

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第8839號

原告 江寶有限公司

法定代理人 周國賢

訴訟代理人 張元輔

被告 林建男

林玉惠

林學濬

共同

訴訟代理人 孟欣達律師

蕭盛文律師

複代理人 顏宏律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國110年10月26日信義土字第041900號土地複丈成果圖所示A部分（面積13平方公尺）之建物拆除，並將土地騰空返還原告。

被告應連帶給付原告新臺幣12,090元，及自民國110年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國111年1月1日起至騰空返還第一項土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣1,252元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如就第一項以新臺幣928,189元、就第二項以新臺幣12,090元、就第三項已到期部分各期以新臺幣1,252元，為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告應將坐落台北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上物（即門牌號碼台北市○○區○○路000巷00弄00號建物約6平方公尺部分，面積以實測為準）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。嗣變更訴之聲明為：(一)被告應將系爭土地如附圖所示項目A部分之建物（即門牌號碼台北市○○區○○路000巷00弄00號房屋，面積13平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告；(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）12,090元，及自民國110年12月25日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(三)被告應自111年1月1日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月於每月1日前連帶給付原告1,252元（卷第221、265、283頁）。核其所為訴之變更及追加，因請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，參諸前揭規定，應予准許，合先說明。

二、原告主張：其為系爭土地之所有權人，被告為未辦保存登記之門牌號碼台北市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋無權占用系爭土地面積達13平方公尺如附圖所示A部分，致原告無法使用收益，應予拆除。又被告無權占有系爭土地，受有相當租金之不當利益，使原告受有損害，自應給付原告以系爭土地之申報地價年息5%核計被告所受相當租金之不當利益，而系爭土地之申報地價於110年、111年分別為每平方公尺22,320元、23,120元，被告應連帶給付原告自110年3月1日起至110年12月31日止所受相當租金之不當得利12,090元（計算式： $22320 \times 13 \times 5\% \times 10/12 = 12090$ ），並請求被告自111年1月1日起至返還占有土地之日止，按月連帶給付1,252元（計算式： $23120 \times 13 \times 5\% \times 1/12 = 1252$ ，元下四捨五入）相當租金不當得利。

爰依民法第179條、第767條第1項前段規定請求，並聲明：

1. 被告應將坐落系爭土地上如附圖編號A所示面積13平方公尺之系爭房屋拆除，並將該部分土地騰空返還原告。2. 被告應連帶給付原告12,090元，及自110年12月25日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並自111年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月於每月1日前連帶給付原告1,252元。

三、被告則以：本件固經松山地政事務所測量系爭房屋占用系爭土地13平方公尺，惟系爭房屋之基地坐落於同區段164、165、176、176-4地號土地，1樓面積為45.79平方公尺，前經本院103年度訴字第4602號判決（下稱另案判決）認占用164地號土地面積為12平方公尺，扣除向國有財產署承租使用之176-4地號25平方公尺，則系爭房屋座落系爭土地及176地號2筆土地面積應不逾8.79平方公尺，本件測量之複丈成果圖（即附圖）所示A面積達13平方公尺，與系爭房屋實際使用各地號之總面積相扞格，有所違誤。又附圖A部分僅有如屋簷、鐵窗、管線及瓦斯桶等突出物，並無主結構占用系爭土地，該突出物存在並無影響原告之土地開發利用。且因另案判決後，被告已自行將占用164地號之系爭房屋一角拆除，現僅以大型雨棚勉為遮風避雨，若再須拆除占用系爭土地部分，系爭房屋恐有倒塌之虞，所受損失甚鉅，而原告能取得之利益甚微，原告提起本件訴訟應屬權利濫用等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）原告主張其於110年2月5日因拍賣取得系爭土地之所有權全部，為系爭土地所有權人，系爭房屋為未保存登記之建物，原事實上處分權人林陳意子死亡後，由被告3人繼承，而為系爭房屋事實上處分權人等情，有系爭土地所有權狀、權利移轉證書、本院109年度簡上字第107號民事判決影本在卷可稽（卷第13、57頁），且為兩造所不爭執（卷第121頁），堪信為真正。

