臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4515號

原　　告　蔡錫圭
訴訟代理人　江肇欽律師
　　王禹傑律師
複　代理人　陳憲宏律師
被　　告　蔣秀雲
訴訟代理人　李德光
被　　告　尹麗玲

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告蔣秀雲應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖編號B所示頂樓陽臺（面積3.62平方公尺），及如附圖編號C所示頂樓雨遮（面積3.16平方公尺）拆除，並將如附圖編號B、C所示之土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告蔣秀雲應給付原告新臺幣73,147元，及自民國115年5月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年5月17日起至民國114年11月9日止，按月給付原告新臺幣1,383元。

被告尹麗玲應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖編號D所示建物（面積0.12平方公尺）拆除，並將如附圖編號D所示之土地騰空返還予原告及全體共有人。

被告尹麗玲應給付原告新臺幣1,294元，及自民國114年5月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年5月17日起至民國114年11月9日止，按月給付原告新臺幣24元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蔣秀雲負擔96%，由被告尹麗玲負擔3%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣594,000元為被告蔣秀雲供擔保後，得假執行。但被告蔣秀雲如以新臺幣1,783,140元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣24,000元，及所命各期給付每期以新臺幣400元為被告蔣秀雲供擔保後，得假執行。但被告蔣秀雲如以新臺幣73,147元，及所命各期給付每期以新臺幣1,383元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第3項於原告以新臺幣10,000元為被告尹麗玲供擔保後，得假執行。但被告尹麗玲如以新臺幣31,560元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第4項於原告以新臺幣400元，及所命各期給付每期以新臺幣10元為被告尹麗玲供擔保後，得假執行。但被告尹麗玲如以新臺幣1,294元，及所命各期給付每期以新臺幣24元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明文。本件原告起訴時係聲明：㈠被告蔣秀雲應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）如本院114年度店司補字第585號卷（下稱店司補卷）第17頁圖面（下稱系爭圖面）黃色部分所示約3.69平方公尺之地上物（實際占用位置及面積以實測為準）加以拆除後，將上開土地騰空返還予原告及全體共有人，並應給付原告新臺幣（下同）66,295元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告1,254元。㈡被告尹麗玲應將坐落於系爭土地如系爭圖面粉紅色部分所示約0.15平方公尺之地上物（實際占用位置及面積以實測為準）加以拆除後，將上開土地騰空返還予原告及全體共有人，並應給付原告2,694元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自起訴之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付

原告60元。㈢願以現金或國泰世華商業銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行，嗣變更聲明為：㈠蔣秀雲應將坐落於系爭土地如附圖編號B所示頂樓陽臺（面積3.62平方公尺，下稱系爭陽臺），及如附圖編號C所示頂樓雨遮（面積3.16平方公尺，下稱系爭雨遮，與系爭陽臺合稱系爭蔣秀雲占用物）拆除，並將如附圖編號B、C所示之土地（下合稱系爭蔣秀雲占用土地）騰空返還予原告及全體共有人。㈡蔣秀雲應給付原告121,792元，及自民事準備書（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民國114年5月17日起至114年11月9日止，按月給付原告2,305元。㈢尹麗玲應將坐落於系爭土地上如附圖編號D所示建物（面積0.12平方公尺，下稱系爭尹麗玲占用物，另與系爭蔣秀雲占用物合稱系爭占用物）拆除，並將如附圖編號D所示之土地（下稱系爭尹麗玲占用土地，與系爭蔣秀雲占用土地合稱系爭占用土地）騰空返還予原告及全體共有人。㈣尹麗玲應給付原告2,154元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自114年5月17日起至114年11月9日止，按月給付原告41元。㈤願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第309至310頁，下稱變更後聲明），被告未異議而為本案言詞辯論，視為同意，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，應有部分為78088/100000（下稱系爭應有部分），蔣秀雲、尹麗玲則分別為臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄00號，下稱系爭11號房屋）、臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄00號，下稱系爭13號房屋，與系爭11號房屋合稱系爭房屋）之所有權人，然其等未得原告及其他土地共有人同意，即各就其所有房屋分別增建系爭蔣秀雲占用物及系爭尹麗玲占用物，致蔣秀雲所有系爭11號房屋無權占有系爭蔣秀雲占用土地，尹麗玲所有系爭13號房屋則無權占有系爭尹

