

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第150號

原告 林得誠

訴訟代理人 王清白律師

張又勻律師

被告 陳寶蓮

楊寶蓮

陳哲弘

共同

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 陳啓超

陳啟明

陳憶瑄

上一人

訴訟代理人 林秀玉

被告 陳飛鵠

江陳如瓊

陳惠淑

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告陳寶蓮應自坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如附圖所示編號A部分之地上物（面積一〇二點一五平方公尺）遷出並拆除，並將該部分土地騰空返還予土地全體共有人。

□被告陳寶蓮應給付原告新臺幣壹萬陸仟零捌拾捌元，及自民國一百一十四年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計

- 01 算之利息，暨自民國一百一十四年一月二日起至返還第一項土
02 地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰陸拾捌元。
- 03 □被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應
04 自坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如附圖所示編號
05 B部分之地上物（面積九四點一三平方公尺）遷出並拆除，並
06 將該部分土地騰空返還予土地全體共有人。
- 07 □被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應
08 給付原告新臺幣壹萬肆仟捌佰貳拾伍元，及自民國一百一十四
09 年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，
10 暨自民國一百一十四年一月二日起至返還第三項土地之日止，
11 按月給付原告新臺幣貳佰肆拾柒元。
- 12 □被告陳啓超應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○地號土地上如
13 附圖編號E部分之地上物（面積五點三四平方公尺）移除，並
14 將該部分土地返還予土地全體共有人。
- 15 □被告陳啓超應給付原告新臺幣捌佰肆拾壹元，及自民國一百一
16 十四年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
17 息，暨自民國一百一十四年一月二日起至返還第五項土地之日
18 止，按月給付原告新臺幣壹拾肆元。
- 19 □被告楊寶蓮應自坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○地號
20 土地上如附圖所示編號C1、C2部分之地上物（面積一一四點
21 六、七點三八平方公尺）遷出並拆除，並將該部分土地騰空返
22 還予土地全體共有人。
- 23 □被告楊寶蓮應給付原告新臺幣壹萬玖仟貳佰壹拾壹元，及自民
24 國一百一十四年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五
25 計算之利息，暨自民國一百一十四年一月二日起至返還第七項
26 土地之日止，按月給付原告新臺幣參佰貳拾元。
- 27 □被告陳哲弘應自坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○地號
28 土地上如附圖所示編號D1、D2部分之地上物（面積六六點三
29 八、八點四五平方公尺）之遷出並拆除，並將該部分土地騰空
30 返還予土地全體共有人。
- 31 □被告陳哲弘應給付原告新臺幣壹萬壹仟柒佰捌拾伍元，及自民

01 國一百一十四年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五
02 計算之利息，暨自民國一百一十四年一月二日起至返還第九項
03 土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰玖拾陸元。

04 □原告其餘之訴駁回。

05 □訴訟費用由被告陳寶蓮負擔百分之二十五，被告陳啓超、陳啟
06 明、陳憶瑄、陳飛鴿、江陳如瓊、陳惠淑負擔百分之二十五，
07 被告楊寶蓮負擔百分之三十一，被告陳哲弘負擔百分之十九。

08 □本判決原告勝訴部分於原告以附表四「原告供擔保金額」欄所
09 示之擔保金為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表四
10 「被告供擔保金額」欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假
11 執行。

12 □原告其餘假執行聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序部分

15 一、按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
16 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
17 此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
18 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
19 2、3款、第256條分別定有明文。次按原告於判決確定前，
20 得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應
21 得其同意，民事訴訟法第262條第1項亦有明定。查本件原告
22 起訴時以門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○○巷00○○○○00○○
23 00○○○○00號房屋、26號房屋、27號房屋、28號房屋、
24 29號房屋)之事實上處分權人為被告，請求其拆除25號房
25 屋、26號房屋、27號房屋、28號房屋、29號房屋並將占用宜
26 蘭縣○○鎮○○段000○○00地號土地之部分騰空返還原告及
27 全體共有人，並請求返還相當於租金之不當得利（詳如附表
28 一「原起訴聲明」欄所示）。復於民國113年8月1日具狀更
29 正各地上物之處分權人姓名及特定拆除範圍，並變更相當於
30 不當得利之數額（詳如附表一「更正聲明」欄所示），又因
31 28號房屋已滅失，於113年8月6日具狀撤回28號房屋事實上

