

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4511號

原告 林慧美

兼

訴訟代理人 許富勝

被告 麗暉有限公司

法定代理人 蕭言均

被告 吳瑞忠

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告麗暉有限公司應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上如附圖編號A所示建物（面積30.41平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。
- 二、被告麗暉有限公司應給付原告許富勝新臺幣1萬1,975元，及自民國114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告麗暉有限公司應給付原告林慧美新臺幣2,540元，及自民國114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告麗暉有限公司應自民國114年7月18日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告許富勝新臺幣2,204元、原告林慧美新臺幣468元。
- 五、被告吳瑞忠應給付原告許富勝新臺幣11萬7,091元，及自民國114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 六、被告吳瑞忠應給付原告林慧美新臺幣2萬4,837元，及自民國114年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 七、原告其餘之訴駁回。

- 01 八、訴訟費用由被告麗暉有限公司負擔92%，被告吳瑞忠負擔
02 4%，餘由原告負擔。
- 03 九、本判決第一項於原告以新臺幣226萬元為被告麗暉有限公司
04 供擔保後，得假執行；但被告麗暉有限公司如以新臺幣677
05 萬2,064元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 06 十、本判決第二項於原告許富勝以新臺幣4,000元為被告麗暉有
07 限公司供擔保後，得假執行；但被告麗暉有限公司如以新臺
08 幣1萬1,975元為原告許富勝預供擔保後，得免為假執行。
- 09 十一、本判決第三項於原告林慧美以新臺幣850元為被告麗暉有
10 限公司供擔保後，得假執行；但被告麗暉有限公司如以新
11 臺幣2,540元為原告林慧美預供擔保後，得免為假執行。
- 12 十二、本判決第四項於原告許富勝、林慧美按月以新臺幣750元
13 新臺幣150元為被告麗暉有限公司供擔保後，得假執行。
14 但被告麗暉有限公司如按月以新臺幣2,204元為原告許富
15 勝、新臺幣468元為原告林慧美預供擔保，得免為假執
16 行。
- 17 十三、本判決第五項於原告許富勝以新臺幣3萬9,000元為被告吳
18 瑞忠供擔保後，得假執行；但被告吳瑞忠如以新臺幣11萬
19 7,091元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 20 十四、本判決第六項於原告林慧美以新臺幣8,500元為被告吳瑞
21 忠供擔保後，得假執行；但被告吳瑞忠如以新臺幣2萬4,8
22 37元為原告林慧美預供擔保後，得免為假執行。
- 23 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序部分

- 26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
27 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
28 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
29 加，民事訴訟法255條第1項第3款、第256條分別定有明文。
30 查原告起訴原請求：(一)被告麗暉有限公司(下稱麗暉公司)
31 應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地(下稱系爭

01 土地)上如附圖A部分,面積31.32平方公尺(以實測為準)
02 之地上物拆除騰空後,將土地返還原告,並給付原告許富勝
03 新臺幣(下同)5萬6,754元,並自起訴狀送達翌日起至清償
04 日止,按週年利率5%計算之利息,並自民國114年8月5日起
05 至返還土地之日止,按月給付原告許富勝9,459元;(二)被告
06 麗暉公司應將坐落系爭土地上如附圖A部分,面積31.32平方
07 公尺(以實測為準)之地上物拆除騰空後,將土地返還原
08 告,並給付原告林慧美1萬2,036元,並自本訴狀送達之翌日
09 起至清償日止按週年利率5%計算之利息,並自114年8月5日
10 起至返還土地之日止,按月給付原告林慧美2,006元;(三)被
11 告吳瑞忠應將坐落系爭土地上如附圖A部分,面積31.32平方
12 公尺(以實測為準)之地上物拆除騰空後,將土地返還原
13 告,並給付原告許富勝56萬7,540元,並自本訴狀送達翌日
14 起至清償日止按週年利率5%計算之利息,並自114年2月4日
15 起至返還土地之日止,按月給付原告許富勝9,459元;(四)被
16 告吳瑞忠應將坐落系爭土地上如附圖A部分,面積31.32平方
17 公尺(以實測為準)之地上物拆除騰空後,將土地返還原
18 告,並給付原告林慧美120,360元,並自本訴狀送達翌日起
19 至清償日止按週年利率5%計算之利息,並自114年2月4日起
20 至返還土地之日止,按月給付原告林慧美2,006元。嗣於115
21 年1月22日更正聲明為:(一)被告麗暉公司應將坐落系爭土地
22 上如土地複丈成果圖(下稱附圖)(面積30.41平方公尺)
23 所示地上物拆除騰空後,將土地返還原告及全體共有人,並
24 給付原告許富勝2萬1,516元,並自民事準備書三狀送達翌日
25 起至清償日止按週年利率5%計算之利息,並自114年7月18日
26 (起訴翌日)起至返還土地之日止,按月給付原告許富勝3,
27 960元;(二)被告麗暉公司應給付原告林慧美4,564元,並自民
28 事準備書三狀送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之
29 利息,並自114年7月18日(起訴翌日)起至返還土地之日
30 止,按月給付原告林慧美840元;(三)被告吳瑞忠應給付原告
31 許富勝19萬5,188元,並自民事準備書三狀送達之翌日起至

