

臺灣基隆地方法院民事判決

106年度訴字第229號

原告 志成企業股份有限公司

法定代理人 葉培城

訴訟代理人 林勝啟

訴訟代理人 楊閔翔律師

被告 華南運動器材股份有限公司

法定代理人 宋伯麟

被告 周志豪

被告 高周桂女

兼 上一人

訴訟代理人 高梅桂

被告 周晉霆

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告華南運動器材股份有限公司應將坐落基隆市○○區○○段0000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○路00號地上物、如附圖一編號A 所示面積為13平方公尺之部分拆除，並將上開占用之土地返還原告。

被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高周桂女應將坐落基隆市○○區○○段0000地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○路000巷0號地上物、如附圖二編號甲所示面積為8平方公尺及甲1所示面積為

01 10平方公尺之部分拆除，並將上開占用之土地返還原告。

02 被告周志豪、周晉霆、高周桂女應將坐落基隆市○○區○○段00
03 00地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○路000巷0號地上物、
04 如附圖二編號乙所示面積為19平方公尺及乙1 所示面積為11平方
05 公尺暨丁所示面積為14平方公尺之部分拆除，並將上開占用之土
06 地返還原告。

07 被告華南運動器材股份有限公司應給付原告新臺幣壹萬零壹佰肆
08 拾元，及自民國106年5月4 日起至清償日止，按週年利率百分之
09 五計算之利息；並自民國106年5月4 日起至將本判決第一項占用
10 之土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣壹佰陸拾玖元。

11 被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高周桂女應給付原告新臺幣壹萬
12 肆仟零肆拾元，及自民國106年5月10 日起至清償日止，按週年
13 利率百分之五計算之利息；並自民國106年5月10 日起至將本判
14 決第二項占用之土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣貳佰
15 參拾肆元。

16 被告周志豪、周晉霆、高周桂女應給付原告新臺幣參萬肆仟參佰
17 貳拾元，及自民國106年5月5 日起至清償日止，按週年利率百分
18 之五計算之利息；並自民國106年5月5 日起至將本判決第三項占
19 用之土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣伍佰柒拾貳元。

20 訴訟費用新臺幣壹萬肆仟伍佰陸拾參元由被告華南運動器材股份
21 有限公司負擔百分之十七、由被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高
22 周桂女負擔百分之二十四、由被告周志豪、周晉霆、高周桂女負
23 擔百分之五十九。

24 本判決第一項於原告以新臺幣捌萬元供擔保後，得假執行；但被
25 告華南運動器材股份有限公司如以新臺幣貳拾參萬陸仟陸佰元為
26 原告預供擔保後，得免為假執行。

27 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾壹萬元供擔保後，得假執行；
28 但被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高周桂女如以新臺幣參拾貳萬
29 柒仟陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

30 本判決第三項於原告以新臺幣貳拾柒萬元供擔保後，得假執行；
31 但被告周志豪、周晉霆、高周桂女如以新臺幣捌拾萬零捌佰元為

01 原告預供擔保後，得免為假執行。

02 本判決第四項前段於原告以新臺幣參仟肆佰元供擔保後，得假執
03 行；但被告華南運動器材股份有限公司如以新臺幣壹萬零壹佰肆
04 拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 本判決第四項後段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣陸
06 拾元供擔保後，得假執行；但被告華南運動器材股份有限公司於
07 所命各期給付到期後，每期如以新臺幣壹佰陸拾玖元為原告預供
08 擔保後，得免為假執行。

09 本判決第五項前段於原告以新臺幣肆仟柒佰元供擔保後，得假執
10 行；但被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高周桂女如以新臺幣壹萬
11 肆仟零肆拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 本判決第五項後段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣捌
13 拾元供擔保後，得假執行；但被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高
14 周桂女於所命各期給付到期後，每期如以新臺幣貳佰參拾肆元為
15 原告預供擔保後，得免為假執行。

16 本判決第六項前段於原告以新臺幣壹萬貳仟元供擔保後，得假執
17 行；但被告周志豪、周晉霆、高周桂女如以新臺幣參萬肆仟參佰
18 貳拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