01 處分權人李松根之訴（見本院卷一第413-1頁），另於114年
02 1月9日具狀變更利息起算日（詳如附表一「最後聲明」欄所
03 示），就更正被告姓名及變更拆屋還地範圍聲明部分，均非
04 變更訴訟標的，僅屬更正事實上及法律上之陳述，另相當於
05 租金不當得利部分，則屬聲明之擴張，又變更利息起算日部
06 分，核係聲明之減縮，而撤回訴訟部分，被告李松根未曾到
07 庭為本案之言詞辯論，則依前述說明，於法均無不合，自應
08 准許。

09 二、本件被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳
10 惠淑經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事
11 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
12 論而為判決。

13 貳、實體部分

14 一、原告主張：原告為宜蘭縣○○鎮○○段000○○000地號土地
15 （下逕稱其地號，合稱系爭土地）之共有人，權利範圍各為
16 16分之7，而系爭土地上現有如宜蘭縣羅東地政事務所民國1
17 13年4月19日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C1、C
18 2、D1、D2、E所示之地上物（下合稱系爭地上物，各地上物
19 坐落面積及事實上處分權人詳如附表二所載），無權占用原
20 告所共有之系爭土地，致妨害原告及其他共有人就系爭土地
21 所有權之行使，原告自得請求被告將系爭地上物占用系爭土
22 地部分拆除，並將所占用土地返還原告及其他所有人。又被
23 告無權占用系爭土地，係無法律上之原因而受有相當於租金
24 之利益，致原告受有損害，原告自得請求按系爭土地107年
25 至112年間申報地價每平方公尺720元之年息百分之10計算相
26 當於租金之不當得利（如附表三所示之金額）。爰依民法第
27 767條第1項、第821條、第179條規定提起本件訴訟等語。並
28 聲明：如附表一「最後聲明」欄所示。

29 二、被告部分：

30 （一）陳啓超則以：26號房屋是由我跟其他繼承人一起繼承，但不
31 是現在才占有，已有幾10年了，應該用刑事去提告，而非來

01 告民事等語。並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑則以：26號房
03 屋係其等父母購買，不是無權占有，對於26號房屋由我們共
04 同繼承無意見，但我們並未居住在那，屋內及周遭所堆放物
05 品都是被告陳啟超的等語。並聲明：原告之訴駁回。

06 (三)陳寶蓮、楊寶蓮、陳哲弘則以：25號房屋、27號房屋、29號
07 房屋（下合稱25號等房屋）均係陳寶蓮、楊寶蓮、陳哲弘
08 （下合稱陳寶蓮等人）之前手租地建屋並居住多年之房屋，
09 又原告之前手地主或其親屬代理人曾多處向陳寶蓮等人收取
10 租金，並有租金收據為證，並非無權占有，且原告曾於103
11 年向陳寶蓮提出刑法竊佔之告訴，而為不起訴處分及再議駁
12 回確定，其中不起訴處分及高檢署再議駁回裁定均肯認兩造
13 存有不定期之租賃關係，故上開房屋係經地主同意而租地建
14 屋，成立不定期限之租賃關係，並非無權占用系爭土地等
15 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告主張為其系爭土地之共有人，權利範圍均為16分之7，
19 而系爭土地上現有如附圖編號A、B、C1、C2、D1、D2所示之
20 系爭地上物，各地上物坐落面積及事實上處分權人詳如附表
21 二所載等情，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本為證
22 （見本院卷一第53至63頁），並有台灣電力股份有限公司宜
23 蘭區營業處112年4月21日宜蘭字第1121461998號函附用電資
24 料、台灣自來水股份有限公司第八區管理處112年5月25日台
25 水八業字第1120003510號函附用戶資料、宜蘭縣政府財政稅
26 務局112年5月25日宜財稅羅字第1120223633號函附稅籍資
27 料、本院勘驗筆錄暨勘驗照片、宜蘭縣羅東地政事務所113
28 年6月14日羅地測字第1130005879號函附複丈成果圖在卷可
29 佐（見本院卷一第47至49、85至87、89至127、334至354、3
30 62至364頁），被告則均不爭執（見本院卷一第214頁），堪
31 認原告上開主張屬實。又原告主張附圖編號E所示之雜物堆

