

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第484號

原告 嘉義市政府

法定代理人 黃敏惠

訴訟代理人 楊漢東律師

複代理人 林威廷

被告 寶格建設股份有限公司

法定代理人 呂武錦

訴訟代理人 蔡明誠

曾憲玟

被告 陳維雅

林金皇

帥秀雲

汪楨玲

賴榮章

李孟

柯乃方

何珉鈴

楊慶順

鄭雅徽

梁建中

共同

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳惠敏律師

廖耿璋

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年3月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林金皇、帥秀雲、汪楨玲、賴榮章、李孟、柯乃方、何

01 琅鈴應各將坐落嘉義市○○段00000○00000地號土地上如附
02 圖即嘉義市地政事務所民國112年5月16日土地複丈成果圖所
03 示代號E、F、G、I、K、M即如附表二變更聲明之備位聲明應
04 返還土地欄所示土地分別返還予原告。

05 二、被告寶格建設股份有限公司應給付原告新臺幣8萬3,587元即
06 如附表四之1(編號甲部分)，及自民國110年9月25日起至清
07 償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告陳維雅、林
08 金皇、帥秀雲、汪楨玲、賴榮章、李孟、柯乃方、何琅鈴、
09 楊慶順、鄭雅徽、梁建中應各給付原告如附表四之1(編號
10 乙、丙部分)所示之金額，及各自民國110年9月25日(編號乙
11 部分)、113年3月20日(編號丙)起至清償日止，均按週年利
12 率百分之五計算之利息。

13 三、被告林金皇、帥秀雲、汪楨玲、賴榮章、李孟、柯乃方、何
14 琅鈴自民國113年2月2日起至返還第一項土地之日止，按月
15 各給付原告如附表四之1(編號丁部分)所示之金額。

16 四、原告其餘之訴駁回。

17 五、訴訟費用(除撤回及減縮部分外)由被告依附表二之1訴訟費
18 用負擔比例欄所示負擔，餘由原告負擔。

19 六、本判決第一項、第二項於原告各以附表五、六所示「假執行
20 供擔保金額」欄所示金額為被告各供擔保後，得分別為假執
21 行；但被告如各以附表五、六所示「免為假執行之供擔保金
22 額」欄所示金額各為原告預供擔保，得分別免為假執行。

23 七、本判決第三項各已到期部分，於原告各以附表四之1編號丁
24 部分各期金額三分之一為被告供擔保後，得分別為假執行；
25 但被告如以附表四之1編號丁部分各期金額為原告各供擔保
26 後，得分別免為假執行。

27 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
31 縮應受判決事項之聲明者，不在此限。原告於判決確定前，

01 得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應
02 得其同意。訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第255條
03 第1項第3款、第262條第1項、第263 條第1項前段分別定有
04 明文。又主觀預備合併，乃共同訴訟之當事人一造或兩造，
05 以預備關係結合之訴訟型態，為因應現代社會實際需要，且
06 為一舉解決紛爭與避免裁判矛盾、歧異，自非完全不得提起
07 （最高法院94年度台上字第1078號裁判意旨同此見解）。是
08 以，主觀預備訴之合併，若二者在訴訟上所據之基礎事實如
09 屬同一，攻擊防禦方法即得相互為用，不致遲滯訴訟程序之
10 進行，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，且可避免
11 裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，並可避免原告陷於自相矛盾
12 之窘境，防止被告相互間推諉責任，以保護當事人之利益。
13 經查，原告起訴時原列寶格建設股份有限公司（下稱被告公
14 司或寶格公司）為被告及為先位聲明，並以附表二編號1至1
15 0被告為備位聲明，合併請求如附表一「起訴時原聲明」所
16 示，嗣於訴訟進行中，經嘉義市地政事務所就土地使用範圍
17 為測量後，及因坐落嘉義市○○段00000○000○00000地號
18 等3筆土地，於民國113年2月2日移轉所有權登記與被告公
19 司，原告乃具狀擴張請求起訴後至113年2月1日之不當得利
20 金額，並變更聲明如附表一「變更聲明」欄所示，並於113
21 年3月25日言詞辯論時當庭撤回對其中附表二編號10之被告
22 黃彩莉之訴，並經被告黃彩莉之訴訟代理人同意（見本院卷
23 一第7至11頁、卷二第211至213、253頁）。又本院審酌原告
24 起訴之目的係請求拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，
25 以寶格公司為先位被告及聲明，附表二編號1至10被告為備
26 位被告及聲明，得因任一先、備位之訴勝訴而達原告訴訟之
27 目的，有利一次解決紛爭及避免裁判歧異，且原告所提本件
28 主觀預備合併之訴所據之基礎事實及相關證據具有共通性，
29 就占用部分之拆除或返還權能究屬被告公司或備位被告，攻
30 擊防禦方法並得相互為用，不致於延滯訴訟，亦無礙於被告
31 之防禦及使其訴訟地位不安定之情，依前述說明，應認本件

原告得提起主觀預備合併。再者，經核閱原告所為前述變更聲明及撤回，與前述法律規定或說明，亦屬相符，應予准許，先為說明。

二、被告公司經合法通知，惟未於最後言詞辯論期日到場，經核閱無民事訴訟法第386條所列各款情形，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)先位請求部分：

1.緣坐落嘉義市彌陀段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號等5筆土地（下稱系爭土地）均為嘉義市所有，原告為管理機關。系爭土地位在嘉義市「長青園」（下或稱長青園）園區南側，與被告公司建屋出售之私有建築基地相鄰，而系爭土地並未出租予被告公司，亦未曾同意其占有使用系爭土地，被告公司竟自105年完成建屋出售時，在長青園園區南側地界加設鐵柵欄圍籬，將系爭土地與長青園園區用圍籬分隔，而將系爭土地圈圍在被告公司完成建築房屋屋後花園空地之使用範圍內，並在系爭土地上種植花木、鋪設景觀性質之地上物。又被告公司自105年起，已陸續將興建完成之房地出售予附表二之1編號2至10之被告陳維雅等11人（下或稱被告陳維雅等11人），並將系爭土地中如附表三所示占用位置及面積交付與被告陳維雅等11人使用。雖同段125-1、130、132-1地號等3筆土地（下或稱系爭3筆土地），經原告公開標售由被告公司於113年2月2日完成所有權移轉登記取得，及被告公司已拆除同段140-3地號土地上東側之圍牆上之柵欄，然坐落同段140-3地號土地上如附圖即嘉義市地政事務所112年5月16日土地複丈成果圖所示代號G、I、K、M土地上，仍有植栽草地之地上物（下合稱系爭地上物）尚未拆除，並仍無權占有部分系爭土地，及同段130-1地號如附圖所示代號E、F部分之土地直接提供予購屋之住戶使用。為

