

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5930號

原告 冠德建設股份有限公司

法定代理人 馬志綱

訴訟代理人 董伊珣

張詠晴

張竹君律師

韓世祺律師

吳巧玲律師

被告 張淑貞

張淑純

上 二 人

訴訟代理人 黃秀禎律師

蔡祁芳律師

被 告 張中偉

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國114年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張淑貞、張淑純、張中偉應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖編號B1、B2、C1、C2所示之地上物拆除，並將各該部分占有之土地返還予原告及全體共有人。

二、被告張淑貞應給付原告新臺幣3,747元，及自民國114年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年6月10日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣5元，及自各期遲延之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告張淑純應給付原告新臺幣3,747元，及自民國114年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114年6月10日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺

- 01 幣5元，及自各期遲延之日起至清償日止，按週年利率5%計
02 算之利息。
- 03 四、被告張中偉應給付原告新臺幣2,498元，及自民國114年6月1
04 0日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國114
05 年6月10日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺
06 幣3元，及自各期遲延之日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息。
- 08 五、原告其餘之訴駁回。
- 09 六、訴訟費用由被告張淑貞負擔14%、被告張淑純負擔14%、被告
10 張中偉負擔10%、餘由原告負擔。
- 11 七、本判決第一項於原告以新臺幣255,000元為被告張淑貞、張
12 淑純、張中偉供擔保後，得假執行。但被告張淑貞、張淑
13 純、張中偉如以新臺幣763,700元為原告預供擔保，得免為
14 假執行。
- 15 八、本判決第二項前段部分，原告如以新臺幣1,300元為被告張
16 淑貞供擔保後，得假執行。但被告張淑貞如以新臺幣3,747
17 元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，於原告按月
18 以新臺幣2元為被告張淑貞供擔保後得假執行。但被告張淑
19 貞如按月以新臺幣5元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 20 九、本判決第三項前段部分，原告如以新臺幣1,300元為被告張
21 淑純供擔保後，得假執行。但被告張淑純如各以新臺幣3,74
22 7元為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，於原告按
23 月以新臺幣2元為被告張淑純供擔保後得假執行。但被告張
24 淑純如按月以新臺幣5元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 25 十、本判決第四項前段部分，原告如以新臺幣840元為被告張中
26 偉供擔保後，得假執行。但被告張中偉如以新臺幣2,498元
27 為原告預供擔保，得免為假執行；後段部分，於原告按月以
28 新臺幣1元為被告張中偉供擔保後得假執行。但被告張中偉
29 如按月以新臺幣3元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 30 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 31 事實及理由

01 壹、程序事項：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
04 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
05 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查，原告
06 起訴時原依民法第767條、第821條規定，請求被告張淑貞、
07 張淑純及張中偉將其等共有之臺北市○○區○○段○○段00
08 00號房屋（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號，下稱系
09 爭房屋）無權占用原告與他人共有之臺北市○○區○○段○
10 ○段000地號土地（下稱系爭土地）部分之地上物拆除，將
11 土地返還原告及全體共有人，並聲明：被告應將占有原告所
12 有之系爭土地上之地上物拆除（面積、位置請准予測量），
13 將占有之土地返還原告及其他全體共有人。嗣於民國114年6
14 月9日言詞辯論期日提出民事追加訴之聲明暨準備(-)狀（下
15 稱追加準備(-)狀）除將聲明第1項補充為：被告應將占有原
16 告所有之系爭土地上（詳細位置如臺北市建成地政事務所複
17 丈成果圖，下稱附圖）所示A、B1、B2、C1、C2之地上物拆
18 除，將占有之土地返還原告及其他全體共有人外，並追加民
19 法第179條規定為請求權基礎，請求被告張淑貞、張淑純及
20 張中偉各給付自109年6月10日起，因占有系爭土地而享有相
21 當於租金之不當得利（見本院卷第225-226頁）。核其就第1
22 聲明所為之變更係補充聲明內容；另原告追加不當得利請求
23 部分，其據以主張之基礎事實仍為系爭房屋無權占有原告與
24 他人共有之系爭土地，核與前開規定相符，應予准許。

