

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2558號

原告 萬全資產開發股份有限公司

法定代理人 鍾國材

訴訟代理人 吳慶隆律師

被告 林柏達

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，如附圖所示之A部分面積1.28平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。

二、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，如附圖所示之B部分面積7.16平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。

三、被告應給付原告新臺幣5,928元，及自民國112年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自民國112年5月5日起至返還主文第一項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣250元。

四、被告應給付原告新臺幣78,811元，及自民國113年2月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自民國113年2月28日起至返還主文第二項占用土地之日止，按月給付原告新臺幣1,451元。

五、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

六、訴訟費用由被告負擔二十分之十九，餘由原告負擔。

七、本判決主文第一項於原告以新臺幣97,707元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣293,120元為原告供擔保後，得免為假執行。

八、本判決主文第二項於原告以新臺幣546,547元為被告供擔保

01 後，得假執行。但被告如以新臺幣1,639,640元為原告供擔
02 保後，得免為假執行。

03 九、本判決主文第三項於原告以新臺幣4,000元為被告供擔保
04 後，得對已屆期部分假執行；但被告就已屆期部分，如以屆
05 期總額預供擔保，得免為假執行。

06 十、本判決主文第四項於原告以新臺幣52,000元為被告供擔保
07 後，得對已屆期部分假執行；但被告就已屆期部分，如以屆
08 期總額預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 一、原告主張：

11 (一)原告於民國110年5月3日以買賣為原因，登記取得臺北市○
12 ○區○○段○○段000地號土地（下稱126地號土地）所有權
13 （權利範圍為全部），於104年12月24日以分割為原因，登
14 記取得同小段447地號土地（下稱447地號土地）所有權（權
15 利範圍為全部）。被告係坐落同小段126-1地號土地（下稱1
16 26-1地號土地）上未辦理保存登記建物即門牌號碼為臺北市
17 ○○區○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處
18 分權人，竟未經原告同意，以系爭房屋占有126地號土地面
19 積1.28平方公尺、447地號土地面積7.16平方公尺，而獲得
20 相當於租用土地之利益，致原告所有權受損。爰依民法第76
21 7條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地，以回復原告
22 所有權及排除侵害。另依民法第179條前段、第181條但書規
23 定，就被告無權占有土地行為，請求被告返還相當於土地租
24 金不當得利及法定遲延利息。

25 (二)爰聲明：

- 26 1. 被告應將坐落126地號土地上，如附圖所示之A部分面積1.28
27 平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。
- 28 2. 被告應將坐落447地號土地上，如附圖所示之B部分面積7.16
29 平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。
- 30 3. 被告應給付原告新臺幣（下同）13,816元，及自民事起訴狀
31 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息，及自112年3月22日起至返還上開第一項占用土地之日止，按月給付原告501元。

4. 被告應給付原告162,617元，及自民事追加起訴暨辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自民事追加起訴暨辯論意旨狀繕本送達翌日起至返還上開第二項占用土地之日止，按月給付原告2,902元。

5. 願供擔保，請准就聲明第1至4項宣告假執行。

二、被告答辯：

(一) 系爭房屋於58年以前已建造存在現址，126-1地號土地是71年分割自126地號土地，在先有房屋再辦分割的情形，若非地政機關分割測量有誤，致圖地不符，不應發生占有126地號土地問題，原告主張系爭房屋越界，即不可採。被告占有447地號土地部分，係經原告默認被告占有者，原告均不得請求拆屋還地及返還相當租金之不當得利。退步言，系爭房屋係鐵皮建物，利用價值不高，應比照國有、財團法人土地租金以百分之5計算，原告請求被告給付金額過高。

(二) 並聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證理由：

(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。對於妨害其所有權者，得請求除去，民法第767條定有明文。而以無權占有為原因，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，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任。又「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，有最高法院109年度台上字第187號判決要旨可參。次按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百分之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，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，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時，於公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公告地價百分之80為其申報地價而言。再者，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。