麗玲占用土地，因而侵害原告及其他共有人之所有權，原告自得分別請求被告拆除系爭占用物，並返還系爭占用土地予原告及全體共有人。又被告因故意或過失而無法律上原因分別占有系爭蔣秀雲占用土地、系爭尹麗玲占用土地，因而受有利益並致原告受有財產權侵害，原告自得分別請求蔣秀雲、尹麗玲各給付自109年5月17日起至114年5月16日止，按申報地價年息10%計算，如附表「原告請求起訴前相當於租金不當得利數額」欄所示之相當於租金不當得利或損害賠償，及自起訴翌日即114年5月17日起至114年11月9日止，按月各給付如附表「原告請求按月給付相當於租金不當得利數額」欄所示之不當得利或損害賠償，爰擇一依民法第821條、第767條第1項前段、中段、第184條第1項前段、第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明如變更後聲明所示。

二、被告分別以下列情詞置辯，並均聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈠蔣秀雲以：蔣秀雲現願意拆除系爭占用物，蔣秀雲曾在現場測量，竣工圖顯示系爭11號房屋之承重牆離地界尚有40公分，則蔣秀雲事後加蓋部分既未超過地界，自無越界之情事，亦無故意侵占之行為。原告於111年8月3日即知悉系爭11號房屋越界，且系爭蔣秀雲占用物係於65年興建，足認原告提起本件訴訟已罹於民法第197條第2項、行政程序法第131條所定時效。再者，原告前手長期未為異議，且系爭蔣秀雲占用物與系爭11號房屋構造一體，原告不得請求除去之，退步言之，原告亦已默示容忍蔣秀雲占用該部分土地，且系爭陽臺係位於防火巷上方，而不致影響原告就系爭土地之利用，原告現提起本件訴訟顯然違反誠信原則，況原告亦未舉證證明蔣秀雲有何故意或過失侵權行為存在。抑且，系爭陽臺部分係位在蔣秀雲所有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭蔣秀雲土地）範圍內，原告不得逕請求全數拆除，且系爭蔣秀雲占用物均係在空中，系爭雨遮復為薄片突出物，原告既已實際占有其下方之土地，並有占有系爭

蔣秀雲土地及拆除該土地地面致蔣秀雲受有損害等情事，則原告逕以土地公告現值或全部面積計算不當得利，而非以實際所受利益計算，自有違誤等語。

㈡尹麗玲則以：尹麗玲購買系爭13號房屋時現況即係如此，且依據竣工圖可認該房屋自無越界之情事，退步言之，原告曾表示願意協助尹麗玲拆除系爭尹麗玲占用物，希望原告可以履行此調解承諾等語。

三、原告主張其於起訴時即114年5月16日為系爭應有部分所有權人，蔣秀雲、尹麗玲依序為系爭11號房屋、系爭13號房屋所有權人等情，業據其提出系爭土地登記第一類謄本為證（見店司補卷第23至24頁），復有系爭11號房屋、系爭13號房屋登記第一類謄本附卷可參（見本院卷第19至21頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠系爭蔣秀雲占用物、系爭尹麗玲占用物分別為蔣秀雲、尹麗玲所有：

1.按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。民法第811條定有明文。次按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字第4號判決意旨參照）。

2.查，系爭房屋興建之初後方並無陽臺、雨遮乙情，有卷附使用執照所附照片為憑（見本院卷第315至341頁），另相互參照原告所提出前揭房屋現況照片（見本院卷第101至105頁）、臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政）115年4月10日北市古地測字第1157004473號函附114年9月8日文山土字

第54500號複丈成果圖（見本院卷第125至127頁，即附圖），可知原告主張系爭占用物為系爭房屋後方之陽臺、雨遮，且該物為系爭房屋完工時並未存在之構造，蔣秀雲復不爭執其確有加蓋上開陽臺、雨遮（見本院卷第42頁），足認系爭占用物實為系爭房屋所有權人於建物完工後所自行增建。

3.復考以前揭房屋現況照片（見本院卷第101至105頁），可知系爭蔣秀雲占用物部分係供作陽臺使用，部分係用於遮蔽雨水之用，系爭尹麗玲占用物係供作陽臺使用，且前揭占用物均須使用系爭房屋通行，始得出入，自屬一體不能區分，足見系爭占用物缺乏構造上及使用上之獨立性，是依前揭規定及說明，系爭占用物即應由系爭房屋所有權人取得所有權，從而，系爭尹麗玲占用物、系爭蔣秀雲占用物分別為尹麗玲、蔣秀雲所有，堪以認定。