01 此，依民法第767條規定，請求被告公司將系爭地上物拆
02 除，並將此部分土地與附圖所示E、F部分土地，一併返還予
03 原告。

04 2.又被告公司自105年起即無權占有使用系爭土地如附表三所
05 示占用位置及面積，迄至系爭3筆土地完成移轉登記日前1日
06 止，被告公司獲有相當於租金之不當得利，原告以被告公司
07 占有系爭土地之面積，以申報地價百分之5計算，依民法第1
08 79條規定，請求被告公司返還如附表三所示起訴日回溯5年
09 （即105年9月18日至110年9月17日），及起訴翌日起至系爭3
10 筆土地完成移轉登記日前1日（即110年9月18日至113年2月1
11 日）之相當於租金之不當得利金額（計算式詳如附表三備註
12 欄）。

13 3.被告公司目前尚未拆除系爭地上物，及將前述同段130-1、1
14 40-3地號等土地返還予原告，故被告公司就尚未返還土地部
15 分，迄今仍獲有相當於租金不當得利，依民法第179條規
16 定，請求被告公司自113年2月2日起至履行如附表一「變更
17 聲明」欄所示先位聲明之第一項聲明止，按月給付原告如附
18 表三所示土地使用補償金等語，並為先位聲明：如附表一
19 「變更聲明」欄所示先位聲明。

20 (二)備位請求部分：若認原告先位請求部分無理由，則應由與系
21 爭土地相鄰，而向被告公司購買如附表二之1、附表四所示
22 門牌號碼建物之被告陳維雅等11人負返還無權占有系爭土地
23 及相當不當得利之責任。為此，依民法第767條、第179條規
24 定，請求附表二編號2至6所示被告將附表二「變更聲明之備
25 位聲明應返還土地」欄所示土地返還原告，並自113年2月2
26 日起至返還前述土地之日止，按月給付原告如附表四所示土
27 地使用補償金，並依民法第179條規定，請求附表四編號1至
28 9所示被告即被告陳維雅等11人各返還如附表四所示「建物
29 登記日起至起訴日」、「起訴翌日即110年9月18日至113年2
30 月1日」之不當得利金額予原告等語，並為備位聲明：如附
31 表一「變更聲明」欄所示備位聲明。

01 二、被告方面：

02 (一)被告公司則以：

03 1.被告公司係在同段113至113-30地號土地上興建「寶格雲
04 濤」工程建案，當初係依法定程序申請建築執照、使用執
05 照，且興建時，嘉義市政府財稅局至少鑑界2-3次，均表示
06 被告公司未占用系爭土地，被告公司繼續興建完成及辦理建
07 物保存登記，並將房地交給購買者。不料原告卻提起本件訴
08 訟主張被告公司無權占用系爭土地等情形。惟關於柵欄部
09 分，係因前述工程建案基地與長青園地界相鄰，被告公司為
10 顧及安全，避免宵小攀爬進入，且經長青園同意，將原架設
11 在長青園所有之圍牆上不符合法規及有安全疑慮之柵欄施工
12 更換成目前之柵欄(即本院卷一第37頁下方照片所示柵欄)，
13 而該柵欄係屬被告公司所有，且該柵欄與水泥圍牆可分離拆
14 除，被告公司已拆除完畢，至於其他已出售部分之全部所有
15 權，均已交付予購買者。

16 2.又被告公司當初將附表二之1、四所示門牌號碼之建物出售
17 與被告陳維雅等11人時，均向客戶表示建物後方雜草叢生之
18 土地係屬於市有土地，並無住戶之建物在該土地上，亦不能
19 在該土地上增設建物。至於系爭土地上之花草均係前述建物
20 之住戶自行種植，與被告公司無關，且本件原告請求部分並
21 無涉及公有設施部分，故原告請求無理由等語，並聲明：原
22 告之訴駁回。

23 (二)被告陳維雅等11人則以：

24 1.原告提起本件訴訟，將被告公司列為先位被告，將被告陳維
25 雅等11人列為備位被告(下或稱備位被告)，若經審理後認為
26 原告主張之先位聲明有理由，則備位聲明即無庸裁判，對於
27 被告陳維雅等11人無既判力，故可能發生審理結果與被告陳
28 維雅等11人全無關聯之情形，對於被告陳維雅等11人而言，
29 無疑無端捲入與自己無關的他人之訴，法律上地位實有不
30 安，亦難謂公允，故被告陳維雅等11人得拒卻應訴。

31 2.縱認原告備位之訴合法，然依被告公司109年9月21日第0000

000號函所示，被告公司興建前述「寶格雲濤」建案過程中，完成地下室基礎工程時，原告曾就系爭土地申請鑑界，經地政機關埋設界址並繪製複丈成果圖，認定並無越界之情形。嗣被告公司繼續施工而申請使用執照及雜項執照時，原告亦至現場履勘及鑑測，認定未越界建築，而核發該兩項執照，於被告公司建屋完成，向嘉義市地政事務所辦理保存登記時，地政事務所至現場繪測亦認定無越界情形，始准許全部建物及面積辦理保存登記，而被告陳維雅等11人因信賴原告機關前述鑑界，認欲購買之附表二之1所示門牌號碼之建物係合法始買下該建物，故被告陳維雅等11人所有之建物，並無越界占有系爭土地之情形。不料原告竟對被告陳維雅等11人提起本件訴訟，主張清除地上物、返還土地及不當得利等，顯然違反誠信原則。

3.再者，參酌現今注重隱私、住宅安全及生活休閒機能之社會風氣，房屋附有綠化庭院已成為選擇購買標的之重要考量因素，若拆除建商所提供之綠化區域，顯會嚴重影響建築物之經濟價值。又依前所述，被告公司興建本件建物時，經多次鑑界均無越界情事，並由原告機關核發使用執照及辦理保存登記完畢，迄今已經4年餘，且被告陳維雅等11人當時向被告公司購屋時，被告公司並無告知建物後方係市有土地，被告陳維雅等11人認為係自己之庭院而加以使用，被告陳維雅等11人就越界占有系爭土地顯非故意。再者，系爭土地緊鄰被告陳維雅等11人之土地，相鄰部分地形狹長，形狀畸零面積亦不大，並無法作為建築使用，原告請求移除系爭地上物返還土地之客觀上所受之利益甚小，惟就被告陳維雅等11人之居住權益及社會整體經濟利益損害甚大，故依民法第796條第1項規定，原告應不得請求備位被告移除系爭地上物，故原告提起本件訴訟並無理由。

4.又被告陳維雅等11人當時向被告公司購屋時，被告公司並無告知建物後方係市有土地，被告陳維雅等11人認為係自己之庭院而加以使用，故被告陳維雅等11人就越界占有系爭土地

一情顯非故意為之，因此，原告請求不當得利部分以申報地價總額年利率百分之5計算，顯屬過高，應以百分之3計算較屬合理等語，並聲明：原告之訴均駁回；如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、本件經協商整理兩造不爭執事項及爭執事項（見本院卷一第279至280頁，保留原意，文字內容有稍作調整）：

(一)本件兩造不爭執事項：

1.同段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號土地即系爭土地所有權人為嘉義市，原告為管理人。

