

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4188號

原告 南京首都廣場大廈管理委員會

法定代理人 鍾國仁

訴訟代理人 沈宏裕律師

被告 杰李企業有限公司

法定代理人 高碧滿

訴訟代理人 顏火炎律師

上列當事人間請求返還公共空間等事件，本院於民國114年1月10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○○地號土地上，如附圖放大略圖位置A-B-C-D（面積38.98平方公尺）扣除編號甲1（面積17.19平方公尺）所示土地（面積21.79平方公尺），騰空返還予全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣6萬7,263元及自民國113年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國112年7月19日起至騰空返還第一項所示土地占用部分之日止，按月給付原告新臺幣1,557元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣36萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣109萬9,195元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項、第三項，於原告各以新臺幣2萬2,500元、每屆滿1個月以新臺幣519元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣6萬7,263元、每屆滿1個月以新臺幣1,557元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告法定代理人原為傅荔萍，嗣依序變更為楊亞書、鍾國仁，並經其等分別具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告暨其法定代理人即訴外人高碧滿於民國104年至105年間與訴外人蔡銘鴻、林麗琴、朱思嚴有訴訟紛爭，嗣經本院104年度訴字第910號、臺灣高等法院105年度上字第241號判決（下稱前案判決）確認高碧滿對坐落於臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○○路0段000號至000號地下二層如附圖即臺北市政府地政局土地開發總隊鑑定圖（下稱附圖）放大略圖編號甲1所示（面積17.19平方公尺）部分（下稱43號停車位）之使用權存在。其權利範圍本應與該層權利範圍同為25/1000之其他所有權人之使用範圍相同，即可停放一輛車輛，詎高碧滿取得勝訴判決後竟未經伊同意，且無視前開鑑界範圍，私下劃設超出前案判決之停車空間，霸佔該層公共車道空間如附圖位置A-B-C-D（面積38.98平方公尺）扣除編號甲1（面積17.19平方公尺）所示空間（面積21.79平方公尺，下稱系爭空間），侵害其他所有權人及使用權人之權益，將原僅可停放一輛車輛的空間自行擴張為三輛車空間，並持續出租牟利。嗣南京首都廣場大廈108年6月15日區分所有權人會議決議由伊依法請求高碧滿返還無權占有之系爭空間，高碧滿旋於108年7月23日將43號停車位之所有權以買賣方式轉讓予其任負責人之被告，並於同年8月26日辦妥登記，意圖規避相關責任。爰依民法第767條第1項及第821條規定，請求被告返還占用之系爭空間，又被告無權占用系爭空間，每月可獲依申報地價5%計算之相當於租金之不當得利，致伊受有損害，應依民法第179條規定返還自107年6月24日起至112年6月23日止之不當得利新臺幣（下同）91萬7,226元，及自起訴狀

01 繕本送達被告翌日起至返還系爭空間之日止，按月給付1萬
02 6,541元等語，聲明：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段
03 ○○段○○地號土地（下稱17號土地）上，如附圖放大略圖
04 上位置A-B-C-D（面積38.98平方公尺）扣除編號甲1（面積1
05 7.19平方公尺）所示土地（面積21.79平方公尺）騰空返還
06 予全體共有人。(二)被告應給付原告91萬7,226元及自民事訴
07 之變更暨陳述意見狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
08 5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空
09 返還第一項所示土地占用部分之日止，按月給付原告1萬6,5
10 41元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：伊所占用之43A、43B、43C停車位（下合稱系爭
12 停車位）係向高碧滿所購買，範圍確有超越前案判決判定得
13 占用部分。但伊占用之系爭空間係地下二層之建物面積，非
14 土地面積，原告請求相當於租金之不當得利之計算基準有
15 誤，系爭大廈共17層，加上頂樓共18層，故每層占用17號土
16 地之面積為89.28平方公尺，系爭停車位所在之地下二層總
17 面積為1713.52平方公尺，以此計算伊所占用土地面積約為
18 1.187平方公尺，故應以土地面積1.187平方公尺計算不當得
19 利，是起訴前5年相當於租金之不當得利合計應為4萬9,965
20 元，另被告應有部分為萬分之3，故其他共有人得請求之金
21 額為4萬9,950元，另每月相當於租金之不當得利應為901元
22 等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造均不爭執：

24 (一)被告之前手高碧滿經前案判決確認就坐落於00號土地上同小
25 段0000建號（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段0000000
26 號地下二層）建物之00號停車位使用權存在，其範圍如附圖
27 甲1所示部分，面積為17.19平方公尺。

28 (二)高碧滿於前案判決後，將附圖所示紅色框線（即A-B-C-D）
29 範圍劃設3個停車位使用，其範圍超出前案判決確認得占用
30 部分，無權占用面積為21.79平方公尺。

