臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5147號

原　　告　農業部農田水利署
000000000000000000
法定代理人　蔡昇甫
訴訟代理人　張玲綺律師
　　黃捷琳律師
被　　告　闕麗梅
訴訟代理人　張雨新律師
被　　告　林金枝即鼎吉水果行
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告闕麗梅應將坐落台北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖所示A部分地上物（面積一平方公尺）拆除，將其基地騰空返還原告。

被告闕麗梅應給付原告新台幣貳萬參仟參佰肆拾玖元，及自民國一百一十三年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，被告闕麗梅並應自民國一百一十三年二月二十九日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新台幣參拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告闕麗梅負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新台幣壹拾壹萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如分別以新台幣貳萬參仟參佰肆

拾玖元、參拾貳元為原告預供擔保，得免為該項前段、後段之假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查本件原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告闕麗梅將坐落台北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示A部分建物拆除，將基地騰空返還原告，被告林金枝即鼎吉水果行應自此基地遷出，係因不動產之物權涉訟，系爭土地位於本院轄區，是本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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。原告起訴時訴之聲明原為：㈠被告闕麗梅應將坐落系爭土地如附圖（見卷第13頁）所示橘色部分之地上物（面積13.5平方公尺，以地政機關測量為準）拆除，將其基地騰空返還原告；㈡被告林金枝即鼎吉水果行經自前項基地遷出；㈢被告闕麗梅應給付原告新台幣（下同）350,392元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告闕麗梅應自民國112年10月1日起至騰空返還第1項土地之日止，按月給付原告414元；㈣願供擔保請准宣告假執行，有民事起訴狀附卷可參（見卷第7頁），嗣於變更聲明第1項至第3項為：㈠被告闕麗梅應將坐落系爭土地如附圖所示A部分地上物（面積1平方公尺）拆除，將其基地騰空返還原告；㈡被告林金枝即鼎吉水果行應自前項基地遷出；㈢被告闕麗梅、林金枝應給付原告462,880元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告闕麗梅並應自113年2月29日起至騰空返還第1項土地之日止，按月給付原告32元，有民事準備㈠狀、本院

113年4月2日言詞辯論筆錄在卷可參（見卷第139頁、第165頁）。核原告所為上開聲明之變更，係基於其主張被告無權占有原告所有之系爭土地之同一基礎事實，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

三、被告闕麗梅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠系爭土地原為台北市瑠公農田水利會所有，於109年11月23日依農田水利法第23條第1項前段規定，以接管為原因登記為國有，由原告經管。被告闕麗梅為相鄰之同小段270地號土地所有人，其未經原告同意，以其所有門牌號為台北市○○區○○路0段00巷00弄○00號違章房屋（下稱系爭房屋）占用系爭土地如附圖所示A部分（面積1平方公尺），並供予被告林金枝即鼎吉水果行使用。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告闕麗梅將如附圖所示A部分地上物拆除，將基地騰空返還原告，被告林金枝即鼎吉水果行應自該基地遷出。

㈡系爭房屋無權占有系爭土地如附圖所示A部分（面積1平方公尺）迄今，另系爭房屋後段增建部分無權占有系爭土地如附圖所示B部分（面積14平方公尺），該增建部分無獨立門牌，依附於系爭房屋，與系爭房屋相互連通，為系爭房屋之附屬建物，是A、B部分之事實上處分權人同為被告闕麗梅。又依113年1月29日現場勘驗，B部分大部分屋頂及部分牆面雖已拆除，但屋頂支架及大部分牆面仍存在，且牆壁上仍有未拆除之冷氣，通往系爭房屋主體之通道未封死，僅以大型家電及未固定拉門擋住，嗣於113年2月28日始拆清，參酌土地法第105條準用第97條第1項規定，依系爭土地申報地價年息10%計算被告應給付之不當得利。被告闕麗梅於110年起至113年2月28日止，就占用附圖所示A、B部分所受不當得利共

491,568元（詳如附表所示），扣除被告闕麗梅前繳28,688元後，尚須給付462,880元，另於113年2月29日起，就占用附圖所示A部分，應按月給付原告不當得利32元（計算式：1×117,000×10%÷365＝32）。若認被告闕麗梅無搭建及占用附圖所示B部分，B部分為向被告闕麗梅承租系爭房屋之被告林金枝即鼎吉水果行使用，即應就占有使用B部分返還不當得利予原告，爰依民法第179條、第233條第1項規定，請求被告闕麗梅、被告林金枝即鼎吉水果行給付原告462,880元及其利息；被告闕麗梅應自113年2月29日起至騰空返還附圖所示A部分土地之日止，按月給付原告32元等語。

