

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第636號

原告 沈宜禎 住○○市○○區○○街000號1區9號

被告 何明軒

何永泰

陳泓昱

陳鈺昕

陳鈺棠

兼

上四人共同

訴訟代理人 謝貴美

被告 林純如

被告 何柏燁

林忠進

葉永海

王麗紅

王國鄰

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林忠進應給付原告新臺幣3,013元及自民國112年8月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告林純如應給付原告新臺幣7,254元及自民國112年7月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自民國112年7月20日起至拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月23日複丈成果圖即附圖所示附號A面積22平方公尺房屋之日

- 01 止，按月給付原告新臺幣428元及自遲延日起至清償日止，
02 按年息百分之5計算之利息。
- 03 三、被告何永泰應給付原告新臺幣5,600元及自民國112年8月1日
04 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自民國112
05 年8月1日起至拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月23日
06 複丈成果圖即附圖所示附號B面積24平方公尺房屋之日止，
07 按月給付原告新臺幣233元及自遲延日起至清償日止，按年
08 息百分之5計算之利息。
- 09 四、被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺棠、陳鈺昕應連帶給付原告新臺
10 幣5,600元及被告謝貴美自民國112年8月1日起、被告陳泓昱
11 自民國112年7月20日起、被告陳鈺昕自民國112年7月21日
12 起、被告陳鈺棠自民國112年8月4日起至清償日止，按年息
13 百分之5計算之利息。
- 14 五、被告陳泓昱應自民國112年7月20日起至拆除嘉義市地政事務
15 所複丈日期112年8月23日複丈成果圖即附圖所示附號B面積2
16 4平方公尺房屋之日止，按月給付原告新臺幣233元及自遲延
17 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 18 六、被告葉永海應給付原告新臺幣1,960元及自民國112年9月12
19 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自民國1
20 12年9月12日起至拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月2
21 3日複丈成果圖即附圖所示附號C面積42平方公尺房屋之日
22 止，按月給付原告新臺幣82元及自遲延日起至清償日止，按
23 年息百分之5計算之利息。
- 24 七、被告王國鄰應給付原告新臺幣18,201元及自民國113年4月20
25 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另應自民國
26 113年4月20日起至拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月
27 23日複丈成果圖即附圖所示附號D面積39平方公尺房屋之日
28 止，按月給付原告新臺幣759元及自遲延日起至清償日止，
29 按年息百分之5計算之利息。
- 30 八、原告其餘之訴駁回。
- 31 九、訴訟費用(除原告減縮部分外)由被告林忠進負擔4%、被告林

01 純如負擔9%、被告何永泰負擔7%、被告謝貴美、陳泓昱、陳
02 鈺棠、陳鈺昕連帶負擔7%、被告葉永海負擔2%、被告王國鄰
03 負擔23%，餘由原告負擔。

04 十、本判決第1項得假執行。但被告林忠進如以新臺幣3,013元為
05 原告預供擔保後，得免為假執行。

06 十一、本判決第2項暨所命各期給付到期後得假執行。但被告林
07 純如如以新臺幣7,254元及如於屆期後每期以新臺幣428元
08 為原告預供擔保後，得免為假執行。

09 十二、本判決第3項暨所命各期給付到期後得假執行。但被告何
10 永泰如以新臺幣5,600元及如於屆期後每期以新臺幣233元
11 為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 十三、本判決第4項假執行。但被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺棠、
13 陳鈺昕任一人如以新臺幣5,600元為原告預供擔保後，得
14 免為假執行。

15 十四、本判決第5項所命各期給付到期後得假執行。但被告陳泓
16 昱及如於屆期後每期以新臺幣233元為原告預供擔保後，
17 得免為假執行。

18 十五、本判決第6項暨所命各期給付到期後得假執行。但被告葉
19 永海如以新臺幣1,960元及如於屆期後每期以新臺幣82元
20 為原告預供擔保後，得免為假執行。

21 十六、本判決第7項暨所命各期給付到期後得假執行。但被告王
22 國鄰如以新臺幣18,201元及如於屆期後每期以新臺幣759
23 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

24 事實及理由

25 壹、程序部分

26 一、被告何明軒、何柏燁、葉永海經合法通知，未於言詞辯論期
27 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權
28 由原告一造辯論而為判決。

29 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
30 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
31 者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或

一部，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款、第262條第1項前段分別定有明文。查：

(一)原告起訴時僅表明被告為「嘉義市○○○段○○○段00000地號上之房屋房屋所有權人」，主張民法第179條請求權基礎，並聲明：(見本院卷一第5頁至第8頁)

1、被告應給付原告新臺幣(下同)367,871元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

2、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至嘉義市○○○段○○○段00000地號上之房屋拆除時止，按月於每月1日給付原告15,566元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

(二)原告追加起訴王茂雄、林忠進、陳貴蘭、何永泰、陳永澤、林純如(見本院卷一第83頁)、何明軒、謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、蘇小嘉、葉瑞明、何柏燁、袁翠琴(本院卷一第179頁至第180頁)、林淑娟、林宗憲(本院卷一第210頁)、撤回被告王茂雄、蘇小嘉(本院卷一第325頁至第326頁)、撤回被告袁翠琴(本院卷一第383頁至第384頁)。

(三)原告追加起訴葉永海、黃麗淑、王國卿、王麗紅、王詩婷(見本院卷二第13頁、第87頁至第89頁、第140頁)，並更正聲明為(見本院卷二第253頁至第256頁)：

1、被告林忠進應給付原告59,509元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

2、被告林純如應給付原告59,509元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

3、前二項聲明，林忠進、林純如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付義務。

4、被告林忠進應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示A部分房屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,518元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

5、被告林純如應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示A部分房

- 01 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,518元及自遲延日
02 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 03 6、前二項聲明，林忠進、林純如任一被告為給付時，其他被告
04 於給付範圍內，免除給付義務。
- 05 7、被告林宗憲應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示A部分房
06 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,518元及自遲延日
07 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 08 8、被告陳貴蘭應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示A部分房
09 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,518元及自遲延日
10 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 11 9、被告林淑娟應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示A部分房
12 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,518元及自遲延日
13 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 14 10、被告何永泰應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
15 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 16 11、被告謝貴美應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
17 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 18 12、被告陳泓昱應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
19 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 20 13、被告陳鈺昕應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
21 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 22 14、被告陳鈺棠應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
23 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 24 15、被告何明軒應給付原告64,918元及自起訴狀繕本送達被告翌
25 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 26 16、前六項聲明，何永泰、謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、
27 何明軒任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給
28 付義務。
- 29 17、被告何永泰應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
30 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
31 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

- 01 18、被告謝貴美應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
02 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
03 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 04 19、被告陳泓昱應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
05 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
06 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 07 20、被告陳鈺昕應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
08 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
09 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 10 21、被告陳鈺棠應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
11 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
12 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 13 22、被告何明軒應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示B部分房
14 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告2,747元及自遲延日
15 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 16 23、前六項聲明，何永泰、謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、
17 何明軒任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給
18 付義務。
- 19 24、被告葉永海應給付原告113,607元及自起訴狀繕本送達被告
20 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 21 25、被告黃麗淑應給付原告113,607元及自起訴狀繕本送達被告
22 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 23 26、被告葉瑞明應給付原告113,607元及自起訴狀繕本送達被告
24 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 25 27、前三項聲明，葉永海、黃麗淑、葉瑞明任一被告為給付時，
26 其他被告於給付範圍內，免除給付義務。
- 27 28、被告葉永海應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示C部分房
28 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告4,807元及自遲延日
29 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 30 29、被告黃麗淑應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示C部分房
31 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告4,807元及自遲延日

