臺灣士林地方法院民事判決

105年度訴字第1608號

原　　告　吉鴻電子股份有限公司
法定代理人　張王明香
原　　告　呂淑容
　　林長隆
共　　同
訴訟代理人　連元龍律師
　　陳瓊苓律師
被　　告　郭慶程

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109 年9 月14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○○段○○○○地號土地上如附圖所示B 部分（面積三五點一三平方公尺）其上之地上物拆除，將該部分土地騰空返還原告。

二、被告應給付各原告如附表一「本院判命給付金額」欄所示之金額。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

五、本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰陸拾捌萬元為被告供擔保，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰零貳萬叁仟伍佰玖拾元為原告供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項，於原告各以附表一「假執行擔保金額」欄所示金額為被告供擔保，各得假執行；但被告如各以附表一「免假執行金額」欄所示金額為原告供擔保，各得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，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。原告起訴聲明為：㈠被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上面積約16平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；㈡被告應分別給付原告吉鴻電子股份有限公司（下稱吉鴻公司）、呂淑容及林長隆新臺幣（下同）102,811元、18,832元、18,832元，及均自民國105年6月1日至清償日止按年息5%計算之利息，並應均自起訴狀繕本送達翌日起至返還前開土地之日止，按月分別給付原告吉鴻公司、呂淑容、林長隆3,360元、489元、489元，暨均自應給付之日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢願供擔保，請准予宣告假執行（見本院105年度湖調字第256號卷【下稱湖調卷】第8至9頁）。嗣於臺北市中山地政事務所測量被告占用土地面積後，將起訴後被告占用期間相當租金不當得利以總額計算，其訴之聲明迭經變更、追加後，最終求為如後貳一原告聲明所示（見本院卷二第91至94頁）。核原告所為變更、追加，係依地政機關測量後，而擴張請求返還土地面積及不當得利金額，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：系爭土地為原告吉鴻公司、呂淑容及林長隆分別共有；門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00弄00號房屋為被告所有，被告就前揭房屋（下稱系爭房屋）為增建面積35.13平方公尺之鐵皮磚造房屋（下稱系爭地上物），已越界無權占用系爭土地，原告自得依民法第767條第1項之規定訴請被告拆屋還地，並依民法第179條、第184條規定請求被告給付原告吉鴻公司自102年5月1日起、原告林淑容及林長隆自101年7月1日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地申報地價年息10%計算無權占用系爭土地而受有相當租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告應將坐落系爭土地上如附圖所示B部分、面積為35.13平方公尺之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；㈡被告應給付原告吉鴻公司506,499元，及其中225,740元自起訴狀繕本送

達翌日起、其中280,759元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，並應自109年1月1日起至返還前開土地之日止，按月於次月20日給付原告吉鴻公司7,221元；㈢被告應給付原告呂淑容83,084元，及其中41,350元自起訴狀繕本送達翌日起、其中41,734元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，並應自109年1月1日起至返還前開土地之日止，按月於次月20日給付原告呂淑容1,020元；㈣被告應給付原告林長隆83,084元，及其中41,350元自起訴狀繕本送達翌日起、其中41,734元自109年5月12日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，並應自109年1月1日起至返還前開土地之日止，按月於次月20日給付原告林長隆1,020元；㈤願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷二第91至94頁）。

二、被告則以：被告為系爭土地之鄰地即同小段947地號土地（下稱947地號土地）共有人，系爭房屋於69年間興建時完全依照建築基地興建即兩造所有土地之經界（下稱系爭經界）而興建，並未越界建築，之後所進行之測量及臺北市中山地政事務所於本件訴訟進行中所為之測量係出於同一地政事務所，二者測量結果竟有1倍多之差異。又系爭經界經本院107年度湖簡字第426號確認界址事件（下稱系爭另案）確定在案，被告越界之面積應僅有9.54平方公尺。至系爭土地屬具有污染、噪音性較高之第二種工業區，，原告請求按系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金不當得利，實屬過高等語置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其等為系爭土地所有權人，系爭土地與947地號土地之經界，業經系爭另案判決確定在案等情，有系爭土地登記簿謄本、系爭另案判決書及確定證明書在卷可稽（見本院卷二第80至82頁、卷一第189至196頁），並經本院依職權調閱系爭另案卷宗查核屬實，復為被告所不爭執，均堪信為真實。

