臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第571號

原　　告　李柏緯
000000000000000000
　　李柏嶢
　　李明鑫
000000000000000000
　　李明鴻
　　李明彬
上5 人共同
訴訟代理人　王可文律師
　　周廷威律師
　　吳勇君律師
複　代理人　李璇辰律師
　　張華珊律師
被　　告　王建民
000000000000000000
000000000000000000
　　許宗禮
000000000000000000
上1 人　之
訴訟代理人　許庭耀
被　　告　張睿展
000000000000000000
上1 人　之
法定代理人　張育豪
　　莊雅婷
被　　告
兼上3 人之
訴訟代理人　張憲璋
000000000000000000

000000000000000000
000000000000000000
被　　告　許蓁
000000000000000000
　　許傑妮
　　鄭淑敏
上列當事人間請求返還土地事件，於民國115年6月11日言詞辯論終結，本院判決如下：
主　文
一、被告王建民、許宗禮應自坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示1樓部分615(A)面積110.55平方公尺、615(B)面積5.98平方公尺、615(C)面積8.25平方公尺之同段634號建物遷出，並將上開建物占用之土地返還原告及其他共有人全體。
二、被告張睿展應自坐落系爭土地上，如附圖所示2樓部分615(D)面積115.77平方公尺、615(E)面積5.98平方公尺之同段635號建物遷出，並將上開建物占用之土地返還原告及其他共有人全體。
三、被告張睿展應自坐落系爭土地上，如附圖所示3樓部分615(F)面積104.4平方公尺、615(G)面積5.98平方公尺、615(H)面積7.63平方公尺、615(I)面積3.74平方公尺之同段636號建物遷出，並將上開建物占用之土地返還原告及其他共有人全體。
四、被告許蓁應給付原告李明鑫新臺幣2萬3,280元，及自民國110年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
五、被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏應連帶給付原告李明鑫、李明鴻、李明彬各新臺幣8,828元，及自112年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
六、被告許蓁應給付原告李明鴻、李明彬各新臺幣1萬5,486元，及自民國110年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5

計算之利息。

七、被告張睿展應給付原告李明鴻、李明彬各新臺幣7,789元，及自民國114年1月1日起至返還本判決第三項土地之日止，按月給付原告李明鴻、李明彬各新臺幣789元。

八、被告許蓁應給付原告李柏緯、李柏嶢各新臺幣1萬2,602元，及自民國110年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

九、被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏應連帶給付原告李柏緯、李柏嶢各新臺幣3,311元，及自112年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

十、被告張睿展應給付原告李柏緯、李柏嶢各新臺幣1,947元，及自民國114年1月1日起至返還本判決第三項土地之日止，按月給付原告李明鴻、李明彬各新臺幣197元。

十一、原告其餘之訴駁回。

十二、訴訟費用由被告王建民、許宗禮負擔2分之1，餘由被告張睿展負擔。

十三、本判決第一項於原告以新臺幣313萬元為被告王建民、許宗禮預供擔保後，得為假執行；被告王建民、許宗禮於假執行執行程序終結前，以新臺幣938萬4,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十四、本判決第二項於原告以新臺幣313萬元為被告張睿展預供擔保後，得為假執行；被告張睿展於假執行執行程序終結前，以新臺幣938萬4,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十五、本判決第三項於原告以新臺幣313萬元為被告張睿展預供擔保後，得為假執行；被告張睿展於假執行執行程序終結前，以新臺幣938萬4,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。本件起訴時之原告李有義（下逕稱姓名）於本件訴訟進行中之民國111年5月31日死亡，茲據原告具狀聲請由其子女李明鑫、李明鴻、李明彬承受訴訟，有繼承系統表、除戶及現戶戶籍謄本在卷可稽（見重訴卷一第391至407頁），揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別規定甚明。經查：

㈠原告於112年2月15日，以新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）其上有門牌地址為「新北市○○區○○路000號」之五層樓建物（下分稱系爭1至5樓建物，建號分別為634、635、636、637、638號，合稱系爭建物），其中系爭2、3樓建物自起訴日回溯前5年間所有權曾有異動為由，追加系爭2樓建物前手即張憲璋及系爭3樓建物前手即第三人許昌（下逕稱姓名）之全體繼承人許傑妮、鄭淑敏、許珮宸第三人許珮宸（下逕稱姓名）為被告（見重訴卷二第9至23頁），惟許珮宸已於追加前之108年4月8日死亡，本院遂裁定駁回追加被告許珮宸（見重訴卷二第57至58頁）；嗣原告追加許珮宸之繼承人為被告，迭將訴之聲明變更（見重訴卷二第107至121頁），終因許珮宸無繼承人，而撤回追加許珮宸之繼承人為被告之請求（見重訴卷二第163至167頁）。