31 (三)被告於108年8月26日受讓取得43號停車位之使用權，並使用

01 系爭空間迄今。

02 四、本院之判斷：

03 (一)被告不爭執其無權占用系爭空間、應返還全體共有人，則原
04 告依民法第767條第1項及第821條規定，請求被告應將系爭
05 空間騰空返還予全體共有人，自屬有據。

06 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
08 額，民法第179條前段、第181條但書分有明定。而無權占有
09 他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀
10 念。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
11 報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開
12 規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定
13 地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所
14 申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價
15 額，即指該土地之申報地價。又所謂年息10%為限，係指房
16 屋租金之最高限額而言，並非必須依照申報總價年息10%計
17 算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用
18 人利用土地之經濟價值、所受利益等情事以為決定之。經
19 查：

20 1.被告自108年8月26日起無權占用系爭空間，因此受有相當於
21 租金之利益，並致原告及其他共有人受有損害，原告依上開
22 規定請求被告自108年8月26日起至112年6月23日間相當於租
23 金之不當得利，以及自起訴狀繕本送達被告翌日（即112年7
24 月19日，見北司補字卷第37頁）起，至被告騰空返還系爭空
25 間止，按月給付相當於租金之不當得利，均屬有據；逾此範
26 圍之請求（即被告尚未占用之期間），即屬無據。

27 2.系爭空間坐落在臺北市松山區，主要用途為停車用，核屬於
28 城市地方，自有土地法第97條第1項關於租金限制規定之適
29 用。本院審酌系爭空間所屬系爭建物，距離南京三民捷運站
30 僅約步行1分鐘路程，往來交通狀況及生活機能堪稱便利良
31 好（參見Google地圖）；惟系爭空間僅係系爭建物（合計17

01 層) 其中1層, 尚無從與土地上僅單一建物之情形相提並
02 論; 並考量被告出租系爭空間予他人之利用系爭空間之經濟
03 價值及所受利益等情事, 認以系爭空間按所占基地面積按1/
04 17、17號土地申報總價年息8%, 據以計算被告應給付之相
05 當租金之不當得利為當。參以17號土地自108年起申報地價
06 為如附表「申報地價」欄所示, 有地價查詢資料為憑(見本
07 院卷第117、209頁)。準此, 原告得請求被告給付自108年8
08 月26日起至112年6月23日止之不當得利共6萬7,263元(計算
09 式詳如附表所示); 自起訴狀繕本送達被告翌日即112年7月
10 19日起, 至被告騰空返還系爭空間止, 被告應按月給付1,55
11 7元(計算方式同上, 並按原告主張以113年申報地價計
12 算)。逾此部分請求金額, 則無理由。

13 五、綜上所述, 原告依民法第767條第1項、第821條及第179條規
14 定, 請求被告應將系爭空間騰空返還予全體共有人; 被告應
15 給付原告6萬7,263元及自民事訴之變更暨陳述意見狀繕本送
16 達翌日即113年8月20日(見本院卷第187頁回執)起至清償
17 日止, 按年息5%計算之利息; 被告應自112年7月19日起至
18 騰空返還系爭空間之日止, 按月給付原告1,557元, 為有理
19 由, 應予准許; 逾此範圍之請求, 為無理由, 應予駁回。

20 六、就原告勝訴部分, 原告陳明願供擔保, 聲請宣告假執行, 經
21 核並無不合, 爰酌定相當擔保金額准許之, 並依職權宣告被
22 告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分, 其假執行之
23 聲請則失所依據, 應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確, 兩造其餘攻擊防禦方法及證據, 核與判
25 決之結果不生影響, 爰不一一論列, 併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據: 民事訴訟法第79條(本院審酌原告雖
27 一部敗訴, 惟其敗訴部分僅係請求被告給付相當於租金之不
28 當得利部分, 爰仍認本件訴訟費用全部應由被告負擔為適
29 當)。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
31 民事第三庭 法 官 陳筠諤

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

05 書記官 王曉雁

06 附表：

07

計算期間	公告地價	申報地價	不當得利之金額
108年8月26日至同年12月31日	204,693元	163,754元	5,868元
109年1月1日至同年12月31日	211,760元	169,408元	17,371元
110年1月1日至同年12月31日	211,760元	169,408元	17,371元
111年1月1日至同年12月31日	219,442元	175,554元	18,002元
112年1月1日至同年6月23日	219,442元	175,554元	8,651元
小計			67,263元

備註：

- 1.申報地價依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價之80%為申報地價。
- 2.不當得利計算式：占用面積 $21.79\text{m}^2 \div 17\text{層} \times \text{申報地價} \times 8\% \times \text{占用時間}$ 。例如：108年8月26日至同年12月31日之不當得利即 $21.79 \div 17 \times 163,754 \times 8\% \div 12 \times (4+6/31)$ 。
- 3.所有算式均於小數點以下四捨五入。
- 4.時間：民國/幣別：新臺幣。