

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第326號

原告 吳氏圓

莊易濬

黃美玉

林小鈺

訴訟代理人 施志遠律師

王少輔律師

王俊彥律師

被告 摩根建設有限公司

法定代理人 林憲文

訴訟代理人 林育如

陳 律

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將座落苗栗縣○○鄉○○段○○○段○○○○000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖一即苗栗縣苗栗地政事務所（下稱苗栗地政）114年8月28日土地複丈成果圖所示編號B面積10.26平方公尺之外推牆壁、窗戶、雨遮，如附圖二即苗栗地政114年11月17日土地複丈成果圖所示編號D面積0.76平方公尺之L型牆面拆除，並將占用土地返還原告及全體共有人。

二、被告應給付原告各新臺幣（下同）2,711元，及自114年4月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自114年4月2日起至返還前項土地之日止，按月給付原告各151元。

三、本判決第1項如原告以10萬7,629元為被告預供擔保後，得假執行，但被告如以32萬2,886元為原告預供擔保後，得免為假執行。

四、本判決第2項前段如原告各以904元為被告預供擔保後，各得

01 假執行，但被告如各以2,711元為原告預供擔保後，得免為
02 假執行；本判決第2項後段如原告按月於履行期屆至後，各
03 以50元為被告預供擔保後，各得假執行，但被告如各以151
04 元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

05 五、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

06 六、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔18.6%，由原告各負
07 擔20.35%。

08 事實及理由

09 一、原告主張：兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例為原告
10 吳氏圓、莊易濬、黃美玉、林小鈺、被告各1/5，系爭土地
11 上座落包含502至506建號建物之忠孝名邸華廈（下稱系爭社
12 區），502、503、504、505、506建號建物（門牌號碼分別
13 為苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○路0號、1號2樓、1號3樓、1
14 號4樓、1號5樓）分別為被告、吳氏圓、莊易濬、黃美玉、
15 林小鈺所有，兩造均為系爭社區之區分所有權人，被告並為
16 系爭社區之起造人。詎被告未經原告同意，逕自於系爭社區
17 一樓之系爭土地上違法搭建如附圖一編號A之採光罩（下稱A
18 地上物）、編號B之外推牆壁、窗戶、雨遮（下合稱B地上
19 物）及如附圖二編號D之L型牆面等地上物（下稱D地上物，
20 與A、B地上物下合稱系爭地上物），供被告私人使用，已侵
21 害原告對爭土地之使用收益權，而受有相當於租金之不當得
22 利，且系爭地上物更經苗栗縣政府以112年6月30日府商使字
23 第1120148992號函、112年8月29日府商使字第1120196796號
24 函（下稱A函文）通知為違章建築，應負拆除責任，爰依民
25 法第767條第1項前段、中段、第821條請求被告拆除系爭地
26 上物，及依同法第179條請求被告給付以實價登錄鄰近之苗
27 栗縣○○鄉○○街00號4樓之2（下稱系爭鄰屋）每平方公尺
28 租金165元計算，自認定違建之112年6月28日起至113年12月
29 27日止共計18個月之不當得利，應給付原告各3萬3,696元，
30 及自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原
31 告各1,872元，並聲明：（一）被告應將座落系爭土地上之系爭

01 地上物拆除，並將占用土地返還原告及全體共有人。(二)被告
02 應給付原告各3萬3,696元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
03 償日止，按年息5%計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起
04 至返還土地之日止，按月給付原告各1,872元。(三)願供擔
05 保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：被告設計、規劃及興建系爭社區，為系爭社區之
07 起造人。被告設計系爭社區之初，即已規劃系爭社區1樓部
08 分共用區域約定供特定區分所有權人專用，而系爭社區於各
09 樓層房屋出售時，亦於不動產買賣契約書中與買受人約定，
10 系爭社區除一樓門廳、車道、電梯、樓梯間、頂樓為共用部
11 分外，其餘部分依分管協議使用（車位①、②、③、④、⑤
12 分別供4、2、5、3、1樓住戶約定專用；1樓A1增建面積計算
13 於1樓公設應有部分內，供1樓住戶專用），此於買賣契約後
14 方所附之壹層平面圖完成圖中已完整標示，該圖亦為契約之
15 一部，是原告於買賣時皆已知悉彼此之約定專用範圍，且依
16 反面解釋，其餘1樓公設面積及增建部分自係供1樓住戶即被
17 告專用。又依分戶配坪表，2至5樓住戶就共用部分應有部分
18 比例每戶僅172/10000，而被告所擁有之1樓就共用部分之應
19 有部分比例為312/10000，1樓公設應有部分比例遠高於其他
20 樓層，足見被告於設計之初即規劃1樓住戶享有約定專用之
21 權利，如認1樓住戶無約定專用範圍，則難以解釋何以1樓汽
22 車車位較小，卻擁有較高之共有部分權利範圍。且系爭社區
23 於銷售時，A、B地上物已興建完成，原告於購買時對該等違
24 建之存在與使用一目了然，足認雙方就該等區域已達成特定
25 住戶約定專用之共識。至A地上物係車棚採光罩，已連同系
26 爭社區之共用部分、約定共用部分及附屬設施一併依公寓大
27 廈管理條例第57條第1項規定點交予系爭社區管委會，其下
28 方為上揭2、4、5樓住戶約定專用之車位，均非被告所有或
29 使用，而違章建築之拆除為事實上處分行為，僅所有人或事
30 實上處分權人，始有權拆除，被告無權代為拆除。被告願意
31 配合拆除B地上物。D地上物依使用執照竣工圖-壹層平面圖

