

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5190號

原告 黃鳳梅

訴訟代理人 林李達律師

複代理人 胥丞皓律師

被告 陳宗仁

訴訟代理人 林禮模律師

被告 陳宗澤

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳宗仁應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積二平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還原告。

二、被告陳宗仁應給付原告新臺幣貳萬壹仟零參元，及自民國一百一十二年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並自民國一百一十二年十二月一日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰陸拾參元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告陳宗仁負擔百分之十二，餘由原告負擔。

五、本判決第一至二項得假執行。但被告陳宗仁如以附表一所示為原告預供擔保，得免為假執行。

六、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。查本件原告起訴時聲明為：被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上違法占用之地上物拆除，並將上開土地返還原告；被告應給

01 付原告新臺幣（下同）6萬5633元，及自起訴狀繕本送達翌  
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自起訴狀  
03 繕本送達翌日起至返還上開占用土地之日止，按月給付原告  
04 1133元（見本院卷第7頁）。嗣經本院會同地政機關人員至  
05 現場測量後，原告依臺北市松山地政事務所民國113年3月22  
06 日北市松地測字第1137004989號函附土地複丈成果圖（下稱  
07 附圖）變更聲明為：如後述原告主張之聲明（見本院卷第24  
08 1至242頁）。核與上開規定相符，應予准許。

## 09 貳、實體方面

10 一、原告主張：原告為系爭土地所有權人。被告陳宗仁有事實上  
11 處分權之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0000號建物  
12 （下稱系爭A建物），其中部分無權占有系爭土地如附圖編  
13 號A所示部分（面積2平方公尺，下稱系爭A地上物）；被告  
14 陳宗澤有事實上處分權之無門牌未經保存登記建物（下稱系  
15 爭B建物），其中部分無權占有系爭土地如附圖編號B所示部  
16 分（面積15平方公尺，下稱系爭B地上物）。爰依民法第767  
17 條規定，請求被告陳宗仁、陳宗澤分別將占用系爭土地之系  
18 爭A、B地上物拆除，並將占有土地返還原告，原告並得依民  
19 法第179條規定，請求被告陳宗仁、陳宗澤分別給付如附表  
20 二、三所示相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告陳  
21 宗仁應將系爭A地上物拆除，並將上開土地返還原告；(二)被  
22 告陳宗澤應將系爭B地上物拆除，並將上開土地返還原告；  
23 (三)被告陳宗仁應給付原告2萬6253元，及自起訴狀繕本送達  
24 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自起訴  
25 狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告45  
26 3元；(四)被告陳宗澤應給付原告19萬6900元，及自起訴狀繕  
27 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並  
28 自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給  
29 付原告3400元；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

## 30 二、被告答辯如下：

31 (一)被告陳宗仁則以：不爭執原告主張被告陳宗仁占用系爭土地

01 之事實；惟系爭A地上物占用系爭土地僅2平方公尺，且係系  
02 爭A建物之牆壁、邊柱，如逕予拆除，將影響建物整體結構  
03 安全，而原告所有系爭土地面積為50平方公尺，係屬坡地及  
04 供上坡通路使用，經濟效益有限，衡量原告行使其請求拆除  
05 之權利所能獲得之利益，與被告因其權利行使所受之損失，  
06 應認原告權利之行使，有違誠實信用及權利濫用禁止原則，  
07 應否准原告之請求。另被告陳宗仁所占用之土地面積為2平  
08 方公尺，係位於上坡位置，難為土地之利用，且非位於經濟  
09 繁榮之市區，顯乏商業使用利益，就交通使用而言，亦顯非  
10 便利，原告以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得  
11 利，顯然過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
12 訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

13 (二)被告陳宗澤則以：雖附圖所示系爭B地上物占用系爭土地15  
14 平方公尺，惟被告陳宗澤所有系爭B建物僅有9.24平方公  
15 尺，餘非被告陳宗澤所占用。又原告請求之相當於租金不當  
16 得利數額實屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
17 回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

### 18 三、得心證之理由：

19 (一)查原告為系爭土地所有人，系爭A、B建物均為未經保存登記  
20 建物，系爭A、B建物事實上處分權人分別為被告陳宗仁、陳  
21 宗澤等情，固為兩造所不爭執（見本院卷第90至91頁）。然  
22 原告主張依民法第767條規定，請求被告陳宗仁、陳宗澤分  
23 別將占用系爭土地之系爭A、B地上物拆除，並將占有土地返  
24 還原告，並依民法第179條規定，請求被告陳宗仁、陳宗澤  
25 分別給付相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並  
26 以前詞置辯，是本件爭點為：原告請求被告拆除地上物、返  
27 還占用土地及給付相當於租金之不當得利，有無理由，分別  
28 說明如下。