（二）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，民法第767條第1項定有明文。查原告另主張系爭房屋占用系爭土地面積13平方公尺，有臺北市松山地政事務所110年10月12日信義土字041900號土地複丈成果圖即附圖在卷可稽(卷第209頁)。被告雖辯稱系爭房屋座落於同區段164、165、176、176-4地號土地，1樓面積為45.79平方公尺，扣除分別坐落於164、176-4地號之12、25平方公尺後，則坐落於系爭土地及176地號之面積應無逾8.79平方公尺，附圖之複丈成果有誤云云，然查系爭房屋除1樓面積45.79平方公尺外，尚有2樓面積50.27平方公尺，總面積96.06平方公尺(卷第15頁)，以2樓面積扣除上開占用164、176-4地號面積後，尚有13.27平方公尺，且被告亦稱系爭房屋有增建(卷第234頁)，則系爭房屋占用系爭土地面積為13平方公尺，核無不合，被告所辯，不足採信，其請求再由內政部國土測繪中心為測量，亦無必要。被告另辯稱系爭房屋僅屋簷、鐵窗等突出物占用系爭土地云云，然查本件對於系爭房屋占用系爭土地面積之測量，係以系爭房屋外牆壁體為測量基準，此為兩造所同意，有勘驗筆錄可佐(卷第203頁)，並非以屋簷、鐵窗為測量界線，被告上開所辯，洵屬無據。被告復辯稱若拆除系爭房屋占用系爭土地部分，系爭房屋將有倒塌之虞，損失甚鉅，而原告所受利益甚微云云，然被告亦未能舉證證明其就系爭房屋占用附圖A部分之使用利益有何優於原告對系爭土地使用利益之情形，自亦難認有據。是本件原告本於所有人之地位，依上開規定訴請被告拆除所占用系爭土地上如附圖A部分之建物後，並將占用系爭土地部分騰空返還予原告，自屬有據，應予准許。

(三)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。而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，非以請求人所受損害若干為準，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，土地所有權人當得請求占用人返還。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為於租用基地建築房屋之地租所準用，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，而法定地價則係土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別定有明文。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，平均地權條例第16條前段定有明文。查本件原告自110年2月起為系爭土地之所有權人，被告係因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，業如前述，準此，原告自得向被告請求連帶給付相當於租金之不當得利。而被告之系爭房屋無權占用系爭土地如附圖A所示面積13平方公尺，則原告請求被告連帶給付自110年3月1日起至返還系爭土地之日止之相當租金之不當得利，自屬有據。而系爭土地於110年、111年之公告地價分別為每平方公尺27,900元、28,900元（卷第279頁），以其百分之80計算為申報地價各為22,320元、23,120元，並斟酌系爭土地之坐落位置、週遭環境、繁榮程度、交通狀況、使用方式等情，認原告主張以年息5%計算，尚屬允適。是依此計算之結果，原告請求被告連帶給付自110年3月1日至110年12月31日起所受相當租金之不當得利12,090元（計算式： $22320 \times 13 \times 5\% \times 10/12 = 12090$ ），及自110年12月25日（卷第283頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並請求被告自111年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月連帶給付1,252元（計算式： $23120 \times 13 \times 5\% \times 1/12 = 1252$ ），應屬有據。

（四）綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除如附圖所示A部分之建物並返還該占用部分土地，及依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告12,090元及自110年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111

01 年1月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月連帶給付1,25
02 2元，為有理由，應予准許。

03 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
04 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
05 附此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
07 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
08 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
09 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 3 月 4 日

12 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

13 法 官 蔡玉雪

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
16 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
17 上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 4 日

19 書記官 陳黎諭