

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第655號

原告 陳寶珍
趙志偉
趙志明

共同

訴訟代理人 王元勳律師

被告 張惠揚

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國111年2月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附圖(二)A土地之地上物（即附圖(二)備註欄所示貨櫃A、B、C）移除以及附圖(二)B土地上之地上物（即門牌號碼：新北市○○區○○路000號房屋）拆除，並將該土地返還予原告及其他共有人。
- 二、被告應給付原告陳寶珍新臺幣5,103元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)A土地之日止按月給付新臺幣20元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)B土地之日止按月給付新臺幣82元。
- 三、被告應給付趙志偉新臺幣1,096元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)A土地之日止按月給付新臺幣54元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)B土地之日止按月給付新臺幣4元。
- 四、被告應給付趙志明新臺幣2,265元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)A土地之日止按月給付新臺幣47元，及自民國109年4月1日起至返還第一項附圖(二)B土地之日止按月給付新臺幣26元。
- 五、原告先位之訴及其餘備位之訴均駁回。
- 六、訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一項於原告以新臺幣2,400,000元供擔保後，得為假執行。但被告以新臺幣7,200,000元為原告預供擔保後，

得免為假執行。

八、本判決第二至四項前段及後段已屆期部分，得為假執行。但被告如以各該金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，最高法院95年度台上字第1573號判決可資參照。經查，本件原告原起訴時訴之先位聲明為：「一、被告應將附圖（即本院109年度重調字第10號卷〈下稱109重調10卷〉第41頁，如本判決附圖(一)，下稱附圖(一)）A土地之地上物移除，並將附圖(一)A土地返還原告。二、被告應給付原告陳寶珍新臺幣（下同）232,829元，及自民國109年3月1日起至返還附圖A土地之日止按月給付14,145元。三、被告應給付原告趙志偉、趙志明各116,414元，及自109年3月1日起至返還附圖A土地之日止按月給付7,072元。」、備位聲明為：「一、被告應將附圖(一)A土地之地上物移除，並將附圖(一)A土地返還原告及其他共有人。二、被告應給付原告陳寶珍52,490元，及自109年3月1日起至返還附圖(一)A土地之日止按月給付355元以及自109年3月1日起至返還附圖(一)D-2（起訴狀誤載為「D-1」，經原告更正，下同）土地之日止按月給付802元。三、被告應給付原告趙志偉、趙志明各26,245元，及自109年3月1日起至返還附圖(一)A土地之日止按月給付177元以及自109年3月1日起至返還附圖(一)D-2土地之日止按月給付401元。」且先位依民法第962條及侵權行為回復原狀、不當得利之法律關係，備位依民法第767條、第821條、侵權行為及

不當得利之法律關係（見109重調10卷第11至21頁），嗣於本院110年1月28日審理時以言詞就先位主張變更以依民法第962條前段、中段、第184條第2項、第179條之法律關係，備位依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第184條第1項前段故意侵害他人權利、及第179條之法律關係（見本院卷(一)第103至104頁），及經本院履勘現場並由地政機關測量結果如土地複丈成果圖（即本判決附圖(二)，下稱附圖(二)）後，以民事準備書二狀變更聲明如以下貳、實體方面一、原告方面(三)併聲明所示（見本院卷(一)第187至189頁），以及於110年9月16日審理時以言詞變更就前開先位主張依民法第962條前段、中段、第184條第2項及備位主張依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第184條第1項前段部分，均為擇一有利判決（見本院卷(一)第403頁），因原告所為聲明之變更，與原訴屬基於同一紛爭事實，二者之訴訟及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已進行過之訴訟資料與證據資料亦有於變更之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭，俾符訴訟經濟要求，揆諸前揭規定，原告之變更，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告方面：

(一)、先位主張：趙家祖先趙光陰之六子於日據時代成立鬮分契約，將附圖(一)C之土地分予其中之五子（另一子即二房分得桃園土地），依據當時有效之法律，物權之設定及移轉，僅雙方意思表示一致即生效，並不以登記為要件，各房已依照鬮分當時析產位置取得各自土地所有權並使用受益，此可參最高法院79年度台上字第1195號判決。嗣台灣光復後因各房（或其繼承人）未依照鬮分契約析產位置辦理登記為所有權人，而係依其分配之土地面積登記持分為附圖(一)C之各筆地號土地之共有人，惟仍依照當時析產位置之情形，繼續使用、受益其分配之土地。各房（或其繼承人）間就附圖(一)C之各筆土地，其各自分配使用、收益之土地應可認有默示之分管契約。各房（或其繼承人）亦因無法將當時析產位置之

01 特定範圍土地辦理所有權移轉登記，遂以「移轉附圖(一)C之
02 各筆地號土地之相同持分面積以及當時析產位置特定範圍土
03 地」之方式為土地轉讓，以前開移轉方式而取得附圖C之各
04 筆地號土地受讓人，應認其亦有受前開默示分管契約約束之
05 意思，此可參臺灣高等法院（下稱高院）73年度上更(二)字第
06 367號判決、臺灣臺北地方檢察署（下稱台北地檢署）61年
07 不字第4592號不起訴處分書及趙繼承人所立之覺書、證明
08 書，以及附圖(一)B土地（不含附圖A部分土地）之現存三棟獨
09 立建物分別由趙世壽、趙蓮福、趙阿樂繼承人居住使用長達
10 50幾年。嗣於93、94年間，趙蓮福、趙阿樂為了兄弟五人能
11 共同持有附圖(一)B土地，遂將其中附圖(一)A土地分別出售予胞
12 弟趙忠義、趙世漢，但礙於光復後土地所有權之取得改以登
13 記為生效要件而無法辦理附圖(一)A土地所有權移轉登記，趙
14 蓮福（登記在配偶趙劉緣名下）、趙阿樂以將渠等持有附圖
15 (一)C土地，移轉面積為渠等持有附圖(一)B土地面積1/2，分別
16 移轉登記予原告趙志偉、趙志明（即趙忠義之子女）及陳寶
17 珍（即趙世漢之配偶，下合稱原告，或各稱其名）並將附圖
18 (一)A土地交付予原告共同管理使用，而附圖(一)A土地自94年起
19 即由陳寶珍種植蔬菜使用，直至101年始改鋪設水泥。自94
20 年間起原告合法占有附圖(一)A土地，趙志偉及趙志明享有附
21 圖(一)A土地1/2使用收益權。至被告於93年間向其前手趙金花
22 承購附圖(一)D-2土地之所有權，亦因無法辦理附圖(一)D-2土地
23 所有權移轉登記，亦以移轉登記附圖(一)C土地所有權持分1/1
24 0之方式辦理，並取得附圖(一)D-2土地之使用收益，且在該土
25 地上蓋有建物且經營守信房屋仲介公司，迄今長達10餘年。
26 因此，兩造間就附圖(一)A、D-2土地應已成立默示分管之約
27 定。詎料，被告於107年11月21日前將三大貨櫃堆放在原告
28 分管使用附圖(一)A土地並擅自搭蓋鐵柵門，嚴重妨害原告對
29 附圖(一)A土地之使用收益。爰依民法第962條前段、中段、第
30 184條第2項規定（擇一有利判決）及第179條不當得利之法
31 律關係，被告應為如先位聲明第一至二項所示之移除地上物
32 並將該等土地返還及給付相當於租金之不當得利。