01 清償日止按週年利率5%計算之利息；(四)被告吳瑞忠應給付原
02 告林慧美4萬1,416元，並自民事準備書三狀送達之翌日起至
03 清償日止按週年利率5%計算之利息（見本院卷第173、174
04 頁）。核其更正及減縮應受判決事項之聲明與前揭規定並無
05 不符，應予准許。

06 二、被告吳瑞忠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
07 民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，就被告
08 吳瑞忠部分，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，原告許富勝之應有部
11 分為300分之99、原告林慧美之應有部分為100分之7。被告
12 吳瑞宗於107年11月23日自本院民事執行處拍賣得標買受門
13 牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號未辦保存登記建物
14 （下稱系爭地上物），本院執行處乃於107年11月30日核發
15 不動產權利移轉證書予被告吳瑞宗，被告吳瑞宗又於114年2
16 月5日將系爭地上物之事實上處分權出售予被告麗暉公司。
17 因系爭地上物無權占用系爭土地如附圖編號A所示（面積30.
18 41平方公尺），為此依民法第767條第1項前段、中段之規
19 定，請求被告麗暉公司將系爭土地上如附圖編號A所示（面
20 積30.41平方公尺）地上物拆除騰空後，將土地返還原告及
21 全體共有人，並依同法第179條規定，請求被告麗暉公司給
22 付原告許富勝自114年2月5日起至114年7月17日止，相當於
23 租金之不當得利2萬1,516元【計算式詳附表一（A）欄】，
24 及自114年7月18日起至返還土地之日止，按月給付相當於租
25 金之不當得利3,960元（計算式： $12,000 \text{元} \times 99/300 = 3,960$
26 元）；另給付原告林慧美自114年2月5日起至114年7月17日
27 止，相當於租金之不當得利4,564元【計算式詳附表二（A）
28 欄】，及自114年7月18日起至返還土地之日止，按月給付相
29 當於租金之不當得利840元（計算式： $12,000 \text{元} \times 7/100 = 840$
30 元）。又被告吳瑞忠自111年11月30日至114年2月4日為系爭
31 地上物事實上處分權人，原告亦得依民法第179條規定，請

01 求被告吳瑞忠給付原告許富勝、林慧美相當於租金之不當得
02 利各19萬5,188元【計算式詳附表三(A)欄】、4萬1,416元
03 【計算式詳附表四(A)欄】等語。並聲明：(一)被告麗暉公
04 司應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示(面積30.41平方公
05 尺)地上物拆除騰空後，將系爭土地返還原告及全體共有
06 人。(二)被告麗暉公司應付原告許富勝2萬1,516元，並自民事
07 準備書(三)狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利
08 息，並自114年7月18日起至返還土地之日止，按月給付原告
09 許富勝3,960元；(三)被告麗暉公司應給付原告林慧美4,564
10 元，並自民事準備書(三)狀送達翌日起至清償日止按週年利率
11 5%計算之利息，並自114年7月18日起至返還土地之日止，按
12 月給付原告林慧美840元；(四)被告吳瑞忠應給付原告許富勝1
13 9萬5,188元，並自民事準備書(三)狀送達翌日起至清償日止按
14 週年利率5%計算之利息；(五)被告吳瑞忠應給付原告林慧美4
15 萬1,416元，並自民事準備書(三)狀送達之翌日起至清償日止
16 按週年利率5%計算之利息；(六)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告麗暉公司辯稱：伊於114年2月5日向被告吳瑞忠購買系
19 爭地上物，伊於購買時就知道不包含土地，希望能以合理價
20 格向原告承租等語，資為抗辯。

21 (二)被告吳瑞忠未於最後言詞辯論期日到場，惟其前於期日到場
22 陳述略以：伊已於114年2月5日將系爭地上物出售被告麗暉
23 公司，伊曾與原告談過數次想要購買系爭土地，但原告開價
24 太高等語，資為抗辯。

25 (三)均聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
26 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、原告主張其為系爭土地共有人，許富勝應有部分為300分之9
28 9、原告林慧美應有部分為100分之7，吳瑞忠於107年11月23
29 日經本院民事執行處拍賣得標買受坐落系爭土地之系爭地上
30 物，並經本院執行處於107年11月30日核發不動產權利移轉
31 證書。嗣吳瑞忠於114年2月5日將系爭地上物事實上處分權