2.各門牌房屋所有權人及取得登記日期即如附表二之1所示(如本院卷一原證2所示，見本院卷一第29頁)。

(二)本件兩造爭執事項：

1.先位被告有無占有？若有占有，是否為無權占有？原告先位之訴請求拆除及不當得利有無理由？

2.備位被告是否無權占有？原告備位之訴請求返還系爭土地及不當得利有無理由？

四、本院之判斷：

(一)坐落嘉義市彌陀段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號等5筆土地即系爭土地均為嘉義市所有，原告為管理機關。系爭土地位在長青園園區南側，與被告公司私有建築基地相鄰，被告公司於105年間建屋完成陸續出售與如附表二所示備位被告，即各門牌號碼建物之所有權人及取得建物之登記日期如附表二之1、四被告、期間欄所示，並均已交付予備位被告占有使用，寶格公司及備位被告均未經原告同意占有使用系爭土地如附圖所示部分（見本院卷一第29、167至181頁）。又同段125-1、130、132-1地號等3筆土地即系爭3筆土地，業經原告公開標售由被告公司標得，並已於113年2月2日辦理所有權移轉登記完竣，但坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號G、I、K、M土地上仍有植栽草地，及同段130-1地號如附圖所示代號E、F部分之土地，仍為如附表二編號2至6所示被告占有使用等情，有土地及建物查詢資料、現

場照片、噴漆及附圖代號E、F部分土地之照片、土地登記第二類謄本、嘉義市政府112年12月15日府授財產字第1125106103號函影本，並經本院履勘現場及囑託地政事務所測量製作附圖，有勘驗筆錄、現場相片、土地複丈成果圖即附圖附卷可憑（見本院卷一第19至27、31至39、167至173、243至271、287至289、第305至324頁，本院卷二第25至121、131頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，自可認定。

(二)又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條定有明文。再者，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地，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）。就兩造前述爭執事項，論述如下：

1.就先位被告公司部分：

(1)被告公司於105年間興建「寶格雲濤」工程建案，於建屋完成後，陸續出售予各門牌號碼建物之所有權人及其等取得建物之登記日期均如附表二之1被告、建物門牌及建物登記日期欄所示，被告公司在辦竣前述移轉登記前，仍持續占有使用系爭土地如附圖所示部分等情，已詳如前述。被告公司雖另以其興建前述工程建案，係依法定程序申請建築執照、使用執照即經嘉義市政府財稅局至少鑑界2至3次均表示被告公司未占用系爭土地，並於興建完成及辦理建物保存登記，已出售部分之全部所有權，均已交付予購買者，並將如附表二之1所示門牌號碼之建物出售與被告陳維雅等11人時，均有向其等表示建物後方雜草叢生土地係屬於市有土地，至於系爭土地上之花草均係建物之住戶自行種植，與被告公司無關等語置辯，惟並未提出積極事證以實其說，已難遽信。又衡

01 諸地政機關係主管地籍測量之專業行政機關，於執行土地複
02 丈作業程序時，須依地籍測量實施規則之相關規定辦理，而
03 其實施地籍複丈，亦須依法定科學方式檢測複丈成果無誤，
04 始得作成土地複丈成果圖，而嘉義市地政事務所依此繪製之
05 土地複丈成果圖即附圖，並無顯然錯誤，或經被告公司舉證
06 有何不可採信之處，復經本院會同履勘現場無誤，自可採
07 認。則被告公司關於其抗辯未占用系爭土地如附圖所示部
08 分，自不足採。

09 (2)又被告公司雖有前述無權占有系爭土地如附圖所示部分，惟
10 已於如附表二之1所示時間出售及交付與被告陳維雅等11人
11 占有使用，則被告公司現非占有使用權人，或有實際管領處
12 分權之人。因此，原告先位之訴請求被告公司應將坐落同段
13 130-1地號土地上如附圖所示代號E面積2平方公尺、代號F面
14 積3平方公尺，暨坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號
15 G面積39平方公尺、代號I面積21平方公尺、代號K面積8平方
16 公尺、代號M面積1平方公尺所示土地上之地上物拆除，並將
17 土地返還原告，及自如附表二之1、附表四所示時間點後，
18 如附表一變更聲明欄、先位聲明所示不當得利部分，均屬無
19 據，不應准許。再者，原告此部分先位之訴，既經本院認為
20 無理由，而不予准許，自應就備位之訴併為裁判。

21 2.就備位被告即被告陳維雅等11人部分：

22 (1)被告公司陸續出售與如附表二所示備位被告，即各門牌號碼
23 建物之所有權人及取得建物之登記日期如附表二之1、四被
24 告、期間欄所示，並均已交付予備位被告占有使用，備位被
25 告未經原告同意占有使用系爭土地如附圖所示部分。又系爭
26 3筆土地，經原告公開標售由被告公司標得，並已於113年2
27 月2日辦理所有權移轉登記完竣，但坐落同段140-3地號土地
28 上如附圖所示代號G、I、K、M土地上仍有植栽草地，及同段
29 130-1地號如附圖所示代號E、F部分之土地，仍為如附表二
30 編號2至6所示被告占有使用等情，除已詳如前述外，並經被
31 告公司於本院審理時到庭陳稱：全部所有權都移交給住戶

(即備位被告)，只有柵欄部分是公司所有（按已於本院審理期間，經被告公司自行拆除）乙節，亦為備位被告所不爭執，並自承：柵欄部分無交付的意思，就土地、建物及公共設施部分確實已移交給住戶等語（見本院卷二第144頁），此部分自可採認。

(2)又備位被告雖以前述情詞抗辯其等信賴原告機關前述鑑界，購買如附表二之1所示門牌號碼之合法建物，故其等所有之建物，並無越界占有系爭土地之情形，原告提起本件訴訟為前述請求，顯然違反誠信原則，且其等就越界占有系爭土地並非故意，而系爭土地緊鄰其等之土地，為畸零形狀面積不大，並無法作為建築使用，原告請求移除系爭地上物返還土地之客觀上所受之利益甚小，就被告陳維雅等11人之居住權益及社會整體經濟利益損害甚大，故依民法第796條第1項規定，原告應不得請求備位被告移除系爭地上物等語。

(3)惟原告為市有土地之管理機關，其提起本件訴訟，係為維護其土地所有權之權能，為所有權權能之正當行使，難謂其主觀上係出於損害他人之目的；何況就系爭土地，除同段140-3、130-1地號土地屬公用土地不得讓受外，其中系爭3筆土地屬市有非公用土地，併同段132-1地號土地有如附表四之1編號2林金皇所有之建物樑柱占用如附圖所示編號D部分，並均已標售由被告公司於113年2月2日取得所有權，亦有嘉義市政府112年12月15日府授財產字第1125106103號函影本及土地建物查詢資料附卷可憑（見本院卷二第131、173至177頁）。再者，如附表四編號2至6所示被告各占有同段140-3地號土地上如附圖所示代號G、I、K、M之土地部分則僅有植栽草地，及同段130-1地號如附圖所示代號E、F部分為空地等情，亦詳見前述，自與越界建築規範建築物之情形不符，而係單純之無權占有，無再審酌前述公共利益及當事人利益之必要，難認原告有何權利濫用或違誠信原則可言。備位被告前述抗辯，自不足採。

