

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1114號

原告 許秋絨
許仙桃
許紡子
許紗
許美蕙
黃月寶

上6人共同

訴訟代理人 李哲賢律師

被告 陳幸子(即許政治之繼承人)

訴訟代理人 陸正康律師
郭展瑋律師

被告 長興茂室內裝修有限公司

法定代理人 黃政彥

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳幸子應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖暫編地號946(1)所示面積364.06平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告長興茂室內裝修有限公司應自前項所示土地遷出。
- 三、被告陳幸子應給付原告如附表二「應給付金額」欄所示金額。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告陳幸子負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
04 經查，本件原告起訴之聲明原為：(一)被告許政治之全體繼
05 承人應將坐落新北市○○區○○段○○○段000地號土地之
06 地上物拆除(實際位置、面積以測量為準)，並將該部分土地
07 騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告長興茂室內裝修
08 有限公司應自前項所示土地遷出。(三)被告許政治之全體繼
09 承人應給付原告許秋絨新台幣(下同) 113,040元，及自起訴
10 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
11 並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日
12 止，按月給付原告許秋絨1,884元。(四)被告許政治之全體
13 繼承人應給付原告許仙桃5,940元，及自起訴狀繕本送達之
14 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕
15 本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付
16 原告許仙桃99元。(五)被告許政治之全體繼承人應給付原告
17 許紡子5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至
19 騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許紡子99
20 元。(六)被告許政治之全體繼承人應給付原告許紗5,940
21 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項
23 所示土地之日止，按月給付原告許紗99元。(七)被告許政治
24 之全體繼承人應給付原告許美蕙5,940元，及自起訴狀繕本
25 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起
26 訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按
27 月給付原告許美蕙99元。(八)被告許政治之全體繼承人應給
28 付原告黃月寶1,980元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
29 償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日
30 起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告黃月寶3
31 3元。嗣補正全體繼承人姓名為被告陳幸子、許銘鋒、許銘

01 哲、許世琪後，因系爭鐵皮廠房由被告陳幸子一人單獨繼
02 承，而撤回對被告許銘鋒、許銘哲、許世琪之請求，並變更
03 聲明為：(一)被告陳幸子應將坐落新北市○○區○○段000
04 地號土地上如附圖所示暫編地號946(1)之地上物(面積364.0
05 6平方公尺)拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體
06 共有人。(二)被告長興茂室內裝修有限公司應自前項所示土
07 地遷出。(三)被告陳幸子應給付原告許秋絨113,040元，及
08 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
09 利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土
10 地之日止，按月給付原告許秋絨1,884元。(四)被告陳幸子
11 應給付原告許仙桃5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達
13 之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許
14 仙桃99元。(五)被告陳幸子應給付原告許紡子5,940元，及
15 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
16 利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土
17 地之日止，按月給付原告許紡子99元。(六)被告陳幸子應給
18 付原告許紗5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起
20 至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許紗99
21 元。(七)被告陳幸子應給付原告許美蕙5,940元，及自起訴
22 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
23 並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日
24 止，按月給付原告許美蕙99元。(八)被告陳幸子應給付原告
25 黃月寶1,980元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
26 止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至
27 騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告黃月寶33
28 元。經核原告就訴之聲明第(一)項所為更正重測後地號及面
29 積部分，並未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範
30 圍，屬補充聲明使之完足、明確，經核於法尚無不符，應予

01 准許。另撤回被告許銘鋒、許銘哲、許世琪部分，業據被告
02 同意，已生撤回效力，本院自無庸審究此部分。

03 二、本件被告長興茂室內裝修有限公司(下稱長興茂公司)，經合
04 法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
05 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
06 決。

07 貳、原告主張：

08 一、原告為坐落新北市○○區○○段000地號土地(重測前：新北
09 市○○區○○段○○○段000地號)(下稱系爭土地)之共有
10 人，原告許秋絨、許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙、黃月寶
11 之應有部分各為400分之19、400分之1、400分之1、400分
12 之1、400分之1、1200分之1。訴外人許政治亦為系爭土地
13 共有人之一，其未經其餘共有人同意，於系爭土地上搭建門
14 牌號碼新北市○○區○○路00○0號即如附圖所示暫編地號9
15 46(1)、面積364.06平方公尺之鐵皮廠房(下稱系爭鐵皮廠
16 房)，又於民國104年間起將鐵皮廠房出租予被告長興茂公
17 司，嗣許政治死亡，由被告陳幸子繼承系爭鐵皮廠房之事實
18 上處分權，並續以每月65,000元租予長興茂公司迄今。原告
19 為系爭土地共有人，被告陳幸子為系爭鐵皮廠房之事實上處
20 分權人，其無正當權源占用系爭土地，且將系爭鐵皮廠房出
21 租予長興茂公司，原告自得請求陳幸子將系爭鐵皮廠房占用
22 系爭土地範圍拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全
23 體共有人，並請求長興茂公司自占用系爭土地部分遷出。

