

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第476號

原告 英佳股份有限公司

法定代理人 周財福

原告 杜世坤

杜世國

杜世明

王以齡

杜世良

曾素珍

杜業成（杜世安之承受訴訟人）

杜業生

杜業平

杜佳玲

杜懿玲

杜業正

上十三人共同

訴訟代理人 劉志賢律師

被告 游美珠

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 施美燕

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 01 一、被告游美珠應將坐落於基隆市○○區○○段○○○○地號
02 土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○○號房
03 屋如附圖一編號A（面積二〇・九七平方公尺）、B部分（面
04 積十三・一四平方公尺）拆除，並將上開占用土地返還與原
05 告英佳股份有限公司。
- 06 二、被告游美珠應自民國一百一十年五月十二日起至返還第一項
07 土地之日止，按月給付原告英佳股份有限公司新臺幣肆佰肆
08 拾參元。
- 09 三、被告游美珠應分別給付原告英佳股份有限公司新臺幣伍仟壹
10 佰捌拾參元、原告杜世坤新臺幣貳仟伍佰參拾元、原告杜世
11 國新臺幣貳仟伍佰參拾元、原告杜世明新臺幣參仟參佰陸拾
12 元、原告杜世良新臺幣參仟參佰陸拾元、原告杜業成新臺幣
13 參仟參佰陸拾元、原告杜業生新臺幣壹仟貳佰陸拾伍元、原
14 告杜業平新臺幣壹仟貳佰陸拾伍元、原告杜佳玲新臺幣捌佰
15 伍拾元、原告杜懿玲新臺幣捌佰伍拾元、原告杜業正新臺幣
16 捌佰伍拾元，及均自民國一百一十一年三月二十九日起至清
17 償日止，按週年百分之五計算之利息。
- 18 四、被告施美燕應將坐落於基隆市○○區○○段○○○○地號
19 土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○○號房
20 屋如附圖二編號A1（面積一・一六、一・〇六、一・〇六平
21 方公尺）、B1（面積〇・九三平方公尺）部分拆除，並將上
22 開占用土地返還與原告英佳股份有限公司。
- 23 五、被告施美燕應自民國一百一十年五月十二日起至返還第四項
24 土地之日止，按月給付原告英佳股份有限公司新臺幣貳拾柒
25 元。
- 26 六、被告施美燕應分別給付原告杜世坤新臺幣壹元、原告杜世國
27 新臺幣壹元、原告杜佳玲新臺幣壹元、原告杜懿玲新臺幣壹
28 元、原告杜業正新臺幣壹元，及均自民國一百一十一年三月
29 二十九日起至清償日止，按週年百分之五計算之利息。
- 30 七、被告施美燕應將坐落於基隆市○○區○○段○○○○地號
31 土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街○○○巷○○○號房

01 屋如附圖二編號A（面積一一・〇九、七・〇七、七・〇七
02 平方公尺）、B（面積八・二二平方公尺）部分拆除，並將
03 上開占用土地返還予原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世
04 良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、
05 王以齡、曾素珍。

06 八、被告施美燕應自民國一百一十年五月十二日起至返還第七項
07 土地之日止，按月給付原告杜世坤新臺幣參拾壹元、原告杜
08 世國新臺幣參拾壹元、原告杜世明新臺幣參拾陸元、原告杜
09 世良新臺幣參拾陸元、原告杜業成新臺幣肆拾貳元、原告杜
10 業生新臺幣壹拾陸元、原告杜業平新臺幣壹拾陸元、原告杜
11 佳玲新臺幣壹拾元、原告杜懿玲新臺幣壹拾元、原告杜業正
12 新臺幣壹拾元、原告王以齡新臺幣陸元、原告曾素珍新臺幣
13 陸元。

14 九、被告施美燕應分別給付原告杜世坤新臺幣參佰柒拾陸元、原
15 告杜世國新臺幣參佰柒拾陸元、原告杜佳玲新臺幣壹佰貳拾
16 壹元、原告杜懿玲新臺幣壹佰貳拾壹元、原告杜業正新臺幣
17 壹佰貳拾壹元，及均自民國一百一十一年三月二十九日起至
18 清償日止，按週年百分之五計算之利息。

19 十、原告其餘之訴駁回。

20 十一、訴訟費用新臺幣貳萬貳仟陸佰肆拾柒元，由被告游美珠負
21 擔新臺幣壹萬零柒佰陸拾參元，餘由被告施美燕負擔。

22 十二、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬零參佰肆拾伍元為
23 被告游美珠供擔保後，第四項、第七項於原告以新臺幣貳
24 拾參萬貳仟貳佰參拾柒元為被告施美燕供擔保後，得為假
25 執行。但被告游美珠、施美燕如分別以新臺幣陸拾參萬壹
26 仟零參拾伍元、陸拾玖萬陸仟柒佰壹拾元為原告供擔保
27 後，得免為假執行。

