

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1905號

原告 宏鼎盛投資股份有限公司
(即吳振聲之承當訴訟人)

法定代理人 惠玉樑

訴訟代理人 王維立律師

被告 李智惠

訴訟代理人 王苡斯律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物如附圖所示A部分（面積一點八九平方公尺）拆除，並將占用之土地返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟伍佰貳拾元，及自民國一一〇年四月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆拾伍萬柒仟參佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹萬貳仟伍佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原原告吳振聲起訴請求被告拆除坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號建物（下稱系爭建物），並返還占用之系爭土地，及請求相當於租金之不當得利，嗣吳振聲於本件訴訟中，將系爭土地應有部分移轉登記予宏鼎盛投資股份有限公司（下稱宏鼎

盛公司），並讓與對被告之不當得利暨法定遲延利息債權，有系爭土地之登記謄本及債權讓與契約書可稽（見本院卷第203、245頁），宏鼎盛公司因此聲請承當訴訟，且為吳振聲、被告所同意（見本院卷第195、227頁），依前揭規定，自應准許。另被告於本件訴訟中，雖亦將系爭建物移轉登記予訴外人郭國鋒，有系爭建物之登記謄本足考（見本院卷第171頁），惟依前開規定，於本件訴訟並無影響，且郭國鋒並未為承當訴訟之聲請，被告仍有繼續實施訴訟之權能，併予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第256條定有明文。查原告起訴時之聲明第(一)、(二)項原為：(一)、被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告及其他共有人；(二)、被告應給付原告新臺幣（下同）114萬9,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第12頁），嗣變更上開聲明為：(一)、被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積1.89平方公尺，下稱系爭土地A部分）之系爭建物拆除，並將占用之土地返還原告；(二)、被告應給付原告4萬7,473元，及自民國110年4月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第227、228、231頁），原告前揭聲明(一)關於拆除標的之特定，係測量後所補充之事實上陳述，並非訴之變更或追加，關於返還對象之變更，業經被告同意（見本院卷第228頁），聲明(二)之變更，乃縮減應受判決事項之聲明，核與前揭規定均無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人，被告以其所有系爭建物無權占用系爭土地A部分，爰依民法第767條第1項規定

，請求被告拆除系爭建物占用系爭土地A部分，並返還占用之系爭土地。另伊已受讓吳振聲對被告之不當得利暨法定遲延利息債權，爰依民法第179條規定及債權讓與法律關係，請求被告給付自104年6月4日起至109年6月3日止相當於租金之不當得利4萬7,473元等語。並聲明：(一)、如主文第1項所示；(二)、被告應給付原告4萬7,473元，及自110年4月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭建物固無權占用系爭土地A部分，惟原告請求之不當得利金額過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)、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項前段、中段定有明文。經查，原告主張其為系爭土地之所有權人，被告於本件起訴時為系爭建物之所有權人，系爭建物乃無權占用系爭土地A部分等情，有系爭土地、建物之登記謄本、臺北市士林地政事務所110年1月14日複丈成果圖可稽（見本院卷第60、177、203頁），且為被告所不爭執（見本院卷第193頁），則原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物占用系爭土地A部分，並返還占用之系爭土地，自屬有據。

(二)、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。次按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參照）。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百分之10為限，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項及第105條定有明文。再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，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。復按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，同法第294條第1項本文、第297條第1項本文亦有明文。經查：

1. 吳振聲自78年8月29日起至110年1月17日止登記為系爭土地之共有人（應有部分2分之1），被告自67年1月12日起至110年1月17日止登記為系爭建物之所有權人（權利範圍全部），有系爭土地、建物之登記謄本可考（見本院卷第60、132、171、203頁），又被告以系爭建物無權占用系爭土地A部分，業如前述，是原告主張被告受有相當於租金之利益致吳振聲受有損害，吳振聲依民法第179條規定，得請求被告給付自104年6月4日起至109年6月3日止，相當於租金之不當得利，洵屬有據。
2. 本院審酌系爭土地104年度之申報地價為4萬3,200元/平方公尺、105至106年度之申報地價為5萬6,240元/平方公尺、107年度至108年度之申報地價為5萬2,560元/平方公尺、109年度之申報地價為5萬2,880元/平方公尺，有系爭土地之登記謄本足參（見本院卷第136頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第228、229頁），及系爭土地臨臺北市○○區○○街○○巷道路，該道路為雙向、1.5米寬道路，步行5分鐘可達新光銀行、步行9至10分鐘可達士林捷運站○○○區○○路商圈，中正路商圈上店家林立、步行7分鐘可達華榮街市場、步行10至12分鐘可達福林國小、新光醫院等節，業經本院到場勘驗屬實（見本院卷第152至154頁所附勘驗筆錄），暨被告以系爭建物占用系爭土地A部分等一切情狀，認被告所受相當於租金之不當得利數額，應以系爭土地申報地價年息百分之5計算為相當。依前述方式，吳振

聲得請求被告返還自104年6月4日起至109年6月3日止之相當於租金之不當得利為1萬2,520元（計算式詳如附表所示）。又吳振聲之民事變更聲明狀係於110年4月14日送達被告（見本院卷第197頁），是吳振聲就前揭請求被告返還1萬2,520元之未定期限債務，併請求自同年月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

3. 吳振聲業將上開不當得利暨法定遲延利息債權讓與原告，並已通知被告等情，有債權讓與契約書、民事聲請二狀可按（見本院卷第241、245頁），且為被告所不爭執，則原告依民法第179條規定及債權讓與法律關係，請求被告給付1萬2,520元，及自110年4月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有理。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定及債權讓與法律關係，請求被告拆除系爭建物占用系爭土地A部分，並返還占用之系爭土地，及給付1萬2,520元，暨自110年4月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決所命被告給付之價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；復依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權諭知被告以相當金額為原告預供擔保後，亦得免為假執行。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
民 事 第 一 庭 法 官 黃 筠 雅

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 110 年 6 月 3 日

書記官 陳芝蓀

附表：

民國/新臺幣

計算期間	計算式（元以下四捨五入）
104 年6 月4 日至104 年12月31日	4 萬3,200 元× 5 %× 1.89平方公尺× 211/365 × 1/2 =1,180 元
105 年1 月1 日至106 年12月31日	5 萬6,240 元× 5 %× 1.89平方公尺× 2 × 1/2 = 5,315 元
107 年1 月1 日至108 年12月31日	5 萬2,560 元× 5 %× 1.89平方公尺× 2 年×應有部分 1/2 =4,967 元
109 年1 月1 日至109 年6 月3 日	5 萬2,880 元× 5 %× 1.89平方公尺× 155/366 × 1/2 =1,058 元
共計	1 萬2,520 元