24 二、被告陳幸子將系爭鐵皮廠房以每月65,000元租予長興茂公
25 司，而獲有土地租金之利益，並致原告受有不能按其應有部
26 分使用收益之損害，是原告依民法第179條之規定，按其應
27 有部分請求陳幸子給付起訴日回溯5年(即自106年1月26日起
28 至111年1月25日止)與其後相當於租金之不當得利。計算方
29 式及按月之金額如下：

30 (一)以被告陳幸子計算之表格所示，系爭鐵皮廠房合計245坪，
31 其中坐落系爭土地上約118坪，坐落於同段948地號土地上約

127坪，每月租金65,000元，是系爭鐵皮廠房坐落於系爭土地上部分之每月租金應為31,306元($65,000 \times 118 / 245 = 31,306$)。

(二)原告許秋絨於系爭土地之持分比例為6.02%，每月應分配租金1,884元($31,306 \times 6.02\% = 1,884$)，每年應分配租金為22,608元($1,884 \times 12 = 22,608$)，自本件起訴日回溯5年租金應為113,040元($22,608 \times 5 = 113,040$)。

(三)原告許秋絨就系爭土地之權利範圍為400分之19，原告許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙之系爭土地權利範圍均各為400分之1，原告許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙之系爭土地應有部分各均為原告許秋絨之應有部分之19分之1，渠等每月應分配租金均各為99元($1,884 / 19 = 99$)，每年應分配租金均各為1,188元($99 \times 12 = 1,188$)，自本件起訴日回溯5年不當得利均各為5,940元($1,188 \times 5 = 5,940$)。

(四)原告黃月寶就系爭土地權利範圍為1,200分之1，原告許仙桃就系爭土地權利範圍為400分之1，是原告黃月寶之系爭土地應有部分為原告許仙桃之應有部分之3分之1。則原告黃月寶每月應分配租金為33元($99 / 3 = 33$)，每年應分配租金為396元($33 \times 12 = 396$)，自起訴日回溯5年之不當得利應為1,980元($396 \times 5 = 1,980$)。

三、為此，原告爰依民法第767條第1項、第821條、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告陳幸子應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號946(1)之地上物(面積364.06平方公尺)拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告長興茂室內裝修有限公司應自前項所示土地遷出。(三)被告陳幸子應給付原告許秋絨113,040元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許秋絨1,884元。(四)被告陳幸子應給付原告許仙桃5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地
02 之日止，按月給付原告許仙桃99元。(五)被告陳幸子應給付
03 原告許紡子5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
04 日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起
05 至騰空返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許紡子99
06 元。(六)被告陳幸子應給付原告許紗5,940元，及自起訴狀
07 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
08 自起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日
09 止，按月給付原告許紗99元。(七)被告陳幸子應給付原告許
10 美蕙5,940元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
11 按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達之日起至騰空
12 返還第1項所示土地之日止，按月給付原告許美蕙99元。
13 (八)被告陳幸子應給付原告黃月寶1,980元，及自起訴狀繕
14 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自
15 起訴狀繕本送達之日起至騰空返還第1項所示土地之日止，
16 按月給付原告黃月寶33元。

17 參、被告則以：

18 一、被告陳幸子：

19 (一)被告陳幸子的配偶許政治當初興建系爭鐵皮廠房時，因土地
20 共有人間為家族親戚關係，於79年間經新北市○○區○○段
21 ○○○段000○○00000○○00000地號之土地共有人及原告父親
22 許登科口頭同意所興建，許政治嗣於109年1月死亡，經其全
23 體繼承人協議由被告陳幸子單獨繼承許政治就系爭土地的應
24 有部分及系爭鐵皮廠房。原告於另案告訴陳幸子刑事竊佔之
25 偵查程序中，亦不否認該使用同意書之真正。是訴外人許政
26 治並非無權占有系爭土地，又被告陳幸子繼承許政治及原告
27 繼承許登科間之口頭約定使用借貸契約，故原告現請求被告
28 拆除系爭鐵皮廠房，將該部分占用土地騰空返還原告及其他
29 全體共有人及給付不當得利云云，應無理由。