19 本判決第六項後段原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣壹
20 佰玖拾元供擔保後，得假執行；但被告周志豪、周晉霆、高周桂
21 女於所命各期給付到期後，每期如以新臺幣伍佰柒拾貳元為原告
22 預供擔保後，得免為假執行。

23 事實及理由

24 壹、程序事項：

25 一、按訴訟標的之一部或以一訴主張之數項標的，其一達於可為
26 裁判之程度者，法院得為一部之終局判決，民事訴訟法第38
27 2條定有明文。本件原告以一訴單純合併請求多數被告拆屋
28 還地及給付不當得利等，就其中被告華南運動器材股份有限
29 公司（下稱華南公司）、周志豪、高周桂女、高梅桂、周晉
30 霆部分，已達可為裁判之程度，爰依上開規定先為一部終局
31 判決。

二、按不變更訴訟標的，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256 條定有明文；又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第 255條第1 項第2 款、第3 款、第7 款亦有明定。查原告起訴時，原聲明：「一、被告應將坐落基隆市○○區○○段0000 地號土地（即重測前基隆市○○區○○段○○○段000 地號土地，下稱系爭土地）上之地上物如附證一圖示部分，面積以實測為準之地上物拆除，並將土地返還原告。二、被告應依占用面積，給付自起訴狀繕本送達日起回溯5 年之租金，並繼續支付至該占用土地回復原狀為止。三、願供擔保，請准宣告假執行。」（卷一頁5至6）嗣經本院偕兩造暨基隆市安樂地政事務所、內政部國土測繪中心人員分次履勘、測量系爭土地，製成民國106年7月5 日複丈成果圖（下稱附圖一）、106年12月6日鑑定圖（下稱附圖二），原告遂於本院言詞辯論期日即107年2月2日（卷二頁49至50）、107年5 月21日（卷二頁83），按實測結果特定請求返還土地之面積併變更不當得利之金額，而多次更正應受判決事項之聲明，復於108年5月15日出具民事訴之變更暨辯論意旨狀，終將訴之聲明特定為「一、被告華南公司應將系爭土地上如附圖一所示編號A 部分、面積13平方公尺之地上物拆除，並將土地返還原告。二、被告高梅桂、周志豪、周晉霆、高周桂女（下稱高梅桂4 人）應將系爭土地如附圖二所示編號甲、甲1 部分、面積18平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。三、被告周志豪、周晉霆、高周桂女（下稱周志豪3 人）應將系爭土地如附圖二編號乙、乙1 、丁部分，面積44平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。四、被告華南公司應給付原告新臺幣（下同）10140 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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告16

9元。五、被告高梅桂4人應給付原告14040 元，及自起訴狀繕本送達（按：送達最後被告，見卷二頁190）翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達（按：送達最後被告）翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告234 元。六、被告周志豪3人應給付原告34320元，及自起訴狀繕本送達（按：送達最後被告）翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。並自起訴狀繕本送達（按：送達最後被告）翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告572 元。七、願供擔保，請准宣告假執行。」（卷三頁66至68）核原告所為，或屬不變更訴訟標的，補充、更正事實上或法律上之陳述，或屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，或請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，均合於上開規定，程序上應予准許。

三、被告周晉霆經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）系爭土地係原告單獨所有。詎如附表各編號「甲欄」所示之被告，未經原告同意，復無其他合法權源，分別以附表各編號「乙欄」所示之建物占用系爭土地。而被告所為，致原告所有權受有損害，爰依民法第767 條規定提起本件訴訟，請求被告拆除如附表各編號「戊欄」所示占用面積之地上物，並將各占用部分土地返還原告。又被告無權占有系爭土地，可獲相當租金之利益而屬不當得利，原告自得依民法第 179 條、第126條規定，以系爭土地申報地價每平方公尺3120元之年息5%，計算自起訴之日起回溯5 年相當於租金之不當得利，併請求自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還土地之日止，按月給付之不當得利，被告應給付金額如附表各編號「己欄」所示。並聲明：一、被告華南公司應將系爭土地上如附圖一所示編號A 部分、面積13平方公尺之地上物拆除，