28 十三、本判決第二項、第三項、第五項、第六項、第八項、第九
29 項命被告給付部分，於原告以到期部分金額三分之一供擔
30 保後，得假執行。但被告游美珠、施美燕如分別以到期金
31 額全部為原告供擔保後，得免為假執行。

01 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、按「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
05 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。」「第
06 一百六十八條至第一百七十二條及前條所定之承受訴訟人，
07 於得為承受時，應即為承受之聲明。」民事訴訟法第168
08 條、第175條第1項分別定有明文。本件訴訟進行中，原告杜
09 世安於民國110年8月13日死亡，吳雪梅（配偶）、杜業成
10 （子）為其法定繼承人，然基隆市○○區○○段00000地號
11 土地（下稱927-2地號土地）由杜業成單獨繼承，此有土地
12 登記第一類謄本、繼承系統表及戶籍謄本在卷足稽，原告乃
13 於111年2月21日具狀聲明由杜業成承受訴訟，於法有據，應
14 予准許。

15 二、按訴狀送達後，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、擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此
17 限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第3款定有明文。本件
18 原告起訴時，原聲明：（一）被告游美珠應將坐落於基隆市○
19 ○區○○段000○0地號土地（下稱927-3地號土地；與927-2
20 地號土地，合稱系爭土地）內所有建物拆除，並將927-3地
21 號土地返還原告英佳股份有限公司（下稱英佳公司）。（二）
22 被告施美燕應將坐落於927-3地號土地內所有建物拆除，並
23 將927-3地號土地返還原告英佳公司。（三）被告施美燕應將
24 坐落於927-2地號土地內所有建物拆除，並將927-2地號土地
25 返還原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業
26 生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、王以齡、曾素珍等
27 人。嗣於訴訟中，追加請求相當於租金之不當得利，並按實
28 測結果，變更聲明為：（一）被告游美珠應將坐落於927-3地
29 號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00號房屋
30 （下稱76號房屋）如附圖一編號A、B部分拆除，並將上開佔
31 用土地返還原告英佳公司。（二）被告游美珠應自110年5月12

日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告英佳公司新臺幣（下同）886元。（三）被告游美珠應給付原告英佳公司10,376元、杜世坤5,051元、杜世國5,051元、杜世明6,734元、杜世良6,734元、杜業成6,734元、杜業生2,581元、杜業平2,581元、杜佳玲1,684元、杜懿玲1,684元、杜業正1,684元，及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）被告施美燕應將坐落於927-3地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00號房屋（下稱78號房屋；與76號房屋，合稱系爭房屋）如附圖二編號A1、B1部分拆除，並將上開占用土地返還原告英佳公司。（五）被告施美燕應自110年5月12日起至返還第四項土地之日止，按月給付原告英佳公司54元。（六）被告施美燕應給付原告杜世坤32元、杜世國32元、杜佳玲11元、杜懿玲11元、杜業正11元，及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（七）被告施美燕應將坐落於927-2地號土地上之78號房屋如附圖二編號A、B部分拆除，並將上開占用土地返還原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、王以齡、曾素珍等人。（八）被告施美燕應自110年5月12日起至返還第七項土地之日止，按月給付原告杜世坤63元、杜世國63元、杜世明72元、杜世良72元、杜業成84元、杜業生31元、杜業平31元、杜佳玲21元、杜懿玲21元、杜業正21元、王以齡12元、曾素珍12元。（九）被告施美燕應給付原告杜世坤1,090元、杜世國1,090元、杜佳玲363元、杜懿玲363元、杜業正363元，及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。核原告就拆除系爭房屋返還系爭土地部分，乃係依實測結果而為更正，另追加相當於租金之不當得利，係基於請求拆屋還地之同一事實，是依前揭規定，其所為訴之變更應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、

01 杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正（下合稱杜世坤等10人）
02 原為927-3地號土地之所有權人。被告游美珠所有之76號房
03 屋增建部分、被告施美燕所有之78號房屋增建部分，無正當
04 權源而分別占有927-3地號土地如附圖一編號A、B部分（面
05 積各20.97、13.14平方公尺）；附圖二編號A1、B1部分〈面
06 積各3.28（1.16+1.06+1.06）、0.93平方公尺〉之土地
07 （以下就前揭占有之位置及面積，簡稱為附圖一編號A、B部
08 分；附圖二編號A1、B1部分），自屬無權占有。嗣原告英佳
09 公司於109年5月21日因買賣而取得927-3地號土地之所有
10 權，經原告英佳公司請求被告游美珠、施美燕分別拆除76號
11 房屋、78號房屋如附圖一編號A、B部分及附圖二編號A1、B1
12 部分，並返還上開占用之927-3地號土地，被告游美珠、施
13 美燕均置之不理，為此，依據民法第767條第1項之規定，請
14 求被告游美珠、施美燕拆除76號房屋、78號房屋如附圖一編
15 號A、B部分、附圖二編號A1、B1部分，並將占用之土地返還
16 原告英佳公司。