01 為被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠
02 淑所有等語，為被告陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠所否認，辯稱
03 該等雜物堆為被告陳啓超所有等語（見本院卷一第214、416
04 頁），被告陳啓超就此亦未爭執（見本院卷一第215頁），
05 堪認如附圖編號E所示之雜物堆為被告陳啓超所有，原告主
06 張被告陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑同為所
07 有人，自屬無據。

08 (二)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」民法第767條
10 第1項前段、中段定有明文。次按，以無權占有為原因，請
11 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
12 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
13 有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當權源
14 之事實證明之（最高法院99年度台上字第1169號判決意旨參
15 照）。本件被告既對於原告係系爭土地所有權人不爭執，亦
16 不爭執如附圖編號A、B、C1、C2、D1、D2、E所示部分之系
17 爭地上物占用系爭土地，揆諸前開說明，被告自應就其對系
18 爭土地有正當權源負說明及舉證之責任。查：

- 19 1.陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑雖抗
20 辯26號房屋及屋前雜物堆非無權占用系爭土地等語，惟未提
21 出任何證據以實其說，難以採憑。
- 22 2.陳寶蓮等人抗辯25號等房屋早於32年間即存在租地建屋之法
23 律關係，嗣後簡蘇桂蘭取得全部所有權，於50年已向陳寶蓮
24 等人之前手收取租金，自有民法第425條第1項及第426條之1
25 規定之適用等語。查：

26 (1)本件721地號土地原為簡阿江單獨所有，於32年2月12日贈與
27 予簡石獅，簡蘇桂蘭則於65年4月13日因繼承移轉登記取得
28 所有權，惟本院於66年1月24日以65年度訴字第372號民事判
29 決上開繼承登記應予塗銷，嗣於71年6月7日莊簡阿里、簡林
30 含少、簡繁則、簡碧梅、簡蘇桂蘭則因法院判決繼承登記而
31 分別共有721地號土地，應有部分各為4分之1、4分之1、8分

01 之1、8分之1、4分之1；又本件722地號土地原為簡石獅單獨
02 所有，簡蘇桂蘭於65年4月13日因繼承移轉登記取得所有
03 權，該繼承登記經本院65年度訴字第372號判決應予塗銷，
04 嗣於71年6月7日莊簡阿里、簡林含少、簡繁則、簡碧梅、簡
05 蘇桂蘭則因法院判決繼承登記而分別共有722地號土地，應
06 有部分各為4分之1、4分之1、8分之1、8分之1、4分之1。嗣
07 莊簡阿里之系爭土地應有部分，由莊日芳繼承，莊日芳、簡
08 碧梅復將系爭土地應有部分平均贈與予陳長泓、林張熹錦，
09 陳長泓、林張熹錦就系爭土地應有部分各為16分之3。嗣陳
10 長泓將系爭土地應有部分16分之1贈與予陳李素惠，林張熹
11 錦則向陳長泓、簡繁則購買系爭土地應有部分16分之2及8分
12 之1，應有部分合計為16分之7，原告則為林張熹錦之繼承
13 人，於85年3月4日因繼承登記取得系爭土地應有部分。而簡
14 林含少之系爭土地應有部分，則由繼承人簡陳男、簡文魁、
15 林文泓、簡陳西於85年8月14日登記取得，簡陳西部分再由
16 簡志豪、簡志峯、簡維貞繼承之；簡蘇桂蘭之系爭土地應有
17 部分則由繼承人劉文正於89年5月2日登記取得等節，有本院
18 65年度訴字第372號民事判決、系爭土地之土地變更沿革紀
19 錄、手抄土地登記簿、公務用謄本、異動索引附卷可證（見
20 本院卷一第400至406頁，本院卷二第7至93頁），先予敘
21 明。