㈢並聲明：1.被告闕麗梅應將坐落系爭土地如附圖所示A部分地上物（面積1平方公尺）拆除，將其基地騰空返還原告。2.被告林金枝即鼎吉水果行應自前項基地遷出。3.被告闕麗梅、林金枝應給付原告462,880元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告闕麗梅並應自113年2月29日起至騰空返還第1項土地之日止，按月給付原告32元。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告闕麗梅：系爭房屋為被告闕麗梅先輩所遺未辦理保存登記地上物，建造至少已50年以上，被告闕麗梅交由被告林金枝即鼎吉水果行使用，該屋雖經測量占用系爭土地如附圖所示A部分，然因A部分為系爭房屋後面圍牆所在，若貿然拆除，整個建物主體勢必無法保存，且建商將進行都更，拆除並無實益，請審酌免為此占用部分之移去或變更，被告闕麗梅願依法院核算金額給付原告，直至系爭房屋拆除為止。而原告在109年10月1日自台北市瑠公農田水利會接管系爭土地，其通知及收受被告闕麗梅繳交之109年度1至9月共51,516元（計算式：68,688×9/12＝51,516）屬原告不當利得，爰依法抵銷。另關於附圖所示B部分，與系爭房屋間有磚造牆，且該部分非被告闕麗梅增建、占用或提供被告林金枝即鼎吉水果行使用，本院113年1月29日現場勘驗之前B部

分已拆除，嗣後被告林金枝即鼎吉水果行亦已清除所餘建材支架、圍牆，縱認被告闕麗梅應就B部分給付不當得利，然考量系爭土地為四周建物包圍之裏地，且疑為水利地，經濟效用甚低，應認至多以申報地價年息之5%計算不當得利，原告請求過高等語。

㈡被告林金枝即鼎吉水果行：被告林金枝即鼎吉水果行未占用系爭土地，一年多以前就沒有占用系爭房屋，鑰匙亦已歸還被告闕麗梅，且系爭房屋後面增建物非被告林金枝即鼎吉水果行搭建及拆除等語。

㈢並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地為國有，由原告管理（見卷第17頁）。

㈡系爭土地相鄰之同小段270地號土地為被告闕麗梅所有（見卷第21頁），系爭房屋未辦登記，被告闕麗梅為事實上處分權人。

㈢如附圖所示B部分已拆除。

㈣被告闕麗梅已繳28,688元予原告（見卷第39頁）。

四、本件之爭點為：㈠原告依民法第767條第1項所有權能之規定，請求被告闕麗梅將系爭房屋占有如附圖所示A部分拆除，將其基地騰空返還原告，有無理由？㈡原告請求被告林金枝即鼎吉水果行應自前項基地遷出，有無理由？㈢原告請求自110年起至113年2月28日止，就被告闕麗梅、林金枝占用附圖所示A、B部分所受不當得利462,880元，及自113年2月29日起就占用附圖所示A部分，應按月給付原告不當得利32元，有無理由？茲論述如下：

㈠被告闕麗梅所有之系爭房屋，占用原告所有之台北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示A部分（面積1平方公尺），有土地登記第二類謄本、台北市大安地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑（見卷第17頁、第113頁），其無法律上之權源占用系爭土地，原告請求被告闕麗梅拆除該部分建

物，將基地騰空返還原告，為有理由。被告闕麗梅抗辯附圖所示A部分為系爭房屋後面圍牆所在，若貿然拆除，整個建物主體勢必無法保存，且建商將進行都更，拆除並無實益云云，並無法律依據，況系爭房屋屋齡已達50年以上，為被告闕麗梅所自承，而系爭房屋係鐵皮建物，建物殘餘價值甚低，所辯並不可採。

㈡原告請求被告林金枝即鼎吉水果行應自前項基地遷出，有無理由？

被告林金枝答辯目前未承租系爭房屋，已將鑰匙還給被告闕麗梅等語，核與被告闕麗梅所陳述：原本是一年一約，從去年開始林金枝狀況不好就沒有收租金等語（見卷第100頁）大致符合，另本院於113年1月29日勘驗現場時，鼎吉水果行亦無營業情事，有照片1紙可憑（見卷第157頁），堪認被告林金枝答辯目前未承租系爭房屋一節為真，被告林金枝既已無承租系爭房屋，原告請求被告林金枝自系爭房屋後段占用系爭土地如附圖所示A部分遷出，即無理由。

㈢按占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，占有僅占有人對於物有事實上管領力為已足，不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為生效條件。苟對於物無事實上管領力者，縱令放置於一定處所，並標示為何人占有，亦不能認其有占有之事實（最高法院53年台上字第2149號、最高法院53年台上字第861號民事判決參照）。原告主張系爭房屋占有原告所有土地除附圖所示A部分外，尚有如附圖所示B部分（面積14平方公尺），被告闕麗梅、林金枝現雖未占用B部分，然該部分於113年2月28日始拆清，被告闕麗梅、林金枝應就占用B部分給付原告自110年起至113年2月28日之不當得利等語。惟本院於113年1月29日現場履勘時，附圖所示B部分僅剩一面矮圍牆、一面鐵皮拼湊之牆、若干樑柱，有原告提出之現場照片可憑（見卷第153-154頁），是該部分構造上並非完整，亦無經濟使用之價值，不能認為係系爭房屋之一部分，且依其現狀觀之，並無跡證可認為被告闕麗梅、林