29 (二)原告請求被告陳宗仁拆除地上物、返還占用土地及給付相當  
30 於租金之不當得利部分：

31 1.原告依民法第767條第1項規定，請求被告陳宗仁拆除系爭A

01 地上物，並將占有土地返還原告部分：

- 02 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
04 者，得請求防止之，民法第767條第1項規定有明文。按以  
05 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存  
06 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權  
07 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其  
08 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上  
09 字第1120號判決意旨參照）。原告對於自己主張之事實已盡  
10 證明之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並提出反對之主  
11 張者，則被告對其反對之主張，應負證明之責，此為舉證責  
12 任分擔之原則。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空  
13 言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判  
14 （最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。
- 15 (2)查原告為系爭土地所有人，被告陳宗仁為系爭A建物事實上  
16 處分權人，而系爭A建物其中部分之系爭A地上物占用系爭土  
17 地之情形經臺北市松山地政事務所測繪如附圖所示等情，為  
18 原告、被告陳宗仁所不爭執（見本院卷第90、218頁），被  
19 告陳宗仁未能證明系爭A地上物占有系爭土地具正當權源，  
20 自屬無權占有。
- 21 (3)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
22 的，民法第148條第1項雖有明文，惟按民法第148條權利濫  
23 用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，  
24 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他  
25 人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。故權利濫用者，  
26 須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行  
27 使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可，是以行使權  
28 利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之  
29 行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。經查，被  
30 告陳宗仁無權占用系爭土地如附圖所示，系爭土地為原告所  
31 有，原告為維護所有權之完整性而提起本訴，為所有權之正

01 當行使，並非出於刻意損害被告陳宗仁之目的，且系爭A地  
02 上物為未辦保存登記之建物，被告陳宗仁復未能舉證拆除該  
03 部分有何影響結構安全之虞，是原告訴請被告陳宗仁拆除系  
04 爭A地上物並返還占用土地，並非權利濫用，亦無違反誠信  
05 原則。

06 2.原告依民法第179條規定，請求被告陳宗仁給付相當於租金  
07 之不當得利部分：

08 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
09 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
10 9條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土  
11 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
12 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告陳宗仁無  
13 權占用土地，乃無法律上原因受有使用土地之利益，自屬獲  
14 得相當於租金之不當得利，並致原告受有相當於租金之損  
15 害，原告自得依不當得利之規定，請求被告陳宗仁償還相當  
16 於租金之不當得利。次按城市地方房屋之租金，以不超過土  
17 地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項  
18 定有明文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所  
19 有權人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第  
20 25條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重  
21 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以  
22 公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規  
23 定明確。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，  
24 尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地  
25 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
26 定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

27 (2)經查，系爭土地位於臺北市信義區，被告陳宗仁使用情形如  
28 現場照片所示（見本院卷第125至127頁），本院斟酌占用土  
29 地之地理位置、工商業繁榮程度及被告陳宗仁利用占用土地  
30 所受利益等情狀，認以按占用土地申報地價之年息8%計算  
31 相當於租金之不當得利為適當。是以占用土地之期間、面積

01 及土地申報地價之年息8%計算相當於租金之不當得利，原  
02 告得請求相當於租金之不當得利金額如附表四所示，逾此範  
03 圍，則無理由。

04 (3)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
06 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
07 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
08 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
09 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
10 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條  
11 分別定有明文。本件原告依不當得利法律關係為請求，為無  
12 確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告自得依上開規  
13 定請求被告應給付原告2萬1003元，及自起訴狀繕本送達被  
14 告翌日即112年12月1日起（見本院卷第59頁）至清償日止，  
15 按週年利率5%計算之利息。

16 (三)原告請求被告陳宗澤拆除地上物、返還占用土地及給付相當  
17 於租金之不當得利部分：

18 1.原告依民法第767條第1項規定，請求被告陳宗澤拆除系爭B  
19 地上物，並將占有土地返還原告部分：

20 (1)按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告；房  
21 屋之拆除，為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第  
22 一次登記之房屋，須有事實上之處分權者，始得予以拆除  
23 （最高法院104年度台上字第942號、97年度台上字第2158號  
24 判決意旨參照）。

25 (2)查原告為系爭土地所有人，被告陳宗澤為系爭B建物之事實  
26 上處分權人，固為原告、被告陳宗澤所不爭執（見本院卷第  
27 90、91頁），然被告陳宗澤否認原告所指系爭B地上物為其  
28 所有、使用，觀諸原告提出其於113年3月5日現場履勘測量  
29 時所指被告陳宗澤占用範圍（即附圖編號B部分、系爭B地上  
30 物）之照片（見本院卷第221、225、227頁），其指界點為  
31 地面、草木，非被告陳宗澤所認之系爭B建物（見本院卷第3