22 (2)陳寶蓮等人以土地台帳上有業主及地租之記載為由，主張25
23 號等房屋早於32年間即與系爭土地存有租賃關係等語，然土
24 地台帳係日本政府徵收賦稅之冊籍，其上「業主」欄位登載
25 者為土地所有權人，「地租」欄位則為賦稅之意，有宜蘭縣
26 羅東地政事務所113年11月4日羅地資字第1130010977號函在
27 卷可證（見本院卷二第139頁），與私人間是否成立租賃關
28 係無涉，陳寶蓮等人此部分主張，不足為採。

29 (3)觀之陳寶蓮提出之建築改良物所有權贈與移轉契約書及宜蘭
30 縣稅捐稽徵處契稅繳納通知書，25號房屋為陳寶蓮於103年3
31 月20日向李寶玉購買（見本院卷二第123至130頁）；又依陳

01 寶蓮提出之收據內容，為「李寶玉繳納78年至80年止之地基
02 租予地主簡桂蘭」、「地主簡蘇桂蘭收取74年地基租」、
03 「地主簡桂蘭收取76年地基租」、「地主簡桂蘭收取72年地
04 地基租」、「簡阿貴收取73年土地稅」、「地主簡桂蘭收取70
05 年地基租」、「簡阿貴收取71年土地稅」、「地主簡桂蘭收
06 取68年地基租」、「簡阿貴收取69年地價稅」、「地主簡桂
07 蘭收取66年地基租」、「簡阿貴收取67年土地稅」、「地主
08 簡桂蘭收取64年地租」、「簡鄭阿貴收取65年地租」、「地
09 主簡桂蘭收取62年地基租」、「簡阿貴收取63年地基租」
10 （見本院卷一第244至258頁），可知簡蘇桂蘭於62年、64
11 年、66年、68年、70年、72年、74年、76年、78年至80年，
12 均有向25號房屋所有權人收取721地號土地租金，然721地號
13 土地於62年間仍為簡石獅所有，簡石獅與25號房屋所有權人
14 間有無成立租賃契約，簡蘇桂蘭得否代簡石獅向25號房屋所
15 有權人收取租金，徒憑前開簡蘇桂蘭所開立之收據內容不足
16 證明；又簡蘇桂蘭於65年4月13日所為之繼承移轉登記，於6
17 6年1月24日即經本院判決應予塗銷，莊簡阿里、簡林含少、
18 簡繁則、簡碧梅、簡蘇桂蘭則於71年6月7日因法院判決繼承
19 登記分別共有721地號土地，簡蘇桂蘭僅為721地號土地之共
20 有人之一，其於64年、66年、68年、70年、72年、74年、76
21 年、78年至80年向25號房屋所有權人收取721地號土地租
22 金，是否係基於「721地號土地全體共有人」與「25號房屋
23 所有權人」成立之租賃契約（修正前民法第820條第1項規定
24 參照），僅憑前開簡蘇桂蘭所開立之收據內容不足證明，縱
25 認簡蘇桂蘭未經其他共有人同意，而與25號房屋所有權人間
26 有租賃關係存在，該租賃契約亦僅於契約當事人間有效，對
27 於未同意之共有人不生效力（最高法院111年度台上字第252
28 3號民事決意旨參照），準此，陳寶蓮主張本件有買賣不破
29 租賃規定之適用，自屬無據。

