總
28 計10平方公尺之範圍有占用到系爭土地，有新北市新店地政
29 事務所113年2月7日店測土字第6300號複丈成果圖（即附
30 圖）可參；而參酌證人陳德芳於本院審理中具結證稱：伊於
31 79年8月8日取得原269-3土地之所有權，在此之前，伊父親

01 有將原269-3土地出租給伊阿姨，伊阿姨他們就在63年左右
02 於該土地上興建系爭房屋，原269-3土地是伊分割出系爭269
03 -10土地的，當時伊就是要將系爭房屋坐落之土地分割出來
04 賣給被告這邊，如附圖編號A、B所示部分之系爭房屋是分割
05 當時就已經存在的，當時我跟測量員講就是從系爭房屋的牆
06 面切上去到石碇國中的校路，可能是當時用人工測量有一點
07 誤差，才會導致系爭房屋占用到系爭土地，當時是先有房屋
08 才分割，分割不可能從房屋中間去分割等語（見本院卷第51
09 4至516頁），可徵依陳德芳之主觀認知，其當時確實係想要
10 將附圖編號A、B所示之系爭房屋以及由系爭房屋牆面向後直
11 線延伸之如附圖編號C、D所示之部分均分割至系爭269-10土
12 地之範圍內，以出售給被告謝慶宏，並非是要將該部分保留
13 於系爭269-3、269-19土地範圍內而贈與予原告及陳志揚。

14 3. 且就前述測量誤差之事，依證人陳德芳具結證稱：當時是要
15 從牆面切上去分割，不知道他畫錯了，是過戶給原告之後，
16 才有拆屋還地的事情，伊都不知道等語（見本院卷第516
17 頁），可知陳德芳於原告提出拆屋還地之訴訟前，並不知道
18 有前述測量誤差之事，則從陳德芳處受讓系爭269-10土地之
19 被告謝慶宏及其家人被告謝蓁蓁，亦顯難知悉系爭269-10土
20 地與系爭土地之界線與系爭房屋之牆面並非一致之事，故被
21 告2人於分割出系爭269-10土地後，雖有再興建系爭增建物
22 及系爭車棚而占用到系爭土地如附圖編號C、D、E所示之部
23 分，惟上開地上物既係被告2人在沿著系爭房屋牆面往後延
24 伸之直線內所興建，可見被告2人於興建當時仍認為其等係
25 在系爭269-10土地內所興建。從上可知，就系爭房屋、系爭
26 增建物及系爭車棚占用到系爭土地一事，被告2人僅係依照
27 陳德芳聲稱其所讓與之系爭269-10土地範圍而為，並無任何
28 惡意之情形存在。

29 4. 且依證人陳德芳具結證稱：伊於83年分割出系爭269-10土地
30 後，於84年6月間將原269-3土地贈與給原告及陳志揚，是因
31 為原269-3土地伊是代替伊父親管理，後來說好原269-3土地

01 要過戶給大哥，伊大哥就說要登記在原告名下，分割出系爭
02 269-10土地就是要讓系爭房屋使用，因為上面有房子是大家
03 都知道的事等語（見本院卷第516頁），可徵原告對於陳德
04 芳當時將系爭269-10土地分割出來，就是要讓系爭房屋坐落
05 使用一事，顯難謂不知；且原告既係自陳德芳處因贈與取得
06 系爭土地，則陳德芳與原告當時主觀上所認知之贈與範圍顯
07 不包含如附圖編號A至D所示之部分，然原告於後來申請土地
08 丈量，因而發現先前土地分割時測量有誤，導致系爭房屋、
09 系爭增建物及系爭車棚占用到系爭土地後，卻未能依陳德芳
10 當時分割之真意，協助將如附圖編號A至D所示部分分割移轉
11 予被告謝慶宏，反而對被告提起拆屋還地及不當得利訴訟，
12 顯有違誠信原則。

13 5. 爰審酌被告2人占用到如附圖編號A至D部分並非出於惡意，
14 且其等所占用到系爭土地之面積僅有10平方公尺，若命被告
15 拆除系爭房屋、系爭增建物及系爭車棚，除了拆除費用甚鉅
16 外，因拆除到房屋外牆，勢必再為結構之補強，而需耗費龐
17 大金錢及資源，對於被告之損害非小，且對公共利益並無任
18 何益處；反之，原告乃係贈與取得系爭土地，其取得系爭土
19 地並未花費任何成本，而系爭土地遭被告以上開地上物占用
20 之面積僅有10平方公尺，對原告就系爭土地之所有權影響甚
21 小，且亦難謂會對原告利用系爭土地造成何妨礙；足認原告
22 本件拆屋還地及不當得利權利之行使，使其自己所得利益極
23 少，而將造成他人及國家社會重大之損失，實屬權利濫用。