㈡系爭占用物確已分別占用系爭占用土地：

1.本院於114年10月2日會同兩造及古亭地政人員前往現場履勘及測量，測量系爭11號房屋、系爭13號房屋占用系爭土地之面積即系爭陽臺、系爭雨遮、系爭尹麗玲占用物面積分別為3.62平方公尺、3.16平方公尺、0.12平方公尺，有勘驗測量筆錄、現場照片、附圖可考（見本院卷第89至92、101至105、127頁），而系爭占用物各為蔣秀雲、尹麗玲所有，此經本院認定如前，足認原告主張蔣秀雲、尹麗玲分別占有系爭蔣秀雲占用土地、系爭尹麗玲占用土地等語，應屬有據。蔣秀雲雖辯稱：系爭陽臺部分位於蔣秀雲土地範圍內等語，然本院係囑託古亭地政測量系爭房屋占用系爭土地之範圍，且就系爭陽臺部分係囑託古亭地政自陽臺最外側測至系爭土地地籍線，此有當日勘驗測量筆錄在卷可稽（見本院卷第89至91頁），可見本院當日囑託古亭地政測量系爭陽臺之測量範圍，並未包含占用蔣秀雲所有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭蔣秀雲土地）部分，再細觀古亭地政依本院囑託內容所繪製之附圖（見本院卷第127頁），亦見

古亭地政載明系爭陽臺使用土地為系爭土地，綜上以觀，足認系爭陽臺並未繪入位於系爭蔣秀雲土地範圍內之建物，是蔣秀雲前揭抗辯，實屬錯誤解讀附圖，並無可採。

2.蔣秀雲又抗辯：蔣秀雲係依據竣工圖所示承重牆位置為加蓋，並無越界之情事等語，尹麗玲則抗辯：系爭13號房屋於尹麗玲購買之時即如現在房屋現況所示，且依竣工圖所載，該房屋並無越界之情事等語。然查，附圖係經古亭地政參照土地登記之地界結果，並根據依據現場勘測狀況測量而得，已如前述，而被告上開所辯，實係其等自行依據竣工圖所載而現場徒手測量而得，二種測量方式之精密程度顯然有別。況且，使用執照相關圖說係實施建築管理之依循，至建物或土地登記仍應以地政主管機關測繪及登記結果為據，則被告僅以其等自行在圖說量測套繪之比對結果為依據，泛稱測量有誤，故系爭占用物並未越界等語，但未舉證證明實際登記之結果有何誤差，其抗辯自非可採。又系爭尹麗玲占用物確有占用系爭土地，此經本院認定如前，則尹麗玲購買房屋時之房屋現況為何，實無礙於本院前揭事實認定，是其此部分抗辯，亦無可取。

3.是以，系爭占用物已分別占用系爭占用土地，亦堪認定。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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項前段、第821條分別定有明文。又民事訴訟法第277條本文規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。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號判決意旨參照）。又蔣秀雲、尹麗玲依序占有系爭蔣秀雲占用土地、系爭尹麗玲

占用土地，業如前述，揆諸前揭說明，即應由被告就其等占有具有正當權源之事實為證明。經查：

1.蔣秀雲雖辯稱其以系爭蔣秀雲占用物物占用系爭土地，業經原告或其前手默示同意其使用系爭土地等語，為原告所否認。然按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762號、80年度台上字第1470號判決意旨參照）。是單純之沉默並不等同於默示之意思表示，必單純之沉默因當事人間基於特別之關係，已足判斷當事人主觀上有此效果意思，或依照社會通常觀念，此單純沉默本身即屬某種法律效果之表意，始能將單純之沉默解為同於默示之意思表示。則原告或其前手縱未為反對之表示，其斯時之不作為僅係單純沈默，蔣秀雲復未舉證證明此單純沈默即屬某種法律效果之表意，依前述說明，無從逕謂原告或其前手有默示同意其與蔣秀雲間就系爭蔣秀雲占用物存在使用借貸契約，是蔣秀雲此部分抗辯，亦非有據。

2.蔣秀雲雖抗辯系爭蔣秀雲占用物屬越界建築，且不致影響系爭土地之利用，其得不拆除上開占用物等語，然查：

⑴按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796條第1項、第796條之1第1項固分別定有明文。且按98年1月23日修正之民法第796條、第796條之1第1項規定，於修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3亦有明文。然主張鄰地所有人知其越界而不即提出

異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號判決意旨參照）。土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，固為修正前民法第796條前段所明定，惟所謂知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之（最高法院83年度台上字第605號判決意旨參照）。再按鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用（最高法院72年度台上字第4734號判決意旨參照）。又民法第796條之1規定，係於不符合同法第796條規定之情形，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，惟為免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經濟、公共利益，不可偏廢（最高法院113年度台上字第1180號判決意旨參照）。