30 (4)觀之楊寶蓮提出之買賣契約書、建築改良物贈與所有權移轉
31 契約書、宜蘭縣稅捐稽徵處羅東分處函文，27號房屋為楊寶

01 蓮於83年間向黃順益購買，而黃順益則係於82年間受贈於黃
02 榮銅，黃榮銅係因於75年間因夫妻更名自黃李金蝦受讓取
03 得，黃李金蝦則係於69年間向陳銘芳買受（見本院卷一第27
04 0至286頁）；又依楊寶蓮提出之郵政國內匯款執據、地基租
05 明細及收據內容，為「張永枝於90年10月5日匯款55,100元
06 予簡文魁」、「90、91年度地基租(長安東巷)合計55,100
07 元，其中27號楊寶蓮4,000元」、「地主簡桂蘭收取86年地
08 基租」、「地主簡桂蘭收取84年地基租」、「地主簡桂蘭收
09 取68年地基租」、「地主簡桂蘭收取62年地基租」（見本院
10 卷一第290至294頁，本院卷二第135頁），可知27號房屋於
11 楊寶蓮於83年間買受前，於62年、68年由陳銘芳向簡蘇桂蘭
12 繳納系爭土地租金，於84年、86年由楊寶蓮向簡蘇桂蘭繳納
13 系爭土地租金，於90至91年則由張永枝代為向簡文魁繳納系
14 爭土地租金，然系爭土地於62年間仍為簡石獅所有，簡石獅
15 與27號房屋所有權人間有無成立租賃契約，簡蘇桂蘭得否代
16 簡石獅向27號房屋所有權人收取租金，徒憑前開簡蘇桂蘭所
17 開立之收據內容不足證明；又簡蘇桂蘭於84年、86年間，及
18 簡文魁於90年至91年間向楊寶蓮收取系爭土地租金，然簡蘇
19 桂蘭、簡文魁為系爭土地之共有人之一，其等是否係基於
20 「系爭土地全體共有人」與「27號房屋所有權人」成立之租
21 賃契約，僅憑前開匯款執據及簡蘇桂蘭開立收據內容不足證
22 明，縱認簡蘇桂蘭、簡文魁未經其他共有人同意，而與27號
23 房屋所有權人間有租賃關係存在，該租賃契約亦僅於契約當
24 事人間有效，對於未同意之共有人不生效力，準此，楊寶蓮
25 主張本件有買賣不破租賃規定之適用，自屬無據。

26 (5)觀之陳哲弘提出之買賣契約書、建築改良物所有權買賣移轉
27 契約書，29號房屋為陳哲弘於101年間向吳張參購買（見本
28 院卷一第296至300頁）；又依陳哲弘提出之郵政國內匯款執
29 據、地基租明細及收據內容，為「張永枝於90年10月5日匯
30 款55,100元予簡文魁」、「90、91年度地基租(長安東巷)合
31 計55,100元，其中29號吳張參2,000元」、「簡桂蘭收取82

01 年地基租」、「地主簡桂蘭收取84年地基租」、「簡阿貴收
02 取59年地基稅」、「地主簡桂蘭收取68年地基租」（見本院
03 卷一第312至316頁，本院卷二第137頁），可知簡蘇桂蘭於6
04 8年、84年及簡文魁於90至91年有向29號房屋所有權人收取
05 系爭土地租金，然簡蘇桂蘭、簡文魁為系爭土地之共有人之
06 一，其等是否係基於「系爭土地全體共有人」與「29號房屋
07 所有權人」成立之租賃契約，僅憑前開匯款執據及簡蘇桂蘭
08 開立收據內容不足證明，縱認簡蘇桂蘭、簡文魁未經其他共
09 有人同意，而與29號房屋所有權人間有租賃關係存在，該租
10 賃契約亦僅於契約當事人間有效，對於未同意之共有人不生
11 效力，準此，陳哲弘主張本件有買賣不破租賃規定之適用，
12 自屬無據。

13 (6)綜上，本件尚難認被告已就其有占有使用系爭地上物所坐落
14 系爭土地之正當權源已盡其舉證責任，被告前揭所辯尚難採
15 憑，則原告基於系爭土地所有權人之地位，請求「被告陳寶
16 蓮自如附圖編號A之地上物遷出並拆除」、「被告陳啓超、
17 陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑自如附圖編號
18 B之地上物遷出並拆除」、「被告楊寶蓮自如附圖編號C1、C
19 2之地上物遷出並拆除」、「被告陳哲弘自如附圖編號D1、D
20 2之地上物遷出並拆除」、「被告陳啓超應將如附圖E所示之
21 雜物堆移除」，再將所占用土地返還予原告及其他全體共有
22 人，自屬有據；逾此部分之請求，則屬無據。

23 (三)原告得請求相當於租金之不當得利：

24 1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益。」「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如
26 本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或
27 其他情形不能返還者，應償還其價額。」民法第179條前
28 段、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
29 得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院61年
30 台上字第1695號判例意旨參照）。查本件被告並無占有系爭
31 土地之合法權源，卻占有系爭土地如附圖編號A、B、C1、C