17 (二)原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、
18 杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、王以齡、曾素珍（下合
19 稱杜世國等12人）為927-2地號土地之所有權人，其中原告
20 王以齡、曾素珍之應有部分各為42分之1，係於110年3月16
21 日以夫妻贈與為原因辦理所有權登記。被告施美燕所有之78
22 號房屋增建部分，無正當權源而占有原告杜世國等12人所有
23 之927-2地號土地如附圖二編號A、B部分〈面積各25.23（1
24 1.09+7.07+7.07）、8.22平方公尺〉之土地（以下就前揭
25 占有之位置及面積，簡稱為附圖二編號A、B部分），自屬無
26 權占有。經原告杜世國等12人請求被告施美燕拆除78號房屋
27 如附圖二編號A、B部分，並返還上開占用之927-2地號土
28 地，被告施美燕均置之不理，為此，依據民法第767條第1項
29 之規定，請求被告施美燕拆除78號房屋如附圖二編號A、B部
30 分，並將占用之927-2地號土地返還原告杜世國等12人。

31 (三)原告請求不當得利部分：

01 1.被告游美珠部分：

02 (1)被告游美珠所有76號房屋之增建部分，無正當權源而占有
03 原告英佳公司所有927-3地號土地如附圖一編號A、B部分
04 （面積各20.97、13.14平方公尺）之土地，受有相當於租
05 金之利益，並致原告英佳公司受有損害，自屬不當得利，
06 係屬無權占有，併依民法第179條、第184條第1項前段規
07 定，以927-3地號土地110年度之申報地價之年息百分之10
08 計算，請求被告游美珠自起訴之日即110年5月12日起至返
09 還927-3地號土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
10 利886元〈計算式：3,120元×(20.97+13.14)平方公尺×
11 10%÷12月=886元，元以下四捨五入，下同〉，及原告英
12 佳公司起訴前回溯至原告英佳公司取得927-3地號土地所
13 有權之日（即109年5月21日起至110年5月11日）相當於租
14 金之不當得利金額10,376元（計算式詳如附表所示），及
15 自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
16 息。

17 (2)又927-3地號土地於109年5月20日前原屬原告杜世坤等10
18 人共有，嗣於109年5月21日以買賣為原因辦理所有權移轉
19 登記與原告英佳公司。被告游美珠所有76號房屋之增建部
20 分，無正當權源而占有原告杜世坤等10人共有927-3地號
21 土地如附圖一編號A、B部分（面積各20.97、13.14平方公
22 尺）之土地，是原告杜世坤等10人依927-3地號土地各年
23 度之申報地價之年息百分之10、應有部分、期間計算，請
24 求被告游美珠分別給付原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜
25 世良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業
26 正於起訴前5年（即105年5月12日起至109年5月20日）相
27 當於租金之不當得利金額各5,051元、5,051元、6,734
28 元、6,734元、6,734元、2,581元、2,581元、1,684元、
29 1,684元、1,684元（計算式詳如附表所示），及自111年3
30 月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

31 2.被告施美燕部分：

01 (1)被告施美燕所有78號房屋之增建部分，無正當權源而占有
02 原告英佳公司所有927-3地號土地如附圖二編號A1、B1部
03 分〈面積各3.28（1.16+1.06+1.06）、0.93平方公尺〉
04 之土地，受有相當於租金之利益，並致原告英佳公司受有
05 損害，自屬不當得利，係屬無權占有，併依民法第179
06 條、第184條第1項前段規定，以927-3地號土地110年度之
07 申報地價之年息百分之10計算，請求被告施美燕自起訴之
08 日即110年5月12日起至返還927-3地號土地之日止，按月
09 給付相當於租金之不當得利54元〈計算式：3,120元×（1.
10 16+0.93）平方公尺×10%÷12月=54元〉。

11 (2)又927-3地號土地於109年5月20日前原屬原告杜世坤等10
12 人共有，嗣於109年5月21日以買賣為原因辦理所有權移轉
13 登記與原告英佳公司。被告施美燕所有78號房屋之增建部
14 分，無正當權源而占有原告杜世坤等10人共有927-3地號
15 土地如附圖二編號A1、B1部分〈面積各3.28（1.16+1.06
16 +1.06）、0.93平方公尺〉之土地，是原告杜世坤等10人
17 依927-3地號土地各年度之申報地價之年息百分之10、應
18 有部分、期間計算，請求被告施美燕分別給付原告杜世
19 坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正於起訴前5年（即1
20 09年5月8日起至109年5月20日）相當於租金之不當得利金
21 額各32元、32元、11元、11元、11元（計算式詳如附表所
22 示），及自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5
23 計算之利息。