01 3.綜上，原告主張其為系爭土地之所有權人，備位被告既然未
02 能證明其占有系爭土地部分有正當權源，則原告本於民法第
03 767 條第1項前段規定，請求附表二編號2至6之被告應將如
04 附表二「變更聲明之備位聲明應返還土地」欄所示土地返還
05 原告，為有理由，應予准許。至於原告主張如附表一變更聲
06 明欄一、(一)所示即被告公司應將坐落同段130-1地號土地上
07 如附圖所示代號E面積2平方公尺、代號F面積3平方公尺，暨
08 坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號G面積39平方公
09 尺、代號I面積21平方公尺、代號K面積8平方公尺、代號M面
10 積1平方公尺所示土地上之地上物拆除，並將土地返還原
11 告，自屬無據，為無理由，應予駁回。

12 4.又原告既係本於系爭土地之管理人地位，依民法第767條第1
13 項前段規定之物上請求權，訴請備位被告返還如前述占用之
14 土地（植栽草地、空地）部分，依最高法院44年度台抗字第
15 6號裁判意旨認：「執行名義命債務人返還土地，雖未明白
16 命其拆卸土地上之房屋，而由強制執行法第125條所準用之
17 第100條法意推之，該執行名義當然含有使債務人拆卸房屋
18 之效力」。再者，不動產之出產物，尚未分離者，為該不動
19 產之部分，民法第66條第2項亦定有明文。是以，未與土地
20 分離之樹木，依此法律規定，為土地之構成部分。因此，前
21 述占用部分土地上之植栽草地，屬系爭土地之一部，本件返
22 還系爭土地確定判決當然含有使移除地上植栽草地等之效力
23 （最高法院93年度台抗字第947號裁判意旨參照）。則原告
24 於本件言詞辯論終結後，以其漏未聲明應將前述占用部分之
25 土地地上物拆除為由，復具狀聲請再開言詞辯論，本院認核
26 無必要，併此說明。

27 (三)再者，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
28 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土
29 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高
30 法院61年度台上字第1695號裁判意旨參照）。系爭土地為嘉
31 義市所有，被告無權占有系爭土地，違反權益歸屬內容，致

01 土地所有人受有損害，且無法律上之原因，自構成不當得
02 利。又按財政部訂頒之「國有非公用不動產被占用處理要
03 點」第7條第1項規定「占用期間使用補償金，按占用情形依
04 附表基準向實際占用人追收」，又依該附表「國有非公用不
05 動產使用補償金計收基準表」項次一載明「占用情形：房屋
06 或基地，計收基準：土地每年以當期土地申報地價總額乘以
07 5%計收」；又按基地租金之數額，除以基地申報地價為基
08 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，占有人利
09 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，
10 以為決定，此於市有之系爭土地自可援用。原告主張被告無
11 權占用系爭土地如前述附圖所示部分，自受有相當於租金之
12 利益，而致其受損害，故其得請求被告給付相當於租金之不
13 當得利等語，被告則以前詞置辯。是以，本院參以被告公司
14 及備位被告有接續占有使用系爭土地如附圖所示部分(占用
15 情形，詳附表二、二之1、四)，已如前述。自應就原告得否
16 請求被告公司、備位被告給付相當於租金之不當得利部分併
17 為審酌。經調查：

- 18 1.系爭土地位於嘉義市東區彌陀路路段，屬雙向四線道之道
19 路，週邊有早餐店、餐飲店、超市及便利商店，鄰近有國立
20 嘉義高中、嘉義高工等學校，及嘉義市體育館、長青園區，
21 附近有棒球場、體育場及嘉義公園，生活機能相當便利，並
22 經彌陀路可連接第二高速公路等情形，業經本院於112年3月
23 31日至現場勘驗，並有勘驗筆錄、現場相片可憑。本院審酌
24 前述情況及參考前述「國有非公用不動產被占用處理要點」
25 計算標準規定，認原告主張以系爭土地申報地價年息百分之
26 5計算被告所受相當於租金之不當得利，尚屬合理。至於備
27 位被告抗辯應以百分之3計算云云，自無足採。
- 28 2.又利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年
29 之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消
30 滅。又消滅時效因請求、承認、起訴而中斷，民法第126
31 條、第129條第1項各定有明文。再者，無法律上之原因而獲

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，對於相當於已罹消滅時效之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院96年度台上字第2660號裁判要旨參照）。原告請求自起訴之日即110年9月17日（見本院卷一第7頁）起回溯5年，相當於租金之不當得利，以及被告公司轉讓占有前，與備位被告至返還前述所占用之系爭土地或占用同段130-1、140-3地號土地之部分止，按月給付相當於租金之不當得利，均屬有據。本院審酌被告公司、備位被告占有系爭土地如附圖所示部分、系爭3筆土地出售移轉登記前、後之情況，暨同段130-1、140-3地號土地占有使用及面積等情形，依各年度申報地價計算結果，依原告請求回溯5年、及按月給付之相當於租金之不當得利，詳如附表三、三之1、四、四之1及其計算式、備註欄所示。

3.再者，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。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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條各定有明文。原告請求被告給付相當於租金之不當得利，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，則原告關於回溯5年之租金部分，併請求就附表四之1編號甲、乙部分，自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日（送達證書，見本院卷一第53至75頁）起至清償日止之法定遲延利息，自屬有據。又原告就附表四之1編號丙部分，應自準備書續狀繕本送達翌日即113年3月20日（本院電話紀錄）起算之法定遲延利息，亦屬有據，應予准許。惟逾前述範圍，尚屬無據，應予駁回。

4.據上計算，被告公司合計應給付原告相當於租金之不當得利

金額為8萬3,587元（計算式及金額詳如附表三之1、四之1編號甲部分），及自110年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告陳維雅等11人各應給付原告相當於租金之不當得利金額詳如附表四之1（計算式及金額詳如附表四、四之1編號乙部分），及各自110年9月25日起至清償日止，暨各應給付原告相當於租金之不當得利金額詳如附表四之1（計算式及金額詳如附表四、四之1編號丙部分），及各自113年3月20日起至清償日，均按週年利率百分之5計算之利息；被告林金皇、帥秀雲、汪楨玲、賴榮章、李孟、柯乃方、何珉鈴各應自113年2月2日起至返還前項土地（即如附表二「變更聲明之備位聲明應返還土地」欄所示）予原告之日止，按月給付原告如附表四之1編號丁部分所示之金額，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告林金皇、帥秀雲、汪楨玲、賴榮章、李孟、柯乃方、何珉鈴將占用如主文第1項所示之土地返還原告，及依民法第179條之規定，請求被告各給付如附表四之1所示之相當於租金之不當得利，及法定遲延利息，為有理由，均應予准許，至逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

六、原告、備位被告均陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣告，經核原告勝訴部分合於法律規定，酌定相當之擔保金額分別准許之，並依聲請及職權酌定相當之擔保金額，准被告各供擔保後可分別免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

七、末以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，原民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。惟原告該敗訴部分，其中就不當得利部分，本院審酌原告起訴時此部分，尚屬原民事訴訟法第77條之2第2項規定之附帶請求，未計入訴訟標的價額，故依民事訴訟法第79條、第85條規定，酌定訴訟費用如主文第5項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐一論列，附此說明。

