

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1623號

原告 許尤祖唐

被告 胡淑芬

訴訟代理人 朱駿宏律師

上列當事人間拆除違建等事件，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬捌仟肆佰參拾捌元。

被告應自民國一百一十二年十二月一日起至民國一百一十二年十二月三十一日止，按月給付原告新臺幣肆仟陸佰壹拾伍元，及自民國一百一十三年一月一日起至拆除門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○弄○號建物頂樓增建物之日止，按月給付原告新臺幣肆仟捌佰肆拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐落於門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0弄0號建物（下稱系爭建物）之頂樓加蓋違建物（下稱系爭增建物）拆除後，回復原狀交還予原告及其他共有人；(二)被告應依民法第179條返還原告無法律上原因所受利益；(三)被告應依民法第184條負損害賠償責任，經迭次變更後，終於民國113年8月22日變更聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）54萬元，及自113年6月1日起至拆除系爭增建物之日止，按月給付14,000元（見本院卷第61、183頁）。核其所為乃本於與起訴時相同之基礎事實，且分別就請求拆除部分為撤回，金錢給付部分則為特定及擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定，應予准許。

二、原告主張：兩造為臺北市○○區○○段○○段000地號土地

01 (下稱系爭土地)之所有權人，伊應有部分為1/4、被告應
02 有部分為1/2，訴外人許文宜(下以姓名稱之)應有部分為
03 1/4，而且伊為坐落系爭土地上臺北市○○區○○段○○段0
04 000號建號(門牌號碼：臺北市○○區○○街000巷0弄0號3
05 樓)建物(下稱系爭3樓房屋)之所有權人，被告為臺北市
06 ○○區○○段○○段0000○0000號建號(門牌號碼：臺北市
07 ○○區○○街000巷0弄0號1樓、4樓)建物(下各稱系爭1
08 樓、4樓房屋)之所有權人。被告竟私自在系爭建物頂樓加
09 蓋系爭增建物而為無權占有，更將系爭增建物出租予他人，
10 租金獲益即屬不當得利而應與其他住戶平均分配而應以每月
11 9,000元計算，故應返還伊自107年12月1日起至112年11月30
12 日止，共54萬元(計算式：9,000x60=540,000)及自112年1
13 2月1日起按月給付9000元之相當於租金之不當得利，又系爭
14 增建物屋頂已突出系爭建物外，故涵蓋頂樓之所有面積，故
15 系爭增建物之占有面積即為系爭建物之全部面積即68.54平
16 方公尺。又憲法第15條保障生存權，而居住是生存之基本條
17 件，系爭增建物增加倒塌風險、影響火災逃生而影響居住品
18 質之人格法益，應按月賠償伊精神慰撫金5,000元至系爭增
19 建物拆除為止，爰依民法第179條、第195條規定提起本件訴
20 訟等語，並聲明：被告應給付原告54萬元，及自113年6月1
21 日起至拆除系爭增建物之止，按月給付14,000元。

22 三、被告則以：系爭增建物係於72、73年間經全體共有人同意而
23 約定由伊負擔興建施工費，其後由伊無償使用，故共有人間
24 已有分管約定，原告於75年間始拍賣取得系爭3樓房屋，當
25 時已有增建，迄今均未有任​​何共有人異議，足見原告買受時
26 已知悉有由伊無償使用之分管協議，自應同受拘束，故伊屬
27 有權占有，又系爭增建物係作為倉庫使用，並無出租，且僅
28 占用頂樓之一部份，面積約為40.25平方公尺，原告空言占
29 用全部建物面積及用以出租均未提出證據為舉證等語，資為
30 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

31 四、本件不爭執之事項(見本院卷第42頁，並依本判決之用語修

01 正或刪減文句)：

02 (一)兩造為系爭土地之所有權人，原告應有部分為1/4，被告應
03 有部分為1/2，許文宜應有部分為1/4。

04 (二)原告為坐落系爭土地上之系爭3樓房屋之所有權人，被告為
05 系爭1樓、4樓房屋之所有權人。

06 五、原告另主張被告就系爭增建物占有系爭土地部分，應依民法
07 第179條返還相當於租金之不當得利及依民法第195條賠償慰
08 撫金乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本院
09 之判斷，析述如下：