30 (二)訴外人許政治前經原告之父親許登科口頭同意才使用系爭土
31 地興建系爭鐵皮廠房，而其繼承人原告等人自84年3月21日

01 因分割繼承登記成系爭土地的共有人，因明知上情，故長達
02 25年才未曾對許政治提起拆屋還地訴訟，現因許政治於109
03 年1月去世，方對許政治之繼承人提起本件拆屋還地訴訟，
04 原告此舉，顯有違誠信，而有權利濫用之情。又系爭鐵皮廠
05 房占用系爭土地面積比例僅約5%(計算式：占用面積364.06
06 平方公尺/總面積6591平方公尺)，對原告而言，該占用土地
07 面積，實屬無法利用，取回利益甚小，對照系爭鐵皮廠房課
08 稅現值即為133萬餘元，房屋市價應更高，一旦被拆除，將
09 對被告造成損失且顯不利社會經濟發展，是原告請求拆除系
10 爭鐵皮廠房，應認有權利濫用。

11 (三)原告之民事起訴狀所附原證3文稿，並非被告陳幸子所擬，
12 此觀系爭文稿上並無被告陳幸子的簽名或用印至明，又承租
13 人承租系爭鐵皮廠房固須使用房屋坐落之基地，然更重視系
14 爭鐵皮廠房本身之使用價值，例如建物之構造材質、建築強
15 度及空間規劃等項，不應僅作為使用土地之對價，是原告所
16 述被告陳幸子有於109年12月14日計算表格，應按被告收取
17 之租金計算相當於租金的不當得利金額云云，應無理由。本
18 件仍應衡酌系爭土地位處偏僻林口台地，鄰近林口區第三公
19 墓、瑞樹坑溪、寶斗溪，周圍雖設有公司，但零星並不密
20 集，且並無商家，亦無學校及大眾交通設施，工商業繁榮程
21 度及便利性均不高等情，縱原告請求被告拆屋還地有理由，
22 惟渠等向被告請求相當於租金的不當得利，應屬過高，應以
23 系爭土地的申報地價較低之年息計算為適當。並聲明：原告
24 之訴駁回。

25 二、被告長興茂公司：被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日
26 到場，據其到場時所為聲明、陳述如下：系爭鐵皮廠房係其
27 向許政治承租，一次即租用10年，其餘陳述引用被告陳幸子
28 訴訟代理人所述。並聲明：原告之訴駁回。

29 肆、本院之判斷：

30 一、原告為系爭土地之共有人，原告許秋絨之應有部分400分之1
31 9、許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙之應有部分各400分之

01 1、黃月寶的應有部分1,200分之1，系爭鐵皮廠房由訴外人
02 許政治所建造，占用系爭土地如附圖所示暫編地號946(1)部
03 分面積364.06平方公尺，及另筆948地號土地如附圖所示暫
04 編地號948(1)部分面積456.53平方公尺，於104年間起將鐵
05 皮廠房出租予長興茂公司，許政治嗣於109年1月死亡，被告
06 陳幸子單獨繼承許政治就系爭土地的應有部分及系爭鐵皮廠
07 房，陳幸子續以每月65,000元之租金租予長興茂公司迄今等
08 情，有系爭土地及948地號土地之第一類登記謄本及異動索
09 引、新北市新莊地政事務所111年8月16日莊土測字第212900
10 號複丈成果圖、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、房
11 屋租賃契約書等附卷可證(見本院卷一第139、189至375、34
12 5至607頁、卷二第25、373至383頁)，並為兩造所不爭執，
13 首堪認定。

14 二、有關原告主張被告陳幸子無正當權源占用系爭土地，且將系
15 爭鐵皮廠房出租予長興茂公司，而獲有土地租金之利益，並
16 致原告受有不能按其應有部分使用收益之損害，為此，依民
17 法第767條第1項、第821條、第179條等規定，請求陳幸子拆
18 除系爭鐵皮廠房後返還系爭土地予原告及全體共有人，並給
19 付相當於租金之利益，請求被告長興茂公司則應自系爭土地
20 遷出等情，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院
21 查：