四、茲就兩造爭執之事項，判斷如下：

㈠原告請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地返還予原告，有無理由？經查：

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，民法第767 條第1 項定有明文。

2.被告所有之系爭地上物占用系爭土地如附圖B 部分之位置及面積，有本院履勘筆錄及臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖（即本判決附圖）在卷可稽（見本院卷一第54至56頁、第62至63頁）；而系爭土地與947 地號土地之經界，業經系爭另案判決確定為該判決附件土地複丈成果圖所示E 、F 、G 、H 之連接線；又該經界線與本判決附圖之經界線相同，亦有臺北市中山地政事務所109 年5 月15日北市中地測字第1097009059號函附卷足憑（見本院卷二第39頁），是堪認被告所有之系爭地上物確有占用如附圖所示B 部分，面積為35.13 平方公尺。被告抗辯依系爭另案決定確定之經界線，其無權占用系爭土地之面積僅有9.54平方公尺，並無理由，不足採信。綜上，系爭土地既為原告所有，被告就其占用系爭土地如附圖B 所載之事實，並無法提出合法占有權源，自屬無權占用，從而，原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告將如附圖B 所示之系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告，於法洵屬有據，應予准許。

㈡原告得請求相當於租金之不當得利之數額為何？

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，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。又無權占有他人之土地，係侵害該土地所有人之所有權，應構成侵權行為，被害人對於侵權行為人得請求賠償相當於租金之損害

。次按城市地方建物之租金，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。前項規定，依同法第105 條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條及土地法第148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地權條例第16條規定，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。所謂年息10% 為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10% 計算之，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。

2.被告之系爭地上物無權占用如附圖所示B 部分，已如前述，則原告依民法第179 條、第184 條第1 項規定，請求被告給付占用土地之不當得利，洵屬正當。經查：依上開規定，計算被告無權占有該部分土地所生相當於租金之不當得利，應以土地申報地價計算之。而系爭房屋現況為印刷工廠，系爭地上物內部隔有一小房間，被告表示係作倉庫使用，系爭土地位在臺北市內湖區，距西湖捷運站約500 公尺，最近的傳統市場為西湖市場，距離為400 公尺，最近的學校為西湖國小、西湖國中，距離均為300 公尺，交通便利、工商繁榮，有本院勘驗筆錄附卷足憑（見本院卷一第55至56頁），本院認計算無權占有該部分土地之相當於租金之不當得利，依土地申報地價年息5%計算為適當。是原告請求被告給付如附表1「本院判命給付金額」欄所示之不當得利數額（計算式詳如附表2 ），為有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

3.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。民法第229 條第1 項

、第2項定有明文。本件原告主張就前揭相當租金不當得利數額之給付，於原起訴聲明請求被告為總額給付原告吉鴻公司、呂淑容及林長隆各102,811元、18,832元、18,832元部分，以起訴狀繕本送達為催告，該部分自105年10月19日發生催告之效力（見湖調第33頁）；至本院判命被告給付總額超出起訴狀請求之部分，則於本院109年5月11日言詞辯論程序對被告發生催告效力（見本院卷二第19頁），是各該金錢給付，均自翌日起算法定遲延利息，從而，原告請求被告給付如附表一「本院判命給付金額」欄所示各該期間按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項，請求被告將附圖所示B部分其上之系爭地上物拆除，將該部分土地返還原告，及依民法179條、第184條第1項規定請求被告給付如上述之相當租金之不當得利數額及法定遲延利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告與被告分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　張淑敏

附表1

編號		本院判命給付金額	假執行擔保金額	免假執行金額
1	吉鴻公司	被告應給付原告吉鴻公司253,246 元，及其中102,811 元自105 年10月20日起，其中150,435 元自109 年5 月12日起均至清償日止，按年息5%計算之利息。	90,000 元	253,246元
		被告應自109 年1 月1 日起至返還主文第1 項土地之日止，按月於次月20日給付原告吉鴻公司3,430 元。	到期部分按月1,150元	到期部分按月3,430 元
2	呂淑容	被告應給付原告呂淑容41,541元，及其中18,832元自105 年10月20日起，其中22,709元自109 年5月12日起均至清償日止，按年息5%計算之利息。	14,000元	41,541元
		被告應自109 年1 月1 日起至返還主文第1 項土地之日止，按月於次月20日給付原告呂淑容510元。	到期部分按月170元	到期部分按月510 元
3	林長隆	被告應給付原告林長隆41,541元，及其中18,832元自105 年10月20日起，其中22,709元自109 年5	14,000元	41,541元

（續上頁）

		月12日起均至清償日止，按年息5%計算之利息。		
		被告應自109 年1 月1 日起至返還主文第1 項土地之日止，按月於次月20日給付原告林長隆510元。	到期部分按月170元	到期部分按月510元