- 01 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 02 30、被告葉瑞明應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示C部分房
03 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告4,807元及自遲延日
04 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 05 31、前三項聲明，葉永海、黃麗淑、葉瑞明任一被告為給付時，
06 其他被告於給付範圍內，免除給付義務。
- 07 32、被告王國卿應給付原告105,492元及自起訴狀繕本送達被告
08 翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 09 33、被告王國卿應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示D部分房
10 屋拆除時止，按月於每月25日給付原告4,464元及自遲延日
11 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 12 34、被告王國卿應給付原告24,344元及自起訴狀繕本送達被告翌
13 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 14 35、被告王麗紅應給付原告24,344元及自起訴狀繕本送達被告翌
15 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 16 36、被告王詩婷應給付原告24,344元及自起訴狀繕本送達被告翌
17 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 18 37、被告何柏燁應給付原告24,344元及自起訴狀繕本送達被告翌
19 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 20 38、前四項聲明，王國卿、王麗紅、王詩婷、何柏燁任一被告為
21 給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付義務。
- 22 39、被告王國卿應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示E部分不
23 通行且清空附表所示E部分止，按月於每月25日給付原告1,0
24 30元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利
25 息。
- 26 40、被告王麗紅應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示E部分不
27 通行且清空附表所示E部分止，按月於每月25日給付原告1,0
28 30元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利
29 息。
- 30 41、被告王詩婷應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示E部分不
31 通行且清空附表所示E部分止，按月於每月25日給付原告1,0

30元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

42、被告何柏燁應自起訴狀繕本送達翌日起至附表所示E部分不通行且清空附表所示E部分止，按月於每月25日給付原告1,030元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

43、前四項聲明，王國卿、王麗紅、王詩婷、何柏燁任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付義務。

(四)原告追加起訴被告王國鄰(見本院卷三第5頁、第63頁)，追加聲明：被告王國鄰應給付原告243,443元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。被告王國鄰應自起訴狀繕本送達翌日起至不通行且清空附表所示C、D、E止，按月於每月25日給付原告10,301元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

(五)原告追加起訴被告葉麗環(見本院卷三第109頁至第110頁)，追加聲明為：被告葉麗環應給付原告243,443元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。被告葉麗環應自起訴狀繕本送達翌日起至不通行且清空附表所示C、D、E止，按月於每月25日給付原告10,301元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

(六)原告於113年5月16日以民事追加起訴狀對所有被告追加民法第179條、第421條、第425條之1、第835條之1、第838條之1為請求權基礎，並請求擇一為有利之判決(見本院卷四第57頁)。

(七)原告以113年7月3日追加起訴狀、113年7月5日言詞辯論程序及113年7月5日陳報狀、113年7月19日民事部分撤回起訴狀變更聲明為：

1、被告林忠進應給付原告4,822元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

2、被告林純如應給付原告9,081元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

- 01 3、被告林純如應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡
02 字第636號本院卷一第49頁所示A部分之房屋拆除為止，按月
03 於每月25日給付原告535元及自遲延日起至清償日止，按年
04 利率百分之五計算之利息。
- 05 4、被告何永泰、謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、何明軒應
06 連帶給付原告14,583元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
07 清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 08 5、被告何永泰、謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、何明軒應
09 自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡字第636號本院
10 卷一第49頁所示B部分之房屋拆除為止，按月於每月25日連
11 帶給付原告583元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分
12 之五計算之利息。
- 13 6、被告何永泰應給付原告7,292元及自起訴狀繕本送達被告翌
14 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 15 7、被告何永泰應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡
16 字第636號本院卷一第49頁所示B部分之房屋拆除為止，按月
17 於每月25日給付原告292元及自遲延日起至清償日止，按年
18 利率百分之五計算之利息。
- 19 8、被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠應連帶給付原告7,29
20 2元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利
21 率百分之五計算之利息。
- 22 9、被告陳泓昱應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡
23 字第636號本院卷一第49頁所示B部分之房屋拆除為止，按月
24 於每月25日給付原告292元及自遲延日起至清償日止，按年
25 利率百分之五計算之利息。
- 26 10、被告葉永海應給付原告5,104元及自起訴狀繕本送達被告翌
27 日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 28 11、被告葉永海應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡
29 字第636號本院卷一第49頁所示C部分之房屋拆除為止，按月
30 於每月25日給付原告204元及自遲延日起至清償日止，按年
31 利率百分之五計算之利息。

12、被告王國鄰應給付原告24,912元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

13、被告王國鄰應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡字第636號本院卷一第49頁所示D部分及D、E間之房屋拆除為止，按月於每月25日給付原告996元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

14、被告王麗紅、何柏燁應給付原告5,467元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

15、被告王麗紅、何柏燁應自起訴狀繕本送達翌日起至本院112年度嘉簡字第636號本院卷一第49頁所示E部分之佔用物騰空且不通行為止，按月於每月25日給付原告218元及自遲延日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

(八)原告於113年7月5日言詞辯論程序撤回對於被告陳貴蘭及林淑娟之起訴(見本院卷四第190頁)。

(九)原告於113年7月5日言詞辯論程序後終結後撤回113年7月3日民事追加起訴狀所列被告、聲明外之其他被告之起訴、聲明及撤回113年7月3日民事追加起訴狀之聲明四，意即撤回對於被告陳貴蘭、林淑娟、林宗憲、葉瑞明、王國卿、黃麗淑之起訴、對於被告林純如關於拆除嘉義市地政事務所複丈日期112年8月23日土地複丈成果圖(下稱附圖)附號A房屋之聲明(見本院卷四第241頁)。

(十)原告於113年7月19日言詞辯論程序終結後撤回被告葉麗環、王詩婷之起訴(見本院卷四第253頁)。

(十一)原告上開撤回、追加被告、對於聲明減縮及擴張、追加請求權基礎，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告自108年11月起取得嘉義市○○○段○○○段00000地號土地(下稱系爭土地)持份1/5，110年9月又取得持份1/25，111年7月再取得持份6/25，系爭土地上有附圖所示附號A木造房屋22平方公尺、附號B木造房屋24平方公尺、附號C水泥磚

01 造、鐵皮造房屋42平方公尺、附號D水泥磚造、鐵皮造房屋3
02 9平方公尺、附號E走道9平方公尺，無法律上原因占用系爭
03 土地，占用狀態仍持續當中，爰依民法民法第179條、第421
04 條、第425條之1、第835條之1、第838條之1請求，並主張擇
05 一為有利之判決。

06 (二)其中被告等占用系爭土地狀況：

- 07 1、被告林忠進為設籍嘉義市○區○○○街00號之人，且被告林
08 忠進說A部分房屋的原始起造人是其母親，而其母親過世後
09 就只有林忠進一人而已，所以主張被告林忠進是附圖附號A
10 房屋所有人。(本院卷一第58頁、本院卷二第141頁)
- 11 2、被告林純如：被告林純如說是她是附圖附號A房屋所有權
12 人，但因為沒有提出跟被告林忠進之債權契約所不知道被告
13 林純如所述是否實在，而依據被告林純如取得附圖附號A房
14 屋之時間區分與被告林忠進請求之金額。(見本院卷二第141
15 頁、本院卷四第175頁、第177頁)
- 16 3、被告何永泰：被告謝貴美主張附圖附號B房屋是其婆婆即陳
17 永澤母親陳枝花出資起造。陳枝花之繼承人有三，該三人
18 為何永泰、陳永澤、何明軒的父親，但何明軒的父親早於陳
19 枝花死亡，所以何明軒可能是附圖附號B部分房屋所有權
20 人。(見本院卷二第142頁)
- 21 4、被告謝貴美：謝貴美有住在附圖附號B房屋所以應該也有使
22 用。(見本院卷二第142頁)
- 23 5、被告陳泓昱：在陳報稅籍資料時說其由父親陳永澤取得附圖
24 附號B房屋所有權，陳永澤死後辦理分割繼承，由被告陳泓
25 昱取得附圖附號B房屋，被告陳泓昱可能為附圖附號B房屋之
26 所有權人。(見本院卷二第142頁)
- 27 6、被告陳鈺昕：為陳永澤的繼承人，若謝貴美、陳泓昱、陳鈺
28 昕、陳鈺棠分割繼承不合法的話，則陳鈺昕、陳鈺棠亦有可
29 能是附圖附號B房屋的所有權人。再陳鈺昕也是有住在附圖
30 附號B房屋，所以他們也有使用附圖附號B房屋及土地。(見
31 本院卷二第142頁)