33 (二)、備位主張：倘鈞院認定兩造間就附圖(一)A、D-2土地並未成立

默示分管之約定者，原告自94年間起為附圖(一)A、D-1土地登記所有權人之一，被告未經原告同意，自107年11月21日之前開始在附圖(一)A即附圖(二)A之土地以貨櫃A、B、C占用445、446地號土地，及自94年間起以民安路339號房屋占用附圖(一)D-2即附圖(二)B之460、461地號土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定及第184條第1項前段（擇一有利判決）、第179條不當得利之法律關係，被告應為如備位聲明第一至四項所示之拆屋還地並給付相當於租金之不當得利。

(三)、併聲明：

甲、先位聲明：

- 1、被告應將附圖(二)A土地上之地上物移除，並將附圖(二)A土地返還原告。
- 2、被告應給付陳寶珍185,618元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)A土地之日止按月給付11,271元；給付趙志偉、趙志明各92,809元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)A土地之日止按月給付5,635元。
- 3、如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。
- 4、訴訟費用由被告負擔。

乙、備位聲明：

- 1、被告應將附圖(二)A土地之地上物移除以及附圖(二)B土地上之地上物（即門牌號碼：新北市○○區○○路000號，下稱民安路339號房屋）拆除，並將附圖(二)A土地及附圖(二)B土地返還原告及其他共有人。
- 2、被告應給付陳寶珍16,173元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)A土地之日止按月給付285元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)B土地之日止按月給付202元。
- 3、被告應給付趙志明14,875元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)A土地之日止按月給付682元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)B土地之日止按月給付62元。
- 4、被告應給付趙志偉17,990元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)A土地之日止按月給付780元，及自109年4月1日起至返還附圖(二)B土地之日止按月給付89元。

01 5、如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

02 6、訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告方面：

04 (一)、趙阿樂曾請其房客向被告詢問是否有向趙金花購買該空地，
05 被告當時不清楚狀況而回答沒有，趙阿樂隨即雇請工人違反
06 回填工程廢棄物約1層樓高後再鋪上水泥，經過多年未使用，
07 因渠等本身已違反侵權占用共有土地如民安路353號1至
08 2樓出租、民安路349號1至3樓自用、民安路349號1樓古厝及
09 鐵皮屋、出租工廠、民安路333巷8之1號原始古厝、出租；
10 民安路353號、349號就有爭議土地一樣2倍大小，及民安路3
11 49號、333巷8之1號占用土地就有爭議土地4倍以上大小，總
12 計超過400坪土地，是否與渠等持分相當？趙阿樂及其女兒
13 趙淑蘭蠻橫無理，先前曾因民安路349號沿路邊龍眼樹及竹
14 子生長至道路，被告與渠等曾有爭執；被告使用1至2年均未
15 提出異議，直至被告安裝鐵柵門，渠等未經被告同意擅自拆
16 除，遭被告提告刑事告訴及民事求償。

17 (二)、被告購買土地時不了解土地複雜，也未點交，民安路339號
18 房屋後方花園原本使用範圍沒有目前這麼大，幾經爭取後始
19 有現規模。被告決定要去合法合理使用爭議土地時，有與證
20 人張心怡商談後才勇敢承擔。此案有被告先前房仲老闆張添
21 福及代書黃淑芬、店長楊政龍幕後出資，對接之人即趙阿樂
22 女兒；並曾有2名男子至民安路339號房屋說要查看渠等向黃
23 國瑋購買共有土地之位置，並提出買賣合約書，即黃淑芬代
24 書的定型化契約書，被告拿出手機錄影並告知渠等偽造文
25 書、詐欺罪等，渠等隨即離去。張心怡遭張添福、黃淑芬收
26 買臥底，已離職。

27 (三)、被告向前手趙金花購買土地數筆持分均為1/10及339號房
28 屋，趙金花並未告知有分管約定，被告所購買的土地16筆持
29 分1/10應該有面積163多坪，而339號房屋占用的面積不到16
30 3多坪，故被告有權使用附圖(二)所示445地號土地。

31 (四)、被告否認有原告所主張之分管約定，且被告僅占有附圖(二)所
32 示貨櫃A、B、C占用之空地，其餘空地被告並未占用，有其
33 他車輛停放，且該等土地所在地為保護區，繁榮度不高。

01 (五)、併聲明：

02 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2、訴訟費用由原告負擔。

04 3、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)、經查，以下事實洵堪採認屬實：

07 1、兩造為附表一所示之土地之共有人，且渠等之權利範圍暨取
08 得時間、原因詳如附表一等情，此有土地登記謄本及所有權
09 狀（見謄本卷及本院卷(一)第55至70、205至313頁）可證，且
10 為兩造所不爭執。

11 2、被告所有未辦保存登記之民安路339號房屋，屋外有園藝盆栽
12 及守信不動產經紀有限公司民安店招牌於屋前且於屋前有鐵
13 棚架延伸至上開房屋，屋內有辦公桌及物品等，屋後有一縱
14 深長之盆栽花圃及一魚池使用，且於最後有鐵皮圍籬，並經
15 測量上開民安路339號房屋（含屋前鐵棚架、屋後花圃等）占
16 用民安段460及461地號土地如附圖(二)B即460(1)土地面積112.8
17 6平方公尺、461土地面積63.32平方公尺；及被告在附圖(二)A
18 土地上擺設貨櫃3個即兩側各1貨櫃及後方1貨櫃（如附圖(二)備
19 註貨櫃A、B、C），且前方兩側貨櫃形成一通道，且在前方
20 貨櫃與後方貨櫃間空地擺滿盆栽，及上開貨櫃有以磚塊墊
21 高，並無固定定著，A貨櫃有門窗各1設立、B、C貨櫃只有一
22 側有門並上鎖，並經測量貨櫃A、B、C占用民安段445、446地
23 號土地分別如附圖(二)所示即445(3)土地面積28.03平方公尺；4
24 45(2)、445(4)土地面積11.81平方公尺、2.91平方公尺、445(1)
25 土地面積8.34平方公尺等情，業經本院現場履勘並經地政機
26 關到場測量無訛，並有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明
27 書、本院勘驗筆錄暨現場略圖、現場照片及新北市新莊地政
28 事務所110年3月22日新北莊地測字第1105994854號函覆暨土
29 地複丈成果圖（見本院卷(一)第71、115至127、137至155頁）
30 可證，並為兩造所不爭執。