25 貳、實體事項：

26 一、原告主張：原告為臺北市○○區○○段○○段○○000地號土
27 地所有權人，權利範圍1/4；嗣因與鄰地共同推動「臺北市
28 萬華區危老合建案-直興案」，已將臺北市○○區○○段○
29 ○段○○000○○000○○000○○000○○000地號等土地合併為直
30 興段一小段510地號，原告之權利範圍119/10,000（即系爭
31 土地）。然原告於進行拆除與重建工程時，發現被告共有之

01 之系爭房屋（權利範圍：被告張淑貞及張淑純為各3/8、被
02 告張中偉為1/4）無權占用系爭土地如附圖編號A、B1、B2、
03 C1、C2所示，共5.64平方公尺，爰依民法第767條、第821條
04 規定，請求被告拆除上述占有系爭土地之地上物，並將土地
05 返還予原告及全體共有人，併依民法第179條規定，請求被
06 告張淑貞、張淑純及張中偉給付自109年6月10日起，因占有
07 系爭土地而享有相當於租金之不當得利等語，並聲明：1.被
08 告應將占有原告所有之系爭土地上如附圖所示A、B1、B2、C
09 1、C2之地上物拆除，將占有之土地返還原告及其他全體共
10 有人。2.被告張淑貞應給付原告新臺幣（下同）12,462元，
11 及自追加準備(一)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
12 算之利息，並自114年6月10日起至返還第1項所示土地之日
13 止，按月給付16元，並自各期遲延之日起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之利息。3.被告張淑純應給付原告12,462元，
15 及自追加準備(一)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
16 算之利息，並自114年6月10日起至返還第1項所示土地之日
17 止，按月給付16元，並自各期遲延之日起至清償日止，按週
18 年利率5%計算之利息。4.被告張中偉應給付原告8,308元，
19 及自追加準備(一)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息，並自114年6月10日起至返還第1項所示土地之日
21 止，按月給付11元，並自各期遲延之日起至清償日止，按週
22 年利率5%計算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告答辯略以：

24 (一)被告張淑貞、張淑純以：

25 1.關於附圖編號A部分，因系爭房屋與鄰房係使用共同壁，故
26 應以柱內邊計算，並未坐落系爭土地，無越界情事。至附圖
27 編號B、C所示部分，系爭房屋側邊與鄰房之共同壁為紅磚瓦
28 牆，應以該牆之中線為系爭房屋邊界，即應採依牆中繪測之
29 結果（B2+C2），故系爭房屋越界占用系爭土地之面積僅1.2
30 4平方公尺。訴外人即被告父親張燕欽在興建系爭房屋過程
31 中，前因越界訴外人蘇玉中所有重測前原園段19-70及19-81

01 地號土地（重測後與另筆19-86地號土地合併為直興段一小
02 段517地號），遭蘇玉中提出侵占告訴，雙方已於55年3月23
03 日成立和解，並簽立和解書（下稱系爭和解書），和解內容
04 為蘇玉中同意將系爭房屋所占用部分土地出售予張燕欽、蘇
05 玉中同意就使用系爭房屋之共同壁部分支付張燕欽費用、雙
06 方並同意就買賣價金與使用對價互相找補、蘇玉中同意無條
07 件於張燕欽處理建物保存登記時簽蓋印章。因此，張燕欽已
08 支付越界部分之土地價金，鄰地所有權人所受損害已遭填
09 補。張燕欽後於56年2月25日檢附系爭房屋之平面圖（含位
10 置圖）向臺北市政府聲請建築物所有權登記，系爭房屋位置
11 圖業已涵蓋蘇玉中所主張之越界建築部分，應有民法第796
12 條規定之適用，故系爭房屋係有權使用系爭土地之部分土
13 地，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三
14 人即原告應繼續存在，原告作為繼受取得系爭土地所有權之
15 人，應與原土地所有人負相同之容忍義務，不得請求拆屋還
16 地。況系爭房屋越界占用系爭土地之面積甚微，不影響原告
17 就系爭土地之使用利益，且越界部分為共同壁，乃系爭房屋
18 之重要支撐支柱，若拆除將嚴重影響系爭房屋之結構安全，
19 損及公共利益，請依民法第796條之1第1項規定准予免除拆
20 除越界部分。末查，原告提起本件訴訟，係挾怨報復，蓄意
21 透過訴訟方式拆除系爭房屋，且係以損害被告為目的，屬權
22 利濫用，不應准許。