10 (一)被告之系爭增建物是否無權占用系爭土地？面積若干？原告
11 依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，有無
12 理由？

13 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
14 益，民法第179條前段定有明文。次按當事人主張有利於己
15 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前
16 段定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占
17 有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為
18 抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
19 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
20 (最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照)。被告對
21 原告為系爭土地所有權人乙節並無爭執，僅否認部分占有面
22 積及抗辯有無償使用權源，自應就不爭執占有部分所獲占有
23 利益具法律上原因之事實，負舉證之責，惟就被告否認占有
24 部分，則應由原告就占有之事實，負舉證之責。

25 2.經查，被告於72年、73年間在系爭建物之頂樓建築系爭增建
26 物使用迄今，因而占用原告所共有之系爭土地40.25平方公
27 尺(下稱系爭占有部分)等情，有現場照片(見北簡卷第91
28 至93頁)可憑，且為被告所不爭執(見本院卷第169頁)，
29 應認符實。然原告另主張：系爭增建物屋頂已突出系爭建物
30 外而占有系爭建物之全部面積即68.54平方公尺云云，就逾
31 系爭占有部分，均為被告所否認，又查，觀諸原告所提出現

01 場照片（見北簡卷第91至93頁，本院卷第145至149、175至1
02 79頁）中僅拍攝系爭增建物之一部分，且僅見系爭增建物有
03 「部分」已達系爭建物之「部分」牆面，然就占用面積是否
04 為系爭建物面積之「全部」，仍屬不明，經本院多次闡明後
05 （見本院卷第43、110、111頁），並依原告聲請而定期到場
06 勘驗測量（見本院卷第129頁本院函文）後，原告又於測量
07 期日前始改稱：不願繳納測量費用而毋庸測量云云（見本院
08 卷第125、155頁之本院公務電話紀錄）致未為測量；系爭增
09 建物有多處占有邊界未達系爭建物頂樓之牆面，而僅占用系
10 爭建物頂樓之一部乙節，有本院依職權查詢之街景照片（見
11 本院卷第157至160頁）可稽，且經本院就上情再為闡明（見
12 本院卷第184頁）後，原告仍表示無其他證據提出，則原告
13 未能就系爭增建物占有逾40.25平方公尺面積部分提出證據
14 以實其說，自難憑採。

15 3.被告雖辯稱：系爭增建物經全體共有人同意由被告增建並無
16 償使用，原告應受上開分管協議拘束，被告為有權占有云
17 云，並提出訴外人胡採端之聲明書為佐，惟為原告所否認。
18 經查，細譯前揭聲明書（見本院卷第73頁）之內容，係自稱
19 系爭建物2樓原所有權人之人表示同意由被告增建使用等
20 語，然此情為原告所否認，且縱同意被告占有使用，但各共
21 有人間仍保有所有權，且亦未見曾明示或默示同意可無償使
22 用，故被告未能舉證證明原告已同意被告無償使用系爭土地
23 之事實，被告原應有償使用卻未支付對價而為無償使用，且
24 且無法律上原因，仍屬不當得利，故被告此部分所辯，即不
25 可採。

26 4.故系爭占有部分之所有權人為原告，且被告自73年起使用系
27 爭占有部分，面積40.25平方公尺等情，如前所述。則被告
28 無權占有使用系爭占有部分而受有利益，致原告受有損害，
29 而無法律上原因，原告自得依民法第179條向上訴人請求返
30 還相當於租金之不當得利。