24 (3)被告施美燕所有78號房屋之增建部分，無正當權源而占有
25 原告杜世國等12人共有927-2地號土地如附圖二編號A、B
26 部分〈面積各25.23（11.09+7.07+7.07）、8.22平方公
27 尺〉之土地，受有相當於租金之利益，並致原告杜世國等
28 12人受有損害，自屬不當得利，係屬無權占有，併依民法
29 第179條、第184條第1項前段規定，以927-2地號土地110
30 年度之申報地價之年息百分之10計算，每月不當得利金額
31 為502元〈計算式：3,120元×（11.09+8.22）平方公尺×1

0%÷12月＝502元〉，依原告杜世國等12人之應有部分比例，請求被告施美燕自起訴之日即110年5月12日起至返還927-2地號土地之日止，按月分別給付原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、王以齡、曾素珍相當於租金之不當得利金額各63元、63元、72元、72元、84元、31元、31元、21元、21元、21元、12元、12元（計算式詳如附表所示）。又原告杜世國等12人依927-2地號土地各年度之申報地價之年息百分之10、應有部分、期間計算，請求被告施美燕分別給付原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正於起訴前5年（即109年5月8日起至110年5月11日）相當於租金之不當得利金額各1,090元、1,090元、363元、363元、363元（計算式詳如附表所示），及自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

（四）併聲明判令如前揭變更後之訴之聲明所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告施美燕曾於言詞辯論期日到場，並表示對於原告所為之訴之聲明及主張之上開事實均不爭執。

（二）被告游美珠則求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

1.原告英佳公司於109年5月21日取得927-3地號土地，並未立即向被告游美珠提出異議，遲至110年5月3日始訴請拆屋還地，依民法第796條第1項前段規定，應不得請求被告游美珠拆屋還地。

2.被告游美珠所有之76號房屋係屬合法建物，其中附圖一編號B部分之土地僅約3坪左右，而原告所有之927-3地號土地面積為231.41坪，加以其他所有之土地面積高達千餘坪，縱然減少76號房屋越界約3坪之土地，亦完全不影響其開發利用；然此約3坪之土地就被告游美珠所有之76號房屋而言，攸關居住、生命安全之重要權利，如拆除將嚴重影響76號房

01 屋本體之結構安全，造成房屋崩塌，且76號房屋建築於927-
02 3地號土地上已30餘年，原告嗣於109年5月間方取得所有權
03 欲進行開發，衡諸比例原則，如附圖一編號A、B部分之土地
04 對被告游美珠之效益、影響遠大於原告，依民法第796條之1
05 第1項規定請判准免為移去或變更。

06 3.又系爭土地位於山坡地，縱開車下山亦需一定路程始能到達
07 商店，且附近土地常年荒廢雜草叢生，並非熱鬧繁榮之地，
08 是原告請求以系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租
09 金之不當得利，顯屬過高，應以申報地價年息百分之1計算
10 方屬合理。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告請求拆屋還地部分：

13 1.原告英佳公司、杜世國等12人主張其分別為927-3、927-2地
14 號土地之所有權人，被告游美珠、施美燕所有之76號、78號
15 房屋，無正當權源而分別占有原告英佳公司、杜世國等12人
16 所有之927-3、927-2地號土地如附圖一編號A、B及附圖二編
17 號A、B、A1、B1部分之土地等情，業據原告提出之927-3、9
18 27-2地號土地登記第一類謄本為證，且經本院於110年12月8
19 日會同基隆市地政事務所前往現場勘驗，由兩造先行確認7
20 6、78號房屋之範圍，再請基隆市地政事務所測量76號房屋
21 有無占用原告所有之927-3、927-2地土地及其面積後，繪製
22 複丈成果圖送院，另就78號房屋部分，原告聲明前已於另案
23 即本院109年度重訴字第44號給付買賣價金等案件（下稱另
24 案民事訴訟）曾測量78號房屋占用情形，並同意引用該次測
25 量結果。經測量結果76號房屋確實占用927-3地號土地如附
26 圖一編號A、B部分之土地，78號房屋確實占用927-2、927-3
27 地號土地如附圖二編號A、B、A1、B1部分之土地，有本院11
28 0年12月8日勘驗筆錄、現場照片、基隆市地政事務所111年5
29 月25日基地所測字第1110001479號函附之更正後土地複丈成
30 果圖（即附圖一）等件在卷可稽，並經本院調取另案民事訴
31 訟所附110年3月4日基地所測字第1100002289號函附之土地

