

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3695號

原告 陳文正

訴訟代理人 陳君沛律師

楊鈞任律師

被告 喬邦開發股份有限公司

法定代理人 陳慶隆

訴訟代理人 黃煒迪律師

複代理人 邱暄予律師

訴訟代理人 吳俐慧律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣(下同)1,067元，及自民國113年3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以1,067元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查原告起訴時聲明為：一、被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)如起訴狀附表所示部分之地上物拆除，並將上開占有土地上空返還原告及全體占有人(北補卷第9頁)，嗣變更聲明如原告聲明欄所示(本院卷第87至88頁、第165頁)，核原告變更後之訴及原訴均係依據其承租之系爭土地占有使用權利遭侵害之同一主

01 張原因事實，與前揭規定相符，自應准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：原告與訴外人林文發、林文龍、林月娥、林月
04 嬌、林月裡共6人於民國000年0月間向財政部國有財產署北
05 區分署(下稱國北署)承租系爭土地迄今。嗣被告於系爭土地
06 鄰地即同段661地號、676-1地號土地上興建建物，竟未經原
07 告等承租人同意下，擅自於系爭土地上空搭建鷹架(下稱系
08 爭鷹架)。嗣系爭鷹架雖已拆除，惟系爭土地上目前尚有被
09 告堆放之木梯、塑膠箱子等地上物(下稱系爭地上物)，而持
10 續占用原告承租之系爭土地，原告即得依民法第962條中
11 段、第963條之1規定，請求被告清除系爭地上物並返還占用
12 土地。又系爭鷹架於111年10月興建至113年1月拆除止，已
13 無權占用系爭土地達16個月，而原告等6人向國北署承租系
14 爭土地之年租金為12,240元，又系爭鷹架占用面積為5.55平
15 方公尺，原告依民法第179條規定，請求被告給付占用期間
16 之相當於租金之不當得利1,251元等語，並聲明：(一)被告應
17 將坐落系爭土地上之木梯、塑膠箱子等地上物清空，並將占
18 有土地返還原告陳文正及林文發、林文龍、林月娥、林月
19 嬌、林月裡。(二)被告應給付原告1,251元及自民事變更暨追
20 加聲明狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。(三)
21 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則答辯：原告並未證明系爭土地上現有木梯存在，系爭
23 地上物亦非被告所有。且原告係因系爭土地上有建築物，故
24 得向國北署承租系爭土地使用，然系爭土地上之建築物已於
25 000年0月間滅失，原告及其他承租人復未於建築物滅失後3
26 個月內主動通知國北署，依據國有基地租賃契約書第17條約
27 定，原告已非合法承租人，對系爭土地無事實上管領力，自
28 不得依民法第962條、第963之1條規定向被告為本件請求及
29 主張。再者，被告因於鄰地營造建築物工程而有搭建系爭鷹
30 架之必要，而使用系爭土地領空部分亦未妨害原告使用系爭
31 土地，依民法第792條規定，被告並非無權占用，原告請求

給付相當於租金之不當得利，為無理由等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告請求被告清除系爭地上物並返還占用土地部分：

按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；數人共同占有一物時，各占有人得就占有物之全部，行使第960條或第962條之權利，民法第962條、第963條之1第1項定有明文。查原告雖主張其承租之系爭土地上遭被告堆放系爭地上物占用，並提出原證6之現場照片(本院卷第93頁)為佐，然據被告提出113年3月22日現場照片(本院卷第103頁)否認系爭土地上現有木梯存在，且被告亦否認木梯或塑膠箱子為其所有，而原告並未舉證木梯仍放置於系爭土地上及上開物品為被告所有，則原告請求被告清空系爭地上物並返還占用土地，自無理由。