- 01 7、被告陳鈺棠：為陳永澤的繼承人，若謝貴美、陳泓昱、陳鈺
02 昕、陳鈺棠分割繼承不合法的話，則陳鈺昕、陳鈺棠亦有可能
03 是附圖附號B房屋的所有權人。再陳鈺棠也是有住在附圖
04 附號B部分房屋，所以他們也有使用附圖附號B房屋及土地。
05 （見本院卷二第142頁）
- 06 8、被告何明軒：被告謝貴美主張附圖附號B房屋是其婆婆即陳
07 永澤母親陳枝花出資起造。陳枝花之繼承人有三，該三人
08 為何永泰、陳永澤、何明軒的父親，但何明軒的父親早於陳
09 枝花死亡，所以何明軒可能是附圖附號B房屋所有權人及為
10 房屋外面電錶的申請人，也有可能是附圖附號B部分房屋的
11 使用人。（見本院卷二第142頁）。
- 12 9、被告葉永海：葉永海住在附圖附號C房屋，所以房屋也有可
13 能是他的。（見本院卷二第142頁），若附圖附號C部分房屋是
14 葉永海的話，就追加請求權第425條之1、838條之1。
- 15 10、被告王國鄰：因稅務局的資料顯示被告王國鄰有嘉義市○區
16 ○○○街00號1分之1的持份，但不知道稅務資料顯示是附圖
17 附號C房屋或附圖附號D房屋，如果住在附圖附號D房屋，會
18 使用到附圖附號E通道（見本院卷三第147頁）。
- 19 11、被告王麗紅：使用附圖附號E通道通行及以花盆占用。（見本
20 院卷二第143頁）
- 21 12、被告何柏燁：使用附圖附號E部分通道通行及以花盆占用，
22 被告何柏燁住在附圖附號E通道裡面的那一間，而且我有看
23 到她從附圖附號E通道騎機車離開，他有使用E通道。（見本
24 院卷二第143頁、第146頁）
- 25 （三）自108年11月至112年4月30日系爭土地遭占用累積相當於不
26 當得利之租金計算方式為系爭土地申報地價乘以占用土地面
27 積乘以歷年取得權利範圍乘以年息10%除以12個月得出1個月
28 的金額及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按上開計
29 算出金額得出按月應給付之金額。（見本院卷四第175頁）
- 30 （四）上開壹、程序部分二、（七）4、5、；6、至9、，其中4、5、
31 部分是主張附圖附號B房屋是公司共有，陳枝花出資興建

01 後，過世後遺產沒有分割；6、至9、是依照附圖附號B房屋
02 名義上起造人為所有權人的主張，房屋的起造人上沒有何明
03 軒的名字，所以沒有對他有聲明。

04 (五)並聲明：如上開壹、程序部分二、(七)所述。

05 二、被告林忠進則以：我與被告林純如是父女關係，我的房屋是
06 嘉義市○區○○○街00號即附圖附號A房屋，我贈與給林純
07 如，電錶也是我的名字，我並沒有侵占原告的土地，為何我
08 要付租金給原告，如果真的要付的話應告照被告林純如的計
09 算方式。

10 三、被告林純如則以：嘉義市○區○○○街00號即附圖附號A房
11 屋是父親被告林忠進贈與給我，原告拍賣取得土地時我的房
12 屋就在上面，所以我並非無權占用原告的土地，認為原告請
13 求金額過高，應該按申報地價去計算，而非公告現值。

14 四、被告何永泰則以：嘉義市○○○街00號房屋是我跟被告陳泓
15 昱。房屋確實在原告土地上，在土地分割前土地就有興建房
16 屋，但分割後有一部分在原告土地上，附圖附號B房屋起造
17 人是何永泰、陳永澤，是母親陳枝花出資興建，一開始以何
18 永泰、陳永澤為起造人，就是要把房屋給何永泰及陳永澤的
19 意思。

20 五、被告謝貴美則以：我與本件無關，嘉義市○○○街00號房屋
21 是我先生陳永澤的持份，通化四街64號房屋已給我兒子即被
22 告陳泓昱繼承。主張若要支付租金應以申報地價計算。

23 六、被告陳鈺棠、陳鈺昕則以：本件與我們無關，陳永澤的持份
24 已由被告陳泓昱繼承。主張若要支付租金應以申報地價計
25 算。

26 七、被告陳泓昱則以：通化四街64號房屋現由我與被告何永泰為
27 所有人，房屋確實在原告土地上，在土地分割前土地就有興
28 建房屋，但分割後有一部分在原告土地上，附圖附號B房屋
29 是陳枝花出資興建，一開始以何永泰及陳永澤為起造人，就
30 是要把房屋給他們的意思，是陳永澤過世後才由我取得。主
31 張若要支付租金應以申報地價計算。

01 八、被告何明軒則以：通化四街64號只是電錶名義在我之下，電
02 費都是由謝貴美支付。

03 九、被告王國鄰則以：附圖附號D房屋是我的，訴外人王國卿不
04 知道建物的登記狀況，我是從父親那邊繼承而來，沒有叫王
05 國華的人，附圖附號C房屋及附圖附號D房屋內部沒有相連。
06 附圖附號C房屋不是我的，附圖附號D房屋門牌號碼為通化四
07 街60號。

08 十、被告王麗紅：系爭土地是經由71年度訴字第1249號判決共有
09 物分割，分割後導致建物所有人與分割後取得土地之人不一
10 致，而原告所持有系爭土地是在108年至111年拍賣取得，可
11 知被告在系爭土地上並非無法律上原因占用，原告主張返還
12 不當得利顯然不合理。另租金計算應依土地法第97條第1
13 項，主張申報地價*使用面積*5%，附圖附號E通道部分我只
14 有花盆占用，其他只是過路。

15 十一、被告何柏燁則以：我有走附圖附號E部分通道，但我沒有
16 占用，原告請求我支付E通道的租金沒有道理。系爭土地
17 是經由71年度訴字第1249號判決共有物分割，分割後導致
18 建物所有人與分割後取得土地之人不一致，而原告所持有
19 系爭土地是在108年至111年拍賣取得，可知被告在系爭土
20 地上並非無法律上原因占用，原告主張返還不當得利顯然
21 不合理。另租金計算應依土地法第97條第1項，主張申報
22 地價*使用面積*5%。

23 十二、被告葉永海經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
24 出書狀作何聲明或陳述。

25 十三、本院得心證之理由：

26 (一)原告主張其為系爭土地之共有人，歷年取得系爭土地範圍如
27 附表一至十「原告權利範圍」欄所示，系爭土地上現有附圖
28 附號A木造房屋22平方公尺(稅籍編號52499、00000000000
29 號，上有電錶區號20戶號1091分號17)、附號B木造房屋24平
30 方公尺(稅籍編號52498號，上有電錶區號20戶號1091分號1
31 5)、附號C水泥磚造、鐵皮造房屋42平方公尺、附號D水泥磚