01 複丈成果圖（即附圖二）核閱無訛，且被告對於原告上開主
02 張並不爭執，是原告主張之上開事實，自堪信實。

03 2.被告游美珠雖抗辯原告英佳公司於109年5月21日取得927-3
04 地號土地，並未立即向被告游美珠提出異議，遲至110年5月
05 3日方訴請拆屋還地，顯不符合民法第796條第1項前段之規
06 定；又若拆除76號房屋如附圖一編號A、B部分，原告取回之
07 地甚為有限，卻使被告游美珠所有76號房屋之結構受損而有
08 坍塌之虞，顯有違公共利益及被告游美珠之利益，請依民法
09 第796條之1第1項之規定，請求判准免為移去或變更等語。
10 惟按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
11 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
12 更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付
13 償金，民法第796條第1項固定有明文。然民法第796條所定
14 鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，
15 有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟
16 價值而設。倘土地所有人於所建房屋整體之外，越界加建房
17 屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即
18 無該條規定之適用（最高法院77年度台上字第1464號、81年
19 度台上字第158號、82年度台上字第1867號、86年度台上字
20 第651號、86年度台上字第813號判決意旨參照）。本件76號
21 房屋如附圖一編號A、B部分係被告游美珠於其原有房屋外，
22 另行擴建之增建使用部分，有卷附基隆市地政事務所111年4
23 月19日基地所測字第1110001152號函載「查旨案係經現場核
24 對房屋原登記範圍後量測出增建部分A及B，故附圖編號A及B
25 為系爭房屋原登記範圍以外之增建部分，隨文檢附建物平面
26 圖1份供參。」及所附建物測量成果圖1份可參，復為被告游
27 美珠所不爭執，依上開說明，被告游美珠占用系爭土地之情
28 形並無民法第796條第1項規定之適用。又土地所有人建築房
29 屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公
30 共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更，雖為
31 民法第796條之1第1項所明定。但所謂土地所有人建築房屋

01 逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其
02 自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之
03 房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符；
04 倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利用土地權利之
05 人，應屬單純之「無權占有」（最高法院107年度台上字第6
06 44號判決意旨參照）。本件76號房屋之增建使用部分既係單
07 純在原告所有之927-3地號土地上增建，而非被告游美珠在
08 其自己土地建築房屋僅小部分占用原告所有之927-3地號土
09 地，況且76號房屋如附圖一編號A、B部分係被告於其原有房
10 屋外，另行在後方擴建之增建使用部分，拆除對於76號房屋
11 本體與結構之影響甚微，如拆除76號房屋後方增建使用部
12 分，被告游美珠所有76號房屋本體仍然存在，自不影響建物
13 之整體結構安全，被告所有76號房屋既係無權占有927-3地
14 號土地，其即負有拆除占有927-3地號土地之76號房屋如附
15 圖一編號A、B部分，並返還占有土地之義務，其於履行義務
16 之際，自應注意拆除之安全，作好必要之防護及補強措施，
17 若由執行法院命原告代被告游美珠為履行，則是否危及結構
18 安全，此係執行法院於執行拆除時所應評估，如有必要應請
19 相關技師公會擬具不影響76號房屋結構之拆除計畫後為之，
20 事屬執行問題，被告自不得以此涉及公共利益或被告游美珠
21 利益而執為拒不拆除之正當事由，自亦無民法第796條之1第
22 1項規定之適用。故被告上開抗辯，均無可採。

23 3.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
25 之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明文。原
26 告杜世國等12人、英佳公司分別為927-2、927-3地號土地之
27 所有權人，被告施美燕所有之78號房屋增建部分占用927-
28 2、927-3地號土地如附圖二編號A、B、A1、B1部分及被告游
29 美珠所有之76號房屋增建部分占用927-3地號土地如附圖一
30 編號A、B部分之事實，已如前述，且為被告所不爭執，被告
31 游美珠、施美燕迄至本件言詞辯論終結時，始終未提出任何

證據證明其有何占有使用系爭土地之正當權源，即屬無權占有。原告杜世國等12人、英佳公司本於所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告施美燕、游美珠分別將78號、76號房屋之增建部分占用原告杜世國等12人、英佳公司所有系爭土地如附圖二編號A、B、A1、B1部分及附圖一編號A、B部分拆除，並將上開所占用之系爭土地返還原告杜世國等12人、英佳公司，為有理由，應予准許。

(二)原告請求不當得利部分：

- 1.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條定有明文；又無權占有他人土地，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號判決參照）。本件被告施美燕所有78號房屋、游美珠所有76號房屋，並無占有使用系爭土地之正當權源，而屬無權占有系爭土地，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，堪可認定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。
- 2.至計算相當於房屋租金之不當得利金額，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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，而土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，所謂法定地價者，依土地法第148條規定，係土地所有權人依土地法所申報之地價。927-2地號土地、927-3地號土地自105年至110年止之申報地價分別如附表所示。另土地法第97條第1項之所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年臺上字第371號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地遠離基隆市中心，雖有對外道路，然公共交通及生活機能僅屬一般，並考量被告占用系爭土地之使用情形，故認以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，始屬適當。茲就原告請求之不當