23 2.被告並非無權占有原告土地，與民法第179條規定要件不
24 符，原告請求被告給付不當得利，無理由。退步言，系爭房
25 屋越界範圍僅1.24平方公尺，原告以整片「共同壁」均算作
26 系爭房屋範圍，並據以計算不當得利，計算基礎及所得金
27 額，自不正確。再者，原告係自113年8月15日方塗銷信託登
28 記為系爭土地所有權人之一，權利範圍為119/10,000，原告
29 非土地所有權人期間，無所謂因系爭房屋越界而「受有損
30 害」，其請求完整5年之不當得利，亦不應准許。

31 3.聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣

01 告免為假執行。

02 (二)被告張中偉以：系爭房屋是56年前蓋的，經政府核發建築執
03 照及使用執照，土地及房屋均有權狀，代表經政府審查，不
04 容質疑。且此案已在60幾年前達成和解，未執行的部分是關
05 於分割部分；餘引用被告張淑貞等2人所提出之答辯及證據
06 等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
07 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)原告為臺北市○○區○○段○○段○○000地號土地所有權
10 人，權利範圍1/4；嗣因與鄰地共同推動「臺北市萬華區危
11 老合建案-直興案」，已將臺北市○○區○○段○○段○○000
12 ○○○○○000地號等土地合併為直興段一小
13 段510地號，原告之權利範圍119/10,000，有土地登記第一
14 類謄本在卷可稽（見北司調卷第17-31頁）。

15 (二)被告為系爭房屋之共有人，權利範圍：被告張淑貞及張淑純
16 為各3/8，被告張中偉為1/4，有建物登記第一類謄本在卷可
17 查（見北司調卷第33頁）。

18 四、本院判斷：

19 原告主張被告共有之系爭房屋無權占用系爭土地如附圖編號
20 A、B1、B2、C1、C2所示部分，合計5.64平方公尺，爰依民
21 法第767條、第821條、179條規定，請求拆屋還地，及給付
22 自109年6月10日起，因占有系爭土地而享有相當於租金之不
23 當得利等語，惟為被告否認，並抗辯系爭房屋與系爭土地上
24 原有建物係使用共同壁，應以柱內邊計算，故並無越界情
25 事；縱有越界占用系爭土地情形，張燕欽已與蘇玉中成立和
26 解，並支付越界部分之土地價金，鄰地所有權人所受損害已
27 遭填補，原告作為繼受取得系爭土地所有權之人，應與原土
28 地所有人負相同之容忍義務；且本件應有民法第796條第1
29 項、第796條之1第1項本文規定之適用，故原告請求拆屋還
30 地及給付不當得利，均為無理由等語置辯。是本件所應審究
31 者為：(一)原告依民法第767條、第821條規定，請求拆屋還

01 地，是否有理?(二)如是，原告得請求相當於租金之不當得利
02 金額若干?茲分論如下：

03 (一)原告依民法第767條、第821條規定，請求拆屋還地，是否有
04 理?

05 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。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
07 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
08 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
09 前段、中段、第821條定有明文。又原告以無權占有為原
10 因，提起返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，即
11 應就其占有權源之存在負舉證責任。

12 2.又按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
13 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
14 更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付
15 償金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
16 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
17 一部之移去或變更。民法第796條第1項、第796條之1第1項
18 本文亦有明文。上開規定係於98年1月23日修正公布，並自
19 公布後6個月施行。依民法物權篇施行法第8條之3規定「修
20 正之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正施
21 行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
22 變更其房屋時，亦適用之。」再，共同壁乃指相毗鄰房屋於
23 建造時，雙方約定以地界為中心線，各出一部分土地，共同
24 在該相鄰之土地上構築共用之承重牆面，用以支撐相鄰土地
25 各自興建之毗鄰房屋。是共同壁在毗鄰房屋間，在物理上相
26 互連接，使用上密切相鄰，彼此休戚相關，具共同利益，於
27 毗鄰之任一房屋存在期間，雙方具有互相提供自有部分土地
28 供該共同壁使用之義務；此一互相提供土地供共同壁使用之
29 義務，受讓人亦應受其拘束。準此，即令毗鄰之其中一建物
30 先行拆除改建，他建築物如仍存在，即有權繼續使用共同
31 壁，非屬無權占有。