01 造、鐵皮造房屋39平方公尺、附號E走道9平方公尺無權占
02 用，其中附圖附號B木造房屋之門牌號碼為嘉義市○區○○
03 ○街00號一節，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本及現
04 場電錶及稅牌照片(見本院卷一第9頁至第10頁、60頁)，復
05 有嘉義市政府財政稅務局112年5月4日嘉市財房字第1127508
06 018號函暨課稅明細表、嘉義市地政事務所112年5月5日嘉地
07 登字第1120051600號函暨系爭土地公務用謄本、地籍圖及異
08 動索引、嘉義市政府財政稅務局112年5月31日嘉市財房字第
09 1127509837號暨課稅明細表及持份人附表、台灣電力股份有
10 限公司嘉義區營業處112年6月9日嘉義字第1120013136號函
11 暨用戶資料、嘉義市政府財政稅務局112年6月20日嘉市財房
12 字第1127511158號函暨課稅明細表、本院112年8月23日偕同
13 兩造及地政人員於現場勘驗之勘驗筆錄及現場照片、嘉義市
14 地政事務所112年9月7日嘉地測字第1125400318號函暨複丈
15 成果圖可佐(見本院卷一第21頁至第24頁、25頁至第40頁、
16 第75頁至第80頁、第91頁至第94頁、第155頁至第160頁、第
17 387頁至第392頁、本院卷二第18頁至第21頁、第47頁至第50
18 頁)，且為被告等所不爭執，堪信為真實。

19 (二)又自上開現場電錶及稅牌照片、嘉義市政府財政稅務局112
20 年5月31日嘉市財房字第1127509837號暨課稅明細表及持份
21 人附表、台灣電力股份有限公司嘉義區營業處112年6月9日
22 嘉義字第1120013136號函暨用戶資料及本院勘驗筆錄觀之，
23 附圖附號A房屋之電錶及稅牌資料所記載坐落地址及送單地
24 址皆為嘉義市○區○○○街00號，亦與附圖附號A房屋之電
25 錶及稅牌登記名義人即被告林純如及被告林忠進所述附圖附
26 號A所有情形相符，是附圖附號A房屋之門牌應為嘉義市○區
27 ○○○街00號，應可認定。

28 (三)又原告主張附圖附號C房屋及附圖附號D房屋之門牌號碼應為
29 嘉義市○區○○○街00號一節，業據被告何柏燁於本院稱附
30 圖附號C房屋及附圖附號D房屋之門牌號碼均為嘉義市○○○
31 街00號及被告王國鄰稱附圖附號D房屋門牌號碼為通化四街6

01 0號等語(見本院卷四第190頁)，已如上述，另參以嘉義市政
02 府財政稅務局112年10月26日嘉市財房字第1127519620號函
03 暨課稅資料(見本院卷二第247頁至第252頁)顯示門牌號碼嘉
04 義市○區○○○街00號(稅籍編號0000000000號)之房屋納
05 稅義務人於57年3月7日葉榮順、葉麗環、葉永海、葉哲男、
06 葉麗純自葉孟懿處繼承取得，並與王孟陽共有，於98年1月1
07 4日由王國鄰繼承王孟陽之應有部分；嘉義市○區○○○街0
08 0號(稅籍編號0000000000號)之房屋納稅義務人為王孟陽於9
09 8年1月14日由王國鄰繼承王孟陽之應有部分等節，與被告王
10 國鄰稱其為附號D房屋之所有權人、訴外人即系爭土地所有
11 人之一之葉麗鳳於本院113年5月2日本院履勘現場時稱：附
12 圖附號C房屋是從民國40幾年建的是我阿公過世後，由葉孟
13 懿及王孟陽所繼承，該二人過世後，就如同稅籍資料所示內
14 容繼承等語(見本院卷四第16頁)相符，是應可認定附圖附號
15 C房屋及附圖附號D房屋之門牌號碼應為嘉義市○區○○○街
16 00號。

17 (四)再附圖附號C房屋及附圖附號D房屋間並無互通及附圖附號D
18 房屋及附圖附號E走道間於系爭土地之空白處為空地一節，
19 業據本院偕同兩造於113年5月2日前往現場履勘明確，此有
20 本院113年5月2日勘驗筆錄及現場照片及嘉義市地政事務所1
21 13年4月2日嘉地測字第1130000616號函可佐(見本院卷四第1
22 3頁至第20頁、第23頁至第34頁、本院卷三第370頁)。至原
23 告雖主張附圖附號D房屋及附圖附號E走道間有房屋占用一
24 情，雖自上開現場照片雖可看出附圖附號D房屋及附圖附號E
25 走道間確實有房屋存在，然參以附圖附號D房屋之深度已大
26 於或等於系爭土地之寬度，而附圖附號D房屋及附圖附號E走
27 道間之房屋係更深於附圖附號D房屋，已難認為在系爭土地
28 上，況上開嘉義市地政事務所113年4月2日嘉地測字第11300
29 00616號函回函亦稱該處為空地，應可認系爭土地上附圖附
30 號D房屋及附圖附號E走道間於系爭土地之範圍並無建物存
31 在，是原告此部分主張尚難採信。

01 (五)原告主張依民法第179條向被告等人請求給付，有無理由？如
02 有理由得請求之金額為多少？

03 1、按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋占有基地無
04 正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對
05 基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人，
06 而非使用人。（最高法院111年台上字第610號判決要旨參
07 照）。另接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受
08 他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。
09 為民法第942條所明定。則民法第942條所規定之占有輔助人
10 於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，
11 其本身對於該物品即非直接占有人；如基於共同生活關係，
12 以家屬身分隨同居住於建物內之配偶及成年之子，即為占有
13 輔助人（參見最高法院84年度台上字第2818號、99年度台上
14 字第429號民事判決，亦同此旨）。是本件應負民法第179條
15 責任之人應為於占用系爭土地上之房屋所有人或事實上處分
16 權人。經查：

17 (1)關於附圖附號A房屋：原告主張附圖附號A房屋，被告林忠
18 進、被告林純如為所有人等情，為被告林忠進及林純如所不
19 爭執，且被告林忠進及林純如並均稱嘉義市○區○○○街00
20 號即附圖附號A房屋，原來是被告林忠進的，後贈與給林純
21 如等語，核與被告林純如所提出嘉義市○區○○○街00號之
22 嘉義市政府財政稅務局房屋稅籍證明書（見本院卷一第377
23 頁）、嘉義市政府財政稅務局112年5月31日嘉市財房字第112
24 7509837號函暨112年課稅明細表及持分人附表、台灣電力股
25 份有限公司嘉義區營業處112年6月9日嘉義字第1120013136
26 號函暨用戶資料、嘉義市政府財政稅務局112年7月12日嘉市
27 財房字第1127512391號函及嘉義市○○市○○○段○○○段
28 0000○號土地建物查詢資料（見本院卷一第75頁至第77頁、
29 第92頁至第93頁、第197頁；本院卷四第45頁）相符，是應可
30 認附圖附號A房屋原係為被告林忠進所有而於110年4月7日贈
31 與而由被告林純如取得事實上處分權，嗣後辦立建屋登記取