並將土地返還原告。二、被告高梅桂4 人應將系爭土地如附圖二所示編號甲、甲1 部分、面積18平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。三、被告周志豪3 人應將系爭土地如附圖二編號乙、乙1 、丁部分，面積44平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。四、被告華南公司應給付原告10140 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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告169元。五、被告高梅桂4人應給付原告14040 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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告234元。六、被告周志豪3人應給付原告34320 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。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告572元。七、願供擔保，請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯所為陳述：被告所有之地上物占用原告所有之系爭土地之情形，相較於王春燕、王進榮所有之地上物占用原告所有之系爭土地之情形，有所不同，故被告不得援用王春燕、王進榮之陳述。

二、被告答辯：

(一)被告華南公司：

伊不知道伊單獨所有之基隆市○○區○○路00號房屋（下稱63號房屋）占到系爭土地，伊30幾年前透過法拍程序購得63號房屋，當時坐落位置、構造即如現況，伊從頭到尾亦無占有他人土地之故意，伊不知原告為何迄今才提出無權占有之訟爭，令人困惑，其餘答辯援用王春燕、王進榮之陳述等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告周志豪：

被告高梅桂4 人之家族已在基隆市○○路000 巷0 號、3 號房屋（下稱2 號、3 號房屋）住了4 、5 代，不知何以原告現在才突稱渠等占用系爭土地。渠等地價稅所繳交的是 100

01 多坪土地，倘測量有20多坪是原告的土地，渠等住了4、5
02 代繳的地價稅，也應返還，其餘答辯援用王春燕、王進榮之
03 陳述等語。並聲明：原告之訴駁回。

04 (三)被告高周桂女、高梅桂：

05 2號、3號房屋現為被告高梅桂4人共有，其等答辯援用王春
06 燕、王進榮之陳述等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 (四)被告周晉霆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
08 書狀為任何聲明或陳述。

09 三、本院之判斷：

10 原告主張系爭土地為其單獨所有，而被告所有各如附表乙欄
11 門牌號碼所示之房屋（按：3號房屋包括車庫）分別占用系
12 爭土地如附表丙欄、戊欄所示之編號及面積，為此訴請被告
13 拆屋還地。惟被告否認無權占用系爭土地，並執前詞置辯。
14 是本件所應審究者，為原告請求被告拆除系爭土地上之建物
15 及返還系爭土地予原告，有無理由？原告請求被告給付因無
16 權占用系爭土地所受之不當得利，有無理由？如有理由，其
17 數額為何？現判斷如下。

18 (一)就原告請求被告拆除系爭土地上之建物及返還系爭土地予原
19 告部分：

20 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；
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害之虞者，得請
22 求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按當事人主張有
23 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規
24 定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277
25 條定有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，
26 被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無
27 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉証責
28 任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實証明之。如
29 不能証明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台
30 上字第1552號裁判意旨參照）。

31 2. 原告主張其為系爭土地之所有權人，而被告所有之房屋占有

01 現況如附表各編號「甲欄」至「戊欄」所示等情，業據提出
02 系爭土地登記謄本、地籍圖謄本等件為證（卷一頁10至1
03 1），復經本院勘驗現場並囑託基隆市安樂地政事務所、國
04 土測繪中心分別製作複丈成果圖、鑑定圖為憑（即附圖一、
05 二），且有卷附現場照片、勘驗筆錄、複丈成果圖、鑑定
06 書、鑑定圖等件可稽（卷一頁78至97、卷二頁26至31），堪
07 信原告主張被告所有如附表乙欄所示之房屋占用系爭土地之
08 事，係屬真實。