(二)經查，

1. 原告主張被告占用上二土地之情，業經本院到場勘測如附圖所示，A部分占用126地號土地面積為1.28平方公尺，B部分占用447地號土地面積為7.16平方公尺，有本院112年9月5日勘驗筆錄、現場相片8幀、臺北市古亭地政事務所113年1月17日北市古地測字第1137001037號函所附該所土地複丈成果圖（收件文號：112年7月27日中正一土字第018200號，複丈日期：112年9月5日）在卷可稽，堪認確有占用之事實。
2. 被告雖辯稱原告默認被告占用447地號土地等語，惟原告否認之（本院卷第222頁）。查被告就原告有何舉動或其他情事，足以間接推知其同意被告占用447地號土地之效果意思，並無舉證以實其說，尚難以原告之單純沈默，推認其有默示同意被告占用之意思，所辯難以採認。126地號土地部分，被告辯稱先建屋才有土地分割，被告所有系爭房屋與另地房屋「背對背緊密相連」，分割測量時之界址位置亦記為包括牆壁在內，可見當初有分割測量錯誤，致地籍線與現況不符等語，並以台北市古亭地政事務所71年11月30日土地複丈地籍調查表為佐（本院卷第61至63頁），惟原告亦否認之。查本件於言詞辯論終結時，尚無更正126地號、126-1地號土地地籍線之事實，有臺北市古亭地政事務所113年3月18日北市古地測字第1137003742號函在卷可稽（本院卷第187頁），而被告就所稱之71年當時房屋背對背緊密相連之事實，並無

舉證以實其說(本院卷第158頁)，尚難遽認所辯為有據。此外，被告就其占用原告上二土地之權源，即無其他舉證。則原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地，以回復原告所有權及排除侵害，並依民法第179條前段、第181條但書規定請求返還占用之不當得利，於法有據，應予許可。

(三)爰審酌126地號土地、447地號土地坐落臺北市中山區，附近多為住宅，並非商業繁榮區域，交通便利程度及生活機能屬中等，系爭房屋為鐵皮屋之利用情形，有GOOGLE地圖資料及上揭現場相片在卷可考，認依上揭規定，以年息百分之5計算租金為允當，並據上二土地近5年之公告地價(本院卷第197至198、199至200頁)，而得各年度申報地價如附表一、三所示。126地號土地之不當得利期間，原告主張應自110年3月3日起算(本院卷第122、155頁)，惟查原告登記取得該土地所有權日期為110年5月3日(本院卷第127頁)，超逾此日之請求並不可取。據此計算被告於110年5月3日至112年5月4日受有相當於租金之不當得利金額為5,928元，並自112年5月5日起至返還占用土地日止，按月應給付原告250元(計算式：起訴時112年每平方公尺申報地價46,960元×占有系爭土地面積1.28平方公尺×原告之應有部分比例1×年息5%/12月=250元。其他計算過程詳如附表二所示)。447地號土地之不當得利期間，原告主張自113年1月1日回溯5年起算(本院卷第156頁)，惟查原告此部分請求書狀係於113年2月27日始送達被告，為原告所不爭者(本院卷第156頁)，原告自該日起回溯5年之108年2月28日請求為有理由，超逾此日之請求並不可取。據此計算被告於108年2月28日至112年12月31日受有相當於租金之不當得利金額為78,811元，並自被告收受送達後翌日之113年2月28日起至返還占用土地日止，按月應給付原告1,451元(計算式：送達時113年每平方公尺申報地價48,640元×占有系爭土地面積7.16平方公尺×原告之應有部分比例1×年息5%/12月=1,451元。其他計算過程詳如附表四所

示)。從而，原告請求於上揭範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地，以回復原告所有權及排除侵害，依民法第179條前段、第181條但書規定，就被告無權占有土地行為，請求被告返還相當於土地租金不當得利及依民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文。逾准許範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保為假執行及免予假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分，假執行失去依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，經本院逐一審酌後，認均不影響本判決之結果，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第五庭 法 官 林修平

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 4 月 30 日
書記官 宇美璇

附圖，臺北市古亭地政事務所113年1月17日北市古地測字第1137001037號函所附該所土地複丈成果圖（收件文號：112年7月27日中正一土字第018200號，複丈日期：112年9月5日）

附表一至附表四之一（不當得利金額計算表）。