31 (二)、原告先位主張附圖C之土地，經共有人分管約定，原告有權
32 占有附圖A即附圖(二)A之土地，但遭被告無權占有附圖(二)A之
33 土地，爰依民法第962條前段、中段、第184條第2項規定

(擇一有利判決)及第179條不當得利之法律關係，被告應將附圖(二)A土地上之地上物移除，並將附圖(二)A土地返還予原告，以及給付原告相當於租金之不當得利、備位主張被告未經共有人即原告之同意，自107年11月21日之前開始占用附圖A即附圖(二)A之土地，及自94年間起占用附圖D-2即附圖(二)B之土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定及第184條第1項前段(擇一有利判決)、第179條不當得利之法律關係，被告應將附圖(二)A土地之地上物移除以及附圖(二)B土地上之地上物(即339號房屋)拆除，並將附圖(二)A土地及附圖(二)B土地返還予原告及其他共有人，並給付原告相當於租金之不當得利等語，為被告否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點在於：附圖(一)C之土地是否有經共有人為分管約定暨其內容？原告先位主張渠等依分管約定有權占有附圖A所示之土地，卻遭被告無權占有，依民法第962條前段、中段、第184條第2項規定(擇一有利判決)及第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地上之地上物移除並返還土地予原告，以及給付原告相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？原告備位主張被告未經共有人即原告之同意，自107年11月21日之前開始占用附圖A即附圖(二)A之土地，及自94年間起占用附圖D-2即附圖(二)B之土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定及第184條第1項前段(擇一有利判決)、第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地之地上物移除以及附圖(二)B土地上之地上物(即339號房屋)拆除，並返還土地予原告及其他共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？茲分別論述如下。

(三)、附圖(一)C之土地是否有經共有人為分管約定暨其內容？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張附圖(一)C之土地經共有人為分管約定，渠等有權占有附圖(一)A之土地等語，為被告否認，則依法應由原告就此利己事實負舉證之責。

2、原告固提出臺灣臺北地方法院檢察官(即現臺灣臺北地方檢

察署檢察官) 61年不字第4592號不起訴處分書(下稱系爭不起訴處分書)、趙球之繼承人所簽立之覺書、證明書、最高法院79年度台上字第1195號民事判決、高院73年度上更(二)字第367號民事判決(下合稱前案判決)、權利計算表、贈與稅繳清證明書及趙家祖譜(見109重調10卷第43至81頁、本院卷(一)第95頁)為證,然而:

- (1)、觀諸系爭不起訴處分(見109重調10卷第43至45頁),係趙金升等告訴人對趙蓮福、趙阿樂提告竊佔之刑事告訴,經檢察官偵查後,認定西盛小段24及24-1至24-13地號土地共13筆土地為告訴人與趙阿禎等20人所共有,其中一共有人趙球於37年4月12日將其持分賣予趙蓮福、趙阿樂及趙世壽3人,而趙蓮福、趙阿樂於買受趙球持分後即使用西盛小段24、24-1地號臨道路部分,顯見趙蓮福、趙阿樂係繼受趙球共有人之地位而占用24、24-1地號土地臨道路部分,為正當權利行使等語。而前案判決,係西盛小段24、24-1至24-4、24-10至24-16地號土地共12筆(下稱前案共有土地)之共有人訴請法院裁判分割前案共有土地,法院認定前案共有土地於日據時期明治34年6月間即由原所有權人趙金全之太祖趙光陰之六子間成立鬮分契約,將之分與其中之五子(另一子即二房分得桃園縣土地),以後各房並按照當時析產之位置使用收益,已將各房拈得之財產包括動產及不動產逐項記載於鬮分書上,是其為家產之分析,亦即協議分割財產,故前案共有土地既經兩造之前手於日據時期依鬮分書有效分割完畢,不因光復後土地登記簿不符真實情形之登記而影響其分割之效力,自不得訴請裁判分割等語。是前開二案所涉及之土地並不相同,亦未認定上開各筆之土地有分管契約或約定。至於原告雖援引上開高院判決記載:「上訴人趙蓮福、趙阿樂及趙阿碧(已故趙世壽之妻)於37年向地主趙球買受系爭土地就地號24番、24番之1,並協定同意行使其分管在該地號上應有部分之正當權利,歷時30餘年,且趙蓮福、趙阿樂等已在系爭24之1、24之14(新地號)地上各蓋有合法之房屋。」等語(見109重調10卷第66頁),但此部分係該案上訴人趙金全、趙阿樂、趙蓮福之主張陳述(見同卷第65至66

頁），並非法院認定之事實，自難據此認定前開土地，甚或附圖(一)C之土地有經共有人為分管約定或協議。

(2)、又原告雖主張於37年間趙球將附圖(一)B土地出售予趙世壽、趙蓮福、趙阿樂，並將附圖(一)B土地交付趙世壽、趙蓮福、趙阿樂占有使用，嗣於93、94年間，趙蓮福、趙阿樂將其中附圖(一)A土地出售予趙世漢、趙忠義，但無法辦理所有權移轉登記，趙蓮福（配偶趙劉緣名下）、趙阿樂以渠等持有附圖(一)C土地，移轉面積為渠等持有附圖(一)B土地面積1/2，分別移轉登記予原告，並將附圖(一)A土地交付予原告共同管理使用等語，並提出前開權覺書、證明書、利計算表及贈與稅繳清證明書為證。惟徵諸原告所提出之附圖(一)，固有分別標示A至D，然各該A至D所涵蓋之範圍即地號土地暨認定依據，原告僅陳稱：附圖(一)A是指445、446地號土地等語（見本院卷(一)第105頁），其餘附圖(一)B至D土地部分迄今仍未提出說明暨認定依據，且前開覺書及證明書僅足認定趙球之繼承人承認趙球生前將土地之權利出售趙世壽、趙蓮福、趙阿樂，但出售之土地範圍，覺書係記載重測前：西盛段西盛小段24、24-1至24-13等共14筆等語，證明書係記載重測前：西盛段西盛小段24、24-1地號土地前半段（即現民安路臨路部分）搭建房舍及種植蔬菜用等語，亦核與前開權利計算表及贈與稅繳清證明書所載之土地地號係民安段445、446、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、461、462、463地號土地（即重測前：西盛段西盛小段24、24-19、24-6、24-20、24-14、24-1、24-15、24-16、24-10、24-11、24-2、24-12、24-4、24-13、24-3地號土地）不一，且核與前開不起訴處分書或前案共有土地不一，甚或與附表一所示原告所有之土地暨權利取得原因、權利範圍等情迥異，況原告復未為其他積極舉證以實其說，則原告前開主張，委無足採。