- 09 3. 系爭土地係由重測前基隆市暖暖區碇內段碇內小段239-3、
10 240-23、240-24、240-25、240-26、240-46、240-47、240-
11 49、248-2、248-20地號土地合併為239地號土地，復經地
12 籍圖重測新編地號而來，地目編定為雜、面積3123平方公
13 尺，於70年5月27日完成地籍圖重測登記，此有基隆市安樂
14 地政事務所107年10月5日基安地所一字第1070008582號函
15 暨檢附系爭土地登記公務謄本（卷二頁108、110）、地籍
16 圖重測地籍調查表（卷二頁127至138）在卷可稽。又系爭
17 土地上之門牌基隆市○○區○○路000巷0號房屋（基隆市○
18 ○區○○段000○號）為原告所有，係於65年5月31日辦理
19 第1次登記，亦經基隆市政府107年11月12日基府都建貳字
20 第1070067152號函檢附（63）基府工建字第175號建造執照
21 全卷可稽。而被告華南公司、被告高梅桂4人、被告周志豪
22 3人所有各如附表乙欄所示之房屋，除占有系爭土地外，分
23 別坐落與系爭土地相毗鄰之同段1415、1416地號土地之上。
24 又坐落1415地號土地、由被告華南公司所有之63號房屋，
25 係領有61年基使字第0432號使用執照（60基府工建字第1296
26 7號建造執照）之建物；而坐落1416地號土地上，由被告高
27 梅桂4人共有之2號房屋、周志豪3人共有之3號房屋，均
28 為未辦保存登記之建物，此有63號房屋之建築改良物登記
29 簿、建築改良物所有權狀、建物登記謄本、1415、1416地
30 號土地之土地登記謄本、地籍圖、重測地籍調查表、基隆市
31 稅務局七堵分局107年4月12日、107年10月1日函附2

01 號、3 號房屋稅籍證明書、契稅繳款書、基隆市政府107 年
02 10月8 日基府都建參字第1070138801號函附卷可參（卷一頁
03 12至14、40至41、116 、141至142 ，卷二頁53至65、82、8
04 7至90、108 至147、163 ）。

- 05 4. 被告華南公司固抗辯：伊係30幾年透過法拍程序購得63號房
06 屋，當時坐落位置、構造即如現況，且伊不知原告為何迄今
07 才提出無權占有訴訟云云，並提出使用執照、所有權狀為
08 據。惟就63號房屋占有系爭土地有無法律上權源乙節，被告
09 華南公司迄今未能舉證證明之，揆諸上開說明，即難認63號
10 房屋占有系爭土地具有法律上權源。次按已登記不動產所有
11 人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用（大
12 法官會議釋字第107號解釋參照）；已登記不動產所有人之
13 除去妨害請求權，不在本院釋字107號解釋範圍之內，但依
14 其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用（大法官會
15 議釋字第164號解釋參照）。查63號房屋占有原告所有之系
16 爭土地既無法律上權源，業如前述，揆諸上開說明，原告即
17 得行使民法第767條第1項前段、中段之回復請求權及除去妨
18 害請求權，且該等權利並無民法第125條消滅時效規定之適
19 用，況遍觀全部卷證，亦查無原告對被告華南公司曾有表示
20 不行使該等權利之行為，從而，被告華南公司抗辯伊不知原
21 告為何迄今才提出無權占有訴訟云云，不足作為有利被告華
22 南公司之認定。又按建築管理機關就建築物所核發之使用執
23 照，及地政機關就建物所有權第一次登記前所為之建物勘
24 測，均無確認其建築物所占基地實體上權源之作用，要難以
25 取得建築管理機關所發建築物使用執照或地政機關就建築物
26 所有權第一次登記，主張係有權占有其基地（最高法院96年
27 度台上字第1110號判決要旨參照）。準此，被告華南公司就
28 63號房屋雖提出使用執照、所有權狀，但仍不足以證明63號
29 房屋係有權占用系爭土地。進者，63號房屋係登記座落在14
30 15地號土地，而非登記座落在系爭土地，且被告華南公司乃
31 嗣後經由法拍程序取得63號房屋之所有權，之前期間業已歷

經其他所有權人，此有上開建築改良物登記簿、建築改良物所有權狀附卷可稽。可知，縱使用執照、所有權狀得證明63號房屋就座落之土地具有法律上權源，充其量僅得證明63號房屋得合法座落在1415地號土地，而非表示63號房屋占用相鄰之系爭土地具有法律上權源，況被告華南公司係嗣後經由法拍程序取得63號房屋之所有權，則63號房屋之現況是否尚與取得使用執照、辦理所有權第一次登記之情形相符，顯然有疑，故被告華南公司以使用執照、所有權狀，主張63號房屋係有權占用系爭土地云云，難認可採。