㈡原告起訴時訴之聲明為：「1.被告王建民、許宗禮、張睿展、許蓁（下分稱姓名）應自系爭土地遷出，並將前開土地返還予原告及所有共有人。2.被告王建民、許宗禮（下合稱王建民等2人）應連帶給付原告李有義新臺幣（下同）11萬4,246元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李有義1,854元。3.被告張睿展應給付原告李有義11萬4,246元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李有義1,854元。4.被告許蓁應給付原告李有義11萬4,246元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李有義1,854元。5.被告王建民等2人應連帶給付原告李柏緯1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏緯232元。6.被告張睿展應給付原告李柏緯1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏緯232元。7.被告許蓁應給付原告李柏緯1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏緯232元。8.被告王建民等2人應連帶給付原告李柏嶢1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏嶢232元。9.被告張睿展應給付原告李柏嶢1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏嶢232元。10.被告許蓁應給付原告李柏嶢1萬4,281元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自110年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告李柏嶢232元。11.願供擔保，請求准予假執行」等語（見重司調卷第9至11頁、重訴卷一第65至69頁）。嗣於本院囑託新北市三重地政事務所測量後，依照地政機關測量成果變更其請求判決事項之聲明第1至3項，且因

被告許蓁於113年1月23日與被告張睿展就系爭3樓建物達成買賣合意，並於113年3月5日交屋，又原告與被告王建民等2人、張睿展、張憲璋於113年3月12日就系爭2樓建物之不當得利部分達成和解，原告最終變更訴之聲明為：「1.被告王建民等2人應將坐落於系爭土地上如附圖所示1樓部分，615(A)面積110.55平方公尺之建物、615(B)面積5.98平方公尺之梯間、615(C)面積8.25平方公尺之雨遮，全數拆除騰空，並將占用土地返還予原告李柏緯、李柏嶢、李明鴻、李明彬及其他共有人全體。2.被告張睿展應將坐落於系爭土地上如附圖所示2樓部分，615(D)面積115.77平方公尺之建物、615(E)面積5.98平方公尺之梯間，全數拆除騰空，並將占用土地返還予原告李柏緯、李柏嶢、李明鴻、李明彬及其他共有人全體。3.被告張睿展應將坐落於系爭土地上如附圖所示3樓部分，615(F)面積104.4平方公尺之建物、615(G)面積5.98平方公尺之梯間、615(H)面積7.63平方公尺之平臺、615(I)面積3.74平方公尺之2樓頂平臺，全數拆除騰空，並將占用土地返還予原告李柏緯、李柏嶢、李明鴻、李明彬及其他共有人全體。4.被告許蓁應給付原告李明鑫3萬3,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏應連帶給付原告李明鑫、李明鴻、李明彬各1萬2,612元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.被告許蓁應給付原告李明鴻、李明彬各2萬2,055元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。7.被告張睿展應給付原告李明鴻、李明彬各1萬1,127元，及自114年1月1日起至返還第三項所示土地之日止，按月給付原告李明鴻、李明彬各1,128元。8.被告許蓁應給付原告李柏緯、李柏嶢各1萬7,985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。9.被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏應連帶給付原告李柏緯、李柏嶢各4,729元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日

止，按週年利率5%計算之利息。10.被告張睿展應給付原李柏緯、李柏嶢各2,782元，及自114年1月1日起至返還第三項所示土地之日止，按月給付原告李柏緯、李柏嶢各282元。11.就第一至三項請求，願供擔保，請求准予假執行」等語（見重訴卷三第111至115、223至224頁）。