01 得利析述如下：

02 3.原告英佳公司請求被告游美珠、施美燕之不當得利部分：

03 (1)原告英佳公司就927-3地號土地請求被告游美珠給付自109
04 年5月21日至110年5月11日相當租金之不當得利5,183元
05 【計算式：占用927-3地號土地面積（20.97+13.14平方
06 公尺）×109年至110年之申報地價均為3,120元×5%÷12=44
07 3.43元/月；443元×11月+443元÷30日×21日=5,183
08 元】，及自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5
09 計算之利息，暨自110年5月12日起至返還927-3地號土地
10 如附圖一編號A、B部分之土地之日止，按月給付相當於租
11 金之不當得利443元，原告英佳公司在此範圍內之主張，
12 為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應
13 予駁回。

14 (2)原告英佳公司請求被告施美燕自起訴日即110年5月12日起
15 至返還占用927-3地號土地如附圖二編號A1、B1部分之土
16 地之日止，按月給付相當於租金之不當得利27元【計算
17 式：占用927-3地號土地面積（1.16+0.93平方公尺）×11
18 0年之申報地價3,120元×5%÷12=27元/月；本院按：被告
19 施美燕所有78號房屋占有原告英佳公司所有927-3地號土
20 地如附圖二編號A1、B1部分〈面積各3.28（1.16+1.06+
21 1.06）、0.93平方公尺〉之土地，惟原告英佳公司僅就被
22 告施美燕占用927-3地號土地面積2.09平方公尺部分請求
23 按月給付相當於租金之不當得利】，原告英佳公司在此範
24 圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，
25 為無理由，應予駁回。

26 4.原告杜世坤等10人就927-3地號土地請求被告游美珠給付自1
27 05年5月12日至110年5月20日之不當得利部分：

28 原告杜世坤等10人請求被告游美珠分別給付原告杜世坤2,53
29 0元、杜世國2,530元、杜世明3,360元、杜世良3,360元、杜
30 業成3,360元、杜業生1,265元、杜業平1,265元、杜佳玲850
31 元、杜懿玲850元、杜業正850元（以上計算式均詳如附表所

示），及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，原告杜世坤等10人在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

5.原告杜世坤等10人就927-3地號土地請求被告施美燕給付自109年5月8日至109年5月20日之不當得利部分：

原告杜世坤等10人請求被告施美燕分別給付原告杜世坤1元、杜世國1元、杜佳玲1元、杜懿玲1元、杜業正1元【以上計算式均詳如附表所示；本院按：原告杜世坤等10人中僅原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正請求109年5月8日至109年5月20日之不當得利，其餘原告不請求；又被告施美燕所有78號房屋占有原告杜世坤等10人所有927-3地號土地如附圖二編號A1、B1部分〈面積各3.28（1.16+1.06+1.06）、0.93平方公尺〉之土地，惟原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正僅就被告施美燕占用927-3地號土地面積2.09平方公尺部分請求給付相當於租金之不當得利】，及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

6.原告杜世國等12人就927-2地號土地請求被告施美燕之不當得利部分：

原告杜世國等12人請求施美燕應給付原告杜世坤376元、杜世國376元、杜佳玲121元、杜懿玲121元、杜業正121元【以上計算式均詳如附表所示；本院按：原告杜世國等12人中僅原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正請求109年5月8日至110年5月11日之不當得利，其餘原告不請求；又被告施美燕所有78號房屋占有原告杜世國等12人所有927-2地號土地如附圖二編號A、B部分〈面積各25.23（11.09+7.07+7.07）、8.22平方公尺〉之土地，惟原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正僅就被告施美燕占用927-2地號土地面積19.31平方公尺部分請求給付相當於租金之不當

得利】，及均自111年3月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自110年5月12日起至返還占用927-2地號土地如附圖二編號A、B部分土地之日止，按月給付原告杜世坤31元、杜世國31元、杜世明36元、杜世良36元、杜業成42元、杜業生16元、杜業平16元、杜佳玲10元、杜懿玲10元、杜業正10元、王以齡6元、曾素珍6元（以上計算式均詳如附表所示），原告杜世國等12人在此範圍內之主張，為有理由，應予照准，逾越此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項之規定，請求被告游美珠、施美燕應分別將76號房屋、78號房屋無權占有系爭土地如附圖一編號A、B部分及如附圖二編號A、B、A1、B1部分拆除，將上開占有之土地返還原告，並被告游美珠應自110年5月12日起至返還927-3地號土地之日止，按月給付原告英佳公司443元；另游美珠應分別給付原告英佳公司、杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正各5,183元、2,530元、2,530元、3,360元、3,360元、3,360元、1,265元、1,265元、850元、850元、850元，及均自111年3月29日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息；被告施美燕應自110年5月12日起至返還927-3地號土地之日止，按月給付原告英佳公司27元；另施美燕應分別給付原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正各1元、1元、1元、1元、1元，及均自111年3月29日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息；被告施美燕應自110年5月12日起至返還927-2地號土地之日止，按月給付原告杜世坤、杜世國、杜世明、杜世良、杜業成、杜業生、杜業平、杜佳玲、杜懿玲、杜業正、王以齡、曾素珍各31元、31元、36元、36元、42元、16元、16元、10元、10元、10元、6元、6元；另施美燕應分別給付原告杜世坤、杜世國、杜佳玲、杜懿玲、杜業正各376元、376元、121元、121元、121元，及均自111年3月29日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息。為有理由，應予准許。至逾此範圍之請