01 得所有權。

02 (2)關於附圖附號B房屋：

03 ①原告主張附圖附號B房屋是被告何永泰及陳永澤之母陳枝
04 花出資興建，陳枝花應為附圖附號B房屋的所有人，而於陳
05 枝花過世後，附圖附號B房屋應為陳枝花之遺產應由陳枝花
06 之繼承人所繼承一情，惟此部分被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺
07 昕、陳鈺棠及何永泰均稱附圖附號B房屋起造人是何永泰、
08 陳永澤，是母親陳枝花出資興建，一開始以何永泰、陳永澤
09 為起造人，就是要把房屋給陳永澤及何永泰的意思等語，核
10 與上開嘉義市政府財政稅務局112年5月4日嘉市財房字第112
11 7508018號函、嘉義市政府財政稅務局112年7月12日嘉市財
12 房字第1127512391號函(見本院卷一第197頁至第204頁)函覆
13 內容為門牌號碼嘉義市○區○○○街00號原始納稅義務人為
14 何永泰及陳永澤一節相符，是應可認定何永泰及陳永澤之母
15 陳枝花出資興建附號B房屋後，有讓與附圖附號B房屋之事實
16 上處分權予何永泰及陳永澤之意。至原告主張附圖附號B房
17 屋為陳枝花之遺產，惟原告並未舉證證明此部分，況原告所
18 主張之陳枝花繼承人何明軒亦未對於附圖附號B房屋表示其
19 為事實上處分權人，是縱被告何明軒為陳枝花之繼承人，亦
20 非附圖附號B房屋之事實上處分權人，是原告此部分主張，
21 尚難採信。又依上開嘉義市政府財政稅務局112年7月12日嘉
22 市財房字第1127512391號函可知，陳永澤對於附圖附號B房
23 屋之持份為1/2，是陳永澤於112年3月15日死亡後(查無拋棄
24 繼承)，即由其繼承人即配偶謝貴美、子女陳泓昱、陳鈺
25 昕、陳鈺棠繼承陳永澤對於附圖附號B房屋之持份為1/2之權
26 利及義務。嗣被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠於112
27 年7月14日協議分割遺產由被告陳泓昱取得附號B房屋之持份
28 為1/2，此亦有嘉義○○○○○○○○112年6月17日嘉市西
29 戶資字第1120051403號函檢附之陳永澤及家屬戶籍資料、家
30 事事件公告查詢結果及分割繼承協議書可佐(見本院卷一第1
31 21頁、第129頁至第138頁、第149頁、第379頁)，是被告謝

01 貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠自112年3月15日至112年7月
02 13日；被告陳泓昱於112年7月14日後為附圖附號B房屋之持
03 份1/2之事實上處分權人。

04 ②原告另主張就被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠及何明
05 軒占用系爭土地之原因事實為附圖附號B房屋之使用人部
06 分，依上開判決要旨因負不當得利責任之人乃房屋所有權
07 人，而非使用人，故原告對於被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺
08 昕、陳鈺棠及何明軒依此部分主張已無理由。另參以附圖附
09 號B房屋之事實上處分權人為原為被告何永泰及陳永澤，後
10 由被告陳泓昱分割繼承陳永澤部分一情，業如上述。而被告
11 謝貴美、陳鈺昕、陳鈺棠分為陳永澤之配偶及子女及陳泓昱
12 之母及姊姊，此有戶籍資料可佐(見本院卷一第129頁至第13
13 8頁)，是上開人等以家屬身分使用附號B房屋應僅為附號B房
14 屋事實上處分權人之占有輔助人，是難認為附圖附號B房屋
15 之占有人，是原告此部分主張並無理由。

16 (3)關於附圖附號C房屋：

17 ①原告主張附號C房屋為被告葉永海所有一情，除據被告葉永
18 海經合法通知未到庭爭執外，且關於系爭土地分割之本院71
19 年度訴字第1249號民事判決(見本院卷四第197頁至第238
20 頁，該案卷宗因逾保存年限已銷毀)亦於主文、判決理由記
21 載，系爭土地分割前之母地上除有他人新建之二層樓房及工
22 廠外，其餘地上物均為老舊平房，且葉榮順、王孟陽、葉哲
23 男、葉麗環、葉翁圓等共有之鋼骨造平房，因無道路可供通
24 行，願拆除房屋以分得長條型面臨道路之土地，並該判決附
25 圖編號K土地部分由葉榮順、葉麗環、葉永海、葉哲男、葉
26 翁圓取得、編號L部分由王孟陽取得等語及系爭土地之異動
27 索引(見本院卷一第27頁至第40頁)顯示系爭土地以判決分割
28 為登記原因，土地原共有人為葉榮順、葉麗環、葉永海、葉
29 哲男、葉翁圓等節相符，是可認本院71年度訴字第1249號民
30 事判決所謂附圖編號K部分之土地即為系爭土地。再佐以上
31 開本院71年度訴字第1249號民事判決之附圖(見本院卷四第2

29頁)，系爭土地上當時於附圖附號C房屋現有位置有橫跨K土地及L土地之建物存在，而附圖附號D房屋位置並無建物存在。另參以上開嘉義市政府財政稅務局112年10月26日嘉市財房字第1127519620號函暨課稅資料(見本院卷二第247頁至第252頁)顯示門牌號碼嘉義市○區○○○街00號(稅籍編號0000000000號)之房屋納稅義務人葉榮順、葉麗環、葉永海、葉哲男、葉翁圓係於57年3月7日自葉孟懿處繼承取得，並與王孟陽保持共有及訴外人即系爭土地所有人之一之葉麗鳳於本院113年5月2日本院履勘現場時稱：附圖附號C房屋是從民國40幾年建的是我阿公過世後，由葉孟懿及王孟陽所繼承，該二人過世後，就如同稅籍資料所示內容繼承等語(見本院卷四第16頁)相符，另自附圖附號C房屋內部照片觀之(見本院卷四第23頁至第26頁)，該房屋確實為鋼骨造平房且內部隔板已有使用相當期間一節，與上開71年度訴字第1249號民事判決理由、及訴外人葉麗鳳所述相符，是可認嘉義市財政稅務局112年10月26日嘉市財房字第1127519620號函暨課稅資料上所顯示嘉義市○區○○○街00號(稅籍編號0000000000號)房屋即為附圖附號C房屋，而附圖附號C房屋之稅籍資料顯示被告王國鄰、被告葉永海、葉榮順、葉哲男、葉麗純、葉麗環各因繼承關係而為附圖附號C房屋之所有權人，堪信原告主張被告葉永海為附圖附號C房屋所有權人為真實。至原告主張附圖附號C房屋為葉孟懿之遺產，惟上開稅籍資料既已顯示附圖附號C房屋係因繼承為原因而變更稅籍名義人，業如上述，且經本院函詢嘉義市政府財政稅務局，經該局以113年2月20日嘉市財房字第1137001700號函覆本院(稅籍編號0000000000號房屋為地上一層木造房屋，於57年1月起課房屋稅，原納稅義務人王孟陽、葉孟懿持份各1/2；57年3月7日葉孟懿之持分1/2，因繼承由被告葉永海、被告葉麗環、葉榮順、葉哲男、葉麗純取得持份各1/10迄今(見本院卷三第267頁至第268頁)，是原告並未舉證證明附圖附號C房屋未曾分割繼承一情，且訴外人葉麗鳳亦稱附

號C房屋由稅籍資料上之人所繼承，是尚難認附圖附號C房屋仍為葉孟懿未分割之遺產，是原告此部分主張，尚難採信。

②另依上開附圖附號C房屋之稅籍資料可知被告葉永海就附圖附號C房屋之應有部分為1/10。

(4)關於附圖附號D房屋：

①原告主張附圖附號D房屋為被告王國鄰所有，此為被告王國鄰所不爭執，訴外人王國卿亦稱當時是由王國鄰繼承父親王孟陽所遺留的房屋相符(見本院卷三第150頁)，復有上開嘉義市政府財政稅務局112年10月26日嘉市財房字第1127519620號函暨課稅資料(見本院卷二第247頁至第252頁)顯示門牌號碼嘉義市○區○○○街00號(稅籍編號00000000000)登記稅籍名義人原先為王孟陽，嗣由被告王國鄰繼承取得及該房為加強磚造、鋼鐵造二層樓房、及附號D房屋照片確為加強磚造、鋼鐵造二層樓房等節可佐(見本院卷四第27頁至第30頁)，堪信原告此部分主張為真實，並可認嘉義市○區○○○街00號(稅籍編號00000000000)為附圖附號D房屋。