㈢經核原告上開所為係本於同一所有權之物上請求權及不當得利返還請求權，並未變更訴訟標的，且係本於相同地上物無權占有之同一請求基礎事實，而追加被告許傑妮、鄭淑敏，並變更及減縮應受判決事項之聲明，為一次解決紛爭，揆諸上開規定，所為追加被告及變更聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣系爭土地原為訴外人陳月雲（下逕稱姓名）所有，應有部分比例為3/5，陳月雲前於82年4月21日逝世，系爭土地遂由其子女輩即訴外人陳李阿蜜、李素美、李阿香、李有義，以及孫輩即原告李柏緯、原告李柏嶢公同共有繼承，嗣前開人等於110年2月18日調解成立，由李有義取得陳月雲遺留土地之4/5、李柏緯取得1/10、李柏嶢取得1/10，是以李有義、原告李柏緯、李柏嶢就系爭土地之應有部分分別為12/25、3/50、3/50，後原告李有義111年5月31日死亡，其子即原告李明鴻、李明彬於111年8月24日以遺囑繼承為由，登記取得系爭土地應有部分各6/25。系爭1樓建物所有權人為被告王建民等2人；系爭2樓建物為被告張憲璋於81年3月27日以拍賣方式取得所有權，於106年5月9日以贈與為由，移轉登記予被告張睿展；系爭3樓建物為訴外人許昌於74年12月9日以買賣方式取得所有權，嗣許昌逝世，於102年4月8日由被告許蓁以分割繼承之方式單獨取得所有權，後又經調解塗銷，於106年4月27日登記由許昌之全體繼承人即被告許蓁、許傑妮、許珮宸（原名許汶瑜）、鄭淑敏公同共有，最終於107年12月18日，經和解共有物分割，由被告許蓁單獨登記為系爭3樓建物之所有人，嗣被告許蓁於113年1月23日與被告張

睿展就系爭3樓建物達成買賣合意，並於113年3月5日交屋。

㈡原告未同意被告使用系爭土地，被告王建民等2人所有系爭1樓建物、被告張睿展所有系爭2至3樓建物均全部坐落於系爭土地上，被告無權占有原告所有之系爭土地，因而獲得相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除騰空如附圖所示(A)至(I)部分，並返還系爭土地予全體共有人，另依民法第179條規定，就系爭建物3樓部分，請求自本件起訴日回溯5年即105年6月1日起至110年5月31日止，相當於租金之不當得利，及自114年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利等語。

㈢並聲明：如最終變更訴之聲明所示。

二、被告則以：

㈠被告王建民等2人部分：

74年先人許水源購買系爭1樓建物作為景靈宮，不清楚為何只有過戶建物沒有過戶土地，當時村長有跟王建民等2人說訴外人王美洙（下逕稱姓名）有借錢，拿系爭土地抵押，王美洙還錢後就會過戶系爭土地給王建民等2人，惟系爭土地沒有過戶並不清楚，伊為有權占有等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡被告張睿展、張憲璋部分：

原係被告張憲璋拍賣取得系爭2樓建物，本欲向土地所有權人陳月雲購買系爭土地，因該時系爭土地有抵押權而沒有買到，依民法第876條第1項規定，拍賣取得不待登記取得法定地上權，房屋不能與土地分離，法律關係屬於租賃，且系爭1至3樓建物上尚有4、5樓，無法拆除，另被告張睿展於113年1月23日與被告許蓁就系爭3樓建物簽定不動產買賣契約，並於同年3月5日交屋，兩造業於113年3月12日就租用土地和解成立等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢被告許蓁、鄭淑敏部分：

系爭3樓建物是伊從父親繼承來的，過程不清楚，既然有買

賣的行為，為何會有無權占有的問題等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈣被告許傑妮：未提出書狀及陳述。

三、兩造不爭執事項：

㈠新北市○○區○○段000地號土地（下稱163地號土地）於69年間為訴外人周阿財、周盧詩超（下稱周阿財等2人）所有，應有部分各1/2，同意陳月雲、第三人李秋霞（下逕稱姓名）等45人於系爭土地建築系爭建物，有土地使用同意書在卷可稽（見重訴卷一第269頁）。

㈡於70年6月28日，系爭土地因分割由163地號土地轉載，登記所有權人為周阿財等2人，應有部分各1/2；於71年4月27日，陳月雲因買賣而登記取得系爭土地之全部所有權；於同年6月30日，第三人游長清、藍海泉因買賣而登記取得系爭土地應有部分各1/5，陳月雲就系爭土地之應有部分變更為3/5，有系爭土地登記簿附卷可參（見重訴卷一第175至178頁）。