01 該處本有圍牆。且原告主張不當得利計算基準不得依內政部
02 不動產交易實價登錄查詢結果為依據，應依申報地價計算，
03 並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如受不利判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項及爭點（本院卷二第171至173頁，並依判決
06 格式修正刪減文句）：

07 (一)不爭執事項

08 1.兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例為吳氏圓、莊易
09 濬、黃美玉、林小鈺、被告各1/5，系爭土地上座落包含502
10 至506建號建物之系爭社區，502、503、504、505、506建
11 號建物（門牌號碼分別為苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○路0
12 號、1號2樓、1號3樓、1號4樓、1號5樓）分別為被告、吳氏
13 圓、莊易濬、黃美玉、林小鈺所有，兩造均為系爭社區之區
14 分所有權人，被告並為系爭社區之起造人。

15 2.原告與訴外人陳景才就系爭土地應有部分1/5、505建號所訂
16 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第13條約定：「公
17 設部分（分管協議內容）：除依所本約所訂車位專有使用
18 外，一樓門廳、車道、電梯、樓梯、梯間、頂樓皆為共同所
19 有使用。」。

20 3.附圖一、二所示A、B、D地上物占用系爭土地面積分別為47.
21 51、10.26、0.76平方公尺，均為被告所搭建，B、D地上物
22 為被告所有。

23 4.A、B地上物經苗栗縣政府於112年6月28日發現並認定為違章
24 建築，嗣並以A函文通知兩造因逾期未補辦申請建築執照手
25 續，違反建築法第25條及實施區域計畫地區建築管理辦法第
26 3條規定，應執行拆除。

27 5.系爭社區管理委員會於112年3月9日向苗栗縣公館鄉公所申
28 請組織報備，經該所於112年3月14日以公鄉建字第11200225
29 71號函同意備查。

30 6.系爭社區管理委員會於112年3月20日檢附苗栗縣公寓大廈共
31 用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表向苗栗縣縣

01 政府申請提領起造人依公寓大廈管理條例第18條相關規定提
02 列之公共基金，經苗栗縣政府准予撥付。

03 7.502建號建物房屋課稅現值為26萬6,200元。

04 8.被告於114年4月1日收受起訴狀繕本，原告若得請求法定遲
05 延利息年息5%，應自114年4月2日起算。

06 (二)爭點

07 1.原告請求被告拆除A、D地上物有無理由？（A地上物為被告
08 所有或兩造共有？D地上物座落範圍是否已依不動產買賣契
09 約書所附分戶配坪表約定由被告分管使用約定專用？）

10 2.原告請求被告給付相當租金之不當得利有無理由？

11 四、法院之判斷

12 (一)當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其
13 捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定
14 有明文。經查，被告就原告請求拆除B地上物部分表示認諾
15 原告之請求（卷二第225頁），故本院就此部分即應本於該
16 認諾為被告敗訴之判決，合先敘明。

17 (二)爭點 1.