求，於法無據，應予駁回。

五、原告及被告游美珠均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之；並依職權宣告被告施美燕提供相當金額後，得免為假執行。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，亦失其附麗，應併予駁回。

六、本件原告請求被告將系爭房屋無權占有系爭土地如附圖一編號A、B部分及如附圖二編號A、B、A1、B1部分拆除，將上開占有之土地返還原告，經實測結果，面積共計71.77平方公尺，又系爭土地之公告現值均為18,500元，本件訴訟標的價額為1,327,745元，經核算其裁判費用為14,167元，加計複丈費及建物測量費8,480元，本件訴訟費用確定為22,647元，應由敗訴之被告游美珠、施美燕各負擔10,763元、11,884元，爰諭知如主文第11項所示。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87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 111 年 7 月 5 日
民 事 庭 法 官 徐世禎

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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 111 年 7 月 5 日
書 記 官 林煜庭

附表：110年度訴字第476號						
被告游美珠占用基隆市○○段000○○地號土地如附圖一編號A、面積20.97平方公尺，編號B、面積13.14平方公尺						
姓名	申報地價 (新臺幣)	占用之起迄日	應有部分	月租金=占用土地面積×當期申報地價×5%/12×應有部分 (新臺幣/元以下4捨5入)	原告起訴請求相當於租金之不當得利金額 ($\text{占用土地面積} \times \text{當期申報地價} \times 10\% / 12 \times \text{年數} \times \text{應有部分}$ (新臺幣/元以下4捨5入)) 原告得請求相當於租金之不當得利金額=月租金×年數	原告起訴請求相當於租金之不當得利金額合計 原告得請求相當於租金之不當得利金額合計
英佳股份有限公司	3,120元 (109年、110年)	109年5月21日起至110年5月11日(共計11月又21日)	1分之1	(13.14+20.97)平方公尺×3,120元×5%÷12×1/1=443元，以下計算式略	(13.14+20.97)平方公尺×3,120元×10%÷12×1/1=886元(以下計算式略)	(886元×11月)+(886元×21日/30日)=10,376元

(續上頁)

01

						(以下計算式略)
					(13.14+20.97)平方公尺×3,120元×5%÷12×1/1=443元(以下計算式略)	(443元×11月)+(443元×21日/30日)=5,183元(以下計算式略)
杜世坤	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	16分之2	55元	517元	5,051元
					257元	2,530元
	2,960元(107年、108年)	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		53元	2,524元	
					1,272元	
	2,880元(105年、106年)	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		51元	2,009元	
					1,001元	
杜世國	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	16分之2	55元	517元	5,051元
					257元	2,530元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		53元	2,524元	
					1,272元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		51元	2,009元	
					1,001元	
杜世明	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	6分之1	74元	690元	6,734元
					345元	3,360元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		70元	3,366元	
					1,680元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		68元	2,679元	
					1,335元	
杜世良	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	6分之1	74元	690元	6,734元
					345元	3,360元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		70元	3,366元	
					1,680元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		68元	2,679元	
					1,335元	
杜業成	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	6分之1	74元	690元	6,734元
					345元	3,360元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		70元	3,366元	
					1,680元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		68元	2,679元	
					1,335元	
杜業生	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	16分之1	28元	314元	2,581元
					131元	1,265元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		26元	1,262元	
					624元	

(續上頁)

01

	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		26元	1,005元 510元	
杜業平	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	16分之1	28元	314元 131元	2,581元 1,265元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		26元	1,262元 624元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		26元	1,005元 510元	
杜佳玲	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	48分之2	18元	172元 84元	1,684元 850元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		18元	841元 432元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		17元	670元 334元	
杜懿玲	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	48分之2	18元	172元 84元	1,684元 850元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		18元	841元 432元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		17元	670元 334元	
杜業正	3,120元	109年1月1日起至109年5月20日(共計4月又20日)	48分之2	18元	172元 84元	1,684元 850元
	2,960元	107年1月1日起至108年12月31日(共計24月)		18元	841元 432元	
	2,880元	105年5月12日起至106年12月31日(共計19月又19日)		17元	670元 334元	