01 讓與被告麗暉公司，由被告麗暉公司自114年2月10日起出租
02 訴外人詹德宗使用等情，業據原告提出土地登記謄本、不動
03 產權利移轉證書、臺北市稅捐稽徵處114年契稅繳款書、住
04 宅租賃契約書為證（卷第11至13、17至26頁），堪信屬實。

05 四、原告另主張被告麗暉公司以系爭地上物無權占有系爭土地如
06 附圖編號A所示（面積30.41平方公尺），應將系爭地上物拆
07 除並返還土地予原告及全體共有人，又被告吳瑞忠、麗暉公
08 司先後為系爭地上物之事實上處分權人，應給付占用系爭土
09 地期間相當於租金之不當得利等語，則為被告所否認，並以
10 前詞置辯。經查：

11 (一)原告依民法第767條第1項前段及共有之規定，請求被告麗暉
12 公司拆除系爭地上物及返還如附圖編號A所示之系爭土地
13 （面積30.41平方公尺），為有理由：

14 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，
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
16 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
17 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
18 前段、中段及第821條定有明文。再按物之拆除，為事實
19 上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
20 之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。

21 2.經查，被告麗暉公司陳稱伊購買系爭地上物時已知不包含系
22 爭土地，惟未說明其占有系爭土地之合法權源，堪認系爭地
23 上物無權占用系爭土地如附圖編號A所示（面積30.41平方公
24 尺）甚明。從而原告本於系爭土地共有人之地位，依民法第
25 767條第1項前段及共有之法律關係，請求被告麗暉公司即系
26 爭地上物之事實上處分權人將系爭地上物拆除，並將土地騰
27 空返還予原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

28 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，為有理由：

29 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
30 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
31 9條前段、第181條但書分別定有明文；得請求返還之範圍，

01 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
02 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
03 之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次
04 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
05 年息百分之10為限；前條規定，於租用基地建築房屋均準用
06 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。又基地租
07 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
08 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
09 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
10 總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071
11 號判決意旨參照）。

12 2. 被告吳瑞忠經本院民事執行處於107年11月30日就系爭地上
13 物核發不動產權利移轉證書，嗣於114年2月5日將系爭地上
14 物之事實上處分權讓與被告麗暉公司，而被告取得系爭地上
15 物期間均無權占用系爭土地如附圖編號A所示（面積30.41平
16 方公尺），此為被告所不否認，則被告吳瑞忠自107年11月3
17 0日起至114年2月4日止、被告麗暉公司自111年2月5日起占
18 用上開土地，均為無法律上原因而受有相當於租金之不當得
19 利，且致原告受有不能使用上開土地以獲取利益之損害，原
20 告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得
21 利，為有理由。

22 3. 本院審酌系爭土地位於臺北市萬華區，鄰近龍山寺、臺北華
23 西街夜市、各式餐飲店、商店。四周主要幹道有環河南路、
24 桂林路、廣州街、和平西路，多線公車經過，步行至龍山寺
25 捷運站僅需6分鐘。附近亦有私立立人高中、龍山國小、生
26 活機能良好，交通亦甚便利等情，有本院114年11月17日勘
27 驗筆錄在卷可稽（見卷第125頁），然系爭土地所在之巷弄狹
28 小不規則，僅得供人行走，亦有本院繪製現場圖及原告提出
29 之現場照片存卷可稽（見卷第131、135頁），認以原告所請
30 求按申報地價年息6%計算被告所受相當於租金之不當得利，
31 方為適當。系爭土地109年度及110年度、111年度及112年

01 度、113年度及114年度之申報地價為每平方公尺各4萬2,04
02 3.2元、4萬2,597元、4萬3,926.4元，有系爭土地地價第一
03 類謄本在卷可參（見卷第167頁），準此，被告麗暉公司應
04 給付原告許富勝、林慧美自114年2月5日起至114年7月17日
05 止，相當於租金之不當得利數額各1萬1,975元【計算式詳附
06 表一（B）欄】、2,540元【計算式詳附表二（B）欄】，被
07 告吳瑞忠應給付原告許富勝、林慧美自107年11月30日起至1
08 14年2月4日止，相當於租金之不當得利各11萬7,091元【計
09 算式詳附表三（B）欄】、2萬4,837元【計算式詳附表四
10 （B）欄】，又被告麗暉公司114年每月受有相當於租金之不
11 當得利6,679元（計算式： $43,926.4\text{元} \times 30.41\text{平方公尺} \times 6\% / 1$
12 $2\text{月} = 6,679\text{元}$ ，小數點以下四捨五入），則原告併請求被告
13 麗暉公司自114年7月18日起至返還占用土地之日止，按月給
14 付原告許富勝、林慧美相當於租金之不當得利各2,204元
15 （計算式： $6,679\text{元} \times \text{應有部分} 99/300 = 2,204\text{元}$ ，小數點以下
16 四捨五入）、468元（計算式： $6,679\text{元} \times \text{應有部分} 7/100 = 468$
17 元 ，小數點以下四捨五入），應屬有據。原告雖主張以麗暉
18 公司出租系爭地上物予訴外人詹德宗之月租1萬2,000元計算
19 每月相當於租金之不當得利，惟詹德宗承租系爭地上物供居
20 住而非商業使用，其主張自無理由。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、共有之法律關
22 係，請求被告麗暉公司將坐落在系爭土地上如附圖編號A所
23 示之地上物（面積30.41平方公尺）拆除，並將該部分土地
24 騰空返還予原告及全體共有人，並依民法第179條規定，請
25 求被告麗暉公司給付原告許富勝1萬1,975元、原告林慧美2,
26 540元，被告吳瑞忠給付原告許富勝11萬7,091元、原告林慧
27 美2萬4,837元，及均自民事準備書(三)狀繕本送達翌日即114
28 年12月16日（見卷第177頁）起至清償日止，按週年利率5%
29 計算之利息，另被告麗暉公司自114年7月18日起至返還上開
30 土地之日止，按月給付原告許富勝2,204元、原告林慧美468
31 元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，不