九、結論，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
民事第一庭 法 官 李文輝

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（並依對造人數提出繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條規定，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 113 年 4 月 26 日
書記官 李彥廷

附表一：110年度訴字第484號

起訴時原聲明	變更聲明
一、先位聲明： (一)、被告公司應將坐落同段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號土地上之地上物拆除，將土地返還原告。 (二)、被告公司應給付原告30萬1,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (三)、被告公司應自起訴狀繕本送達翌日起至履行第一項聲明拆除還地之日止，每月應給付原告5,133元。 (四)、訴訟費用由被告負擔。 (五)、原告願供擔保，請准予宣告假執行。 二、備位聲明： (一)、附表二編號1至10之被告應將如附表二「起訴時備位訴之聲明應拆除部分並返還土地部分」欄所示之位置地上物拆除，將土地返還原告。 (二)、附表二編號1至10之被告應各自如附表二建物登記日期起至起訴狀繕本送達日止，依被告各自占用之土地面積申報地價總額年利率百分之5計算之不當得利金額，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年利率百分之5計算之利息（金額之計算，以地政機關測量被告占用面積為準）。	一、先位聲明： (一)、被告公司應將坐落同段130-1地號土地上如附圖所示代號E面積2平方公尺、代號F面積3平方公尺，暨坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號G面積39平方公尺、代號I面積21平方公尺、代號K面積8平方公尺、代號M面積1平方公尺所示土地上之地上物拆除，並將土地返還原告。 (二)、被告公司應給付原告26萬912元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (三)、被告公司應給付原告13萬2,601元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (四)、被告公司應自113年2月2日起至履行第一項聲明拆除還地之日止，每月應給付原告1,819元。 (五)、訴訟費用由被告負擔。 (六)、原告願供擔保，請准予宣告假執行。 二、備位聲明： (一)、附表二編號2至6之被告應將如附表二「變更聲明之備位聲明應返還土地」欄所示土地返還原告。 (二)、附表四編號1至9之被告各應給付原告如附表四「建物登記日起至起

01

(三)、附表二編號1至10之被告各應自起訴狀繕本送達翌日起，至被告各自履行第一項聲明拆屋還地之日止，每年應給付原告依被告占用土地面積之地價總額年息百分之5計算之金額。 (四)、訴訟費用由被告負擔。 (五)、原告願供擔保，請准予宣告假執行。	訴日之不當得利金額」欄所示金額，及各自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (三)、附表四編號1至9之被告各應給付原告如附表四「起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (四)、附表二編號2至6之被告應自113年2月2日起至各自履行第一項聲明拆屋還地之日止，每月應給付原告如附表四「113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金」欄所示金額。 (五)、訴訟費用由被告負擔。 (六)、原告願供擔保，請准予宣告假執行。
--	---

02

附表二：

03

編號	被 告	起訴時備位聲明應拆除並返還土地部分	變更後(含部分撤回)之備位聲明應返還土地
1	陳維雅	同段132-1地號土地上如起訴狀附圖所示編號A部分	無
2	林金皇	同段132-1、130-1地號土地上如起訴狀附圖所示編號B、C部分	坐落同段130-1地號土地上如附圖所示代號E面積2平方公尺之土地
3	帥秀雲	同段130-1、130、140-3地號土地上如起訴狀附圖所示編號D、E、F部分	坐落同段130-1、140-3地號土地上如附圖所示代號F面積3平方公尺、代號G面積39平方公尺之土地
4	汪楨玲、賴榮章	同段130、140-3地號土地上如起訴狀附圖所示編號G、H部分	坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號I面積21平方公尺之土地
5	李孟、柯乃方	同段130、140-3地號土地上如起訴狀附圖所示編號I、J部分	坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號K面積8平方公尺之土地
6	何珉鈴	同段130、140-3地號土地上如起訴狀附圖所示編號K、L部分	坐落同段140-3地號土地上如附圖所示代號M面積1平方公尺之土地
7	楊慶順	同段125-1、130地號土地上如起訴狀附圖所示編號M、N部分	無
		同段125-1、130地	

(續上頁)

01

8	鄭雅徽	號土地上如起訴狀附圖所示編號O、P部分	無
9	梁建中	同段125-1地號土地上如起訴狀附圖所示編號Q部分	無
10	黃彩莉	同段125-1地號土地上如起訴狀附圖所示編號R部分	原告撤回此被告之起訴

02
03

附表二之1：各建物門牌號碼及訴訟費用負擔

編號	被告 (即建物 所有權 人)	占用建物之門牌號碼	建物登記日期	訴訟費用負擔 比例
1	被告公司			無
2	陳維雅	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1691建號建物)	106年2月8日	無
3	林金皇	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1690建號建物)	108年7月2日	2/78
4	帥秀雲	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1689建號建物)	107年4月19日	42/78
5	汪楨玲、 賴榮章	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1688建號建物)	108年5月8日	21/78
6	李孟、柯 乃方	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1687建號建物)	106年2月8日	8/78
7	何珉鈴	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1686建號建物)	106年11月7日	1/78
8	楊慶順	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1685建號建物)	106年10月12日	無
9	鄭雅徽	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1684建號建物)	108年2月1日	無
10	梁建中	嘉義市○區○○路000巷00號 (即同段1683建號建物)	108年3月18日	無
證據：土地建物查詢資料影本（見本院卷一第305至322頁）				

04
05

附表三：原告先位聲明主張被告公司應給付之不當得利金額：

占用土地	占用位置及面積	起訴日回溯5年 (即105年9月18 日至110年9月17 日)不當得利金 額(計算式詳備 註欄(三))	起訴翌日至同 段125-1、13 0、132-1地號 土地完成所有 權移轉登記日 前1日(即110 年9月18日至11 3年2月1日)不	113年2月2日起 至返還土地日 止每月應給付 之土地使用補 償金(計算式 詳備註欄(五))
------	---------	---	---	---

			當得利金額 (計算式詳備 註欄(四))	
同段125-1 地號土地	附圖所示代號P 面積5m ² 、代號R 面積18m ² 、代號 S面積10m ² ，共 計33m ²	4萬4,566元	2萬2,649元	無
同段130地 號土地	附圖所示代號H 面積3m ² 、代號J 面積19m ² 、代號 L面積23m ² 、代 號N面積18m ² 、 代號O面積12 m ² 、代號Q面積1 m ² ，共計76m ²	10萬2,636元	5萬2,162元	無
同段130-1 地號土地	附圖所示代號E 面積2m ² 、代號F 面積3m ² ，共計5 m ²	6,752元	3,432元	123元
同段132-1 地號土地	附圖所示代號A 面積7m ² 、代號B 面積3m ² 、代號 C面積0.1m ² 、代 號D面積0.1m ² ， 共計10.2m ²	1萬3,774元(原 告誤載為1萬3,7 75元)	7,001元	無
同段140-3 地號土地	附圖所示代號G 面積39m ² 、代號 I面積21m ² 、代 號K面積8m ² 、代 號M面積1m ² ，共 計69m ²	9萬3,183元	4萬7,357元 (實際計算金 額為4萬7,358 元，原告只請 求4萬7,357 元，見本院卷 二第225頁)	1,696元
共	計	26萬911元	13萬2,601元	1,819元