㈢陳月雲於82年4月21日逝世，系爭土地由其子女輩即訴外人陳李阿蜜、李素美、李阿香、李有義，以及孫輩即原告李柏緯、原告李柏嶢公同共有繼承，嗣前開人等於110年2月18日調解成立，由李有義取得陳月雲遺留土地之4/5、李柏緯取得1/10、李柏嶢取得1/10，有系爭土地110年12月29日登記謄本、地籍異動索引、繼承系統表、本院110年度家調字第38號調解成立筆錄存卷可佐（見重訴卷一第251至265頁、卷二第255至265頁）。

㈣李有義於111年5月31日死亡，其子即原告李明鴻、李明彬於111年8月24日以遺囑繼承為由，登記取得系爭土地應有部分各6/25，有系爭土地112年6月5日登記第一類謄本、繼承系統表在卷可稽（見重訴卷二第123至127、255頁）。

㈤系爭1樓建物（即新北市○○區○○段000○號）於71年4月30日為第一次登記，所有權人為李秋霞，嗣於72年11月26日以買賣為由，移轉登記所有權人為王美洙，後於74年7月15

日以贈與為由，移轉登記所有權人為第三人許能傑，復於89年1月27日以買賣為由，移轉登記所有權人為王建民等2人，所有權各1/2，有系爭1樓建物之建築改良物登記簿、建物登記公務用謄本、地籍異動索引附卷可參（見重訴卷一第191、221、233至235頁）。

㈥系爭2樓建物（即新北市○○區○○段000○號）於71年4月30日為第一次登記，所有權人為李秋霞，嗣於72年11月26日以買賣為由，移轉登記所有權人為王美洙，後於74年7月26日以買賣為由，移轉登記所有權人為第三人林愛珠，復於81年3月27日以拍賣為由，移轉登記所有權人為被告張憲璋，末於106年5月9日以贈與為由，移轉登記所有權人為被告張睿展，有系爭2樓建物之建築改良物登記簿、建物登記公務用謄本、地籍異動索引附卷可參（見重訴卷一第193至201、223、237頁）。

㈦系爭建物3樓（即新北市○○區○○段000○號）於71年4月30日為第一次登記，所有權人為李秋霞，嗣於72年11月26日以買賣為由，移轉登記所有權人為第三人李素琴，復於74年12月9日以買賣為由，移轉登記所有權人為許昌，後許昌於101年10月24日死亡，而於102年4月8日以分割繼承為由，移轉登記所有權人為被告許蓁，又經調解塗銷，而於106年4月27日登記為許昌之全體繼承人即被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏、許珮宸所有，再於107年12月18日以和解分割共有物為由，移轉登記所有權人為被告許蓁，末於113年1月23日被告許蓁與被告張睿展簽定不動產買賣契約書，並於113年3月5日交屋，有系爭3樓建物之建築改良物登記簿、建物登記公務用謄本、地籍異動索引、不動產買賣契約書存卷可佐（見重訴卷一第203至205、225、239至243頁、卷三第51頁）。

㈧原告與被告王建民等2人、張睿展、張憲璋於113年3月12日就系爭1樓、2樓建物之不當得利部分調解成立，有和解筆錄在卷可憑（見重訴卷二第361至363、375至377頁）。

四、本件爭點：

㈠原告本於所有權請求被告王建民等2人拆除騰空如附圖所示1樓部分615(A)至(C)、被告張睿展拆除騰空如附圖所示2及3樓部分615(D)至(I)，並返還該部分土地予原告及全體共有人，有無理由？

㈡原告請求被告返還不當得利，有無理由？以年息10%計算相當於租金之不當得利是否合理？原告得請求被告返還不當得利之數額為何？

五、本院之判斷：

㈠原告主張李有義、原告李柏緯、李柏嶢原均為系爭土地之共有人，持有比例分別為12/25、3/50、3/50，嗣李有義111年5月31日死亡，應有部分由其子即原告李明鴻、李明彬各繼承1/2，被告王建民等2人、張睿展所有系爭建物1、2、3樓占有系爭土地如附圖所示等情，有新北市三重地政事務所110年12月29日新北重地資字第1106110324號函暨系爭土地登記簿、建築改良物登記簿、系爭建物登記公務用謄本、地籍異動索引、系爭土地登記公務用謄本、地籍異動索引、新北市三重地政事務所111年4月7日新北重地測字第1116155262號函暨複丈成果圖、繼承系統表、本院110年度家調字第38號調解成立筆錄、讓與憑證、李有信戶籍資料、不動產買賣契約書等為證（見重訴卷一第173至265、323至325頁、卷二第255至265頁、卷三第51頁），且為被告所不爭執，則原告此部分主張之事實，堪信為真實。