18 1.A地上物為被告所有或兩造共有？

19 (1)物品之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
20 分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第205
21 3號判決意旨參照）。又未辦理建物所有權第一次登記之建
22 物所有權由原建築人原始取得（最高法院112年度台上字第2
23 366號判決意旨參照）。未辦保存登記之建物，雖因不能移
24 轉登記致不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標
25 的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交
26 付而取得事實上處分權（最高法院102年度台上字第1472
27 號、108年度台上字第1210號判決意旨參照）。再當事人互
28 相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；
29 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
30 法第153條第1項、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。
31 由上可知讓與人讓與未辦保存登記建物之事實上處分權，係

處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記建物交付受讓人，為受讓人取得事實上處分權之要件。而依不爭執事項3，A地上物為被告所搭建，應由被告原始取得所有權，被告抗辯A地上物為兩造共有，應由被告舉證兩造就A地上物事實上處分權之移轉有讓與合意存在，被告並已交付移轉事實上處分權。

- (2)公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列；依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付；起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之，公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項、第57條第1項分別定有明文。查本院依被告聲請向苗栗縣政府調閱系爭社區管理委員會向苗栗縣政府申請撥付系爭社區公共基金一案資料，依該府所提供資料，當時是由時任主委之訴外人鍾玉嬌檢附苗栗縣公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表（卷二第162頁）向該府申請撥付公共基金（卷二第156頁管理委員會提領公共基金申請書），而依上開點交表之記載，系爭社區係於112年3月20日完成點交。而證人即被告前員工干惠芬結證稱：當初系爭社區有實際去點交，被告方由董事長林憲文代表公司點交給買方，點交公設、買方買的建物，所謂公設包含車棚（按即指A地上物即車棚採光

罩），系爭社區交屋時，車棚已蓋好，我確定當時已經蓋好是因為有一次林憲文跟我講說3樓住戶打電話給他說採光罩柱子被撞到，我有去警局備案，找到撞採光罩柱子的人，對方也有理賠，點交時點交的公設有包含採光罩，點交給買方，3樓是莊易濬、4樓是黃美玉、2樓是吳氏圓、5樓是主委，我只記得是龔媽媽，名字我不記得了（卷二第218至223頁），核與干惠芬男友王俊傑證稱：還沒有交屋採光罩已經蓋好，車棚即採光罩被撞到的事，我也知道，因是我陪她一起去報案，當時是3樓住戶通知她老闆說車棚的柱子有被撞倒，老闆請證人去現場，所以3樓住戶當時就知道有採光罩這件事，他的車位不需要採光罩，但柱子有擋到他車位的出入口，所以他才去檢舉。證人會遲疑是因她有腦傷，有些事情記不得（卷二第224頁），及本院調得系爭社區公寓大廈（社區）申請報備檢查表上記載系爭社區申請報備時主委為鍾玉嬌（卷二第120頁），系爭社區2、3、4、5樓區分所有權人分別為吳氏圓、莊易濬、黃美玉、鍾玉嬌（卷二第123頁），及鍾玉嬌身分證影本顯示其配偶姓龔（卷二第121頁）均相符，足認干惠芬雖曾因車禍開腦導致記憶部分缺損，但其上開證述內容乃其親身見聞或聽聞林憲文轉述，並與客觀證據相符，堪值採信。依其證述，A地上物即採光罩已於系爭社區公設點交時一併點交管委會，足認A地上物所有權已移轉予系爭社區即兩造共有。況被告抗辯採光罩係位於1、2、3號車位上方，有現場照片及GOOGLE地圖照片可佐（卷一第161至165頁、卷二第62頁），而被告配置之車位為5號車位，亦有車位配置圖在卷可佐（卷一第155頁），依常情被告亦無可能保留採光罩所有權或事實上處分權，否則被告非但不能使用收益採光罩，更須負擔採光罩之管理維護責任與費用，顯不合常情。A地上物既已移交管委會為兩造共有，非被告所得單獨處分，則原告訴請被告拆除系爭地上物，即非有據，不能准許。

