

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第265號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 侯水深律師

被告 李財久

訴訟代理人 王中平律師

彭子晴律師(0000000解除委任)

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於114年3月4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0○段00地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷○○號如附圖所示編號A部分之地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣貳佰零柒萬肆仟貳佰伍拾伍元，及自民國一一三年三月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一一三年三月二十七日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣參萬柒仟貳佰肆拾元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明第一至三項原為：「(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷○○號之地上物（以實際測量為準）拆除，並將占用之土地返還

原告。(二)被告應給付原告2,787,717元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告應自113年3月16日起至返還上開土地日止，按月給付原告50,048元。」(見本卷第9頁)。嗣於113年12月9日以民事更正聲明狀更正訴之聲明為：「(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷○00號，如臺北市松山地政事務所113年10月24日土地複丈成果圖所示編號A部分之地上物拆除，並將占用之土地返還原告。(二)被告應給付原告2,074,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應自113年3月16日起至返還上開土地日止，按月給付原告37,240元。」(見本卷第265至266頁)，經核屬應受判決事項之聲明依前揭說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為臺北市○○區○○段0○段00地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷○00號建物為未辦理所有權第一次登記之地上物(下稱系爭地上物)，無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積38平方公尺之土地(下稱編號A土地)，爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除系爭地上物占用編號A土地後，將該占用土地返還原告，又被告無權占有編號A土地，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利等語。訴之聲明：(一)被告應將系爭地上物占用編號A土地之部分拆除，並將占用之土地返還原告。(二)被告應給付原告2,074,255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。(三)被告應自113年3月16日起至返還上開土地日止，按月給付原告37,240元。

二、被告則以：系爭地上物即信義興雅宮(下稱興雅宮)包括廟本體及前方鐵皮屋二部分，其中廟本體建物原始部分已存在百年，由何人興建已不能考，嗣於79、80年間當地人士改建大

樓時，經當時之建商出資98萬元建築之廟本體，至於前方鐵皮屋即供殿部分，係於廟本體建物完成後，訴外人周油杉先生因見興雅宮置放供品地方不足，為共益眾人出資興建。98年10月27日興雅宮遭祝融之災，修築內部毀損部分亦經各信眾捐款為眾人所興建，是以，系爭地上物不論何部分，出資興建者皆非被告個人，其所有權應由出資之人原始取得，非屬被告個人所有，被告無權拆除等語置辯。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)被告願供擔保免為假執行。

三、原告主張其為系爭土地所有權人，系爭地上物占用系爭土地之編號A土地範圍等節，業據提出土地登記謄本、松山區地政所複丈成果圖（見本院卷第15至26頁、第187頁）為證，又經本院囑託地政機關到場測量，系爭地上物占用系爭土地之面積為38平方公尺，有松山地政所113年11月12日北市松地測字第1137018506號函及土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第251至253頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。

四、本院判斷：

原告主張被告系爭地上物無權占用系爭土地之編號A部分，依民法第767條第1項前段，請求被告拆除系爭地上物後返還編號A土地予原告，並依民法第179條前段請求被告給付相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

(一)原告依民法第767條第1項，請求被告拆除編號A土地部分之地上物後，返還占用土地予原告，為有理由：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有明文。按以無權占有為原因，請求返還土地者，占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任，占有

人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。查，原告為系爭土地所有權人，且系爭地上物確有部分占用編號A土地等節，為兩造所不爭執，被告亦未提出系爭地上物就編號A土地之占有具正當權源之任何證據，堪認系爭地上物占用編號A土地確為無權占有。

2. 被告雖辯稱系爭地上物出資興建者非被告個人，被告無權拆除，故原告訴請被告拆除系爭地上物占用編號A土地之部分為無理由云云。惟查：

(1) 被告前於106年1月3日向本院提起損害賠償之民事訴訟，經本院民事庭以106年度訴字第643號案件(下稱系爭前案)審理，被告於系爭前案中主張：興雅宮為被告所興建，約於79年落成，門牌地址為台北市○○區○○路0段000巷○○號(下稱系爭門牌)，由被告擔任負責人，每年均由被告女兒李慧英依法繳納房屋稅等語，業據本件原告提出系爭前案判決書可參(見本院卷第17至26頁)，經本院調取系爭前案全卷互核屬實，可見被告於系爭前案確已主張其為興雅宮負責人之情。又經本院函詢臺北○○○○○○○○(下稱信義戶政)，系爭門牌之確為被告於84年12月21日申請編釘，其申請人身分勾選為「房屋管理人」，類別並勾選「有人居住之違章建築」，下方繪有系爭地上物坐落位置之平面圖，並經信義戶政承辦人員於查簽欄記載「經實地勘查確係有人居住之違章建築，擬予編釘臨字門牌並彙報建管處」等字樣，有信義戶政113年6月27日函文及門牌編釘申請書影本在卷可稽(見本院卷第143至145頁)，足見被告確為系爭地上物即興雅宮之廟本體及前方鐵皮屋之管理人，對系爭地上物具有事實上處分權。