02

被告施美燕占用基隆市○○段000○0地號土地如附圖二編號A1、面積1.16平方公尺，編號B1、面積0.93平方公尺						
姓名	申報地價 (新臺幣)	占用之起迄日	應有部分	原告起訴請求之月租金=占用土地面積×當期申報地價×10%/12×應有部分(新臺幣/元以下4捨5入)	原告起訴請求相當於租金之不當得利金額=月租金×年數	
				原告得請求之月租金=占用土地面積×當期申報地價×5%/12×應有部分	原告得請求相當於租金之不當得利金額=月租金×年數	
英佳股份有限公司	3,120元	109年5月21日起至110年5月11日(共計11月又21日)	1分之1	(1.16+0.93)平方公尺×3,120元×10%÷12×1/1=54元	原告未請求	
				(1.16+0.93)平方公尺×3,120元×5%÷12×1/1=27元	-	
杜世坤	3,120元	109年5月8日起至109年5月20日(共計13日)	16分之2		(1.16+0.93)平方公尺×3,120元×10%÷12×2/16×13日÷30日=32元	
				(1.16+0.93)平方公尺×3,120元×5%÷12×2/16=3元(以下計算式略)	3元×13日÷30日=1元	
杜世國	3,120元	109年5月8日起至109年5月20日(共計13日)	16分之2		32元(計算式同請求金額32元)	

(續上頁)

01

				3元	1元 (計算式同得請求金額1元)
杜佳玲	3,120元	109年5月8日起至109年5月20日(共計13日)	48分之2		$(1.16 + 0.93) \text{ 平方公尺} \times 3,120 \text{ 元} \times 10\% \div 12 \times 2 / 48 \times 13 \text{ 日} \div 30 \text{ 日} = 11 \text{ 元}$
				1元	$(1.16 + 0.93) \text{ 平方公尺} \times 3,120 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times 2 / 48 \times 13 \text{ 日} \div 30 \text{ 日} = 11 \text{ 元}$
杜懿玲	3,120元	109年5月8日起至109年5月20日(共計13日)	48分之2		11元 (計算式同請求金額11元)
				1元	1元 (計算式同得請求金額1元)
杜業正	3,120元	109年5月8日起至109年5月20日(共計13日)	48分之2		11元 (計算式同請求金額11元)
				1元	1元 (計算式同得請求金額1元)

02

被告施美燕占用基隆市○○段000○○地號土地如附圖二編號A、面積11.09平方公尺，編號B、面積8.22平方公尺					
姓名	申報地價 (新臺幣)	占用之起迄日	應有部分	原告起訴請求之月租金=占用土地面積×當期申報地價×10%/12×應有部分(新臺幣/元以下4捨5入)	原告起訴請求相當於租金之不當得利金額=月租金×年數
				原告得請求之月租金=占用土地面積×當期申報地價×5%/12×應有部分	原告得請求相當於租金之不當得利金額=月租金×年數
杜世坤	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	16分之2	$(11.09 + 8.22) \text{ 平方公尺} \times 3,120 \text{ 元} \times 10\% \div 12 \times 2 / 16 = 63 \text{ 元}$ (以下計算式略)	$(63 \text{ 元} \times 12 \text{ 月}) + (63 \text{ 元} \times 4 \text{ 日} / 30 \text{ 日}) = 1,090 \text{ 元}$
				$(11.09 + 8.22) \text{ 平方公尺} \times 3,120 \text{ 元} \times 5\% \div 12 \times 2 / 16 = 31 \text{ 元}$ (以下計算式略)	$(31 \text{ 元} \times 12 \text{ 月}) + (31 \text{ 元} \times 4 \text{ 日} / 30 \text{ 日}) = 376 \text{ 元}$
杜世國	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	16分之2	63元	1,090元 (計算式同請求金額1,090元)
				31元	376元 (計算式同得請求金額376元)
杜世明	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	7分之1	72元	原告未請求
				36元	-
杜世良	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	7分之1	72元	原告未請求
				36元	-
杜業成	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	6分之1	84元	原告未請求
				42元	-
杜業生	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	16分之1	31元	原告未請求
				16元	-
杜業平	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	16分之1	31元	原告未請求
				16元	-
杜佳玲	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	48分之2	21元	$(21 \text{ 元} \times 12 \text{ 月}) + (21 \text{ 元} \times 4 \text{ 日} / 30 \text{ 日}) = 363 \text{ 元}$
				10元	$(10 \text{ 元} \times 12 \text{ 月}) + (10 \text{ 元} \times 4 \text{ 日} / 30 \text{ 日}) = 121 \text{ 元}$
杜懿玲	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	48分之2	21元	363元 (計算式同請求金額363元)
				10元	121元 (計算式同得請求金額121元)
杜業正	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	48分之2	21元	363元 (計算式同請求金額363元)
				10元	121元 (計算式同得請求金額121元)
王以齡	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	42分之1	12元	原告未請求
				6元	-

(續上頁)

01

曾素珍	3,120元	109年5月8日起至110年5月11日(共計12月又4日)	42分之1	12元	原告未請求
				6元	-