(3)、另證人趙淑蘭到庭證稱：我住在民安路349號房屋4、50年了，房子是我弟弟趙令發的，是祖先買的土地，351號房屋是趙陳碧的，353號房屋是趙阿樂的；附圖(二)A空地，之前是我跟趙陳碧種菜，趙陳碧年紀大後就沒種菜，至100、101年

左右，陳寶珍出資鋪上水泥，放著空地沒有使用也沒有停車，之後出租停放大卡車，之後我母親趙劉緣跟大卡車說不出租了，後來被告就去占用，被告於106年開始把兩個貨櫃擺放進來空地上；陳寶珍是我父親那一輩第五房的人，他向誰買、何時買的我不清楚，也不知道該空地所有權人；我們房子在旁邊，所以該空地是我們即趙家的第四房（趙忠義）、第五房（陳寶珍）；該空地是我們趙家種菜，有我父親趙蓮福、趙阿樂、趙世壽即我祖母；106年12月30日前被告沒有占用該空地，以前我們是用鐵鍊圍起來，被告占用後把鐵鍊破壞等語（見本院卷(二)第108至頁），是縱使證人趙淑蘭與趙陳碧或其家人曾在附圖(二)A空地上種菜使用，但渠等占有該空地之法律上權源為何？是否果係基於共有人間之分管約定或協議？證人趙淑蘭前開證述，顯無從為有利於原告之認定。況且，苟原告基於向前手買受土地而繼受前手占有附圖(二)A土地，渠等早分別於93年12月15日、94年3月3日登記取得附圖(二)A土地即民安段445、446地號土地者，何以其等於取得該土地後並未占有使用，而遲至100、101年間陳寶珍始出資鋪設水泥？甚或於鋪設水泥後仍為空地？又何以由趙劉緣向承租者表示權利？益徵原告主張其等向前手購買後繼受該權利而得占有附圖(二)A土地等語，即屬無據。

(四)、原告先位主張渠等依分管約定有權占有附圖A所示之土地，卻遭被告無權占有，依民法第962條前段、中段、第184條第2項規定（擇一有利判決）及第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地上之地上物移除並返還土地予原告，以及給付原告相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？

1、按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。民法第962條定有明文。又按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第2項亦定有明文。

2、承上所述，既無從認定原告向前手購買土地後而有繼受占有附圖(二)A土地之權利，而被告亦為民安段445、446地號土地之

共有人（見附表一編號1、2），自得占有使用該土地，難認有何妨侵奪或妨害原告之權利，則原告主張被告無權占用附圖(二)A土地，依上開規定請求被告將該土地上地上物移除並返還原告及給付相當於租金之不當得利，即屬無據。

(五)、原告備位主張被告未經共有人即原告之同意，自107年11月21日之前開始占用附圖A即附圖(二)A之土地，及自94年間起占用附圖D-2即附圖(二)B之土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定及第184條第1項前段（擇一有利判決）、第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地之地上物移除以及附圖(二)B土地上之地上物（即民安路339號房屋）拆除，並返還土地予原告及其他共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，是否有理由暨所得請求之金額若干？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。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項及第821條定有明文。次按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，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院78年度台抗字第297號裁定、81年度台上字第1818號判決參照）。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判要旨參照）。本件原告主張被告以附圖(二)A土地上之地上物、附圖(二)B土地上之民安路339號房屋無權占用民安段445、446、460、461地號土地等語，被告並不否認其以附圖(二)A土地上之地上物即貨櫃A、B、C占用民安段445、446地號土地，及以附圖(二)B土地上之民安

01 路339號房屋占用民安段460、461地號土一事，但辯稱其為有
02 權占有，則揆諸前開規定及說明，自應由被告就其占有有正
03 當法律上權源乙節負舉證之責。

04 2、被告辯稱：我向前手趙金花購買民安路339號房屋及土地持
05 分，並沒有約定說這筆土地可以如何管理使用，購買當時認
06 知民安路339號房屋占用的土地範圍都可以使用，整塊土地是
07 共有，沒有分割或分管協議；以貨櫃占用是因為我是共有人
08 之一，我購買16筆土地，持分均是1/10，應該有163坪多，而
09 民安路339號房屋占用面積不到163坪，所以我意識到我應該
10 也有買附圖(二)A土地，我跟張心怡討論後才去使用等語，並提
11 出不動產買賣契約書（見本院卷(一)第413至439頁）為憑，足
12 認被告於93年間向前手趙金花購買民安段445、451、452、45
13 3、454、455、456、457、457-1、458、459、460、461、46
14 2、463、1044地號土地共16筆及民安路339號房屋，且該買賣
15 契約書特別約定事項載明：「賣方（即趙金花，下同）保證
16 出售土地確實無出租或他人主張優先承買權之情事，其新莊
17 市○○段000地號上房屋使用權一併移轉買方（即被告，下
18 同），惟買方已確實知悉該買賣標的係為共同共有（持分1/1
19 0），故日後可能產生之風險均已充分了解，賣方不負瑕疵擔
20 保責任。」等語（見本院卷(一)第431頁），是前手趙金花就民
21 安路339號房屋是否係有權占有共有土地一事並不負瑕疵擔保
22 責任，則民安路339號房屋占有共有之461及460地號土地是否
23 果有權占有，即屬可疑，況且，證人張心怡證稱：我不知道
24 附圖(二)A空地是何人所有，對於該空地沒有印象，被告有提及
25 他要在該空地擺放貨櫃，被告覺得那是他的地，他就去擺
26 放，但不是跟我討論；被告擺放貨櫃前沒有使用該空地等語
27 （見本院卷(一)第112至114頁），是證人張心怡僅為被告公司
28 之員工，其對於被告是否有權占有使用上開土地一事並無權
29 置喙，而被告迄今未能證明業經共有人同意或分管約定而占
30 用前開土地之特定部分而為使用收益，參照前開說明，自屬
31 侵害他共有人之權利，則原告主張被告無權占有，即屬可
32 採。