2.D地上物座落範圍是否已依不動產買賣契約書所附分戶配坪

01 表約定由被告分管使用約定專用？

02 (1)被告雖抗辯D地上物座落範圍已依不動產買賣契約書所附分
03 戶配坪表約定由被告分管使用約定專用，惟查系爭買賣契約
04 (卷一第141至148頁)第1、13條約定：「茲因本公司位於
05 苗栗縣公館鄉『忠孝名邸』」建案，房屋土地買賣事宜，雙
06 方同意訂立本買賣契約書條件如下，以茲共同遵守：一、不
07 動產標示 1.土地座落：苗栗縣○○鄉○○段000地號，面積
08 165.06平方公尺，權利範圍：1/5。2.建物：建號：505，門
09 牌：苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○路0號四樓，總面積：11
10 1.05平方公尺（含陽台及公設持分172/1000），權利範圍：
11 全部。3.車位編號：1號、機車位：1號。…十三、公設部分
12 （分管協議內容）除依所本約所訂車位專有使用外，一樓門
13 廳、車道、電梯、樓梯、梯間、頂樓皆為共同所有使
14 用。」，復依買賣契約所附壹層平面圖完成圖（下稱系爭買
15 賣契約附圖，卷一第155頁）所示，買方與被告就車位專有
16 使用之約定，係由4樓住戶使用①號停車位，2樓住戶使用②
17 號停車位，5樓住戶使用③號停車位，3樓住戶使用④號車
18 位，顯見依系爭買賣契約之約定，兩造間僅就車位部分有分
19 管協議存在約定專用，其餘公設部分（含系爭地上物所座落
20 之一樓其他部位）依上開買賣契約第13條之約定，均屬共同
21 所有使用，至為灼然。另依本院職權函調系爭社區使用執照
22 申請資料（卷一第269至476頁），可見系爭社區於竣工時並
23 未有系爭地上物存在（卷一第371至372頁使用執照竣工照
24 片），況依使用執照卷中之壹層平面圖所示，D地上物所在
25 位置原係法定車位①（卷一第377、425頁），應作為停車之
26 用，惟依本院履勘之結果，上開法定車位已遭被告占用增設
27 D地上物（卷二第33至34頁），且D地上物所在位置，不在系
28 爭買賣契約第13條、系爭買賣契約附圖所訂分管契約之約定
29 專用範圍內，依系爭買賣契約第13條之約定，均應為兩造共
30 同所有使用。被告固以其所擁有之系爭社區1樓建物就共用
31 部分之應有部分比例為312/10000，遠高於其他樓層，並提

出建物登記第一類謄本為據（卷一第159頁），辯稱於設計之初即規劃1樓住戶就約定專用之車位以外之其他部分享有約定專用之權利，惟查共有比例之多寡與有無分管協議之約定係屬二事，並無一定之關聯，自難僅憑被告1樓共有部分之權利比例較其他住戶為高，即逕認兩造間就車位以外之其他部分有由被告分管之分管協議存在。況依原告所提莊易濬與被告所訂立之預售房屋買賣契約書（卷二第177至184頁）與系爭買賣契約內容完全不同，並無上開系爭買賣契約第13條之約定，該買賣契約書亦無附有壹層平面圖完成圖與分戶配坪表，更難認被告立基於壹層平面圖完成圖與分戶配坪表之論述為可採。又所謂反面解釋，係就條文要件之反面意義推導出與條文要件相反或條文所未明定之法律效果，系爭買賣契約第13條之反面解釋，僅得推導出「車位」為分管契約所約定之約定專用部分，無從推導出系爭社區1樓車位以外之其他部分亦屬約定專用部分。被告辯稱買賣契約約定「系爭社區除一樓門廳、車道、電梯、樓梯間、頂樓為共同所有使用外，其餘部分依分管協議由被告使用」係顛倒買賣契約第13條之原則與例外要件，從而得出與上開條文完全相反之法律效果，顯與原契約條文不符，自難憑採。另所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院111年度台上字第549號判決意旨參照）。本件原告縱已長久知悉D地上物占用系爭土地之事實，若無其他特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示（被告就此全無舉證），亦僅為單純沉默，尚難認定兩造間已默示達成協議該部分土地由被告分管使用。

(2)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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前

段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。另分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約（最高法院86年度台上字第992號判決意旨參照）。各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人之同意（最高法院87年度台上字第1359號判決意旨參照）。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號原判例意旨參照）。於此情形，共有人得就共有物全部，而為所有權之請求（最高法院114年度台上字第528號判決意旨參照）。可知如原告已證明其等為系爭土地共有人，並依民法第767條第1項前段、中段、第821條為請求，即應由被告舉證其係有權占用土地，被告若未能舉證係有權占有，原告即得請求移除占用物並返還土地。而依不爭執事項1.，原告確為系爭土地共有人，另揆諸上開(1)之說明，被告未能舉證兩造間就D地上物占用系爭土地之範圍內有分管契約存在由被告約定專用，則其占用系爭土地自屬無權占有，則原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條，請求被告拆除D地上物，將所占用之土地返還原告與全體共有人，即為有理由。

(三)爭點2.