備註：

(一)本表金額均為新臺幣，且不當得利金額之計算，元以下四捨五入。

(二)同段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號等5筆土地申報地價：

1.105年-108年申報地價均為5,300元/m²。2.109年-110年申報地價均為5,600元/m²。3.111年-112年申報地價均為5,800元/m²。4.113年申報地價均為5,900元/m²。

(三)起訴日回溯五年(即105年9月18日至110年9月17日)不當得利金額計算式：

1.同段125-1地號土地部分：4萬4,566元

【計算式：(5,300元/m²×33m²×105日/366日×5%) + (5,300元/m²×33m²×5%)
×3 + (5,600元/m²×33m²×5%) ×1 + (5,600元/m²×33m²×260日/365日×5%) = 4
4,566元】

2.同段130地號土地部分：10萬2,636元

【計算式：(5,300元/m²×76m²×105日/366日×5%) + (5,300元/m²×76m²×5%)
×3 + (5,600元/m²×76m²×5%) ×1 + (5,600元/m²×76m²×260日/365日×5%) = 10
2,636元】。

3.同段130-1地號土地部分：6,752元

【計算式：(5,300元/m²×5m²×105日/366日×5%) + (5,300元/m²×5m²×5%) ×3
+ (5,600元/m²×5m²×5%) ×1 + (5,600元/m²×5m²×260日/365日×5%) = 6,752
元】。

4.同段132-1地號土地部分：1萬3,774元

01

- 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 5\%) \times 3 + (5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 5\%) \times 1 + (5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 260\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 13,774\text{元}$ 】。
- 5.同段140-3地號土地部分：9萬3,183元
 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 5\%) \times 3 + (5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 5\%) \times 1 + (5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 260\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 93,183\text{元}$ 】。
- 6.共計：26萬911元【計算式： $44,566\text{元} + 102,636\text{元} + 6,752\text{元} + 13,774\text{元} + 93,183\text{元} = 260,911\text{元}$ 】。
- (四)起訴翌日至同段125-1、130、132-1地號土地完成所有權移轉登記日前1日(即110年9月18日至113年2月1日)不當得利金額計算式：
- 1.同段125-1地號土地部分：2萬2,649元
 【計算式： $(5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 33\text{m}^2 \times 105\text{日}/365\text{日} \times 5\%) + (5,800\text{元}/\text{m}^2 \times 33\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 33\text{m}^2 \times 32\text{日}/366\text{日} \times 5\%) = 22,649\text{元}$ 】
- 2.同段130地號土地部分：5萬2,162元
 【計算式： $(5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 76\text{m}^2 \times 105\text{日}/365\text{日} \times 5\%) + (5,800\text{元}/\text{m}^2 \times 76\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 76\text{m}^2 \times 32\text{日}/366\text{日} \times 5\%) = 52,162\text{元}$ 】。
- 3.同段130-1地號土地部分：3,432元
 【計算式： $(5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 5\text{m}^2 \times 105\text{日}/365\text{日} \times 5\%) + (5,800\text{元}/\text{m}^2 \times 5\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 5\text{m}^2 \times 32\text{日}/366\text{日} \times 5\%) = 3,432\text{元}$ 】。
- 4.同段132-1地號土地部分：7,001元
 【計算式： $(5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 105\text{日}/365\text{日} \times 5\%) + (5,800\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 10.2\text{m}^2 \times 32\text{日}/366\text{日} \times 5\%) = 7,001\text{元}$ 】。
- 5.同段140-3地號土地部分：4萬7,357元(原告請求金額為4萬7,357元，故金額共計部分以4萬7,357元為計)
 【計算式： $(5,600\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 105\text{日}/365\text{日} \times 5\%) + (5,800\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 32\text{日}/366\text{日} \times 5\%) = 47,358\text{元}$ 】。
- 6.共計：13萬2,601元【計算式： $22,649\text{元} + 52,162\text{元} + 3,432\text{元} + 7,001\text{元} + 47,357\text{元} = 132,601\text{元}$ 】。
- (五)113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金：
- 1.同段130-1地號土地部分：123元
 【計算式： $(5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 5\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{個月}) = 123\text{元}$ 】。
- 2.同段140-3地號土地部分：1,696元
 【計算式： $(5,900\text{元}/\text{m}^2 \times 69\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{個月}) = 1,696\text{元}$ 】。
- 3.共計：1,819元【計算式： $123\text{元} + 1,696\text{元} = 1,819\text{元}$ 】

02

03

附表三之1：被告公司應給付不當得利金額及計算式：

編號	占用建物之門牌號碼(建物所有權移轉登記日期)	占用位置及面積	期 間	不當得利金額及計算式
1	嘉義市○區○○路000巷00號(106年2月8日)	同段132-1地號土地上如附圖所示代號A(空地)面積7 m^2 、代號C(樑柱)面積0.1 m^2 之土地，共計7.1 m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與被告陳維雅日期之前1日(即105年9月18日至106年2月7日)	736元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 7.1\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 7.1\text{m}^2 \times 38\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 736\text{元}$ 】
2	嘉義市○區○○路000巷00號(108年7月2日)	同段130-1、132-1地號土地上如附圖所示代號E(空地)面積2 m^2 、代號B(空地)面	起訴日回溯5年至建物移轉登記與被告林金皇日期之前1日(即105年9月18日至108年7月1日)	3,765元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 5.1\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 5.1\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 5.1\text{m}^2 \times 18$

		積 3m^2 、代號D(樑柱)面積 0.1m^2 之土地，共計 5.1m^2		2日/365日×5%) = 3,765元】
3	嘉義市○區○○路000巷00號 (107年4月19日)	同段130、130-1、140-3地號土地上如附圖所示代號H(植栽草地)面積 3m^2 、代號F(空地)面積 3m^2 、代號G(植栽草地)面積 39m^2 之土地，共計 45m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與被告帥秀雲日期之前1日(即105年9月18日至107年4月18日)	1萬8,874元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 45\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 45\text{m}^2 \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 45\text{m}^2 \times 108\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 18,874\text{元}$ 】
4	嘉義市○區○○路000巷00號 (108年5月8日)	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號J(植栽草地)面積 19m^2 、代號I(植栽草地)面積 21m^2 之土地，共計 40m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與被告汪楨玲、賴榮章日期之前1日(即105年9月18日至108年5月7日)	2萬7,929元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 40\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 40\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 40\text{m}^2 \times 127\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 27,929\text{元}$ 】
5	嘉義市○區○○路000巷00號 (106年2月8日)	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號L(植栽草地)面積 23m^2 、代號K(植栽草地)面積 8m^2 之土地，共計 31m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與被告李孟、柯乃方日期之前1日(即105年9月18日至106年2月7日)	3,212元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 31\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 31\text{m}^2 \times 38\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 3,212\text{元}$ 】
6	嘉義市○區○○路000巷00號 (106年11月7日)	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號N(植栽草地)面積 18m^2 、代號M(植栽草地)面積 1m^2 之土地，共計 19m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與何琅鈴日期之前1日(即105年9月18日至106年11月6日)	5,720元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 19\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 19\text{m}^2 \times 310\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 5,720\text{元}$ 】
7	嘉義市○區○○路000巷00號 (106年10月12日)	同段125-1、130地號土地上如附圖所示代號P(植栽草地)面積 5m^2 、代號O(植栽草地)面積 12m^2 之土地，共計 17m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與楊慶順日期之前1日(即105年9月18日至106年10月11日)	4,797元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 17\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 17\text{m}^2 \times 284\text{日}/365\text{日} \times 5\%) = 4,797\text{元}$ 】
8	嘉義市○區○○路000巷00號 (108年2月1日)	同段125-1、130地號土地上如附圖所示代號R(植栽草地)面積 18m^2	起訴日回溯5年至建物移轉登記與鄭雅徽日期之前1日(即105年	1萬1,942元 【計算式： $(5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 19\text{m}^2 \times 105\text{日}/366\text{日} \times 5\%) + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 19\text{m}^2 \times 5\%) \times 2 + (5,300\text{元}/\text{m}^2 \times 19\text{m}^2 \times 31$