01 7、90、91、165至167、169頁），然原告亦未舉證照片所顯  
02 示之地面、草木等為被告陳宗澤所設置，從而，原告未能就  
03 被告陳宗澤現占用系爭土地一事舉證以實其說，自無從依民  
04 法第767條第1項規定，請求被告陳宗澤拆除系爭B地上物，  
05 並將占有土地返還原告。

06 2.原告依民法第179條規定，請求被告陳宗澤給付相當於租金  
07 之不當得利部分：

08 查原告既未舉證被告陳宗澤設置系爭B地上物，難認被告陳  
09 宗澤無權占有系爭土地而有不當得利，故原告依民法第179  
10 條規定，請求被告陳宗澤給付相當於租金之不當得利，即屬  
11 無據。

12 四、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定，請求被告陳宗  
13 仁拆除、返還如主文第1項所示之內容，並依民法第179條規  
14 定請求被告陳宗仁給付如主文第2項所示之相當於租金之不  
15 當得利金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾  
16 此部分之請求，為無理由，不應准許。

17 五、本判決所命給付原告之金額未逾50萬元，依據民事訴訟法第  
18 389條第1項第5款規定，本院依職權宣告假執行，此部分原  
19 告雖陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另  
20 為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，宣告被  
21 告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其  
22 假執行之聲請已失所依據，應併駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
24 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
26 書。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
28 民事第七庭 法 官 郭思好

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

02 書記官 謝達人

03 附圖：

04 臺北市松山地政事務所民國113年3月22日北市松地測字第113700  
05 4989號函附土地複丈成果圖

06 附表一：

07

主文聲明	被告陳宗仁以下列金額為原告預供擔保，得免為假執行
本判決第一項	新臺幣26萬8000元
本判決第二項前段	新臺幣2萬1003元
本判決第二項後段到期部分	每期新臺幣363元

08 附表二：原告請求陳宗仁給付之相當於租金之不當得利數額

09

占用期間	系爭土地公告地價	占用面積(平方公尺)	申報地價(即公告地價×0.8)	年息	占用時間	應給付不當得利金額(占用面積×申報地價×3%×占有時間，元以下四捨五入)
107年11月1日至107年12月31日	31500元	2	25200元	10%	61日	842元
108年1月1日至108年12月31日	31500元	2	25200元	10%	1年	5040元
109年1月1日至109年12月31日	32500元	2	26000元	10%	1年	5200元
110年1月1日至110年12月31日	32500元	2	26000元	10%	1年	5200元
111年1月1日至111年12月31日	34000元	2	27200元	10%	1年	5440元
112年1月1日至112年10月31日	34000元	2	27200元	10%	304日	4531元
合計						2萬6253元
112年12月1日起	34000元	2	27200元	10%		每月453元

10 附表三：原告請求陳宗澤給付之相當於租金之不當得利數額

01

占用期間	系爭土地 公告地價	占用 面積 (平方 公尺)	申報地價 (即公告 地價×0.8)	年息	占用 時間	應給付不當得利 金額(占用面積 ×申報地價×3%× 占有時間,元以 下四捨五入)
107年11月1日至 107年12月31日	31500元	15	25200元	10%	61日	6317元
108年1月1日至 108年12月31日	31500元	15	25200元	10%	1年	37800元
109年1月1日至 109年12月31日	32500元	15	26000元	10%	1年	39000元
110年1月1日至 110年12月31日	32500元	15	26000元	10%	1年	39000元
111年1月1日至 111年12月31日	34000元	15	27200元	10%	1年	40800元
112年1月1日至 112年10月31日	34000元	15	27200元	10%	304日	33981元
合計						19萬6900元
112年12月22日 起	34000元	15	27200元	10%		每月3400元

02

附表四：本院判准被告陳宗仁應給付原告之不當得利金額：

03

占用期間	系爭土地 公告地價	占用 面積 (平方 公尺)	申報地價 (即公告 地價×0.8)	年息	占用 時間	應給付不當得利 金額(占用面積 ×申報地價×3%× 占有時間,元以 下四捨五入)
107年11月1日至 107年12月31日	31500元	2	25200元	8%	61日	674元
108年1月1日至 108年12月31日	31500元	2	25200元	8%	1年	4032元
109年1月1日至 109年12月31日	32500元	2	26000元	8%	1年	4160元
110年1月1日至 110年12月31日	32500元	2	26000元	8%	1年	4160元
111年1月1日至 111年12月31日	34000元	2	27200元	8%	1年	4352元
112年1月1日至 112年10月31日	34000元	2	27200元	8%	304日	3625元
合計						2萬1003元
112年12月1日起	34000元	2	27200元	8%		每月363元