- 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該

01 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
02 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
03 分別定有明文。又無權占用他人土地，可能獲得相當於租金
04 之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號
05 原判例意旨參照）。無權占用他人土地所獲土地使用利益依
06 其性質不能返還，應償還其價額，而此價額相當於租金，故
07 所有人得請求無權占用土地者返還相當於土地租金之不當得
08 利。查被告係無權占有系爭土地，已經本院認定如前，則原
09 告自得請求被告返還因無權占有系爭土地所受有相當土地租
10 金之不當得利。

11 2.被告固辯稱不當得利計算基準不得依內政部不動產交易實價
12 登錄查詢結果為依據，應依申報地價計算。惟查，租賃住宅
13 之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規
14 定，租賃住宅市場發展及管理條例第6條定有明文。同條例
15 第3條第1款規定，租賃住宅係指以出租供居住使用之建築
16 物。是有關租賃住宅之租金金額，既已排除土地法第97條規
17 定之適用，俾使城市地區住宅及非城市地區住宅之房屋租賃
18 契約，專依出租人與承租人約定，以尊重私法自治及市場機
19 制，並反映房屋之實際收益價值，則遭他人無權占用房屋住
20 宅、作為房屋住宅基地之土地，房屋、土地所有人所得請求
21 返還之相當租金之不當得利，其計算基礎自不受土地法第97
22 條規定之限制（臺灣高等法院臺中分院114年度上字第165號
23 判決、臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提
24 案第5號研討結果及審查意見意旨參照）。復依系爭買賣契
25 約附圖標示被告所有之系爭社區1樓建物係作為住宅使用
26 （卷一第155頁），被告亦自承系爭社區1樓建物係作為住宅
27 使用（卷二第225頁），足認系爭社區1樓建物係作為住宅使
28 用，則揆諸前揭說明，B、D地上物為系爭社區1樓建物之一
29 部分，原告所得請求相當租金之不當得利之金額自不受土地
30 法第97條規定之限制。

31 3.茲計算原告所得請求被告給付相當租金之不當得利如下：

(1)依原告所提實價登錄資料及本院查詢GOOGLE地圖資料（卷一第29頁、卷二第47頁），距離系爭社區僅150公尺屋齡3年之系爭鄰屋於114年8月20日出租之單價每平方公尺每月租金為165元，足供本院認定相當租金不當得利參考，惟因系爭社區建築完成日期為110年10月8日（卷一第49頁502建號建物登記第一類謄本上記載之建築完成日期），屋齡為4年較高，本院認系爭社區含所座落之土地每月每平方公尺租金應以160元計算，較為相當，而B、D地上物占用系爭土地之面積總計為11.02平方公尺（計算式： $10.26+0.76=11.02$ ），故租金應為1,763元（計算式： $160\times 11.02=1,763.2$ ，元以下四捨五入，下同）。而「一、房屋(含土地)之當地一般租金標準，按房屋課徵房屋稅適用新標準單價(各縣市適用範圍如附表)或舊標準單價分別依相應比例計算：(九)其他縣(市)部分：1.住家用：(1)適用新標準單價房屋：依房屋評定現值之10%及公告土地現值之1.2%之合計數計算。二、土地之當地一般租金標準：依公告土地現值之1.2%計算。」，財政部114年度房屋及土地之「當地一般租金標準」第1條第9項第1款第2目、第2條分別定有明文（卷二第213至214頁）。另依該標準附表，系爭社區係在103年7月1日以後興建完成，屬適用新標準單價房屋，故房屋租金（含土地）應以4萬6,450元[計算式：房屋評定現值266,200元（卷二第85頁房屋稅籍證明書） $\times 10\%$ + 公告土地現值每平方公尺29,300元（卷一第43頁土地登記第一類謄本） $\times$ 房屋座落土地面積56.4平方公尺（卷二第85頁房屋稅籍證明書） $\times 1.2\%$ = 26,620元 + 19,830.24元 = 46,450.24元]計算。另依前揭租金標準規定，可知依法系爭房屋房地租金之比例應為26,620：19,830，故依此計算，上開1,763元租金中土地租金之數額應為753元（計算式： $19,830\div 46,450\times 1,763=752.6$ ），原告請求依苗栗縣政府認定違建之日112年6月28日起算至113年12月27日，共計為18個月，是共有人每人所得請求相當於租金之不當得利為2,711元（計算式： $753\times 18\div 5=2,710.8$ ）。

8)。而就起訴狀繕本送達翌日至返還占用土地之日止，共有人每人每月所得請求相當於租金之不當得利為151元（計算式：753元÷5人=150.6）。是原告請求被告給付原告112年6月28日起算至113年12月27日相當於租金之不當得利各2,711元，及自起訴狀繕本送達翌日起（依不爭執事項8，為114年4月2日）至返還土地之日止，按月給付原告各151元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，請求本院判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第83條第1項、第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
民事第一庭 法 官 王筆毅

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理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 115 年 6 月 18 日
書記官 楊慧萍