33 3、因此，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，

01 請求被告應將如附圖(二)A土地上之地上物即貨櫃A、B、C移
02 除，並將如附圖(二)B土地上民安路339號房屋拆除，並將該部
03 分土地返還原告及全體共有人，應屬正當。

04 4、原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

05 (1)、按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能
07 獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使
08 用收益，而受有同額之損害，應為社會通常觀念（最高法院
09 61年台上字第1695號判例參照）。又按共有人逾越其應有部
10 分之範圍，對共有物為使用收益，可能獲得相當於租金之利
11 益，為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本
12 身，應以相當之租金計算應償還之價額。又租金之請求權因
13 五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法
14 律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如
15 該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對
16 於相當於已罹消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之
17 法則請求返還，最高法院104年度台上字第330號判決要旨可
18 資參照。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
19 物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文，而依土
20 地法施行法25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指
21 「法定地價」而言，又依土地法第148條規定，土地所有權
22 人依土地法所定「申報之地價」為法定地價，另土地法第10
23 5條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築
24 房屋均準用之。」是城市地方建築基地之租金亦應以土地申
25 報地價年息10%為限。又按，請求不當得利中相當於租金損
26 害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應
27 斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土地
28 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
29 定。

30 (2)、參酌被告占用之土地如附圖(二)A、B即民安段445、460、461
31 地號土地（原告捨棄民安段446地號土地之不當得利，見本
32 院卷(一)第199頁，就此部分則不予審酌），地目為旱（見附
33 表一編號1、17、18），臨近新北市新莊區民安路，附近工

廠、公司及住家林立，近民安國小、新泰綜合醫院，生活機能尚可，及被告占用上開土地係供公司營業或擺放貨櫃等一切情狀，原告主張以申報地價年息10%計算，尚屬過高，本院認應按申報地價年息4%計算，較屬適當。

(3)、原告主張被告占用附圖(二)A土地之面積為280.51平方公尺（計算式：貨櫃C即445(1)之面積8.34+貨櫃B即445(2)之面積11.81+貨櫃A即445(3)之面積28.03+申請人即原告囑測範圍445(5)之面積232.33=280.51）等語（見本院卷(一)第199頁），其中申請人即原告囑測範圍445(5)之面積232.33平方公尺部分，係不含貨櫃A、B、C面積之附圖(二)A民安段445地號土地之面積，但該部分既已無從認定被告於107年11月21日後有以柵欄或圍籬或其他方式排除共有人進入或使用，況原告前開請求移除附圖(二)A土地之地上物僅貨櫃A、B、C並經測量，則原告就附圖(二)A所得請求相當於租金不當得利自以附圖(二)所示貨櫃A、B、C之面積即445(3)、445(2)、445(1)合計48.18平方公尺（計算式：28.03+11.81+8.34=48.18）為認定。另，被告所有民安路339號房屋占用如附圖(二)B土地即460(1)之面積112.86平方公尺及461之面積63.32平方公尺，合計176.18平方公尺（計算式：112.86+63.32=176.18）。又原告自陳：民安段445、460、461地號土地之申報地價均係以該年度公告地價80%計算等語（見本院卷(二)第12頁），並有上開土地歷年年度之公告地價網路列印（見本院卷(一)393至394、397至400頁）可證，是民安段445地號土地107年至109年、民安段460、461地號土地104年至109年之公告地價如附表二所示。

(4)、因此，本件原告請求被告應給付其等各不當得利之金額暨計算如附表三所示，至逾上開數額部分，即屬無據。

四、綜上所述，原告先位主張渠等依分管約定有權占有附圖A所示之土地，卻遭被告無權占有，依民法第962條前段、中段、第184條第2項規定（擇一有利判決）及第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地上之地上物移除並返還土地予原告，以及給付原告相當於租金之不當得利等語，為無理由，應予駁回。原告備位主張被告未經共有人即

原告之同意，自107年11月21日之前開始占用附圖(二)A之土地，及自94年間起占用附圖(二)B之土地，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定、第179條不當得利之法律關係，請求被告應將附圖(二)A土地之地上物（即附圖(二)備註欄所示之貨櫃A、B、C）移除以及附圖(二)B土地上之地上物（即民安路339號房屋）拆除，並返還該等土地予原告及其他共有人，以及應給付原告如主文第二至四項所示之不當得利金額等語，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決第一項部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行宣告，於法相合，爰分別酌定相當金額准許之。本判決第二至四項前段及後段已屆期部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告之，併依被告聲請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

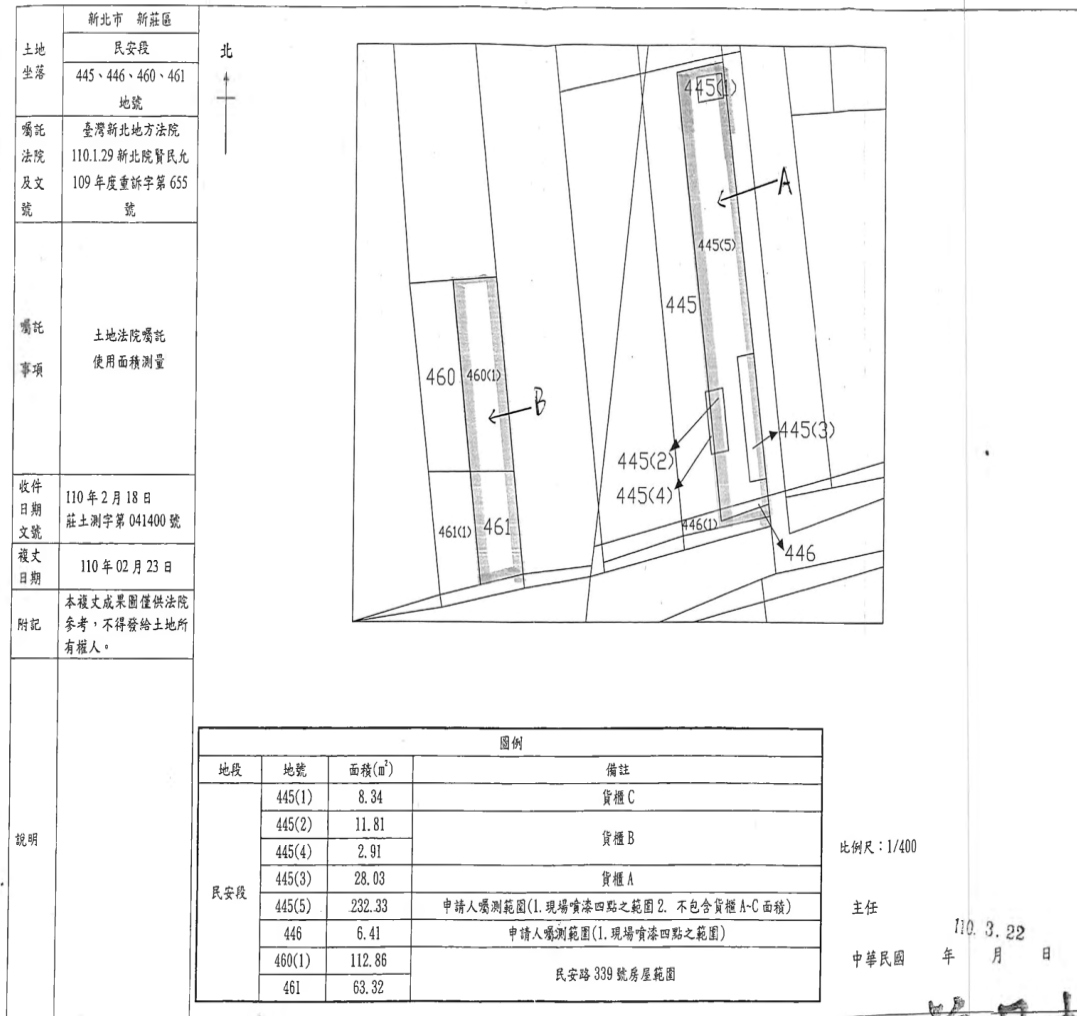
中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
民事第六庭 法 官 饒金鳳