01 3.經查：

02 □如附圖編號A所示部分：

03 (1)依被告提出之臺北市政府地政局新舊地建號查詢、111年4月
04 間google街景照片、圖十一幅之內第十號地籍圖（見本院卷
05 59、203-205、255頁），及本院履勘時所見，系爭房屋坐落
06 基地（重測前為原園段19-21地號，重測後為直興段一小段5
07 18地號）係兩側臨路、巷道之角地，其右側土地重測前地號
08 為原園段第19-70地號（重測後與原園段19-81、19-86地號
09 合併為直興段一小段517地號，見本院卷第59頁），另後側
10 土地重測前地號為原園段19-81地號，此筆土地係一面積極
11 小之狹長之三角形地。又，重測前原園段19-70地號土地上
12 原有建物一棟（白、墨綠色相間外牆），該建物係與系爭房
13 屋相毗鄰之連棟建築物，並非與地界線各自退縮一定空間而
14 單獨建築之建築物。另，重測前原園段19-71地號土地上亦
15 有建物一棟（橘紅色外牆），該建物右側承重牆與系爭房屋
16 後側外牆相毗連。上述坐落於重測前原園段19-70地號及19-
17 71地號土地上之原有建物，現除各保留與系爭房屋相毗連之
18 牆面外，均已拆除改建中，此並有兩造各自陳報之履勘現場
19 照片可資佐參（見本院卷第111-127、133-153頁）。

20 (2)又依兩造各自陳報之本院履勘現場照片及本院囑託臺北市建
21 成地政事務所（下稱建成地政）測量後之土地複丈成果圖
22 （即附圖）（見本院卷第173-175頁）可知，系爭房屋與重
23 測前原園段19-70地號土地上房屋相毗連之承重結構牆（即
24 右側外牆）係以該2筆土地之地界線為中心線，各出一部分
25 土地，共同於該相鄰之土地建築承重牆面；其中坐落於重測
26 前原園段19-70地號之牆面範圍及面積如附圖編號A所示，另
27 坐落於前原園段19-21地號土地（即系爭房屋基地）之面
28 積，因非原告請求範圍，而未囑託建成地政詳細計算，但依
29 附圖上所標示之位置及範圍觀之，與附圖編號A所示之範圍
30 相當。復參酌被告提出之系爭和解書（見本院卷第211-214
31 頁）中亦有「(1)乙方（即張燕欽）所侵用甲方（即蘇玉中）

01 所有座（應為坐）落台北市○○段○○○○○○○○○○○○○○
02 地號土地，將來由地政機關測量分割照確實侵用面積以每坪
03 新臺幣捌仟元之價款出賣與乙方，俟甲方抵押貸款還清取回
04 土地所有權狀時，即應辦理分割移轉登記為乙方所有，並約
05 明分割費用雙方各自負擔壹半。(2)甲方於壹九之七〇地號上
06 建築房屋得使用乙方在壹九-貳壹地號上房屋毗連之共同
07 壁，現經估定此共同壁之工料費為新台幣貳萬壹仟捌佰元
08 正，甲方應負擔壹半即壹萬零伍佰元，此額於將來照第一條
09 所定應出賣與乙方之土地價款核算後互相對抵找付（如估價
10 有誤，雙方得再核算之）...」等約定。

11 (3)綜上各項事證，堪認被告抗辯重測前原園段19-21地號（即
12 系爭房屋坐落之基地）土地所有人張燕欽，與重測前原園段
13 19-70地號之土地權利人蘇玉中已合意以共同壁方式，興建
14 坐落於上揭土地上之相鄰兩房屋等語，非無所據，可以採
15 信。準此，於毗鄰建物存在期間，雙方均有互相提供自有部
16 分土地供該共同壁使用之義務，受讓人並應受其拘束。因
17 此，雖坐落於重測前原園段19-70地號土地上之建築物已因
18 改建而先行拆除，但系爭房屋至今既尚存在，自有權繼續使
19 用該共同壁，故被告占有系爭土地之如附圖編號A所示部
20 分，即非屬無權占有。原告依民法第767條、第821條規定，
21 請求拆除此部分房屋並返還土地，即屬無據，不應准許。