㈡原告本於所有權，請求被告王建民等2人拆除騰空如附圖所示1樓部分615(A)至(C)、被告張睿展拆除騰空如附圖所示2及3樓部分615(D)至(I)，並返還該部分土地予原告及全體共有人，有無理由？

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。民法第767條第1項前段及中段定有明文。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2516號判決、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。另無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務(最高法院73年度台上字第2950號判決意旨可參)。本件原告已證明被告王建民等2人共有之如附圖所示1樓部分615(A)至(C)、被告張睿展所有如附圖所示2及3樓部分615(D)至(I)部分，坐落占用原告所有之系爭土地上，原告本於所有權作用，主張無權占有請求拆屋還地，揆諸前開說明，被告王建民等2人自應就如附圖所示1樓部分615(A)至(C)、被告張睿展自應就如附圖所示2及3樓部分615(D)至(I)占用系爭土地之合法權源，負舉證責任。

2.被告王建民等2人空言辯稱有權占有（見重訴卷一第129頁），惟未舉證以實其說，自無可採。而被告張睿展、張憲璋辯稱被告張憲璋拍賣取得系爭2樓建物時本欲向土地所有權人陳月雲購買系爭土地，因該時系爭土地有抵押權而沒有買到，依民法第876條第1項規定，拍賣取得不待登記取得法定地上權，房屋不能與土地分離，法律關係屬於租賃，兩造業於113年3月12日就租用土地和解成立等語（見重訴卷二第295頁、卷三第49頁），並提出和解筆錄為證（見重訴卷三第53至55頁）。經查：

⑴按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制；設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之，民法第425條之1第1項、第876條第

1項定有明文。本件系爭1至3樓建物於71年4月30日為第一次登記之所有權人為李秋霞，該時系爭土地之所有權人為陳月雲，為兩造不爭之事實，核與前開規定之「土地及其上房屋或建築物，同屬一人所有」之要件不符，是被告此部分抗辯，於法無據，要無可採。

⑵細觀兩造113年3月12日和解筆錄第1項記載：「就被告共有坐落新北市○○區○○路000號2樓建物占用原告等人共有作落新北市○○區○○段000地號土地應給付原告等人相當於租金之不當得利」、第2項記載：「原告等人就本案……保留基於民法第767條請求返還土地之請求」等語（見重訴卷二第375至377頁），足見原告並無就系爭2樓建物使用系爭土地一節，與被告張睿展、張憲璋成立租賃契約之意思，被告張睿展、張憲璋復未舉證證明兩造間就系爭2樓建物使用系爭土地成立租賃契約，則被告以前詞抗辯有權占有系爭土地，即無可採。

3.被告張睿展、張憲璋復辯稱系爭建物係屬5層樓建築物，若僅拆除第1至3層，上尚有4至5層建物，無法拆除等語（見重訴卷二第295頁），原告固不爭執系爭建物為5層樓，本件僅請求系爭建物1至3樓之所有權人拆除並騰空返還，並稱拆除是否影響結構安全非本件應考量事項，應由被告舉證證明拆除系爭建物1至3樓會影響結構安全等語（見重訴卷三第106至107頁）。經查：

⑴按土地與其上建物係屬二個不同之所有權標的，是土地上之建物不能拆除之利益，不當然及於土地，即地上建物縱有法律上原因或事實上之障礙而未能拆除，惟與是否應交付土地或返還土地，係屬二回事，法院仍應就交付土地或返還土地是否有理由，予以審究（最高法院87年度台上字第1447號判決意旨可資參照）。

⑵本件被告王建民等2人所有之系爭1樓建物、張睿展所有之系爭2、3樓建物，因無權占有系爭土地，原告本得依民法第767條規定請求被告王建民等2人、張睿展除去妨害，即請求被