②另依上開附號D房屋之稅籍資料顯示被告王國鄰單獨持有。

(5)關於附圖附號E走道：

①原告主張被告王麗紅、被告何柏燁通行該走道並且以花盆占用等情，被告王麗紅對於有通行附圖附號E走道及附圖附號E走道上花盆為其所有及放置並不爭執、被告何柏燁則對於通行附圖附號E走道並不爭執，是原告需舉證被告何柏燁有擺放花盆在附圖附號E走道之情形，原告此部分並未舉證。

②另按所謂占用，必須係長期且持續性之始終占用始足以當之，如只是偶而或臨時性或一時性之暫時使用，而於暫時使用用後即終止之行為，並不足以認為係屬於占用之行為，且因於臨時或一時性之暫時使用後即終止，亦無占用可言，並不足以認為係屬於占用之行為。而自附圖附號E走道之照片觀之(見本院卷二第21頁、本院卷四第31頁至第33頁)，附圖附號E通道係與附圖附號D房屋後方儲藏空間連結，而一路延附號D房屋左側牆壁外側通往聯外道路，走道上並無柵欄或

01 阻擋物阻止外人從附圖附號E走道進出一節，可知附圖附號E
02 走道並未當作專門供特定人使用之區域，任何人均可以進
03 出，再佐以附圖附號D房屋尚有前門直接與聯外道路連接，
04 並不一定需經由附圖附號E走道進出，可認被告二人縱有以
05 附號E走道通行應可認偶而或臨時性或一時性之暫時使用並
06 不足以認為屬於占用之行為。再附圖附號E走道上雖有堆放
07 部分雜物，然除花盆外，原告並未舉證其他雜物為何人所有，
08 尚難認為被告二人所放置，業如上述。另被告王麗紅雖
09 對於附圖附號E走道上之花盆為其所有及擺放並不爭執，然
10 參以上開附圖附號E走道之照片，可見花盆擺放之數量非多
11 及擺放面積及盆栽體積非大、盆栽外觀尚屬清潔，應可認擺
12 放不久，亦屬偶而或臨時性或一時性之暫時使用，尚難認有
13 何長期且持續性之始終占用之情形，是原告此部分並未舉證
14 被告二人有何占用附圖附號E走道之情形，此部分主張亦無
15 理由。

16 (6)至被告林純如及被告林忠進抗辯並無不當得利一情。然按無
17 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
18 民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不
19 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
20 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
21 非以請求人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，可能
22 獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61
23 年度台上第1695號判決意旨參照）。又不當得利依其類型可
24 區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，而
25 於「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，
26 凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，即
27 可認為基於同一原因事實致他人受損害，並欠缺正當性；亦
28 即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有
29 該利益之正當性，即應構成無法律上之原因，成立不當得利
30 （最高法院101年度台上字第1722號判決意旨參照）。再按
31 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條前段定有明文。於「權益侵害之不當得利」類型，由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），僅須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之侵害行為而來，而無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明；如受益人主張其有受利益之法律上原因，則應由受益人負舉證責任。又按共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源（最高法院110年度台上字第409號判決意旨參照）。是附圖附號A房屋原係被告林忠進所有而於110年4月7日贈與而為被告林純如所有，業如上述，是被告林純如及被告林忠進就附圖附號A房屋占用系爭土地，依社會常情已獲有相當於租金之利益，是依上開見解自應由被告林純如及被告林忠進舉證占有系爭土地有法律上原因，惟此部分被告林純如及被告林忠進僅抗辯原告拍賣取得系爭土地時附圖附號A房屋已存在等語，惟此並非可占用系爭土地之法律上原因，況系爭土地業經本院71年度訴字第1249號民事判決判決分割，業如上述，縱分割前有何分管約定，而於分割後即生終止之效力，而被告林純如及被告林忠進亦未舉證有於分割後另有約定，故被告林純如、林忠進此部分抗辯尚難採信。

(7)從而，因被告林忠進於110年4月7日前為附圖號A房屋之所有權人、被告林純如於110年4月7日後為附圖附號A房屋之事實上處分權人；被告何永泰為附圖附號B房屋應有部分1/2事實上處分權人、陳永澤為附圖附號B房屋應有部分1/2事實上處分權人，於死亡後，由被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠所繼承；被告陳泓昱於112年7月14日分割協議後為附圖附

01 號B房屋之持份1/2之事實上處分權人；被告葉永海因繼承而
02 為附圖附號C房屋應有部分1/10之所有權人；被告王國鄰為
03 附圖附號D房屋之所有權人，各被告無權占用系爭土地，是
04 原告依民法第179條之規定向上開被告請求相當於租金之不
05 當得利為有理由，應予准許。至對於其餘被告何明軒、王麗
06 紅、何柏燁請求部分則無理由，應予駁回。

07 (8)按建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條
08 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂
09 土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而
10 言。又法定地價，依土地法第148 條規定，係指土地所有權
11 人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係
12 指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之
13 時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言；又上開土
14 地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租
15 金限制其最高額而設，是所謂「年息10%為限」，乃指基地
16 租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算
17 之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地
18 之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情，以為決
19 定，最高法院75年度台上字第 378號判決、68年度台上字第
20 3071號判決意旨可資參照。經查：系爭土地位在嘉義市西區
21 為住商混合區，現場有冷凍冷卻設備商家、攤車、串燒店、
22 汽車維修廠等，鄰近區域有多個超商、餐飲店、加油站、公
23 園、學校等，交通四通八達、經濟繁榮、生活機能良好，此
24 有本院113年5月2日勘驗筆錄、原告提出google map地圖、
25 租屋網頁、實價登錄網頁可佐(見本院卷四第13頁至第19
26 頁、本院卷二第10頁、第12頁、第96頁至第97頁、第181
27 頁、本院卷二第266頁)，本院審酌上情，認應以系爭土地之
28 申報地價8%為計算標準，方屬適當。系爭土地之申報地價於
29 107年1月為5,760元、109年1月為6,000元、111年1月迄今為
30 6,080元，此有系爭土地申報地價查詢可佐(見本院卷四第15
31 9頁)，是依此計算被告林忠進、林純如、何永泰、謝貴美、

01 陳泓昱、陳鈺昕、陳鈺棠、葉永海、王國鄰自108年11月至1
02 12年4月之不當得利及各至拆除附圖附號A、B、C、D房屋止
03 按月應給付不當得利，各如附表一至附表十所示。