22 (一)原告依民法第767條之規定請求陳幸子拆屋還地及長興茂公
23 司遷出，有無理由：

24 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。
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權
27 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
28 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
29 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
30 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1
31 120號判決意旨參照)。是本件原告主張被告陳幸子所有系爭

鐵皮廠房無權占用系爭土地，依前開說明，被告陳幸子應就其占有系爭土地具正當權源乙事負舉證責任。

2、次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第818條、第820條第1項定有明文。是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，須徵得他共有人全體之同意。如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，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；又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，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。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；共有物之出借或出租，係典型之利用行為而為管理權能之一環，苟共有人未以契約另訂其出借或出租之管理方法，依民法第820條第1項規定，即應由全體共有人共同為之(最高法院91年度台上字第1902號、62年度台上字第1803號、81年度台上字第2013號判決意旨參照)。

3、本件被告陳幸子辯稱許政治興建系爭鐵皮廠房時，因土地共有人間為家族親戚關係，79年間有經新北市○○區○○段○○○○段000○○00000○○00000地號之土地共有人同意所建，其中198地號之土地共有人有許功導(應係許光導之誤)、許光長、許六甲、許正七、許國泰、許詠詩、許金安、許柏林、許石崇、許卿子、許永泉、許燦桐、許古井(當時由長媳許黃慈雲及次子許漢卿代理之)、許登科等人同意，是許政治並非無權占有系爭土地，原告繼承許登科系爭土地應有部分，故原告應繼受許政治與許登科間就系爭土地所成立之口頭約定使用借貸契約之法律關係，故原告現請求被告拆除鐵皮房屋，將該部分占用土地騰空返還原告及其他全體共有人及給付不當得利云云，應無理由等語，固據被告陳幸子提出

01 使用同意書、林口許姓族譜為證(見本院卷一第103至107
02 頁、卷二第27至65頁)，惟為原告所否認。

- 03 4、被告陳幸子辯稱許政治係於「79年間」(見本院卷二第415頁
04 筆錄)取得系爭土地共有人之同意，而查系爭土地重測前為
05 臺北縣○○鄉○○段○○○段○○000地號」，其自36年7月
06 1日辦理總登記日起至79年間之共有人共有40人，其姓名及
07 應有部分、取得時間、取得原因詳如附表一所示。據被告陳
08 幸子提出之使用同意書有2件，其中第2件未記載簽立日期，
09 其內容載明：「本人所有座落林口鄉菁埔段中湖小段土地第
10 198-1、198-2地號持分全部提供給許政治君使用」等語，並
11 經部分共有人許國泰、許柏林、許燦桐、許永泉、許金安、
12 許石崇、許光導、許光長、許正七、許六甲、許詠詩、許卿
13 子等12人簽名同意(見本院卷一第105頁)。姑不論簽名同意
14 許政治使用土地之共有人僅12人，尚有多達28名共有人未簽
15 名同意，且該同意使用之土地並未包括本件林口鄉菁埔段中
16 湖小段「第198地號」。而第1件使用同意書係於79年11月25
17 日簽立，其同意使用之土地固包括林口鄉菁埔段中湖小段第
18 198、198-1、198-2三筆土地，然其立同意書人為許漢卿、
19 許黃慈雲(見本院卷一第103頁)，經比對附表一所示之共有
20 人姓名，渠二人於79年間並非系爭土地之共有人。陳幸子雖
21 另辯稱許古井係由其子許漢卿、其媳許黃慈雲(下稱許漢卿
22 等2人)代理簽立使用同意書，惟使用同意書上並未載有代理
23 之旨，亦無許古井之授權證明，已難逕認許古井有經合法代
24 理而同意許政治使用系爭土地之事，另就許漢卿等2人有無
25 另行取得許古井之授權或同意而可得自行出名簽具同意書乙
26 事，亦未據陳幸子提出任何事證可佐，即難認許古井確有同
27 意許政治使用系爭土地自明。綜上，系爭使用同意書無法證
28 明許政治有取得系爭土地全體共有人同意而得使用系爭土地
29 之事實，是被告陳幸子辯稱其非無權占有云云，顯非可採。
- 30 5、再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
31 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第