告王建民等2人、張睿展分別拆除系爭建物1樓、2及3樓並返還系爭土地，惟系爭建物1樓、2及3樓為5層樓鋼筋混凝土造之第1至3層，而觀附圖可知系爭1樓建物之615(A)、系爭2樓建物之615(D)部分、系爭3樓建物之615(F)部分，均為系爭1至3樓之主要部分，單獨拆除系爭建物之第1至3層，對系爭建物之結構顯有重大影響，而屬事實上不能，則原告請求被告王建民等2人、張睿展拆除系爭1樓建物如附圖所示615(A)至(C)、系爭2至3樓建物如附圖所示615(D)至(I)部分，即非可採。然被告王建民等2人、張睿展既無使用系爭土地之正當權源，則原告本於系爭土地共有人地位，訴請被告王建民等2人、張睿展，分別自系爭1樓建物、系爭2至3樓建物遷出，並返還系爭土地，被告王建民等2人、張睿展自仍有返還系爭土地予原告及其他共有人全體之義務，是以被告張睿展以無法單獨拆除系爭1至3樓建物為由，抗辯毋庸返還系爭土地之義務等語，要無可採。

㈢原告請求被告返還不當得利，有無理由？以年息10%計算相當於租金之不當得利是否合理？原告得請求被告返還不當得利之數額為何？

1.原告得請求被告返還不當得利：

⑴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 條前段定有明文。又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，是占有系爭土地所得之利益，係相當於法定最高限額租金之數額(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

⑵本件被告無權占有原告所有之系爭土地，依社會通常之觀念，可獲得免於支付租金之利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.系爭土地應按基地申報地價年息7%計算年租金為適當：

原告主張以系爭土地申報地價週年利率10%計算不當得利等語（見重司調卷第13至至14頁、重訴卷三第119至125頁），被告王建民等2人、張睿展、許蓁、鄭淑敏均辯稱伊係有權占有等語（見重訴卷一第129頁、卷二第296頁）。經查：

⑴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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，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）。次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，土地法第97條第1項規定甚明，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦定有明文。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指「法定地價」而言。又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所「申報之地價」為法定地價。另依土地法第105條規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為限。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

⑵系爭3樓建物於110年5月31日原告起訴回溯前5年（即105年6月1日），依序由被告許蓁於105年6月1日至106年4月26日；被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏於165年4月27日至107年12月17日；被告許蓁於107年12月18日至113年3月4日；被告張睿展於113年3月5日起至113年12月31日占有，此為原告及被告許蓁、鄭淑敏、張睿展所不爭執，而被告許傑妮已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出相關書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自認本件原告主張之上開事實，是上開被告於上開時間占有系爭土地，因而受有相當於土地租金之不當得利等情，洵堪

認定。

⑶系爭土地每平方公尺之公告地價分別為105年2萬800元、107年1萬9,600元、109年1萬9,400元、111年2萬1,600元、113年2萬3,600元，業據原告提出系爭土地歷年公告現值暨公告地價在卷可稽（見重訴卷三第127至128頁），是參照平均地權條例第16條第1項「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，以公告地價百分之80為其申報地價」之規定，申報地價應為公告地價80%，系爭土地每平方公尺之申報地價分別為105年1萬6,640元、107年1萬5,680元、109年1萬5,520元、111年1萬7,280元、113年1萬8,880元，本院審酌系爭土地臨復興路及中興街口，對面有便利商店及早餐店等位置及工商繁榮程度，有本院111年2月22日勘驗筆錄可參（見重訴卷一第315頁），認本件應按系爭土地申報地價年息7%計算相當於租金之不當得利，方為適當。

3.被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏、張睿展就系爭3樓建物之占有情形，各應給付原告之金額如下：

⑴查李有義、原告李柏緯、李柏嶢為系爭土地之共有人，應有部分分別為12/25、3/50、3/50，李有義於111年5月31日過世前之相當租金不當得利債權，由全體繼承人即原告李明鑫、李明鴻、李明彬平均繼承取得，又李有義之子即原告李明鴻、李明彬於111年8月24日以遺囑繼承為由，登記取得系爭土地應有部分各6/25，是以自111年6月1日起產生之相當於不當得利債權，則由原告李明鴻、李明彬各依系爭土地應有部分6/25計算。