01 2、D1、D2、E所示部分，業經本院認定如前，是被告無法律
02 上原因占有系爭土地，而受有相當於所占用範圍土地租金之
03 不當得利，原告自得請求被告給付上開利益。又本件原告係
04 於85年3月4日因繼承取得系爭土地，是原告請求自起訴狀送
05 達本院之日回溯五年間及自114年1月2日起相當於租金之不
06 當得利，應屬有據。

07 2.按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
08 價年息百分之10為限。」「第97條第99條及第101條之規
09 定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1
10 項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂土地價額，依
11 土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又所謂法定
12 地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定
13 所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有
14 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內
15 申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其
16 申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。又前揭所謂以年
17 息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非一律依照申報
18 價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地位置、工商繁榮程
19 度、使用人利用之經濟價值、所受利益及社會情感等情事而
20 為決定。本院審酌系爭土地附近為住宅區，臨交通要道台2
21 線及蘇澳市區等情，有本院履勘照片及Google地圖在卷可憑
22 （見本院卷一第344至354頁，本院卷二第181頁），認本件
23 以申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利，應屬
24 可採。又系爭土地之申報地價平均為每平方公尺720元，有
25 系爭土地第一類謄本及公務用謄本在卷可憑（見本院卷一第
26 53至63頁，本院卷二第45至49、85至89頁），是以此計算原
27 告所得向被告請求自起訴狀繕本送達翌日回溯5年相當於租
28 金之不當得利，及自114年1月2日起至騰空返還其所占用系
29 爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，數額分別
30 如下（計算式詳如附表三「金額」欄所示）：(1)被告陳寶蓮
31 應給付16,088元，及自114年1月2日起至騰空返還其所占用

01 系爭土地之日止，按月給付268元。(2)被告陳啓超、陳啟
02 明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應給付14,825元，
03 及自114年1月2日起至騰空返還其所占用系爭土地之日止，
04 按月給付247元。(3)被告陳啓超應給付841元，及自114年1月
05 2日起至騰空返還其所占用系爭土地之日止，按月給付14
06 元。(4)被告楊寶蓮應給付19,211元，及自114年1月2日起至
07 騰空返還其所占用系爭土地之日止，按月給付320元。(5)被
08 告陳哲弘應給付11,785元，及自114年1月2日起至騰空返還
09 其所占用系爭土地之日止，按月給付196元。原告對被告之
10 不當得利請求，於上開範圍內為有理由，逾此部分，則無理
11 由。

12 3. 末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
14 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
15 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，
16 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
17 利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
18 據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條
19 第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之不當得利
20 請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告
21 就前揭自起訴狀繕本送達翌日回溯5年相當於租金之不當得
22 利，請求自114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之5
23 計算之利息，應屬有據。

24 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條之
25 規定，請求被告各應自如附圖A、B、C1、C2、D1、D2編號所
26 示之地上物遷出並拆除，被告陳啓超應將如附圖編號E所示
27 之地上物移除，並將該等部分土地返還原告及其他全體共有
28 人，且各應給付原告如前開所述之不當得利，其中回溯5年
29 相當於租金之不當得部分併應給付自114年1月2日起至清償
30 日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
31 許，逾此部分則無理由，應予駁回。

01 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定如附表四所示相當之
03 擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行聲請無所依
04 據，併予駁回。

05 六、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

10 民 事 庭 法 官 高 羽 慧

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
13 提出上訴狀（應附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

16 書 記 官 林 欣 宜

17 附表一：（新臺幣）

18

編號	原起訴聲明	更正聲明	最後聲明
1	宜蘭縣○○鎮○○ ○巷00號房屋之事 實上處分權人應自 坐落於宜蘭縣○○ 鎮○○段000○000 地號土地上如附圖 所示標示部份之土 地遷出，將其上面 積25平方公尺(以 實測為準)之地上 物拆除，並將該部 份土地騰空返還予 土地全體共有人，	被告陳寶蓮應自坐 落於宜蘭縣○○鎮 ○○段000地號土地 上如附圖所示編號A 部份之土地遷出， 將其上面積102.15 平方公尺之地上物 拆除（門牌號碼： 宜蘭縣○○鎮○○ ○巷00號），並將 該部份土地騰空返 還予土地全體共有 人，並應給付原告1	被告陳寶蓮應自坐 落於宜蘭縣○○鎮 ○○段000地號土地 上如附圖所示編號A 部份之土地遷出， 將其上面積102.15 平方公尺之地上物 拆除（門牌號碼： 宜蘭縣○○鎮○○ ○巷00號），並將 該部份土地騰空返 還予土地全體共有 人，並應給付原告1