(2) 次查，系爭門牌之房屋稅，其納稅義務人自95年至103年為福德正神信義興雅宮管理人李慧英，104年迄今為信義興雅宮福德正神管理人李財久等節，有臺北市稅捐稽徵處113年7月9日函文及所附95年至113年房屋稅籍證明書等件在卷足憑

（見本院卷第155至177頁），被告亦不爭執李慧英為其女，並於系爭前案之上訴審（即臺灣高等法院107年度上易字第808號）案件具狀陳稱：信義興雅宮由其79年興建完成及管理，每年均由其女兒李慧英依法繳納房屋稅等語，益徵被告確為興雅宮之管理人及事實上處分權人。據上，縱興雅宮之廟本體、鐵皮屋並非由被告自己出資所蓋，而係由其他信眾或社會人士捐獻出資興建修繕，惟該等信眾、出資者於出資捐款後，興雅宮之管理、營運事項仍由被告負責，被告亦以管理人身分申請門牌，復按年繳交房屋稅賦，足見被告始為興雅宮有事實上處分權之人，況衡諸常情，宮廟興建修繕所需款項由信徒捐獻集資乙情，所在多有，然信徒出資後並不必然因此成為宮廟之管理人，亦不因其捐獻行為，對宮廟取得事實上處分權，故被告以其個人並非出資者、無權拆除系爭地上物占用編號A土地之部分云云，洵無足採。

(3)再查，原告前因發現興雅宮坐落基地似有越界使用系爭土地之情形，曾於108年1月10日申請測量，經臺北市松山地政事務所實地測量確認其確有占用系爭土地之情形後（見本院卷第187頁複丈成果圖），原告曾要求被告清除占用部分地上物並返還土地，被告乃向前立法委員費鴻泰陳情請求協調，惟當時協調未成立等節，有立法委員費鴻泰開會通知單及聯繫出席之電子郵件可稽（見本院卷第189至191頁）。則被告辯稱原告長期間不行使權利、同意興雅宮使用系爭土地、原告違反誠信原則，權利已失效云云，均無可採。從而，原告主張系爭地上物無權占用編號A土地，請求被告拆除後將編號A土地返還原告，應屬有據。

(二)原告依民法第179規定，請求被告應給付原告2,074,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日為止，按月給付原告37,240元，為有理由：

1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第179條所明定。故得請求之不當得利範圍，應以他方所受

之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨參照）。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限；而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，指土地所有權人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告期間自行申報之地價，或未於公告期間申報地價，以公告地價百分之80為其申報地價而言。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號號判決意旨參照）。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。

2. 查，本件被告無權占用編號A土地所示區域，其面積為38平方公尺，有附圖即臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖可參（見本院卷第251至253頁），被告獲有相當於租金之利益，則原告依民法第179條規定，訴請被告給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。審酌系爭土地位於臺北市信義區，鄰近處有住宅、高中、百貨、臺北大巨蛋等公共設施，至最近之市政府捷運站步行約6分鐘等情，觀其坐落位置、週遭繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度等綜合考量，並衡酌系爭原告土地之面積、形狀及被告利用情形等一切情狀，

認原告請求依系爭土地申報地價年息10%計算相當租金不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之遲延利息，應屬合理。則經計算，原告得請求之不當得利金額如本判決附表所示，即自起訴狀繕本送達翌日起回溯5年相當於租金之不當得利部分共2,074,255元，及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，及自起訴狀繕本送達翌日起至被告返還系爭土地無權占有部分之日止，按月請求被告給付37,240元（計算式： $113\text{年度申報地價}117,600\text{元}/\text{m}^2 \times 38\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{月} = 37,240\text{元}$ ），為有理由，應予准許。逾此部分即無理由，應予駁回。

五、綜上，原告依民法第767條第1項，請求被告拆除編號A土地部分之地上物後，返還占用土地予原告，並依民法第179規定，請求被告應給付原告2,074,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日為止，按月給付原告37,240元，為有理由，逾此部分為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所引證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
民事第四庭 法 官 杜慧玲

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 114 年 3 月 21 日
書記官 葉愷茹

附圖：臺北市松山地政事務所113年11月12日土地複丈成果圖
（本院卷第253頁）

附表：被告占用原告土地之不當得利金額計算

編號	年度	公告地價 (元/ m^2)	申報地價即 公告地價之8 0(元/ m^2)	占用面 積(m^2)	年息	占用期間	不當得利金額 (申報地價*面 積*年息/12月
----	----	----------------------------	--	--------------------------	----	------	-------------------------------

(續上頁)

01

							*占用月數)
1	108	131,000元	104,800元	38	10%	108年3月16日至108年12月31日共9.5月	315,267元
2	109	134,000元	107,200元	38	10%	109年1月1日至109年12月31日共12月	407,352元
3	110	134,000元	107,200元	38	10%	110年1月1日至110年12月31日共12月	407,352元
4	111	140,000元	112,000元	38	10%	111年1月1日至111年12月31日共12月	425,592元
5	112	140,000元	112,000元	38	10%	112年1月1日至112年12月31日共12月	425,592元
6	113	147,000元	117,600元	38	10%	113年1月1日至113年3月15日共2.5月	93,100元
合計							2,074,255元