(二)原告請求被告給付關於系爭鷹架相當於租金之不當得利部分：

1.原告主張其與林文發、林文龍、林月娥、林月嬌、林月裡共同承租系爭土地，有申租案件繳費通知函及(107)國基租字第AF107D0000000號國有基地租賃契約書(下稱系爭租約)為證(北補卷第19至23頁，本院卷第107至109頁)，則原告就系爭土地有使用占有權。被告固辯稱系爭土地上之建築物已於000年0月間滅失，依系爭租約第17條約定，原告並非系爭土地之合法承租人，對系爭土地並無事實上管領力等語，然依被告所提出之國北署113年2月26日函文內容略為：原告等共6人與該分署訂有系爭租約，租期自107年9月1日起至116年12月31日止(本院卷第107至109頁)，足見系爭租約目前並未經國北署終止，原告亦陳明系爭租約目前並未被終止(本院卷第167頁)。則系爭租約現既仍然存在，原告仍為系爭土地之承租人，自有占有使用之權。

2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179 條規定甚明。又無權占有他人之不動產，可
02 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。原告主張系
03 爭鷹架占用系爭土地5.55平方公尺，有新北市板橋地政事務
04 所土地複丈成果圖可稽(本院卷第67頁)，而被告不爭執就系
05 爭鷹架有管理權（即事實上管領力）(本院卷第30頁)，則系
06 爭鷹架於系爭土地上空無權占用系爭土地，自屬妨害原告就
07 系爭土地之占有使用。又被告辯稱其因於鄰地營造建築物工
08 程而有搭建鷹架之必要，依民法第792條規定，非無權占
09 用，原告請求相當於租金之不當得利，並非有據等語。然按
10 土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築
11 物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用
12 其土地。但因而受損害者，得請求償金，民法第792條定有
13 明文，則應具備「有使用之必要」此一要件。然被告並未說
14 明並舉證其鄰地工程為何有使用系爭土地之「必要」，其抗
15 辯已難採憑。再者，依同條但書規定可知，土地所有人如受
16 有損害，鄰地所有人亦應支付償金，而被告既占用原告租用
17 之土地，而消極減免其應支付使用該土地之代價，即受有利
18 益，並因而致原告占有使用系爭土地之權益受有損害，則縱
19 認有符合民法第792條本文，亦應支付償金，附此敘明。而
20 本件被告並未能舉證證明有符合民法第792條本文之情形，
21 則其無權使用系爭土地，而消極減免其應支付使用該土地之
22 代價，即受有利益，並因而致原告占有使用系爭土地之權益
23 受有損害，原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於
24 租金之不當得利，即屬有據。又系爭租約約定之租金即為原
25 告使用系爭土地之對價，被告無權占用系爭土地，其所受之
26 利益即相當於該租金金額，原告以系爭租約之租金數額為準
27 據，計算本件被告所受不當得利，可為採憑。

28 3. 依原告所提出111年之年租金為12,240元（北補卷第23
29 頁），則每月租金為1,020元，系爭土地租用面積12.07平方
30 公尺(本院卷第107頁)，系爭鷹架占用面積為5.55平方公
31 尺，系爭租約承租人含原告共6人，已如上述。而原告雖主

張系爭鷹架於111年10月已搭建，然未能舉證，自難逕為其有利之認定，而被告不爭執系爭鷹架於111年11月22日時已存在(本院卷第166頁)，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利之計算期間，應以111年11月22日為起始；又系爭鷹架於113年1月11日已拆除，相當於租金之不當得利應計至113年1月10日，為兩造所不爭執(本院卷第166至167頁)。是以，本件原告得請求被告無權占用系爭土地所受利益為1,067元【計算式：〔每月租金1,020元 $\times$ (13+20/31)個月〕 $\times$ (5.55/12.07) $\times$ 1/6(原告請求1/6租金)=1,067元，元以下四捨五入】，逾此部分之請求即無理由。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利1,067元，及自民事變更暨追加聲明狀繕本送達翌日即113年3月16日(本院卷第165至166頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，另酌定相當擔保金額，宣告准被告預供擔保而免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第七庭 法 官 黃愛真

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 林姿儀