01 應准許。
02 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
03 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
04 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
05 予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判
07 決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
10 民事第八庭 法官 林芳華

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 115 年 2 月 26 日
15 書記官 孫福麟

16 附表一（被告麗暉公司應給付原告許富勝金額）：

17

原告許富勝請求金額 (A)		本院認應給付金額 (B)
114年2月5日起至 114年7月17日， 共5月又13天	21,516元 (計算式：12,000元*5月又 13天*應有部分99/300=21,5 16元)	11,975元 (計算式：43,926.4元*30.41平方公 尺*6%/12月*5月又13天*應有部分9 9/300=11,975元，小數點以下四捨五 入)

18 附表二（被告麗暉公司應給付原告林慧美金額）：

19

原告林慧美請求金額 (A)		本院認應給付金額 (B)
114年2月5日起 至114年7月17 日，共5月又13 天	4,564元 (計算式：12,000元*5月 又13天*應有部分7/100= 4,564元)	2,540元 (計算式：43,926.4元*30.41平方 公尺*6%/12月*5月又13天*應有部 分7/100=2,540元，小數點以下四 捨五入)

20 附表三（被告吳瑞忠應給付原告許富勝金額）：

21

原告許富勝請求金額 (A)		本院認應給付金額 (B)
109年7月18日起 至110年12月31	61,413元 (計算式：42,043.2元*3 0.41平方公尺*10%/12月*1	36,847元 (計算式：42,043.2元*30.41平方公 尺*6%/12月*17月又14天*應有部分9

(續上頁)

01

日，共17月又14天	7月又14天*應有部分99/300=61,413元)	9/300=36,847元，小數點以下四捨五入)
111年1月1日起至112年12月31日，共24月	85,495元 (計算式：42,597元*30.41平方公尺*10%/12月*24月*應有部分99/300=85,495元)	51,297元 (計算式：42,597元*30.41平方公尺*6%/12月*24月*應有部分99/300=51,297元，小數點以下四捨五入)
113年1月1日起至114年2月4日，共13月又4天	48,280元 (計算式：43,926.4元*30.41平方公尺*10%/12月*13月又4天*應有部分99/300=48,280元)	28,947元 (計算式：43,926.4元*30.41平方公尺*6%/12月*13月又4天*應有部分99/300=28,947元，小數點以下四捨五入)
共計195,188元		共計117,091元

02

附表四 (被告吳瑞忠應給付原告林慧美金額) :

03

原告林慧美請求金額 (A)		本院認應給付金額 (B)
109年7月18日起至110年12月31日，共17月又14天	13,030元 (計算式：42,043.2元*30.41平方公尺*10%/12月*17月又14天*應有部分7/100=13,030元)	7,816元 (計算式：42,043.2元*30.41平方公尺*6%/12月*17月又14天*應有部分7/100=7,816元，小數點以下四捨五入)
111年1月1日起至112年12月31日，共24月	18,144元 (計算式：42,597元*30.41平方公尺*10%/12月*24月*應有部分7/100=18,144元)	10,881元 (計算式：42,597元*30.41平方公尺*6%/12月*24月*應有部分7/100=10,881元，小數點以下四捨五入)
113年1月1日起至114年2月4日，共13月又4天	10,242元 (計算式：43,926.4元*30.41平方公尺*10%/12月*13月又4天*應有部分7/100=10,242元)	6,140元 (計算式：43,926.4元*30.41平方公尺*6%/12月*13月又4天*應有部分7/100=6,140元，小數點以下四捨五入)
共計41,416元		共計24,837元