01

		m ² 、代號Q(植栽草地)面積1m ² 之土地，共計19m ²	9月18日至108年1月31日)	日/365日×5%) = 11,942元】
9	嘉義市○區○○路000巷00號 (108年3月18日)	同段125-1地號土地上如附圖所示代號S(植栽草地)面積10m ² 之土地	起訴日回溯5年至建物移轉登記與梁建中日期之前1日(即105年9月18日至108年3月17日)	6,612元 【計算式：(5,300元/m ² ×19m ² ×105日/366日×5%) + (5,300元/m ² ×10m ² ×5%) × 2 + (5,300元/m ² ×10m ² ×76日/365日×5%) = 6,612元】
總			計	8萬3,587元
備註： (一)本表金額均為新臺幣，且不當得利金額之計算，元以下四捨五入。 (二)同段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號等5筆土地105年-108年申報地價均為5,300元/m ² 。				

02

附表四：原告備位聲明備位被告應給付不當得利金額及計算式：

03

編號	被告 【占用建物之門牌號碼(建物登記日期)】	占用位置及面積	期間	不當得利金額及計算式
1	陳維雅 【嘉義市○區○○路000巷00號 (106年2月8日)】	同段132-1地號土地上如附圖所示代號A(空地)面積7m ² 、代號C(樑柱)面積0.1m ² 之土地，共計7.1m ²	建物登記日起至起訴日(即106年2月8日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	8,853元 【計算式：(5,300元/m ² ×7.1m ² ×327日/365日×5%) + (5,300元/m ² ×7.1m ² ×5%) × 2 + (5,600元/m ² ×7.1m ² ×5%) + (5,600元/m ² ×7.1m ² ×260日/365日×5%) = 8,853元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	4,873元 【計算式：(5,600元/m ² ×7.1m ² ×105日/365日×5%) + (5,800元/m ² ×7.1m ² ×5%) × 2 + (5,900元/m ² ×7.1m ² ×32日/366日×5%) = 4,873元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	無
2	林金皇 【嘉義市○區○○路000巷00號 (108年7月2日)】	同段130-1、132-1地號土地上如附圖所示代號E(空地)面積2m ² 、代號B(空地)面積3m ² 、代號D(樑柱)面積0.1m ² 之土地，共計5.1m ²	建物登記日起至起訴日(即108年7月2日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	3,123元 【計算式：(5,300元/m ² ×5.1m ² ×183日/365日×5%) + (5,600元/m ² ×5.1m ² ×5%) + (5,600元/m ² ×5.1m ² ×260日/365日×5%) = 3,123元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	3,501元 【計算式：(5,600元/m ² ×5.1m ² ×105日/365日×5%) + (5,800元/m ² ×5.1m ² ×5%) ×

				2 + (5,900元/㎡×5.1㎡×32日/366日×5%) = 3,501元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	49元 【計算式：(5,900元/㎡×2㎡×5%÷12個月) = 49元】
3	帥秀雲 【嘉義市○○區○○路000巷00號(107年4月19日)】	同段130、130-1、140-3地號土地上如附圖所示代號H(植栽草地)面積3㎡、代號F(空地)面積3㎡、代號G(植栽草地)面積39㎡之土地，共計45㎡	建物登記日起至起訴日(即107年4月19日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	4萬1,897元 【計算式：(5,300元/㎡×45㎡×257日/365日×5%) + (5,300元/㎡×45㎡×5%) + (5,600元/㎡×45㎡×5%) + (5,600元/㎡×45㎡×260日/365日×5%) = 41,897元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	3萬886元 【計算式：(5,600元/㎡×45㎡×105日/365日×5%) + (5,800元/㎡×45㎡×5%) ×2 + (5,900元/㎡×45㎡×32日/366日×5%) = 30,886元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	1,033元 【計算式：(5,900元/㎡×42㎡×5%÷12個月) = 1,033元】
4	汪楨玲、賴榮章 【嘉義市○○區○○路000巷00號(108年5月8日)】	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號J(植栽草地)面積19㎡、代號I(植栽草地)面積21㎡之土地，共計40㎡	建物登記日起至起訴日(即108年5月8日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	2萬6,090元 【計算式：(5,300元/㎡×40㎡×238日/365日×5%) + (5,600元/㎡×40㎡×5%) + (5,600元/㎡×40㎡×260日/365日×5%) = 26,090元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	2萬7,454元 【計算式：(5,600元/㎡×40㎡×105日/365日×5%) + (5,800元/㎡×40㎡×5%) ×2 + (5,900元/㎡×40㎡×32日/366日×5%) = 27,454元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	516元 【計算式：(5,900元/㎡×21㎡×5%÷12個月) = 516元】
5	李孟、柯乃方 【嘉義市○○區○○路000巷00號(106年2月8日)】	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號L(植栽草地)面積23㎡、代號K(植栽草地)面積8㎡之土地，共計31㎡	建物登記日起至起訴日(即106年2月8日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	3萬6,650元(實際計算金額為38,653元，原告只請求36,650元，見本院卷二第239頁) 【計算式：(5,300元/㎡×31㎡×327日/365日×5%) + (5,300元/㎡×31㎡×5%) ×2 + (5,600元/㎡×31㎡×5%) + (5,600元/㎡×31㎡×260日/365日×5%) = 38,653元】