04 (9)綜上，原告依民法第179條向被告林忠進、被告林純如、被
05 告何永泰、被告陳泓昱、被告謝貴美、被告陳鈺昕、被告陳
06 鈺棠、被告葉永海、被告王國鄰請求如附表一至十一所示不
07 當得利金額為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求及
08 對於被告何明軒、王麗紅、何柏燁，為無理由，應予駁回。
09 另原告主張就按月給付之不當得利部分，各被告應於每月25
10 日給付部分，惟既為按月給付，自應於請求翌日起滿一個月
11 始得請求該月金額，而非可指定日期給付，故原告上開請求
12 亦屬無據，應予駁回。再原告另依民法第421條、第425條之
13 1、第835條之1、第838條之1向被告林忠進、被告林純如、
14 被告何永泰、被告陳泓昱、被告謝貴美、被告陳鈺昕、被告
15 陳鈺棠、被告葉永海、被告王國鄰請求部分，因原告係以單
16 一之聲明，競合主張多項訴訟標的法律關係，請求擇一訴訟
17 標的為其勝訴判決，屬選擇訴之合併，本院就其聲明既已不
18 當得利之法律關係准許之，即無庸再就其他請求權法律關係
19 予以審究，況依民法第421條、第425條之1、第835條之1、
20 第838條之1計算上開被告應給付之金額結果亦相同，故就被
21 告林忠進、被告林純如、被告何永泰、被告陳泓昱、被告謝
22 貴美、被告陳鈺昕、被告陳鈺棠、被告葉永海、被告王國鄰
23 遭駁回之部分亦不會有更有利之結果，附此敘明。

24 (六)原告主張依民法第421條、第425條之1、第835條之1、第838
25 條之1向被告何明軒、王麗紅、何柏燁請求給付，有無理由？
26 如有理由得請求之金額為多少？經查：

27 1、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
28 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
29 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
30 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
31 民法第425條之1第1項前段定有明文。次按土地及其土地上

之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同，民法第838條之1定有明文。由上開條文文意可知係在處理房屋所有權人與所坐落土地之所有權人不一致之情形，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟。

2、然被告何明軒、王麗紅、何柏燁並非附圖附號A、附圖附號B、附圖附號C、附圖附號D之房屋所有權人或事實上處分權人，業如上述，況系爭土地經本院71年度訴字第1249號民事判決判決分割後，並非由被告何明軒、王麗紅取得系爭土地，自無上開民法第425條之1、835條之1、838條之1之適用，且依原告主張之原因事實被告何明軒、王麗紅、何柏燁亦無與原告成立租賃關係，原告亦無從依民法第421條請求，是原告此部分主張並無理由，應予駁回。

十四、請求遲延利息部分：

(一)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；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條分有明文。

(二)經查本件給付屬不當得利之債，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告請求被告林忠進自起訴狀繕本送達被告林忠進之翌日起即112年8月1日(送達證書見本院卷一第247頁)；被告林純如之翌日起即112年7月20日(送達證書見本院卷一第243頁)起；被告何永泰之翌日起即112年8月1日(送達證書見本院卷一第239頁)；被告謝貴美

之翌日起即112年8月1日(送達證書見本院卷一第251頁)、被告陳泓昱之翌日起即112年7月20日(送達證書見本院卷一第253頁)、被告陳鈺昕之翌日起即112年7月21日(送達證書見本院卷一第255頁)、被告陳鈺棠起之翌日即112年8月4日(送達證書見本院卷一第257頁);被告葉永海之翌日起即112年9月12日(送達證書見本院卷二第31頁);被告王國鄰之翌日起即113年4月20日(見送達證書卷)起至清償日止,計算法定遲延利息及被告林純如自112年7月20日起至拆除附圖附號A房屋止;被告何永泰自112年8月1日起至拆除附圖附號B房屋止;被告陳泓昱自112年7月20日起至拆除附圖附號B房屋止;被告葉永海自112年9月12日至拆除附圖附號C房屋止;被告王國鄰自113年4月20日起至拆除附圖附號D房屋止,各就按月應給付之不當得利部分自遲延日起,計算法定遲延利息,均屬有據。

十五、從而,原告民法第179條向被告林忠進、被告林純如、被告何永泰、被告陳泓昱、被告謝貴美、被告陳鈺昕、被告陳鈺棠、被告葉永海、被告王國鄰請求如附表一至附表十所示不當得利金額及遲延利息,為有理由,應予准許。另原告逾此部分之請求,則屬無據,應予駁回。

十六、本件原告勝訴部分,係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決,依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定,應依職權宣告假執行,並依同法第392條第2項之規定,依職權宣告被告等預供相當之擔保,免為假執行。

十七、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法、所提證據及所聲請調查證據,經審酌後核與判決結果不生影響,爰不逐一論述。

十八、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、第2項。(原告減縮部分由原告負擔)

中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 謝其達

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 8 月 6 日

書記官 黃意雯

附圖：嘉義市地政事務所複丈日期112年8月23日複丈成果圖。

附表一：

被告林忠進、被告林純如以附圖附號A房屋占用系爭土地，自108年11月至112年4月30日計算相當於租金之不當得利。

地號	原告權利範圍		申報地價(新臺幣，元/平方公尺)	附圖附號 A房屋占 用系爭土 地面積 (平方公 尺)	被告林忠進於108年11月至 110年4月6日為附圖附號A房 屋之所有權人所獲得相當於 租金之不當得利為(新臺幣)	被告林純如於110年4月7日 至112年4月30日為附圖附號 A房屋之所有權人所獲得相 當於租金之不當得利為(新 臺幣)
嘉義 市北 社尾 保安 小段 000-0	000年11月至 110年8月	1/5	107年1月：5,760 109年1月：6,000 111年1月：6,080	22	1. 108年11月至108年12月 338元 (計算式5,760元/平方公尺*2 2平方公尺*8%*1/5*1/12*2， 元以下四捨五入)	1. 110年4月7日至110年8月 31日 845元 (計算式6,000元/平方公尺* 22平方公尺*8%*1/5*1/12* (4+24/30)，元以下四捨五 入)
	110年9月至 111年6月	6/25			2. 109年1月至12月 2112元 (計算式6,000元/平方公尺 *22平方公尺*8%*1/5，元以 下四捨五入)	2. 110年9月至110年12月 845元 (計算式6,000元/平方公尺 *22平方公尺 *8%*6/25*1/12*4，元以下 四捨五入)
	111年7月至 112年4月	12/25			3. 110年1月1日至110年4月6 日 563元 (計算式6,000元/平方公尺 *22平方公尺*8%*1/5*1/12* (3+6/30)，元以下四捨五入)	3. 111年1月至111年6月 1,284元 (計算式6,080元/平方公尺* 22平方公尺*8%*6/25*1/12* 6，元以下四捨五入)
					4. 總計3,013元	4. 111年7月至112年4月 4,280元 (計算式6,080元/平方公尺 *22平方公尺 *8%*12/25*1/12*10，元以 下四捨五入)
						5. 總計7,254元

附表二：

被告林純如以附圖附號A房屋占用系爭土地，自起訴狀繕本送達

01 之翌日起，按月計算相當於租金之不當得利。

地號	原告權利範圍	申報地價(新臺幣，元/平方公尺)	附圖附號A房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	不當得利(新臺幣/月)
嘉義市北社尾保安小段619-4	12/25	111年1月：6,000	00	000元 (計算式6,080元/平方公尺*22平方公尺*8%*12/25*1/12，元以下四捨五入)

03 附表三：

04 被告何永泰附圖附號B房屋占用系爭土地，自108年11月至112年4月30日計算相當於租金之不當得利。

地號	原告權利範圍		申報地價(新臺幣，元/平方公尺)	附圖附號B房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告何永泰為附圖附號B房屋之事實上處分權人(應有部分1/2)所獲得相當於租金之不當得利為(新臺幣)
嘉義市北社尾保安小段000-0	000年11月至110年8月	1/5	107年1月：5,760	24	1. 108年11月至108年12月 184元 (計算式5,760元/平方公尺*24平方公尺*8%*1/5*1/12*2*1/2，元以下四捨五入) 2. 109年1月至12月 1,152元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*1/5*1/12*8*1/2，元以下四捨五入) 3. 110年1月至8月 768元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*1/5*1/12*8*1/2，元以下四捨五入) 4. 110年9月至110年12月 461元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*6/25*1/12*4*1/2，元以下四捨五入)
	110年9月至111年6月	6/25	109年1月：6,000		
	111年7月至112年4月	12/25	111年1月：6,080		