⑵蔣秀雲抗辯系爭蔣秀雲占用物占用系爭土地非有故意或重大過失逾越地界情事，且系爭蔣秀雲占用物早於65年間便已存在，原告及其前手明知上情而多年未異議，本件自有民法第796條第1項之適用等語，惟為原告所否認。然查，觀諸附圖可知系爭蔣秀雲占用物面積共計約6.78平方公尺【計算式：3.62平方公尺＋3.16平方公尺＝6.78平方公尺】，且均位於系爭土地邊緣，一般人民既無測量專業，實無從單憑肉眼辨別系爭蔣秀雲占用物是否逾越系爭土地地界，蔣秀雲亦自承未能舉證原告或其前手有事實上知悉系爭蔣秀雲占用物無權占有系爭土地（見本院卷第43頁），實難以系爭蔣秀雲占用物占用系爭土地年代久遠，即認原告或其前手有明知越界建築無權占有系爭土地而無任何異議，揆諸首揭說明，自難遽認有民法第796條第1項之適用，蔣秀雲空言所辯，殊無足取。

⑶蔣秀雲固辯稱系爭蔣秀雲占用物與系爭11號房屋形同一體，且均係位在空中，故相較於原告所受之損害，本件應有民法第796之1條第1項之適用等語。經查，系爭蔣秀雲占用物為其完工後自行增建之物，足見拆除該部分占用物，並無礙於系爭11號房屋之結構安全，且原告就系爭土地之所有權範圍本即包含系爭土地上方之空間，則系爭蔣秀雲占用物既占用前揭空間，致原告無從使用、利用此部分空間，自已致原告就系爭土地之所有權受到限制，則系爭蔣秀雲占用物既屬無權占用原告合法所有之系爭土地，衡情亦難認有較高公共利益及當事人利益應予保護，蔣秀雲上述抗辯，顯無足採。

3.蔣秀雲又辯稱：原告請求拆除系爭蔣秀雲占用物為權利濫用，不應准許等語。經查：

⑴按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內；權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45年台上字第105號、71年台上字第737號判決意旨參照）。故權利濫用者，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使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。

⑵查系爭蔣秀雲占用物業已妨礙原告管理、使用系爭蔣秀雲占用土地之所有權能，業如前述，則原告為維護系爭土地所有權之完整，訴請蔣秀雲將系爭蔣秀雲占用物拆除，係其本於所有權之正當行使，縱因此影響蔣秀雲現實使用之利益，亦

為當然結果，無從以此反推原告本件請求係以損害蔣秀雲為主要目的，尚不得認原告有何權利濫用之情，蔣秀雲此部分所辯，要屬無據。

4.從而，蔣秀雲、尹麗玲未能證明其等以系爭蔣秀雲占用物、系爭尹麗玲占用物占有系爭占用土地有何法律權源，堪認系爭占用物係無權占有系爭土地，則原告身為系爭土地之共有人，而依民法第767條第1項前段、第821條規定請求蔣秀雲、尹麗玲依序拆除系爭蔣秀雲占用物、系爭尹麗玲占用物，併請求蔣秀雲、尹麗玲分別返還系爭蔣秀雲占用土地、系爭尹麗玲占用土地予系爭土地全體共有人，為有理由，應予准許。又原告依前揭規定請求被告分別拆除系爭占用物並返還系爭占用土地，既有理由，則其依民法第767條第1項中段規定為同一聲明部分，自無再予審究之必要，附此敘明。

5.至蔣秀雲辯稱：原告本件請求權已罹於民法第197條第2項、行政程序法第131條所定時效而消滅等語。惟按已登記不動產所有人之回復請求權、除去妨害請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用，業經司法院大法官釋字第107號及第164號解釋在案。查，本件原告係基於系爭土地共有人地位，行使民法第767條第1項前段、第821條規定之物上請求權，而非本於侵權行為法律關係為請求，自無民法第197條第2項規定之適用；抑且，行政程序法係用以規範行政機關與人民間之法律關係，本件原告、蔣秀雲均屬自然人，且細觀本件所涉事實，亦可見本件實屬其等間私人糾紛，自無行政程序法之適用，足認蔣秀雲援引行政程序法第131條規定主張消滅時效，實屬無稽，不足為採。再者，依前揭說明，本件並無民法第125條消滅時效規定之適用，是以，蔣秀雲辯稱原告本件請求權已罹於時效而消滅等語，洵屬無據。