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 3 月 9 日
書記官 廖美紅

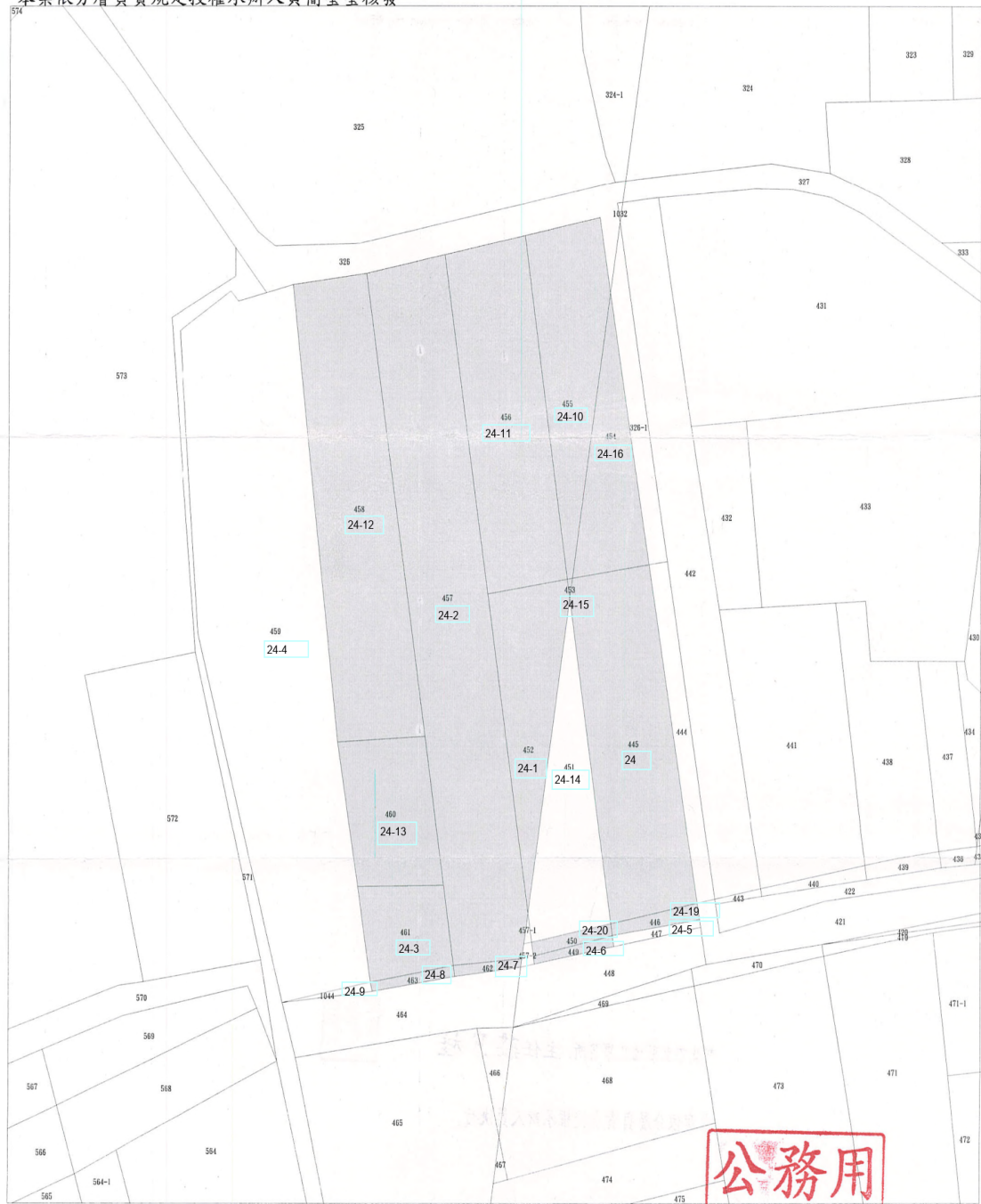
附圖(二)：



土地謄本(限閱)

地籍圖謄本		新莊整謄字第034002號
土地坐落：新北市新莊區民安段445, 446, 449, 450, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 460, 461, 462, 463地號共15筆		
重測前地號：西盛段西盛小段		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 ↑	資料管轄機關：新莊地政事務所	
	本謄本核發機關：新莊地政事務所	主任：莊月桂
	中 華 民 國 109年11月18日	

本案依分層負責規定授權承辦人員簡瑩瑩核發



比例尺：1/500

土地謄本(限閱)