5. 被告周志豪、高周桂女、高梅桂雖抗辯伊等於該處居住多年，原告迄今始為興訟，且該處經地籍圖重測，或有土地位移可能云云。惟就2號、3號房屋占有系爭土地有無法律上權源乙節，被告周志豪、高周桂女、高梅桂迄今未能舉證證明之，揆諸上開說明，自難認2號、3號房屋占有系爭土地具有法律上權源。又2號、3號房屋占有原告所有之系爭土地既無法律上權源，揆諸上開說明，原告即得行使民法第767條第1項前段、中段之回復請求權及除去妨害請求權，且該等權利並無民法第125條消滅時效規定之適用，況遍觀全部卷證，亦查無原告對被告高梅桂4人、周志豪3人曾有表示不行使該等權利之行為，從而，被告周志豪、高周桂女、高梅桂抗辯伊等於該處居住多年，原告迄今始為興訟云云，不足作為有利被告周志豪、高周桂女、高梅桂之認定。又按依地政主管機關依土地法重新實施地籍測量，有其一定之程序，若重測土地界址糾紛案件經依協調會調處結果辦理施測，其重測結果比照土地法第46條之1至第46條之3規定辦理公告，於公告期間內，土地所有權人未向該管地政機關提出異議，或逾期未聲請複丈或複丈結果無誤或經更正者，即生重測法律效力確定之效果，地政機關應即據以辦理土地標示登記，該重測之地籍圖即屬確定（最高法院89年度台上字第2285號判決參照）。查如附表編號2、3「乙欄」所示之2號、3號房屋座落之1416地號土地，暨系爭土地之所在區域，固於70年

間有重新實施地籍測量，然重測前後有何差異，導致界址線如何位移乙節，被告周志豪、高周桂女、高梅桂並未能舉證證明之，況互相核對歷來地籍圖、重測調查圖、附件之複丈成果圖、鑑定圖等，均未見1416地號土地與系爭土地間之界址於重測前後有何差異、位移之情事存在，又參照地籍圖重測地籍調查表等重測資料（卷一頁233至234、卷二頁115至147），1416地號土地與系爭土地進行重測之際，斯時之土地所有權人均有到場指界，並經測量後經法定期間公告無人異議，再予以書面通知，且斯時之土地所有權人不曾移請地籍圖重測區土地界址糾紛協調會辦理調處，依前揭說明，即生重測法律效力確定之效果，地政機關據以辦理土地標示登記，該重測之地籍圖即屬確定，故應以重測後地籍圖所標示之界址線作為測量基準（按：本件亦無任何人依法提起確定界址訴訟，更無任何變更界址之確定判決）。可知，本件依據重測後地籍圖所為複丈及鑑定之結果，2號、3號房屋確實占用原告所有之系爭土地，被告周志豪、高周桂女、高梅桂空言指摘因70年地籍圖重測，故導致界址位移云云，應不可採。至被告周志豪雖提出原始之建築執照及查驗紀錄（卷三頁195至196），但揆諸上開說明，此並不足以證明2號、3號房屋係有權占用相鄰之系爭土地，況且，2號、3號房屋之現況與上開書證之記載已有不符，又2號、3號房屋建築完成後更未依法辦理不動產之登記，故顯難執上開書證作為有利被告周志豪、高周桂女、高梅桂之認定。

6. 至被告華南公司、周志豪、高周桂女、高梅桂雖援用王春燕、王進榮（按：原告與王春燕、王進榮間之部分，目前尚由雙方協調中）之答辯云云，然王春燕、王進榮所有之門牌基隆市○○區○○路000巷0號房屋，其所座落之基隆市○○區○○段0000地號土地與系爭土地間之界址，不僅有所更移，土地之形狀及面積亦有變動，且其等之前手曾有出具同意使用之書面，門牌基隆市○○區○○路000巷0號房屋是否無權占用系爭土地，顯有可疑，縱有逾越地界，其等之前手