148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高法院45年度台上字第105號判決意旨可資參照）。所謂權利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。經查，系爭鐵皮廠房係被告陳幸子之配偶許政治未經全體共有人同意而擅自興建，而屬無權占有，原告為系爭土地之共有人之一，其依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告陳幸子拆除系爭鐵皮廠房後返還系爭土地予原告及全體共有人，並請求被告長興茂公司應自系爭土地遷出，乃正當權利之行使，難認有何權利濫用之情事，被告陳幸子辯稱原告所為顯有違誠信，而有權利濫用之情云云，洵無足取。

6、末查，長興茂公司前向許政治承租系爭鐵皮廠房使用，現由陳幸子將之出租予長興茂公司使用一節，為兩造所不爭執，並有被告陳幸子提出之房屋租賃契約書附卷可證（見本院卷二第377至383頁）。然陳幸子繼受取得之系爭鐵皮廠房並無占有使用系爭土地之正當權源，亦經本院認定如前，則縱使陳幸子與長興茂公司就系爭鐵皮廠房訂定租賃契約，長興茂公司亦係基於租賃契約債之關係而占有系爭土地，然基於債之相對性原則，長興茂公司尚不得以上開租賃契約對系爭土地之所有權人主張其為有權占有，且無占有連鎖可言，則原告本於系爭土地共有人之地位，依民法第767條第1項、第821條等規定，請求長興茂公司自系爭土地如附圖所示暫編地號946(1)面積364.06平方公尺之地上物遷出，自屬正當。

7、綜上，本件原告基於系爭土地共有人之地位，請求被告陳幸子將系爭土地上如附圖所示暫編地號946(1)面積364.06平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人，及請求長興茂公司遷出，均屬有據。

01 (二)原告依民法第179條之規定請求陳幸子給付相當租金之不當
02 得利，有無理由：

03 1、按依不當得利之法律關係請求返還，以無法律上之原因而受
04 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
05 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
06 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
07 之觀念(最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參
08 照)。經查，本件被告陳幸子之系爭鐵皮廠房無權占有原告
09 所共有之系爭土地，則陳幸子屬無法律上之原因而受利益，
10 致使原告受有不能使用系爭土地以獲取利益之損害，原告依
11 不當得利之法律關係請求陳幸子返還相當於租金之不當得
12 利，為有理由。

13 2、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
14 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
15 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，
16 依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有
17 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
18 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除
19 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
20 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
21 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
22 0%最高額(最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參
23 照)。經查，系爭土地前方為未劃設分向車道標線之道路，
24 周遭部分多為未經開發整地之土地，部分則已有住家、鐵皮
25 工廠，未見商家或大眾交通設施，鄰近寶斗溪、公墓區等
26 事，業經本院履勘現場，並有GOOGLE地圖列印畫面1件、現
27 場照片3件為憑(見本院卷二第73、483至487頁)，且為兩造
28 所不爭執，堪認本件以系爭土地申報地價年息3%計算相當
29 於租金之損害為適當。又陳幸子占用系爭土地如附圖所示編
30 號946(1)部分面積364.06平方公尺，原告請求陳幸子給付自
31 起訴日回溯5年即自106年1月26日起至111年1月25日止相當

01 於租金之不當得利如附表二所示應給付金額欄所示金額，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付
03 如附表二所示方式計算相當於租金之不當得利，均屬有據，
04 應予准許。至原告雖得請求陳幸子給付相當於租金之不當得
05 利，但其主張應依陳幸子收取租金按系爭鐵皮廠房占用系爭
06 土地比例計算相當於租金之不當得利云云，然陳幸子出租系
07 爭鐵皮廠房予長興茂公司，雙方係就使用系爭鐵皮廠房而約
08 定租金對價，尚非單就使用土地約定租金對價，原告前開主
09 張計算方式，即非可採，是原告逾越如附表二應給付金額欄
10 所載範圍之請求，自屬無據，不應准許。

11 三、次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
17 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
18 條分別著有明文。查原告對被告陳幸子之不當得利債權，係
19 屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告自
20 得併請求被告給付自本件起訴狀繕本送達被告陳幸子翌日即
21 111年3月25日（見本院111年度重調字第4號卷第89頁之送達
22 證書）起至清償日止，按法定利率年息5%計算之法定遲延利
23 息。

24 四、從而，原告依民法第767條第1項物上請求權、民法第821條
25 共有物返還請求權、民法第179條不當得利等法律關係，請
26 求陳幸子將系爭土地上如附圖所示暫編地號946(1)部分面積
27 364.06平方公尺之地上物拆除，將該部分土地返還予原告及
28 其他共有人，而長興茂公司應自系爭土地遷出；另陳幸子應
29 給付原告如附表二應給付金額欄所示金額，為有理由，應予
30 准許。逾越上開部分之請求則為無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法 官 毛崑山