	<p>並應給付原告3,937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五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告65元。</p>	<p>6,088元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告268元。</p>	<p>6,088元，及自114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自114年1月2日起至返還土地之日止，按月給付原告268元。</p>
<p>2</p>	<p>宜蘭縣○○鎮○○巷00號房屋之事實上處分權人應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○○00地號土地上如附圖所示標示部份之土地遷出，將其上面積25平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告3,937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五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還該部分土地</p>	<p>被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號B部份之土地遷出，將其上面積94.13平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告14,825元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴</p>	<p>被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地上如附圖所示編號B部份之土地遷出，將其上面積94.13平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告14,825元，及自114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自114年1月2日起至返還土地之日止，</p>

	之日止，按月給付原告65元。	起至返還土地之日止，按月給付原告247元。	按月給付原告247元。
3	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號房屋之事實上處分權人應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖所示標示部份之土地遷出，將其上面積25平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告3,937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五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告65元。	被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地上，如附圖編號E所示，占用面積共5.34平方公尺之廢棄物暨雜物堆移除，並將所占用之前開土地返還予土地全體共有人，並應給付原告841元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告14元。	被告陳啓超、陳啟明、陳憶瑄、陳飛鵠、江陳如瓊、陳惠淑應將坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地上，如附圖編號E所示，占用面積共5.34平方公尺之廢棄物暨雜物堆移除，並將所占用之前開土地返還予土地全體共有人，並應給付原告841元，及自114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自114年1月2日起至返還土地之日止，按月給付原告14元。
4	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號房屋之事實上處分權人應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖	被告楊寶蓮應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖所示編號C1、C2部份之土地遷出，將其	被告楊寶蓮應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖所示編號C1、C2部份之土地遷出，將其

	<p>所示標示部份之土地遷出，將其上面積25平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告3,937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五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告65元。</p>	<p>上面積114.6、7.38平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告19,211元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告320元。</p>	<p>上面積114.6、7.38平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告19,211元，及自114年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自114年1月2日起至返還土地之日止，按月給付原告320元。</p>
<p>5</p>	<p>宜蘭縣○○鎮○○巷00號房屋之事實上處分權人應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○○000地號土地上如附圖所示標示部份之土地遷出，將其上面積25平方公尺(以實測為準)之地上物拆除，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告3,937元及自起訴狀繕</p>	<p>被告陳哲弘應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○○000地號土地上如附圖所示編號D1、D2部份之土地遷出，將其上面積66.38、8.45平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告11,785元，及自起訴</p>	<p>被告陳哲弘應自坐落於宜蘭縣○○鎮○○段000○○000地號土地上如附圖所示編號D1、D2部份之土地遷出，將其上面積66.38、8.45平方公尺之地上物拆除(門牌號碼：宜蘭縣○○鎮○○巷00號)，並將該部份土地騰空返還予土地全體共有人，並應給付原告11,785元，及自114</p>

01

	本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還該部分土地之日止，按月給付原告65元。	狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付原告196元。	年1月2日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自114年1月2日起至返還土地之日止，按月給付原告196元。
6	訴訟費用由被告負擔。	訴訟費用由被告負擔。	訴訟費用由被告負擔。
7	願供擔保，請准宣告予以假執行。	願供擔保，請准宣告予以假執行。	願供擔保，請准宣告予以假執行。

02

附表二：

03

編號	房屋稅籍證明之納稅義務人	地上物	坐落土地地號 (宜蘭縣蘇澳鎮)	地上物編號 (附圖編號)	地上物面積 (平方公尺)
1	陳寶蓮	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號	蘇港段721地號	A	102.15
2	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鴿 江陳如瓊 陳惠淑	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號	蘇港段721地號	B	94.13
3	楊寶蓮	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號	蘇港段721地號	C1	114.6
			蘇港段722地號	C2	7.38
4	陳哲弘	宜蘭縣○○鎮○○○巷00號	蘇港段721地號	D1	66.38
			蘇港段722地號	D2	8.45
5	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鴿 江陳如瓊 陳惠淑	雜物堆	蘇港段722地號	E	5.34