22 □附圖編號B1、B2、C1、C2所示部分：

23 (1)依建成地政所繪製之土地複丈成果圖（即附圖）所示，附圖
24 編號B1、B2、C1、C2等部分，全部坐落於被告所有之直興段
25 一小段518地號土地（即重測前原園段19-21地號）地界線之
26 外，故客觀上並無以原園段19-21地號、19-81地號兩土地之
27 地界線為中心線、各出一半土地，共同興建共同壁之顯在事
28 實。再者，現場拆除後留存之牆面為一橘紅色外牆（見本院
29 卷第143頁），比對111年4月間google街景照片及前揭圖十
30 一幅之內第十號地籍圖可知，該殘留之外牆應是與系爭房屋
31 後側相連坐落於原園段19-71地號土地上之建築物之外牆，

01 並非依58建（龍山）（長）字第004號建築執照（此建照之
02 建築基地包括原園段19-70、19-81、19-66地號，見本院卷
03 第359頁）所興建之建築物（即前述外牆為白、墨綠色相間
04 建物）之外牆。綜此，尚難認重測前原園段19-81地號土地
05 所有人與重測前原園段19-21地號土地所有人，有以該2筆土
06 地之地界線為中心線、各出一半土地，以共同壁方式興建房
07 屋之合意。

08 (2)被告雖另執系爭和解書主張其非無權占有，然：

09 ①系爭和解書第(2)條中只約定「甲方於壹九之七〇地號上建築
10 房屋得使用乙方在壹九-貳壹地號上房屋毗連之共同壁」並
11 未言及原園段19-81地號部分，是系爭和解書之內容尚無足
12 證明各該相鄰土地所有人就系爭房屋後側牆面，亦有合意使
13 用共同壁之情形。

14 ②縱張燕欽已依據系爭和解書就其無權占用重測前原園段19-8
15 1地號土地所生損害，與蘇玉中成立和解並給予補償，然基
16 於契約相對性原則，系爭和解書之效力不及於受讓土地權利
17 之原告，是被告以此主張其有合法占有使用權源，或原告之
18 損害已獲彌補等語，均無可取。

19 (3)被告又抗辯依民法第796條及第796條之1規定，原告亦不得
20 請求移去或變更其房屋等語。惟查：

21 ①民法第796條第1項規定如前述，是本條本文之適用，以「土
22 地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界」、「鄰地
23 所有人如知其越界而不即提出異議」為要件。然從系爭和解
24 書前言中記載「茲雙方為台北地方法院檢察官五十四年偵字
25 第21036號侵占一案，因係屬土地糾紛，同意成立和解，除
26 由甲方具狀撤回告訴外，雙方將協訂和解條件於左」等內容
27 可知，系爭房屋興建過程中，鄰地即重測前原園段19-70、1
28 9-81地號土地所有人知其越界，並即提出異議。因此，即令
29 張燕欽建築系爭房屋當時非因故意或重大過失而逾越地界，
30 但鄰地所有人蘇玉中既已即時提出異議，自與前開法條所定
31 之要件有間，則被告依前揭規定，主張原告不得請求移去或