⑵次查於105年6月1日起至106年4月26日止，被告許蓁為系爭3樓建物之所有權人；於106年4月27日起至107年12月17日止，許昌之全體繼承人即被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏及許珮宸為系爭3樓建物之所有權人，又許珮宸於108年4月8日死亡，未婚亦無子女，父親許昌已歿，其母即被告鄭淑敏及其兄弟姊妹即被告許蓁、許傑妮均拋棄繼承，且祖父母亦已

歿，有許珮宸之繼承系統表、許珮宸及許昌及其祖父母之除戶謄本、家事事件（繼承事件）公告查詢結果在卷可稽（見重訴卷二第169至187頁）；於107年12月18日起至113年3月5日止，被告許蓁為系爭3樓建物之所有權人並實際占有使用系爭3樓建物，是以被告許蓁就於105年6月1日起至106年4月26日、107年12月18日起至113年3月5日期間之相當租金不當得利負返還之責；被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏就於106年4月27日起至107年12月17日止之相當租金不當得利連帶負返還之責。

⑶再查被告張睿展主張其向被告許蓁購買系爭3樓建物，並於113年3月5日交屋等語（見重訴卷三第49頁），業據其提出不動產買賣契約書為證（見重訴卷三第51頁），並為原告所不爭執（見重訴卷三第105頁），是被告張睿展應自113年3月6日起之相當租金不當得利負返還之責。

⑷基上，如附表所示：

①李有義於111年5月31日死亡前已產生之相當於租金之不當得利債權，被告許蓁就其單獨所有系爭3樓建物期間，應給付原告李明鑫、李明鴻、李明彬各2萬3,280元【計算式：（15萬7,510＋57萬4）×12/25×1/5÷3人=2萬3,280】；被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏就公同共有系爭3樓建物期間，應連帶給付原告李明鑫、李明鴻、李明彬各8,828元（計算式：27萬5,876×12/25×1/5÷3人=8,828）。

②李有義死亡翌日（即111年6月1日）至被告許蓁交付系爭3樓建物予被告張睿展之日（即113年3月5日）止，上開期間之相當於租金之不當得利債權，被告許蓁應分別給付原告李明鴻、李明彬各1萬5,486元（計算式：32萬2,627×6/25×1/5 =1萬5,486）。

③被告許蓁交付系爭3樓建物予被告張睿展之翌日（即113年3月6日）起至113年12月31日止，上開期間之相當於租金之不當得利債權，被告張睿展應分別給付原告李明鴻、李明彬各7,789元（計算式：16萬2,269×6/25×1/5=7,789），及自114

年1月1日起按月給付789元（計算式：1萬6,446.2×6/25×1/5=789）。

④被告許蓁就其單獨所有系爭3樓建物期間，應分別給付原告李柏緯、李柏嶢各1萬2,602元【計算式：（15萬7,510＋57萬4＋32萬2,627）×3/50×1/5=1萬2,602】。

⑤被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏就公同共有系爭3樓建物期間，應連帶給付原告李柏緯、李柏嶢各3,311元（計算式：27萬5,876×3/50×1/5=3,311）。

⑥被告張睿展應分別給付原告李柏緯、李柏嶢各1,947元（計算式：16萬2,269×3/50×1/5 =1,947），及自114年1月1日起按月給付197元（計算式：16,446.2×3/50×1/5 =197）。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債務，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利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。基此，原告依上開規定，就被告許蓁單獨所有系爭3樓建物部分，請求被告許蓁應給付原告自起訴狀繕本送達之翌日即110年8月17日起（見重訴卷一第89至91頁，110年8月6日寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，經10日於110年8月16日發生送達效力）；就被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏公同共有系爭3樓建物部分，請求被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏連帶給付原告自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即112年4月10日起（被告許蓁之送達見上開說明；被告許傑妮之送達見重訴卷二第34-3頁，於112年3月27日送達；被告鄭淑敏之送達見重訴卷二第34-5頁，112年3月29日寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，經10日於112年4月8日發生送達效力，翌日112年4月9日為週日，依民法第122條規定，以其次日即112年4月10日起算法定遲延利息）；請求被告張睿展應給付原告自起訴狀繕本送達之翌