04

附表三：

05

編號	被告	占用土地地號	土地所有權人	占用面積	原告請求返還	金額

		(起訴前5年平均 申報地價)	(權利範圍)		不當得利期間	(新臺幣)
1	陳寶蓮	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	102.15m ²	自起訴狀送達本院之 日回溯五年	共16,088元 (計算式：720× 102.15×10%×7/ 16×5=16,088· 小數點以下均捨 棄)
					自114年1月2日起 至 返還土地之日止	按月給付268元 (計算式：720 ×102.15×10%× 7/16÷12 = 26 8)
2	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鵠 江陳如瓊 陳惠淑	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	94.13m ²	自起訴狀送達本院之 日回溯五年	共14,825元 (計算式：720 ×94.13×10%× 7/16×5=14,82 5)
					自114年1月2日起 至 返還土地之日止	按月給付247元 (計算式：720 ×94.13×10%× 7/16÷12 = 24 7)
3	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鵠 江陳如瓊 陳惠淑	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	5.34m ²	自起訴狀送達本院之 日回溯五年	共841元 (計算式：720 ×5.34×10%×7/ 16×5=841)
					自114年1月2日起 至 返還土地之日止	按月給付14元 (計算式：720 ×5.34×10%×7/ 16÷12=14)
4	楊寶蓮	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	114.6m ²	自起訴狀送達本院之 日回溯五年	共19,211元 〔計算式：720× (114.6 + 7.3 8)×10%×7/16× 5=19,211〕
					自114年1月2日起 至 返還土地之日止	按月給付320元 〔計算式：720 ×(114.6+7.3 8)×10%×7/16 ÷12=320〕
5	陳哲弘	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	66.38m ²	自起訴狀送達本院之 日回溯五年	共11,785元 〔計算式：720× (66.38 + 8.4 5)×10%×7/16× 5=11,785〕

(續上頁)

01

	宜蘭縣○○鎮○ ○段000地號： (720元/m ²)	林得誠 (16分之7)	8.45m ²	自114年1月2日起至 返還土地之日止	按月給付196元 〔計算式：720 ×(66.38+8.4 5)×10%×7/16 ÷12=196〕
備註：相當於租金之不當得利計算式(小數點以下四捨五入)					
(一)、已發生部分： 起訴前5年平均申報地價×占用面積×年息10%×所有權權利範圍×占用期間					
(二)、將來給付部分(按月計算)： 113年申報地價×占用面積×年息10%×所有權權利範圍÷12月/年					

02

附表四：(新臺幣)

03

主文	應履行之被告	原告供擔保金額	被告供擔保金額
第一項	陳寶蓮	190,680元	572,040元
第二項	陳寶蓮	5,363元 未到期之部分，於 到期後按月以89元 供擔保	16,088元 未到期之部分，於到 期後按月以268元供 擔保
第三項	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鵠 江陳如瓊 陳惠淑	175,709元	527,128元
第四項	陳啓超 陳啟明 陳憶瑄 陳飛鵠 江陳如瓊 陳惠淑	4,942元 未到期之部分，於 到期後按月以82元 供擔保	14,825元 未到期之部分，於到 期後按月以247元供 擔保
第五項	陳啓超	9,968元	29,904元
第六項	陳啓超	280元 未到期之部分，於 到期後按月以5元供 擔保	841元 未到期之部分，於到 期後按月以14元供擔 保
第七項	楊寶蓮	227,696元	683,088元

(續上頁)

01

第八項	楊寶蓮	6,404元 未到期之部分，於 到期後按月以107元 供擔保	19,211元 未到期之部分，於到 期後按月以320元供 擔保
第九項	陳哲弘	139,683元	419,048元
第十項	陳哲弘	3,928元 未到期之部分，於 到期後按月以65元 供擔保	11,785元 未到期之部分，於到 期後按月以196元供 擔保

02

附圖：宜蘭縣羅東地政事務所民國113年4月19日土地複丈成果圖
03 (其上附表「門牌號」欄位誤載為「長安東路」，應為「長安東
04 巷」)