31 (二)原告得請求被告給付相當於租金之不當得利之金額若干？

- 01 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
02 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
03 圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害
04 為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他
05 人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客
06 觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受
07 之損害為斷（最高法院104 年度台上字第715號判決參
08 照）。原告雖主張：被告出租系爭增建物之租金應予平分計
09 算云云，惟查，原告除未能就系爭增建物曾出租乙節提出證
10 據以實其說外，況不當得利之目的在於返還原應歸屬於他人
11 之權益（本件為使用收益系爭土地），故受領利益需返還償
12 還價額時，係以相當於租金作為所受利益的計算方法，已非
13 所受利益本身，若有超出客觀價額之獲利，亦僅需償還客觀
14 之價額，以免返還超過損害之利益，反致受損人不當得利
15 （參王澤鑑，不當得利，83年10月出版，第194至195頁；王
16 澤鑑，法律思維與案例研習，108年9月第2版，第513至514
17 頁），故原告僅能請求返還相當於租金之不當得利，原告主
18 張應均分租金云云，要無足採。
- 19 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
20 額年息10%為限，土地法第97條第1項已有明文，並於租用
21 基地建築房屋時準用之，土地法第105條亦有明定。而所謂
22 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
23 地價，公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免
24 予申報，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條、平均
25 地權條例施行細則第21條前段規定自明。另基地租金之數
26 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
27 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
28 項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。
29 經查，系爭土地之申報地價為107年至108年為51,680元，10
30 9年至110年為52,720元，111至112年為55,040元，113年為5
31 7,760元，有系爭土地登記謄本（見本院卷第118頁）可查。

01 茲審酌系爭增建物照片、周圍環境照片，並酌以系爭土地之
02 坐落位置、周遭環境、繁榮程度等情狀，認本件不當得利應
03 以系爭土地之申報地價年息10%計算。故原告得請求被告給
04 付如附表編號1至3「得請求不當得利金額」欄及如附表編號
05 4至5之按月給付「得請求不當得利金額」欄所示之不當得利
06 （計算式：占有期間×每平方公尺申報地價×占有系爭土地面
07 積×原告之應有部分×年息10%，元以下4捨5入，詳細計算如
08 附表），逾此部分之請求，則無理由。

09 (三)原告請求被告按月給付慰撫金，有無理由？

10 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
11 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
12 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
13 項前段亦有明定。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
14 其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠
15 償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號判決意旨參
16 照）。

17 2.原告雖主張：系爭增建物增加倒塌風險、影響火災逃生而影
18 響居住品質，並提出現場照片（見北簡卷第91至93頁，本院
19 卷第145至149、175至179頁）為佐，然綜以原告所指系爭增
20 建物對系爭3樓房屋之影響情形，尚不足認已影響原告居住
21 安寧情節重大，故原告此部分請求，即屬無據。

22 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付伊268,4
23 38元，及自112年12月1日起至112年12月31日止，按月給付
24 4,615元，及自113年1月1日起至拆除系爭增建物之日止，按
25 月給付4,843元，均為有理由，應予准許；逾此部分之請
26 求，則無理由，應予駁回。

27 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
28 決之結果不生影響，茲不一一論列，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
31 民事第六庭 法官 劉宇霖

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 113 年 12 月 27 日
 05 書記官 洪仕萱

06 附表：
 07

編號	占用期間	申報地價（新臺幣元/平方公尺，下同）	占用面積（平方公尺）	原告應有部分	年息	得請求不當得利金額（新臺幣）及計算式	合計（新臺幣）
1	民國107年12月1日至108年12月31日	51,680元	40.25	1/4	10%	56,420元 【計算式：(1年+31/365天)×51,680×40.25×1/4×10%=154,203元（元以下4捨5入，下同）】	268,438元 （計算式：56,420+105,954+106,064=268,438元）
2	109年1月1日至110年12月31日	52,720元				105,954元 【計算式：2年×52,720×40.25×1/4×10%=105,954元】	
3	111年1月1日至112年11月30日	55,040元				106,064元 【計算式：(1年+333/365天)×55,040×40.25×1/4×10%=106,064元】	
4	112年12月1日起至12月31日止，按月給付	55,040元				4,615元 【計算式：1/12×55,040×40.25×1/4×10%=4,615元】	
5	113年1月1日起至拆除系爭增建物之日止，按月給付	57,760元				4,843元 【計算式：1/12×57,760×40.25×1/4×10%=4,843元】	