亦難認有何故意或重大過失，而原告當時亦非不得謂知越界而不即異議，且門牌基隆市○○區○○路000巷0號房屋占用系爭土地之面積極微，原告對王春燕、王進榮行使權利之利益甚小，反損害王春燕、王進榮之居住權甚鉅等情形（參王珍玲教授所出具之專家意見），此與被告華南公司、周志豪、高周桂女、高梅桂所有之63號、2號、3號房屋及1415地號、1416地號土地之狀況，大相逕庭，故被告華南公司、周志豪、高周桂女、高梅桂援用王春燕、王進榮之答辯乙節，難認可採。

(二)原告請求被告給付因無權占用系爭土地所受之不當得利之部分：

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（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。
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價年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又法定地價，依土地法第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。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報之地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價，亦為平均地權條例第16條所明定。
3. 查被告所有之房屋無權占有系爭土地，現況如附表各編號「甲欄」至「戊欄」所示乙情，業如上述，則被告受有占有、使用之利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依不當得利返還請求權，請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。依上開土地複丈成果圖及鑑定圖，被告所有之房

01 屋占有系爭土地之面積合計為如附表編號「戊欄」所示。又
02 觀諸被告所有之房屋占有系爭土地之情形，並審酌位置、利
03 用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情（參上開
04 勘驗筆錄、現場照片、土地複丈成果圖及鑑定圖），本院認
05 以申報地價5%計算為適當。又依系爭土地地價謄本及地價資
06 料（卷二頁172至174、卷三頁73至74），系爭土地歷年來之
07 申報地價為3120元/平方公尺（按：未超過公告地價120%，
08 亦非未滿公告地價80%）。可知，原告請求被告給付起訴前5
09 年之相當於租金之不當得利（金額及計算式均詳附表），及
10 自起訴狀繕本送達被告翌日即106年5月4日（按：被告華南
11 公司之部分，見卷一頁46）、106年5月10日（按：被告高
12 梅桂4人之部分，且原告陳報以送達最後被告翌日為準即
13 可，見卷一頁49、卷二頁190）、106年5月5日（按：被告
14 周志豪3人之部分，且原告陳報以送達最後被告翌日為準即
15 可，見卷一頁52、卷二頁190）起至清償日止，按週年利率
16 百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日即106年5月4
17 日（按：被告華南公司之部分）、106年5月10日（按：被告
18 高梅桂4人之部分）、106年5月5日（按：被告周志豪3人
19 之部分）起至返還占有之土地之日止，按月給付相當於租
20 金之不當得利（金額及計算式均詳附表），為有理由，應予
21 准許。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
23 前段規定，請求被告華南公司應將系爭土地上之63號房屋、
24 如附圖一編號A所示面積為13平方公尺之部分拆除，並將上
25 開占用之土地返還原告；被告高梅桂4人應將系爭土地上之2
26 號房屋、如附圖二編號甲所示面積為8平方公尺及甲1所示面
27 積為10平方公尺之部分拆除，並將上開占用之土地返還原
28 告；被告周志豪3人應將系爭土地上之3號房屋（按：包括車
29 庫）、如附圖二編號乙所示面積為19平方公尺及乙1所示面
30 積為11平方公尺暨丁所示面積為14平方公尺之部分拆除，並
31 將上開占用之土地返還原告；被告華南公司應給付原告1014

0元，及自106年5月4 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自106年5月4 日起至將上開占用之土地返還原告之日止，按月給付原告169元；被告高梅桂4人應給付原告14040元，及自106年5月10 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自106年5月10 日起至將上開占用之土地返還原告之日止，按月給付原告234元；被告周志豪3人應給付原告34320元，及自106年5月5 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自106年5月5 日起至將上開占用之土地返還原告之日止，按月給付原告572元，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第382條、第385條第1項前段、第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
民事庭 法 官 曹庭毓

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴聲明（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 110 年 1 月 29 日
書記官 黃婉晴