日即110年8月5日起（見重訴卷一第87頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

七、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項規定請求排除被告王建民、許宗禮、張睿展對於其與其他共有人就共有物即系爭土地之侵害，及被告許蓁、許傑妮、鄭淑敏、張睿展應返還其就系爭3樓建物無權占有系爭土地所受利益之請求，於如主文第1至10項所示之範圍內為有理由，應予准許；至於原告之請求超過該範圍部分，則為無理由，應予駁回。

八、原告聲明願供擔保，請求就變更後聲明第1至3項部分宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告王建民、許宗禮及張睿展如預供相當之擔保得免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

十、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法、第78條、第79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　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第四庭　法　官　劉婉甄

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　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　陳思慈

附表：

占有人	占有期間	申報地價	系爭土地之租金計算	不當得利金額總計
被告許蓁	105年6月1日至106年4月26日（共10月又26日）	2萬800元×80%=1萬6,640元	（1）年租金：149.33㎡×1萬6,640元×7%=17萬3,939.5元 （2）月租金：17萬3,939.5元÷12月=1萬4,494.9元 （3）日租金：1萬4,494.9元÷30日=483.1元 （4）合計：1萬4,494.9元×10月+483.1元×26日=15萬7,509.6元	15萬7,510元（小數點以下四捨五入，以下同）
被告許蓁、許傑妮、許珮	106年4月27日至106年12月31日（共8月又4日）	同上	（1）年租金：149.33㎡×1萬6,640元×7%=17萬3,939.5元 （2）月租金：17萬3,939.5元÷12月=1萬4,494.9元 （3）日租金：1萬4,494.9元÷30日=483.1元	27萬5,876元

宸、鄭淑敏			（4）合計：1萬4,494.9元×8月+483.1元×4日=11萬7,891.6元	
	107 年1 月1日至107年12月17日止（共11月又17日）	1萬9,600元×80%=1萬5,680元	（1）年租金：149.33㎡×1萬5,680元×7%=16萬3,904.6元 （2）月租金：16萬3,904.6元÷12月=1萬3,658.7元 （3）日租金：1萬3,658.7元÷30日=455.2元 （4）合計：1萬3,658.7元×11月+455.2元×17日=15萬7,984.1元	
被告許蓁	107 年12 月18日至108 年12月31日止（共1年又14天）	同上	（1）年租金：149.33㎡×1萬5,680元×7%=16萬3,904.6元 （2）月租金：16萬3,904.6元÷12月=1萬3,658.7元 （3）日租金：1萬3,658.7元÷30日=455.2元 （4） 合計：16萬3,904.6元+455.2元×14日=17萬277.4元	57萬4元
	109年1月1日至110年12月31日（共2年）	1萬9,400元×80%=1萬5,520元	（1）年租金：149.33 ㎡×1萬5,520元×7%=16萬2,232.1元 （2）合計：16萬2,232.1元×2年=32萬4,464.2元	
	111年1月1日至111年5月31日（共5月）	2萬1,600元×80%=1萬7,280元	（1）年租金：149.33 ㎡×1萬7,280元×7%=18萬629.5元 （2）月租金：18萬629.5÷12月=1萬5,052.4元 （3）合計：1萬5,052.4元×5月=7萬5,262元	
被告許蓁	111年6月1日至112年12月31日（共1年7月）	同上	（1）年租金：149.33 ㎡×1萬7,280元×7%=18萬629.5元 （2）月租金：18萬629.5÷12月=15,052.4元 （3）合計：18萬629.5元+1萬5,052.4元×7月=28萬5,993.5元	32萬2,627元
	113年1月1日至113年3月5日（共2月5日）	2萬3,600元×80%=1萬8,880元	（1）年租金：149.33㎡×1萬8,880元×7%=19萬,354.5元 （2）月租金：19萬7,345.5元÷12月=1萬6,446.2元 （3）日租金：1萬6,446.2元÷30日=548.2元 （4）合計：1萬6,446.2元×2月+548.2元×5日=3萬5,633.4元	
被告張睿展	113年3月6日至113年12月31日（共9月26日）	同上	（1）年租金：149.33㎡×1萬8,880元×7%=19萬7,354.5元 （2）月租金：19萬7,345.5元÷12月=1萬6,446.2元 （3）日租金：1萬6,446.2元÷30日=548.2元 （4）合計：1萬6,446.2元×9月+548.2元×26日=16萬2,269	16萬2,269