01 變更等語，自無可採。

02 ②民法第796條之1係於98年1月23日修正公布之新增規定，新
03 增之立法理由略為「對於不符合第796條規定者，鄰地所有
04 人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經
05 濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁
06 量權，爰參酌最高法67年台上字第800號判例，由法院斟酌
07 公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第39條規
08 定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，
09 免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，
10 並兼顧雙方當事人之權益。」故本條實質上乃土地所有人行
11 使物上請求權應符合民法第148條第1項規定之具體化，法院
12 利益衡量比較審酌基準，得參酌最高法院71年台上字第737
13 號判決要旨，即就權利人因權利行使所能取得之利益，與他
14 人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
15 換言之，如今土地所有人拆除逾越地界之建築物，對社會整
16 體經濟利益或他人所產生之損害大於權利人之利益時，法院
17 得依本條規定作成免為全部或一部之移去或變更之決定。而
18 查，比對建成地政所繪製之土地複丈成果圖（即附圖）及被
19 告提出之系爭房屋原始建築平面圖（見本院卷第75頁）可
20 知，附圖編號B1、B2、C1、C2所示建物占用之位置，至少有
21 約一半係在原空地處增建之建築物，既係屬違反法令增建之
22 建築物，客觀上難認被告就該部分之使用，有何應給予權益
23 保護之正當性。再者，上開部分係位於系爭房屋後測，並非
24 系爭房屋之左右側承重牆面，將該部分切割拆除後，可於拆
25 除處給予其他工程補強，類此拆遷工程補強案例，於建築實
26 務上並非罕見，在現今工程技術上應無困難。茲被告復未提
27 出任何證據證明如將上開部分拆除後，以其他工程技術補強
28 之方式，仍會導致更大之公共利益損害，則被告援前揭規
29 定，請求免為此部分之移去或變更，同無可取。

30 (4)被告再抗辯原告提起本件訴訟，係挾怨報復，蓄意透過訴訟
31 方式拆除系爭房屋，且係以損害被告為目的，屬權利濫用，

01 不應准許等語。惟按「權利之行使，不得違反公共利益，或
02 以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及
03 信用方法。」民法第148條定有明文。上開規定係在限制權
04 利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權
05 利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即
06 不受該條規定之限制（最高法院84年度台上字第2573號、86
07 年度台上字第1807號民事判決要旨參照）。其判斷應採客觀
08 標準，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能
09 取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，
10 比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第1752號判決參
11 照）。查，原告為系爭土地共有人之一，附圖編號B1、B2、
12 C1、C2所示建物占有系爭土地係無正當權源，已如前述，則
13 原告本於所有權，請求被告拆除該占用部分，將土地返還予
14 全體共有人，自係權利之正當行使。復且，系爭土地已整合
15 完成，現積極進行危老改建中，該地於起訴時即113年度之
16 土地公告現值為每平方尺360,236元，有土地登記第一類謄
17 本可參（見北司調卷第17頁），故被告占用部分，僅以公告
18 現值計算，其價值即有763,700元；該地所處位置在臺北市
19 萬華區，臨近西門町及龍山寺，改建完成後之價值非低。反
20 之如附圖編號B1、B2、C1、C2所示部分，並無應予權益保護
21 之正當性，亦如前述，是經比較衡量後，被告拆除上述占用
22 系爭土地部分所受之損失，與原告完整運用系爭土地所得之
23 利益相較，尚無顯然失衡情形，自難認原告行使權利係以損
24 害被告為目的。

25 4. 綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規
26 定，請求被告拆除如附圖編號B1、B2、C1、C2所示部分，並
27 請求將各該部分占用之土地返還予全體共有人，核屬有據，
28 應予准許。至原告請求被告拆除如附圖編號A所示部分，及
29 將該部分占用之土地返還予全體共有人，則屬無據，應予駁
30 回。

31 (二)原告依民法第179條規定得請求相當於租金之不當得利金額

若干？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。復按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自得請求無權占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。

2.被告有權繼續占用如附圖編號A所示部分之土地，業經審認如前，故被告占用該部分土地而享有利益，即非無法律上原因，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，自屬無據。至被告占用如附圖編號B1、B2、C1、C2所示部分，既係無權占用，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付占用該部分土地期間相當於租金之不當得利，應予准許。

3.原告得請求金額若干？

(1)原告主張其於109年2月20日買受取得合併前直興段一小段517地號土地，權利範圍1/4；嗣因推動「台北市萬華區危老合建案-直興段」計畫，與鄰地合併為直興段一小段510地號，原告之權利範圍為119/10,000，並與同意參與土地整合危老重建之各土地所有權人陸續與第一商業銀行簽訂信託契約，但原告於信託期間仍為實質所有權人；如認原告於信託期間非為所有權人，原告亦經受託銀行讓與信託期間被告無權占有之不當得利返還請求權，原告仍得請求起訴日回溯5年之相當於租金之不當得利等語，業據提出直興段一小段510地號土地所有權狀（見北司調卷第15頁）、直興段一小段517地號之109年2月20日列印之土地登記第一類謄本、土地所有權狀（權利人第一商業銀行）、權利讓與同意書（見本院卷第237、285、295頁）等件為證，堪認屬實，故原告主張其得請求自114年6月9日提出追加準備(一)狀日回溯5年期間即自109年6月10日起相當於租金之不當得利等語，核屬有據。