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 113 年 2 月 29 日
書記官 李瓊華

附表一：系爭土地於79年間之共有人

編號	共有人姓名	應有部分	取得時間	取得原因	備 註
1	許刁銓	45/270	36年7月1日	總登記	見本院卷二第263頁(嗣於69年6月12日更正姓名，見第275頁)
2	許清河	9/270	同上	同上	見本院卷二第263頁
3	許國泰	1/360	63年12月18日	繼承	見本院卷二第269頁
4	許詠詩	同上	同上	同上	同上
5	許登魁	同上	同上	同上	見本院卷二第271頁
6	許政治	同上	同上	同上	同上
7	許燦桐	1/225	65年3月8日	同上	見本院卷二第273頁
8	許定邦	1/450	同上	同上	同上
9	許卿子	1/225	同上	同上	同上

10	許尾	1/24	69年6月12日	同上	見本院卷二第275頁
11	許建致	1/630	69年9月11日	同上	見本院卷二第277頁
12	許光導	同上	同上	同上	同上
13	許光長	同上	同上	同上	同上
14	許賜華	同上	同上	同上	見本院卷二第279頁
15	許六甲	同上	同上	同上	同上
16	許正七	同上	同上	同上	同上
17	許金安	1/900	72年7月25日	同上	見本院卷二第281頁
18	許柏林	同上	同上	同上	同上
19	許石崇	同上	同上	同上	同上
20	許正德	同上	同上	同上	同上
21	許世雄	1/1890	73年6月19日	同上	見本院卷二第283頁
22	許民雄	同上	同上	同上	同上
23	許福興	同上	同上	同上	見本院卷二第285頁
24	許水萍	1/200	73年8月1日	買賣	同上
25	許宗碧	同上	同上	同上	同上
26	許風霖	1/144	75年8月1日	繼承	同上
27	譚許秋菊	同上	同上	同上	見本院卷二第287頁
28	許水金	同上	同上	同上	同上
29	許秋月	同上	同上	同上	同上
30	許天送	同上	同上	同上	同上
31	許月春	同上	同上	同上	見本院卷二第289頁
32	許丁財	1/48	75年12月24日	分割繼承	見本院卷二

					第291頁
33	許明琪	同上	同上	同上	同上
34	許逢茂	90/1890	77年8月9日	繼承	同上
35	許光程	同上	77年12月30日	買賣	見本院卷二第293頁
36	黃峰	1/96	78年7月24日	分割繼承	見本院卷二第295頁
37	黃燕順	同上	同上	同上	同上
38	許桂花	同上	同上	同上	同上
39	林文財	3/270	79年4月14日	買賣	見本院卷二第297頁
40	許永泉	1/225	79年6月22日	分割繼承	同上

02 附表二：

編號	原告	應給付金額 (新台幣)	占用時間	計算式(申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分×占用時間，元以下四捨五入)	按月應給付之金額
1	許秋絨	一、陳幸子應給付原告許秋絨3,320元，及自111年3月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 二、陳幸子應自111年3月24日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告許秋絨55元。	106年1月26日起至111年1月25日止，共5年	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 19/400 \times 5 \text{年} = 3,320 \text{元}$	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 19/400 \div 12 \text{月} = 55 \text{元}$
2	許仙桃 許紡子 許紗 許美蕙	一、陳幸子應給付原告許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙各175元，及均自111年3月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 二、陳幸子應自111年3月24日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告許仙桃、許紡子、許紗、許美蕙各3元。	同上	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 1/400 \times 5 \text{年} = 175 \text{元}$	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 1/400 \div 12 \text{月} = 3 \text{元}$
3	黃月寶	一、陳幸子應給付原告黃月寶58元，及自111年3月2	同上	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 1/1200 \times 5 \text{年} = 58 \text{元}$	$1,280 \text{元} \times 364.06 \text{m}^2 \times 3\% \times 1/1200 \div 12 \text{月} = 1 \text{元}$

(續上頁)

01

		5日起至清償日止，按週 年利率5%計算之利息。 二、陳幸子應自111年3月24 日起至返還系爭土地之 日止，按月給付原告黃 月寶1元。			
--	--	--	--	--	--