			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	2萬1,277元 【計算式：(5,600元/㎡×31㎡×105日/365日×5%) + (5,800元/㎡×31㎡×5%) ×2 + (5,900元/㎡×31㎡×32日/366日×5%) = 21,277元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	197元 【計算式：(5,900元/㎡×8㎡×5%÷12個月) = 197元】
6	何琅鈴 【嘉義市○○區○○路000巷00號(106年11月7日)】	同段130、140-3地號土地上如附圖所示代號N(植栽草地)面積18㎡、代號M(植栽草地)面積1㎡之土地，共計19㎡	建物登記日起至起訴日(即106年11月7日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	1萬9,939元 【計算式：(5,300元/㎡×19㎡×55日/365日×5%) + (5,300元/㎡×19㎡×5%) ×2 + (5,600元/㎡×19㎡×5%) + (5,600元/㎡×31㎡×260日/365日×5%) = 19,939元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	1萬3,040元 【計算式：(5,600元/㎡×19㎡×105日/365日×5%) + (5,800元/㎡×19㎡×5%) ×2 + (5,900元/㎡×19㎡×32日/366日×5%) = 13,040元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	25元 【計算式：(5,900元/㎡×1㎡×5%÷12個月) = 25元】
7	楊慶順 【嘉義市○○區○○路000巷00號(106年10月12日)】	同段125-1、130地號土地上如附圖所示代號P(植栽草地)面積5㎡、代號O(植栽草地)面積12㎡之土地，共計17㎡	建物登記日起至起訴日(即106年10月12日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	1萬8,161元 【計算式：(5,300元/㎡×17㎡×81日/365日×5%) + (5,300元/㎡×17㎡×5%) ×2 + (5,600元/㎡×17㎡×5%) + (5,600元/㎡×17㎡×260日/365日×5%) = 18,161元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	1萬1,667元 【計算式：(5,600元/㎡×17㎡×105日/365日×5%) + (5,800元/㎡×17㎡×5%) ×2 + (5,900元/㎡×17㎡×32日/366日×5%) = 11,667元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	無
8	鄭雅徽 【嘉義市○○區○○路000巷00號(108年2月1日)】	同段125-1、130地號土地上如附圖所示代號R(植栽草地)面積18㎡、代號Q(植	建物登記日起至起訴日(即108年2月1日至110年9月17日)之不當得利金額計算式	1萬3,717元 【計算式：(5,300元/㎡×19㎡×334日/365日×5%) + (5,600元/㎡×19㎡×5%) ×1 + (5,600元/㎡×19㎡×260

		栽草地)面積1m ² 之土地，共計19m ²		日 / 365 日 × 5%) = 13,717元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	1萬2,990元（實際計算金額為13,040元，原告只請求12,990元，見本院卷二第245頁） 【計算式：（5,600元/m ² ×19m ² ×105日 / 365 日 × 5% ） + （5,800元/m ² ×19m ² ×5%） × 2 + （5,900元 / m ² ×19m ² ×32日 / 366 日 × 5% ） = 13,040元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	無
9	梁建中 【嘉義市○○區○○路000巷00號 (108年3月18日)】	同段125-1地號土地上如附圖所示代號S(植栽草地)面積10m ² 之土地	建物登記日起至起訴日（即108年3月18日至110年9月17日）之不當得利金額計算式	6,893元 【計算式：（5,300元/m ² ×10m ² ×289日 / 365 日 × 5% ） + （5,600元/m ² ×10m ² ×5%） × 1 + （5,600元 / m ² ×10m ² ×260日 / 365 日 × 5% ） = 6,893元】
			起訴翌日即110年9月18日至113年2月1日之不當得利金額計算式	6,837元（實際計算金額為6,863元，原告只請求6,837元，見本院卷二第247頁） 【計算式：（5,600元/m ² ×10m ² ×105日 / 365 日 × 5% ） + （5,800元/m ² ×10m ² ×5%） × 2 + （5,900元 / m ² ×10m ² ×32日 / 366 日 × 5% ） = 6,863元】
			113年2月2日起至返還土地日止每月應給付之土地使用補償金	無
備註： (一)本表金額均為新臺幣，且不當得利金額之計算，元以下四捨五入。 (二)同段125-1、130、130-1、132-1、140-3地號等5筆土地申報地價同附表三。				

附表四之1：被告應給付原告不當得利之金額：

編號	被 告	編號甲：起 訴日回溯5年 至建物移轉 登記與備位 被告日期之 前1日之不當 得利金額(新 臺幣)	編號乙：建物登 記日起至起訴日 之不當得利金額 (新臺幣)	編號丙：起訴翌 日即110年9月18 日至113年2月1 日之不當得利金 額(新臺幣)	編號丁：1 13年2月2 日起至返 還土地日 止每月應 給付之土 地使用補 償金(新臺 幣)
1	寶格公司	8萬3,587元	無	無	無
2	陳維雅	無	8,853元	4,873元	無
3	林金皇	無	3,123元	3,501元	49元

(續上頁)

01

4	帥秀雲	無	4萬1,897元	3萬886元	1,033元
5	汪楨玲、 賴榮章	無	2萬6,090元	2萬7,454元	516元
6	李孟、柯 乃方	無	3萬6,650元（實 際計算金額為38, 653元，原告僅請 求36,650元，見 本院卷二第239 頁）	2萬1,277元	197元
7	何珉鈴	無	1萬9,939元	1萬3,040元	25元
8	楊慶順	無	1萬8,161元	1萬1,667元	無
9	鄭雅徽	無	1萬3,717元	1萬2,990元（實 際計算金額為1 萬3,040元，原 告只請求1萬2,9 90元，見本院卷 二第245頁）	無
10	梁建中	無	6,893元	6,837元（實 際計算金額為6,86 3元，原告只請 求6,837元，見 本院卷二第247 頁）	無

02

附表五：返還土地部分應供擔保金額

03

編號	被 告	應返還土地	原告為假執行 擔保金額(新臺 幣)	被告為免假執行供擔保 金額(新臺幣)
1	林金皇	坐落同段130-1地號土 地上如附圖所示代號E 面積2平方公尺之土地	1萬5,067元	4萬5,200元
2	帥秀雲	坐落同段130-1、140-3 地號土地上如附圖所示 代號F面積3平方公尺、 代號G面積39平方公尺 之土地	31萬6,400元	94萬9,200元
3	汪 楨 玲、賴 榮章	坐落同段140-3地號土 地上如附圖所示代號I 面積21平方公尺之土地	15萬8,200元	47萬4,600元
4	李 孟、 柯乃方	坐落同段140-3地號土 地上如附圖所示代號K 面積8平方公尺之土地	6萬267元	18萬800元
5	何珉鈴	坐落同段140-3地號土 地上如附圖所示代號M 面積1平方公尺之土地	7,533元	2萬2,600元

04

附表六：返還不當得利部分應供擔保金額

05

編號	被 告	應返還不當得利 總金額(新臺幣)	原告為假執行供 擔保金額(新臺 幣)	免為假執行供擔保金額 (新臺幣)
----	-----	---------------------	--------------------------	---------------------

(續上頁)

01

			幣)	
1	寶格公司	8萬3,587元	2萬7,862元	8萬3,587元
2	陳維雅	1萬3,726元	4,575元	1萬3,726元
3	林金皇	6,624元	2,208元	6,624元
4	帥秀雲	7萬2,783元	2萬4,261元	7萬2,783元
5	汪楨玲、 賴榮章	5萬3,544元	1萬7,848元	5萬3,544元
6	李孟、柯 乃方	5萬7,927元	1萬9,309元	5萬7,927元
7	何珉鈴	3萬2,979元	1萬993元	3萬2,979元
8	楊慶順	2萬9,828元	9,943元	2萬9,828元
9	鄭雅徽	2萬6,707元	8,902元	2萬6,707元
10	梁建中	1萬3,730元	4,577元	1萬3,730元