(2)如附圖編號B1、B2、C1、C2占用面積合計2.12平方公尺，此有土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第175頁），且該部

01 分均屬無權占用，業經審認如前，被告抗辯應以牆中測繪所
02 得面積即1.24平方公尺計算等語，並無可取。又按城市地方
03 房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%
04 為限，土地法第97條第1項定有明文，此項規定於租用基地
05 建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。另土地法第97條
06 第1項所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指
07 法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有人依土地法
08 所申報之地價為法定地價，故土地法第97條第1項所謂之申
09 報價額，即指該土地之申報地價而言。再基地租金之數額，
10 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
11 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
12 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
13 10%最高額。本院審酌系爭土地位於臺北市萬華區，屬臺北
14 市各區中房屋交易價格相對較低之地區，但系爭土地臨近萬
15 華區之西門町、龍山寺等萬華區內相對較為熱鬧地點，且附
16 近有各種商店，生活機能尚佳等情，認依系爭土地各年度申
17 報地價年息8%計算相當於租金之不當得利為妥適，原告請求
18 按10%計算，則屬過高。

19 (3)系爭土地（合併前為直興段一小段517地號、合併後直興段
20 一小段510地號）自109年度至114年度之申報地價如附表所
21 示（即按公告地價80%計算），此有臺北地政雲查詢資料可
22 稽（見本院卷第243頁）；依系爭房屋占有土地面積2.12平
23 方公尺及申報地價年息8%計算，自109年6月10日至114年6月
24 9日止之不當得利總額為9,993元（元以下四捨五入，下同；
25 計算式詳如附表所示）、自114年6月10日起每月之不當得利
26 總額為13元。按被告每人之權利範圍計算，原告請求被告張
27 淑貞、張淑純各給付3,747元（9,993元 \times 3/8），及自114年6
28 月10日起至拆除建物返還土地日止，按月各給付原告5元（ 1
29 $3 \times 3/8$ ），暨請求被告張中偉給付2,498元（9,993元 \times 1/
30 4），及自114年6月10日起至拆除建物返還土地日止，按月
31 給付原告3元（13 \times 1/4）部分，核屬有據，應予准許；至原

01 告逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

02 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
04 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
05 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
06 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
07 段、第203條分別定有明文。查原告起訴請求給付相當於租
08 金之不當得利，核屬無確定期限之金錢債務，被告迄今未給
09 付，應負遲延責任。從而，原告請求就109年6月10日至114
10 年6月9日期間之不當得利部分，加計自追加準備(一)狀繕本送
11 達翌日即114年6月10日起（見本院卷第225頁），及就114年
12 6月10日以後不當得利部分，自各期遲延之日起，均至清償
13 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

14 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
15 條、第179條規定，請求：(1)被告將坐落臺北市○○區○○
16 段○○段000地號土地上如附圖編號B1、B2、C1、C2所示之
17 地上物拆除，並將各該部分占用之土地返還予原告及全體共
18 有人；(2)被告張淑貞給付3,747元，及自114年6月10日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年6月10日起
20 至返還第(1)項土地之日止，按月給付5元，及自各期遲延之
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)被告張淑純
22 給付3,747元，及自114年6月10日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息，暨自民國114年6月10日起至返還第(1)項土
24 地之日止，按月給付5元，及自各期遲延之日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息；(4)被告張中偉給付2,498
26 元，及自114年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之
27 利息，暨自114年6月10日起至拆除建物返還第(1)項土地日
28 止，按月給付3元，及自各期遲延之日起至清償日止，按週
29 年利率5%計算之利息等部分，為有理由，應予准許。至逾上
30 開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

31 七、原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免

01 為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
02 宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應
03 併予駁回。

04 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
05 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
06 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
08 書。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日
10 民事第二庭 法官 李桂英

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日
15 書記官 翁鏡瑄

16 附表：

17 附圖：