金枝對該處有事實上管理力。原告固提出GOOGLE街景圖為證（見卷第161頁），該GOOGLE街景圖顯示105年6月、000年0月間系爭房屋後方有一搭建鐵皮建物，然原告係請求110年起之不當得利，上開照片與原告請求期間無關，無從認定110年起至113年2月28日止被告闕麗梅以該鐵皮建物占有原告土地14平方公尺之事實。另原告提出之112年3月GOOGLE街景圖（見卷第27頁），雖能認系爭房屋於000年0月間後方有增建物，然徒以該照片無從認定該增建物占用系爭土地之期間為何，及該增建物占用系爭土地之面積為何，是依原告所提出之證據無從認定被告闕麗梅、林金枝對於附圖所示B部分土地之占有管領力係自110年起至113年2月28日止。從而，原告請求被告闕麗梅、林金枝給付自110年起至113年2月28日止如附圖所示B部分（面積14平方公尺）之不當得利，為無理由。綜上，被告闕麗梅所有之系爭房屋占用原告所有之系爭土地面積，僅能認定為如附圖A部分所示。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而如無權占用他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號裁判意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。又土地法第97條第1項所稱「土地價額」，係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報之地價，此觀土地法第148條、土地法施行法第25條即明。另土地法第97條所稱以土地申報總價額年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。本院斟酌系爭土

地距離幹道信義路、復興南路、捷運大安站均近，交通及經濟機能十分便利，及系爭建物占用系爭土地之位置非直接臨巷弄，系爭土地無直接對外道路等情，及系爭土地110年至113年之申報地價如附表所示，有系爭土地地價第二類謄本在卷可參（見卷第147頁），則原告請求被告給付相當於租金之不當得利損害金，以上開土地申報地價按土地法第97條第1項所定租金最高不超過土地、建物申報總價8%之標準核算為適當。是自110年起至113年2月28日止，被告闕麗梅應給付之該部分土地不當得利金額為26,149元（計算式：〈 1×84,800×8% 〉 ＋ 〈 1×112,000×8%×2 〉 ＋〈1×117,000×8%×59/366〉＝26,149），自113年2月29日起至騰空返還占用原告系爭土地之日止，按月給付原告780元（計算式：1×117,000×8%×1/12＝780）。然被告闕麗梅就110年度原告核算之使用土地補償金68,688元已繳納28,688元，有律師函1紙在卷可參（見卷第33-34頁），依比例計算被告闕麗梅應已給付111年度5個月之使用土地補償金（計算式：28,688/68,688×12＝5），是110年度之不當得利金額僅能計算7個月，即被告闕麗梅應給付之不當得利金額應為23,349元（計算式：〈 1×84,800×8% 〉×7/12 ＋〈 1×112,000×8%×2 〉＋〈 1×117,000×8%×59/366 〉＝23,349）。另原告就被告闕麗梅按月給付不當得利部分僅請求每月32元，並未超過前開原告得請求之每月不當得利金額，是於原告請求於每月32元不當得利之範圍內為有理由，應予准許。至被告林金枝為系爭房屋承租人，就附圖所示A部分，已給付對價予出租人即被告闕麗梅，並非無法律上原因受有利益，原告對於被告林金枝部分請求不當得利，為無理由，應予駁回。又被告闕麗梅抗辯原告於109年10月1日前自台北市瑠公農田水利會接管系爭土地前，不應收受使用土地補償金，為不當得利，爰予抵銷等語，惟原告係依農田水利法規定接管系爭土地，該法第23條第1項前段規定：農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，從而並無原告不

當得利109年1月至9月之土地使用補償金，被告闕麗梅前開抗辯並不可採。

五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，請求被告被告闕麗梅應將坐落系爭土地如附圖所示A部分地上物（面積1平方公尺）拆除，將其基地騰空返還原告，及被告闕麗梅應給付原告23,349元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日即113年3月26日（見卷第173頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告闕麗梅並應自113年2月29日起至騰空返還前開土地之日止，按月給付原告32元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，被告闕麗梅聲請向台北市建築管理工程處函詢系爭土地左側之台北市○○區○○段○○段00000地號土地之建物何時拆除，及提供系爭土地之台北市建築物套繪圖（見卷第75-76頁），核無必要。兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、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

民事第七庭　　法　官　林欣苑

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　林思辰

附圖：台北市大安地政事務所土地複丈成果圖（卷第113頁）

附表

編號	占用範圍	110年至113年2月28日 不當得利計算式 （元以下四捨五入）	申報地價
1	附圖A部分 （面積1平方公尺）	（1×84,800×10%）＋ （1×112,000×10%×2）＋ （1×117,000×10%×59/365） ＝32,771元	110年：84,800元 111、112年： 112,000 113年：117,000元
2	附圖B部分 （面積14平方公尺）	（14×84,800×10%）＋ （14×112,000×10%×2）＋ （14×117,000×10%×59/365 ）＝458,797元	同上
	總計	491,568元	