附表一：見謄本卷及本院卷(一)第55至70、205至313頁所有權狀

編號	地 號 土 地 (新北市新莊區民安段)	所有權人暨權利範圍、取得時間暨原因
1	445地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24地號土地，面積：511.50平方公尺，地目：旱 〈本院卷(一)第273頁〉)	趙志偉3744/105300 (見謄本卷第19頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第235頁所有權狀)
		趙志明91/2925 (見謄本卷第21頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第205頁所有權狀)
		陳寶珍1368/105300 (見謄本卷第21頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第273頁所有權狀)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第21頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第55頁所有權狀)
2	446地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-19地號土地，面積：21.32平方公尺，地目：旱 〈本院卷(一)第275頁〉)	趙志偉468/105300 (見謄本卷第41頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第237頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第41頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第275頁所有權狀)
3	447地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-5地號土地，面積：14.52平方公尺，地目：道 〈本院卷(一)第273頁〉)	陳寶珍108/105300 (見本院卷(一)第277頁所有權狀94年3月3日登記)
4	449地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-6地號土地，面積：13.56平方公尺，地目：旱 〈本院卷(一)第279頁〉)	趙志偉468/105300 (見謄本卷第63頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第239頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第65頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第279頁所有權狀)
5	450地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-20地號土地，面積：	趙志偉468/105300 (見謄本卷第85頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第241頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第85頁，93

	18.46平方公尺，地目：旱 〈本院卷(一)第281頁〉)	年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第281頁所有權狀)
6	451地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-14地號土地，面積：251.24平方公尺，地目：旱〈本院卷(一)第207頁〉)	趙志明45/2925 (見本院卷(一)第207頁所有權狀93年3月12日登記)
		趙志偉2088/105300 (見本院卷(一)第243頁94年3月3日登記)
		陳寶珍3618/105300 (見本院卷(一)第283頁所有權狀94年3月3日登記)
		張惠揚 (見本院卷(一)第56頁所有權狀93年8月27日登記)
7	452地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-1地號土地，面積：240.36平方公尺，地目：旱〈本院卷(一)第285頁〉)	趙志偉1596/105300 (見謄本卷第109頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第245頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第111頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第209頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第109頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第285頁所有權狀)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第111頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；見本院卷(一)第57頁所有權狀)
8	453地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-15地號土地，面積：0.89平方公尺，地目：旱〈本院卷(一)第287頁〉)	趙志偉1596/105300 (見謄本卷第133頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第247頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第135頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第211頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第133頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第287頁所有權狀)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第135頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第58頁所有權狀)

9	454地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-16地號土地，面積：185.76平方公尺，地目：田〈本院卷(一)第289頁〉)	趙志偉2052/105300 (見謄本卷第157頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第249頁所有權狀)
		趙志明44/2925 (見謄本卷第159頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第213頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第157至159頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第159頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第59頁所有權狀)
10	455地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-10地號土地，面積：511.50平方公尺，地目：田〈本院卷(一)第291頁〉)	趙志偉1596/105300 (見謄本卷第181頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第251頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第183頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第215頁所有權狀)
		陳寶珍7488/105300 (見謄本卷第181頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第183頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第60頁所有權狀)
11	456地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-11地號土地，面積：488.72平方公尺，地目：田〈本院卷(一)第293頁〉)	趙志偉1596/105300 (見謄本卷第203頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第253頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第205頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第217頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第203頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第205頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第61頁所有權狀登記)

12	457地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-2地號土地，面積：975.22平方公尺，因分割增加地號：457-1、457-2地號，地目：建〈本院卷(一)第295頁〉)	趙志偉2268/105300 (見謄本卷第227頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第255頁所有權狀)
		趙志明10/585 (見謄本卷第229頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第219頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第227頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第229頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第62頁所有權狀登記)
13	457-1地號土地 (面積：1.98平方公尺，地目：建〈本院卷(一)第221頁〉)	趙志明20/1755 (見本院卷(一)第221頁所有權狀93年3月12日登記)
		趙志偉1688/105300 (見本院卷(一)第257頁所有權狀94年3月3日登記)
		陳寶珍3618/105300 (見本院卷(一)第297頁所有權狀94年3月3日登記)
		張惠揚 (見本院卷(一)第63頁所有權狀93年8月27日登記)
14	457-2地號土地 (面積：4.23平方公尺，地目：建〈本院卷(一)第259頁〉)	趙志偉468/105300 (見本院卷(一)第259頁所有權狀94年3月3日登記)
		陳寶珍108/105300 (見本院卷(一)第299頁所有權狀94年3月3日登記)
15	458地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-12地號土地，面積：647.21平方公尺，地目：建〈本院卷(一)第301頁〉)	趙志偉3888/105300 (見謄本卷第251頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第261頁所有權狀)
		趙志明19/585 (見謄本卷第253頁，93年2月

		5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第223頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第251頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第253頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第64頁所有權狀93年8月27日登記)
16	459地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-4地號土地，面積：1375.44平方公尺，地目：建〈本院卷(一)第225頁〉)	趙志明10/585 (見本院卷(一)第225頁所有權狀93年3月12日登記)
		趙志偉2268/105300 (見本院卷(一)第263頁所有權狀94年3月3日登記)
		陳寶珍3618/105300 (見本院卷(一)第303頁)
		張惠揚 (見本院卷(一)第65頁所有權狀93年8月27日登記)
17	460地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-13地號土地，面積：221.51平方公尺，地目：旱〈本院卷(一)第305頁〉)	趙志偉159/105300 (見謄本卷第275頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第265頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第277頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第227頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第275頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)
		張惠揚1/10 (見謄本卷第277頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第66頁所有權狀93年8月27日登記)
18	461地號土地 (重測前：西盛段西盛小段24-3地號土地，面積：130.13平方公尺，地目：旱〈本院卷(一)第307頁〉)	趙志偉159/105300 (見謄本卷第299頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第267頁所有權狀)
		趙志明94/8775 (見謄本卷第301頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第229頁所有權狀)
		陳寶珍3618/105300 (見謄本卷第299頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記)

		張惠揚1/10（見謄本卷第301頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第67頁所有權狀93年8月27日登記）
19	462地號土地 （重測前：西盛段西盛小段24-7地號土地，面積：11.31平方公尺，地目：道〈本院卷(一)第309頁〉）	趙志偉2268/105300（見謄本卷第323頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第269頁所有權狀） 趙志明10/585（見謄本卷第325頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第231頁所有權狀） 陳寶珍3618/105300（見謄本卷第323頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記） 張惠揚1/10（見謄本卷第325頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第68頁所有權狀93年8月27日登記）
20	463地號土地 （重測前：西盛段西盛小段24-8地號土地，面積：15.09平方公尺，地目：道〈本院卷(一)第311頁〉）	趙志偉2268/105300（見謄本卷第345頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記；本院卷(一)第271頁所有權狀） 趙志明10/585（見謄本卷第347頁，93年2月5日買賣、同年3月12日登記；本院卷(一)第233頁所有權狀） 陳寶珍3618/105300（見謄本卷第345頁，93年12月15日買賣、94年3月3日登記） 張惠揚1/10（見謄本卷第347頁，93年8月8日買賣、同年月27日登記；本院卷(一)第69頁所有權狀93年8月27日登記）
21	1044地號土地 （重測前：西盛段西盛小段24-9地號土地，面積：7.57平方公尺，地目：道〈本院卷(一)第313頁〉）	陳寶珍108/105300（見本院卷(一)第313頁所有權狀94年3月3日登記） 張惠揚（見本院卷(一)第70頁所有權狀93年8月27日登記）