㈢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。又依社會通常觀念，無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害。是土地所有人得依不當得利

之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次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額年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文。此於租用基地建築房屋亦有其適用，土地法第105條亦有規定。所謂土地價額係指法定地價而言，為土地法施行法第25條所明定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。依平均地權條例第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80％為其申報地價。又所謂年息10％為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10％計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。查：

1.查，原告於101年至102年間陸續取得系爭應有部分，嗣於113年9月5日至114年5月9日間將系爭應有部分信託登記予訴外人國泰世華商業銀行股份有限公司等情，有系爭土地登記第一類謄本、第二類謄本、臺北市古亭地政事務所115年5月21日北市古地籍字第1157006599號函附土地登記申請書、臺北市松山地政事務所115年5月27日北市松地籍字第1157007697號函附土地登記申請書在卷可參（見店司補卷第23頁，本院卷第67、219至229、247至254頁）。細繹前揭土地登記申請書「信託主要條款」欄（見本院卷第252頁）記載：「1.信託目的：委託受託人管理、處分（含買賣）信託財產。2.受益人：同委託人……7.信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：同委託人」等語，可知受託人於信託期間管理處分系爭權利範圍之利益歸屬於原告，前揭信託性質上屬自益信託，系爭土地因被告無權占有系爭占用土地所生相當於租金之不當得利，亦應歸屬於原告。是以，被告分別占有系爭蔣秀雲

占用土地、系爭尹麗玲占有土地，經本院認定如前，被告復未能證明其等占有該等土地具法律上原因，依前揭說明，被告因此獲有相當於租金之利益，致原告受到無法使用收益系爭占用土地之損害，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.本院審酌系爭土地須經由仙岩路16巷斜坡走入19弄方可進入，且其附近多為住家、公園，且系爭11號房屋、系爭13號房屋係供自住使用，而系爭占用物則為陽臺、雨遮等情，有勘驗測量筆錄、房屋現況照片附卷為憑（見本院卷第91、101至105頁），本院審酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、經濟價值及被告使用情形等一切情狀，認本件以系爭土地申報地價按年息6%計算被告無權占有之相當租金之不當得利數額，方屬適當。再查，系爭土地於109年至110年、111年至112年、113年至114年間之公告地價依序為50,600元、57,900元、65,300元一情，有卷附臺北地政雲查詢結果可佐（見本院卷第343頁），依此計算系爭土地於前揭期間內之申報地價依序為40,480元【計算式：50,600元×80%＝40,480元】、46,320元【計算式：57,900元×80%＝46,320元】、52,240元【計算式：65,300元×80%＝52,240元】，足認原告請求被告分別一次給付如附表編號㈠至㈡「本院判准起訴前相當於租金不當得利數額」欄所示（計算方式如附表1「計算式」、「原告分別得請求之金額」欄所示）之相當租金不當得利數額，核屬有據，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

3.原告另請求自起訴翌日即均自114年5月17日起（見店司補卷第7頁）至114年11月9日止，按月給付相當於租金不當得利部分，原告請求被告分別按月給付如附表編號㈠至㈡「本院判准按月給付相當於租金不當得利數額」欄所示（計算方式如附表2「計算式」、「原告分別得請求之金額」欄所示）之數額，亦屬有據，逾此範圍之請求，為無理由。

4.再按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利法則請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院49年台上字第1730號判決、65年度第5次民庭庭推總會議決定㈡、66年度第7次民庭庭推總會議決議㈠、95年度第17次民事庭會議決議參照）；次按消滅時效，因起訴而中斷，民法第129條第1項第3款亦有明定。查原告就蔣秀雲占有系爭蔣秀雲占用土地所生不當得利部分，係於114年5月16日提起本件訴訟為請求乙情，有民事起訴狀可參（見店司補卷第7頁），依前揭說明，固可認原告起訴前5年即109年5月16日以前之不當得利請求權，已罹於請求權時效而消滅，然本件原告係請求蔣秀雲一次給付者，實為自109年5月17日起算之不當得利，此非前揭因罹於時效而消滅之債權，堪認蔣秀雲所為時效抗辯，並非有據。至蔣秀雲另抗辯原告已逾民法第197條、行政程序法第131條所定消滅時效部分，本院係依民法第179條規定判命蔣秀雲為給付，且行政程序法與兩造間法律關係無涉，已如前述，則蔣秀雲執上開規定為時效抗辯，自屬無據。