24 6. 綜上，原告就系爭土地如附圖編號A至D部分，請求被告2人
25 拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，堪認屬權利濫用，
26 且有違誠信原則，自不應准許。

27 (四)原告依民法第767條第1項規定請求被告謝慶宏將系爭地上如
28 附圖編號E所示之系爭雨遮拆除，並將佔用土地返還予原告
29 及陳志揚，為有理由。

30 1. 經查，被告謝慶宏以系爭雨遮占用系爭土地如附圖編號E所
31 示之部分，屬無權占有，業經本院認定如前，則原告依民法

01 第767條第1項、第821條規定，請求被告謝慶宏將系爭地上
02 如附圖編號E所示之系爭雨遮拆除，並將占用土地返還原告
03 及陳志揚，自屬有據。

04 2. 被告雖辯稱依民法第796條之1規定，被告得免為移去或變更
05 云云。然按「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請
06 求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為
07 全部或一部之移去或變更」，民法第796條之1固定有明文。
08 惟系爭雨遮乃是系爭房屋已興建完成後所增建，其結構上與
09 系爭房屋並無不可分之情形，故拆除時應不會造成被告生命
10 財產之危險，亦不會對公共利益造成不利之影響，是認被告
11 此部分之抗辯，並非可採。

12 3. 被告雖又辯稱原告權利濫用云云。然系爭雨遮之坐落位置乃
13 是在系爭房屋的牆面之外，並非是在陳德芳分割出系爭269-
14 10土地時所欲劃分至系爭269-10土地之範圍內，而被告謝慶
15 宏既在明知如附圖編號E所示之範圍非其所有土地之情況
16 下，增建系爭雨遮占用系爭土地，則原告依民法第767條第1
17 項規定請求被告拆除並返還土地，僅是在維護自身之權利，
18 難認有何權利濫用之情形，被告此部分所辯，亦非可採。

19 (五)原告請求被告謝慶宏就占用系爭土地如附圖編號E部分給付
20 相當於租金之不當得利860元，及自112年10月18日起至返還
21 系爭土地之日止，按年給付各172元，為有理由；逾此範圍
22 之請求，為無理由。

23 1. 按「無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法
25 第179條定有明文。經查，被告謝慶宏有以其所有之系爭雨
26 遮無權占用系爭土地如附圖編號E所示之部分，業經本院認
27 定如前，是原告主張其因此受有相當租金利益之損害，被告
28 享有利益，被告應給付給付起訴前5年及起訴後之相當於租
29 金之不當得利，核屬有據。

30 2. 次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
31 總價額年息10%為限」，土地法第97條定有明文。又所謂法

01 定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規
02 定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所
03 有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間
04 內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為
05 其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。另基地租金之
06 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
07 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
08 等項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參
09 照）。

10 3. 本院審酌系爭土地位新北市石碇區，現況為空地，與雙線單
11 線道之道路相鄰，其附近多為民宅林立，少有店家，有空照
12 圖及照片可參（見本院卷第99頁、第107至113頁），故認原
13 告主張相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價年息5%
14 計算，較為適當。而系爭土地111年間之申報地價為每平方
15 公尺688元，原告之應有部分為2分之1，有系爭土地之土地
16 登記第一類謄本可參（見本院卷第15頁、第19頁），又被告
17 謝慶宏以其雨遮占用系爭土地如附圖編號E所示部分之面積
18 為10平方公尺，則依上開基準計算，原告得請求被告謝慶宏
19 給付之相當於租金之不當得利為每年172元（計算式：10平
20 方公尺×688元/平方公尺×年息5%×應有部分1/2=172元），
21 從而，原告就此部分得請求被告謝慶宏給付起訴前5年相當
22 於租金之不當得利860元（計算式：172元×5年=860元），
23 及自起訴狀到院之日即112年10月18日（見本院卷第5頁）起
24 至返還系爭土地之日止，按年給付172元；逾此範圍之請
25 求，即屬無據。

26 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條之規定，請
27 求被告謝慶宏將系爭地上如附圖編號E所示之系爭雨遮拆
28 除，並將占用土地返還予原告及陳志揚，並給付起訴前5年
29 相當於租金之不當得利860元，及自112年10月18日起至返還
30 系爭土地之日止，按年給付172元，為有理由，應予准許；
31 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 五、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
02 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
03 規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依職權宣告
04 被告如預供如主文所示之擔保，得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
09 件訴訟費用額如主文第4項所示。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

11 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

12 法 官 許 容 慈

13 (得上訴)

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

18 書記官 周怡伶