02 附表二：

03 一、民安段445地號土地之申報地價

年 度	公 告 地 價 （見本院卷(一)第393至394頁）	申 報 地 價
107年度	11,900元/平方公尺	9,520元/平方公尺

108年度	11,900元/平方公尺	9,520元/平方公尺
109年度	11,800元/平方公尺	9,440元/平方公尺

二、民安段460、461地號土地之申報地價

年 度	公 告 地 價 (見本院卷(一)第397至400頁)	申 報 地 價
104年度	4,000元/平方公尺	3,200元/平方公尺
105年度	5,100元/平方公尺	4,080元/平方公尺
106年度	5,100元/平方公尺	4,080元/平方公尺
107年度	5,100元/平方公尺	4,080元/平方公尺
108年度	5,100元/平方公尺	4,080元/平方公尺
109年度	5,100元/平方公尺	4,080元/平方公尺

附表三：不當得利計算式

一、附圖(二)A所示貨櫃占用民安段445土地之面積合計48.18平方公尺部分：(計算式：面積×申報地價×年息4%×年數×權利範圍)

(一)、陳寶珍部分(權利範圍：1368/105300)：

1、107年11月21日起至109年3月31日止：

(1)、107年11月21日起至108年12月31日止：

計算式：48.18平方公尺×9,520元/平方公尺×4%×406/365×1368/105300=265元(元以下四捨五入，下同)

(2)、109年1月1日起至109年3月31日止：

計算式：48.18平方公尺×9,440元/平方公尺×4%×90/365×1368/105300=58元

(3)、合計：(1)+(2)=323元(計算式：265+58=323)

2、109年4月1日起每月20元：

計算式：48.18平方公尺×9,440元/平方公尺×4%×1368/105300÷12月=20元

(二)、趙志偉部分(權利範圍：3744/105300)：

1、107年11月21日起至109年3月31日止：

(1)、107年11月21日起至108年12月31日止：

計算式：48.18平方公尺×9,520元/平方公尺×4%×406/365×3744/1

01 05300=726元（元以下四捨五入，下同）
02 (2)、109年1月1日起至109年3月31日止：
03 計算式： $48.18\text{平方公尺}\times 9,440\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 90/365\times 3744/10$
04 $5300=159\text{元}$
05 (3)、合計： $(1)+(2)=885\text{元}$ （計算式： $726+159=885$ ）
06 2、109年4月1日起每月54元：
07 計算式： $48.18\text{平方公尺}\times 9,440\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 3744/105300\div 12$
08 $=54\text{元}$
09 (三)、趙志明部分（權利範圍：91/2925）
10 1、107年11月21日起至109年3月31日止：
11 (1)、107年11月21日起至108年12月31日止：
12 計算式： $48.18\text{平方公尺}\times 9,520\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 406/365\times 91/292$
13 $5=635\text{元}$
14 (2)、109年1月1日起至109年3月31日止：
15 計算式： $48.18\text{平方公尺}\times 9,440\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 90/365\times 91/2925$
16 $=140\text{元}$
17 (3)、合計： $(1)+(2)=775\text{元}$ （計算式： $635+140=775$ ）
18 2、109年4月1日起每月47元：
19 計算式： $48.18\text{平方公尺}\times 9,440\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 91/2925\div 12=47$
20 元
21 二、附圖(二)B所示民安路339號房屋占用民安段460、461土地之面
22 積合計176.18平方公尺部分：
23 (一)、陳寶珍部分（權利範圍：3618/105300）：
24 1、104年4月1日起至109年3月31日止：
25 (1)、104年4月1日起至104年12月31日止：
26 計算式： $176.18\text{平方公尺}\times 3,200\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 275/365\times 3618/$
27 $105300=584\text{元}$
28 (2)、105年1月1日起至108年12月31日止：
29 計算式： $176.18\text{平方公尺}\times 4,080\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 4\times 3618/105300$
30 $=3,952\text{元}$
31 (3)、109年1月1日起至109年3月31日止：
32 計算式： $176.18\text{平方公尺}\times 4,080\text{元/平方公尺}\times 4\%\times 90/365\times 3618/1$
33 $05300=244\text{元}$

01 (4)、合計：(1)+(2)+(3)=4,780元（計算式：584+3,952+244=4,78
02 0）
03 2、109年4月1日起每月82元：
04 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×3618/105300÷1
05 2月=82元
06 (二)、趙志偉部分（權利範圍：159/105300）：
07 1、104年4月1日起至109年3月31日止：
08 (1)、104年4月1日起至104年12月31日止：
09 計算式：176.18平方公尺×3,200元/平方公尺×4%×275/365×159/1
10 05300=26元
11 (2)、105年1月1日起至108年12月31日止：
12 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×4×159/105300=
13 174元
14 (3)、109年1月1日起至109年3月31日止：
15 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×90/365×159/10
16 5300=11元
17 (4)、合計：(1)+(2)+(3)=211元（計算式：26+174+11=211）
18 2、109年4月1日起每月4元：
19 計算式：176.18平方公尺×4,080元×4%×159/105300÷12月=4元
20 (三)、趙志明部分（權利範圍：94/8775）
21 1、104年4月1日起至109年3月31日止：
22 (1)、104年4月1日起至104年12月31日止：
23 計算式：176.18平方公尺×3,200元/平方公尺×4%×275/365×94/87
24 75=182元
25 (2)、105年1月1日起至108年12月31日止：
26 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×4×94/8775=1,2
27 32元
28 (3)、109年1月1日起至109年3月31日止：
29 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×90/365×94/877
30 5=76元
31 (4)、合計：(1)+(2)+(3)=1,490元（計算式：182+1,232+76=1,490）
32 2、109年4月1日起每月26元：
33 計算式：176.18平方公尺×4,080元/平方公尺×4%×94/8775÷12月=

- 01 26元
- 02 三、以上附圖(二)A、B有關1之合計部分：
- 03 (一)、陳寶珍部分：5,103元（計算式：323+4,780=5,103）
- 04 (二)、趙志偉部分：1,096元（計算式：885+211=1,096）
- 05 (三)、趙志明部分：2,265元（計算式：775+1,490元=2,265）