5.至原告另基於民法第184條第1項前段規定，對被告請求分別給付相當於租金不當得利部分，因本件原告因被告無權占有系爭土地所受之損害即為無法獲取獲得相當於租金之利益之損害，則其損害額計算方式與不當得利數額計算方式並無不同，是原告其餘請求，仍屬不應准許，即無再逐一論列之必要，併此敘明。

五、末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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之不當得利債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為標的之債，兩造復無約定利息之可能，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求一次給付之相當於租金不當得利數額，併分別請求尹麗玲、蔣秀雲依序給付自起訴狀繕本送達尹麗玲之翌日即114年5月30日（見店司補卷第47頁）起、自民事準備書（二）狀繕本送達蔣秀雲之翌日即115年5月12日（見本院卷第153、159頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，請求被告分別給付如主文第1項至第4項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第六庭　法　官　余沛潔

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　李云馨

附表（年份均為民國）：

編	不動產項目	所有權人	占有範圍	原告請求起訴	原告請求按月給	本院判准起訴	本院判准按月給

號				前相當於租金不當得利數額	付相當於租金不當得利數額	前相當於租金不當得利數額	付相當於租金不當得利數額
㈠	臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000巷00弄00號）	蔣秀雲	如附圖編號B、C所示之土地	121,792元	2,305元	73,147元	1,383元
㈡	臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000巷00弄00號）	尹麗玲	如附圖編號D所示之土地	2,154元	41元	1,294元	24元

附表1（年份均為民國；幣值均為新臺幣）：

編號	附圖編號	占有期間	面積（平方公尺）	申報地價（元/平方公尺）	年息	計算式【占有面積×年息6%×申報地價×占有期間×原告就系爭土地權利範圍（元以下四捨五入）】	原告得請求之金額【計算式：左列金額×系爭權利範圍（元以下四捨五入）】
㈠	B、C	109年5月17日至109年5月31日	6.78	40,480	6%	6.78×6%×40,480元÷12月×15/31月＝664元	519元【計算式：664元×78088/100000＝519元】
		109年6月1日至110年12月31日		40,480		6.78×6%×40,480元÷12月×19月＝26,073元	20,360元【計算式：26,073元×78088/100000＝20,360元】
		111年1月1日至112年12月31日		46,320		6.78×6%×46,320元×2年＝37,686元	29,428元【計算式：37,686元×78088/100000＝29,428元】
		113年1月1日至114年4月30日		52,240		6.78×6%×52,240元÷12月×16月＝28,335元	22,126元【計算式：28,335元×78088/100000＝22,126元】
		114年5月1日至114年5月16日		52,240		6.78×6%×52,240元÷12月×16/31月＝914元	714元【計算式：914元×78088/100000＝714元】
						共計得向蔣秀雲請求	73,147元
㈡	D	109年5月17日至109年5月31日	0.12	40,480	6%	0.12×6%×40,480元÷12月×15/31月＝12元	9元【計算式：12元×78088/100000＝9元】
		109年6月1日至110年12月31日	0.12	40,480	6%	0.12×6%×40,480元÷12月×19月＝461元	360元【計算式：461元×78088/100000＝360元】
		111年1月1日至112年12月31日	0.12	46,320	6%	0.12×6%×46,320元×2年＝667元	521元【計算式：667元×78088/100000＝521元】
		113年1月1日	0.12	52,24	6%	0.12×6%×52,240元÷12	392元【計算式：502

		至114年4月30日		0		月×16月＝502元	元×78088/100000＝392元】
		114年5月1日至114年5月16日	0.12	52,240	6%	0.12×6％×52,240元÷12月×16/31月＝16元	12元【計算式：16元×78088/100000 ＝ 12元】
	共計得向尹麗玲請求						1,294元

附表2（年份均為民國；幣值均為新臺幣）：

編號	附圖編號	面積（平方公尺）	申報地價（元/平方公尺）	年息	計算式【占有面積×年息6%×申報地價÷12月（元以下四捨五入）】	原告得請求之金額【計算式：左列金額×原告就系爭土地權利範圍（元以下四捨五入）】
㈠	B、C	6.78	52,240元	6%	6.78×6％×52,240元÷12月＝1,771元	1,383元【計算式：1,771 元×78088/100000＝1,383元】
㈡	D	0.12	52,240元	6%	0.12×6％×52,240元÷12月＝31元	24元【計算式：31元×78088/100000 ＝ 24元】

附圖（臺北市古亭地政事務所114年9月8日文山土字第54500號土地複丈成果圖）：