01

					5. 111年1月至111年6月 700元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*6/25*1/12*6*1/2, 元以下四捨五入) 6. 111年7月至112年4月 2,335元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*12/25*1/12*10*1/2, 元以下四捨五入) 7. 總計5,600元
--	--	--	--	--	---

02

附表四：

03

被告何永泰以附圖附號B房屋占用系爭土地，自起訴狀繕本送達

04

之翌日起，按月計算相當於租金之不當得利。

05

地號	原告權利範圍	申報地價(新臺幣, 元/平方公尺)	附圖附號B房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告何永泰事實上處分權人(應有部分1/2)之不當得利(新臺幣/月)
嘉義市北社尾保安小段619-4	12/25	111年1月：6,000	00	000元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*12/25*1/12*1/2, 元以下四捨五入)

06

附表五：

07

陳永澤以附號B房屋占用系爭土地，自108年11月至112年3月14日

08

計算相當於租金之不當得利及被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺棠、陳

09

鈺昕以附號B房屋占用系爭土地，自112年3月15日至112年4月30

10

日計算相當於租金之不當得利。

11

地號	原告權利範圍		申報地價(新臺幣, 元/平方公尺)	附圖附號B房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	陳永澤(被告謝貴美、陳泓昱、陳鈺棠、陳鈺昕繼承)為附圖附號B房屋之事實上處分權人(應有部分1/2)所獲得相當於租金之不當得利為(新臺幣)
嘉義市北社尾保安	000年11月至110年8月	1/5	107年1月：5,760	24	1. 108年11月至108年12月 184元 (計算式5,760元/平方公尺*24平方公尺*8%*
	110年9月至111年6月	6/25	109年1月：6,000		

(續上頁)

01

小段 000- 0	111年7月至 112年4月	12/25	111年1月： 6,080		1/5*1/12*2*1/2，元以下四捨五入) 2. 109年1月至12月 1,152元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*1/5*1/2，元以下四捨五入) 3. 110年1月至8月 768元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*1/5*1/12*8*1/2，元以下四捨五入) 4. 110年9月至110年12月 461元 (計算式6,000元/平方公尺*24平方公尺*8%*6/25*1/12*4*1/2，元以下四捨五入) 5. 111年1月至111年6月 700元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*6/25*1/12*6*1/2，元以下四捨五入) 6. 111年7月至112年4月 2,335元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*12/25*1/12*10*1/2，元以下四捨五入) 7. 總計5,600元
-----------------	-------------------	-------	------------------	--	---

02

附表六：

03

被告陳泓昱以附圖附號B房屋占用系爭土地，自112年7月20日

04

起，按月計算相當於租金之不當得利。

05

地號	原告權利範圍	申報地價(新臺幣，元/平方公尺)	附號B房屋占用系爭土地面積	被告陳泓昱事實上處分權人(應有部分1/2)之不當得利(新臺幣/月)
----	--------	------------------	---------------	-----------------------------------

(續上頁)

01

			(平方公尺)	
嘉義市北社尾保安小段619-4	12/25	111年1月： 6,000	00	000元 (計算式6,080元/平方公尺*24平方公尺*8%*12/25*1/12*1/2，元以下四捨五入)

02

附表七：

03

被告葉永海以附圖附號C房屋占用系爭土地，自108年11月至112

04

年4月30日計算相當於租金之不當得利。

05

地號	原告權利範圍		申報地價(新臺幣，元/平方公尺)	附號C房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告葉永海為附號C之所有權人(應有部分1/10)所獲得相當於租金之不當得利為(新臺幣)
嘉義市北社尾保安小段000-0	000年11月至110年8月	1/5	107年1月： 5,760	42	1. 108年11月至108年12月 65元 (計算式5,760元/平方公尺*42平方公尺*8%*1/5*1/12*2*1/10，元以下四捨五入) 2. 109年1月至12月 403元 (計算式6,000元/平方公尺*42平方公尺*8%*1/5*1/10，元以下四捨五入) 3. 110年1月至8月 269元 (計算式6,000元/平方公尺*42平方公尺*8%*1/5*1/12*8*1/10，元以下四捨五入) 4. 110年9月至110年12月 161元 (計算式6,000元/平方公尺*42平方公尺*8%*6/25*1/12*4*1/10，元以下四捨五入) 5. 111年1月至111年6月 245元
	110年9月至111年6月	6/25	109年1月： 6,000		
	111年7月至112年4月	12/25	111年1月： 6,080		

(續上頁)

01

					(計算式6,080元/平方公尺*42平方公尺*8%*6/25*1/12*6*1/10,元以下四捨五入) 6.111年7月至112年4月817元 (計算式6,080元/平方公尺*42平方公尺*8%*12/25*1/12*10*1/10,元以下四捨五入) 7.總計1,960元
--	--	--	--	--	---

02

附表八：

03

被告葉永海以附圖附號C房屋占用系爭土地，自起訴狀繕本送達之翌日起，按月計算相當於租金之不當得利。

04

05

地號	原告權利範圍	申報地價(新臺幣,元/平方公尺)	附號C房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告葉永海為附號C所有權人(應有部分1/10)之不當得利(新臺幣/月)
嘉義市北社尾保安小段619-4	12/25	111年1月：6,000	00	00元 (計算式6,080元/平方公尺*42平方公尺*8%*12/25*1/12*1/10,元以下四捨五入)

06

附表九：

07

被告王國鄰以附圖附號D房屋占用系爭土地，自108年11月至112年4月30日計算相當於租金之不當得利。

08

09

地號	原告權利範圍		申報地價(新臺幣,元/平方公尺)	附號D房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告王國鄰為附號D之所有權人)所獲得相當於租金之不當得利為(新臺幣)
嘉義市北社尾保安小段000-0	000年11月至110年8月	1/5	107年1月：5,760	39	1.108年11月至108年12月 599元 (計算式5,760元/平方公尺*39平方公尺*8%*1/5*1/12*2,元以下四捨五入) 2.109年1月至12月 3,744元 (計算式6,000元/平方公尺*39平方公尺*8%*1/
	110年9月至111年6月	6/25	109年1月：6,000		
	111年7月至112年4月	12/25	111年1月：6,080		

01

					5, 元以下四捨五入) 3. 110年1月至8月 2, 496元 (計算式6, 000元/平方公尺*39平方公尺*8%*1/5*1/12*8, 元以下四捨五入) 4. 110年9月至110年12月 1, 498元 (計算式6, 000元/平方公尺*39平方公尺*8%*6/25*1/12*4, 元以下四捨五入) 5. 111年1月至111年6月 2, 276元 (計算式6, 080元/平方公尺*39平方公尺*8%*6/25*1/12*6, 元以下四捨五入) 5. 111年7月至112年4月 7, 588元 (計算式6, 080元/平方公尺*39平方公尺*8%*12/25*1/12*10, 元以下四捨五入) 6. 總計18, 201元
--	--	--	--	--	---

02

附表十：

03

被告王國鄰以附圖附號D房屋占用系爭土地，自起訴狀繕本送達

04

之翌日起，按月計算相當於租金之不當得利。

05

地號	原告權利範圍	申報地價(新臺幣, 元/平方公尺)	附號D房屋占用系爭土地面積(平方公尺)	被告王國鄰為附號D所有權人之不當得利(新臺幣/月)
嘉義市北社尾保安小段619-4	12/25	111年1月：6, 000	00	000元 (計算式6, 080元/平方公尺*39平方公尺*8%*12/25*1/12, 元以下四捨五入)

