臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第21號

原　　告　華泰商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
原　　告　呂勝堂
上二人共同
訴訟代理人　孫大龍律師
被　　告　陳天宇
訴訟代理人　李明哲律師
被　　告　陳許欵
　　陳建世
　　陳二鈴
000000000000000000
訴訟代理人　張宇輝
被　　告　陳麗秀
　　陳詣涵
追加 被告　陳筱鈴
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地事件，經本院於民國112年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告陳天宇應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示暫編地號28(1)面積17.72平方公尺、28(2)面積219.19平方公尺、28(4)面積36.65平方公尺、28(7)面積102.52平方公尺之門牌號碼新北市○○區○○路00號建物(面積：376.08平方公尺)及暫編地號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。

二、被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付

原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣44萬5,312元及自民國110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告陳天宇就系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分，自民國111年8月30日起至履行第一項義務之日止，每月應給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣3萬3,346元；就系爭暫編地號28(6)建物部分，自民國111年1月1日起至履行第一項義務之日止，每月應給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣3,787元。

四、被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付原告呂勝堂新台幣25萬8,661元及自民國110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

五、被告陳天宇應給付原告呂勝堂新台幣2萬9,355元及自民國110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告陳天宇負擔。

九、本判決第1、3、6項於原告華泰商業銀行股份有限公司以新台幣1100萬元為被告陳天宇、陳詣涵供擔保後，得假執行；但被告陳天宇、陳詣涵如以新台幣3,295萬5,865元為原告華泰商業銀行股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第2項於原告華泰商業銀行股份有限公司以新台幣15萬元為被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀供擔保後，得假執行；但被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀如以新台幣44萬5,312元為原告華泰商業銀行股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第4項於原告呂勝堂以新台幣9萬元為被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀供擔保後，得假執行；但被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀如以新台幣25萬8,661元為原告呂勝堂預供擔保，得免為假執

行。

十二、本判決第5項於原告呂勝堂以新台幣1萬元為被告陳天宇供擔保後，得假執行；但被告陳天宇如以新台幣2萬9,355元為原告呂勝堂預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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、3款定有明文。原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示編號28(2)、(4)、(7)、(8)、(9)之門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物(面積：433.58平方公尺)及編號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。(二)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司新台幣(下同)13萬6,075元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另應自民國110年10月15日起至履行第一項義務之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司4萬3,941元。(三)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付原告呂勝堂33萬0,957元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示編號28(2)、(4)、(7)、(8)、(9)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出。(五)前四項請求，原告願供擔保，請准予宣告假執行。嗣追加共同繼承人陳筱鈴為被告，並變更聲明為：(一)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)之門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物(面

積：376.08平方公尺)及暫編地號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行股份有限公司。(二)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司12萬6,717元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另應自110年10月15日起至履行第一項義務之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行股份有限公司4萬0,919元。(三)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應連帶給付原告呂勝堂31萬7,670元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出。(五)前四項請求，原告願供擔保，請准予宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上開法律規定相合，應予准許。

二、被告陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳詣涵經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告陳筱鈴未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：

一、原告呂勝堂為新北市○○區○○段00地號土地(下稱系爭土地)之共有人，應有部分為10/75，被告陳建世、陳麗秀亦為系爭土地共有人之一。嗣共有人針對系爭土地提起分割共有物訴訟，案經鈞院於109年4月13日以108年度重訴更一字第7號判決准予變價分割。系爭土地經鈞院進行變價分割強制執行程序，由原告呂勝堂一人行使優先承購權，於110年6月21日取得系爭土地之全部所有權，其後於110年7月12日將系爭土地信託登記予原告華泰商業銀行股份有限公司(下稱華泰商業銀行)。

二、被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴

(以下合稱陳天宇等6人，分則逕稱其姓名)之被繼承人陳樹木未經系爭土地所有人全體之同意，即擅自興建門牌號碼新北市○○區○○路00號建物(下稱福營路79號建物)，其中如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)，面積共376.08平方公尺及乙棟無門牌號碼建物如附圖所示暫編地號28(6)，面積85.41平方公尺占用系爭土地。被告陳天宇等6人猶共同授權以被告陳許欵之名義，於110年2月28日與共同被告陳詣涵簽訂房屋租賃契約，將上開福營路79號房屋出租予共同被告陳詣涵，作為經營「輔大牛排百匯」餐廳使用。被告陳天宇等6人之被繼承人陳樹木未經系爭土地全體所有權人之同意，即於系爭地上興建前開建物，顯屬無權占有，前開建物依法既由被告陳天宇等6人共同繼承，原告華泰商業銀行自得依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告陳天宇等6人將系爭福營路79號房屋及其後方之無門牌號碼建物無權占有系爭土地部分拆除，並將該部分土地返還予原告華泰商業銀行；另訴請被告陳詣涵應自上開福營路79號房屋騰空遷出，如本書狀訴之聲明第一、四項所載。

三、被告陳天宇等6人無權占用系爭土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)，面積共376.08平方公尺及如附圖所示暫編地號28(6)，面積85.41平方公尺，受有相當於租金之利益，致原告受有相當於租金之損害。系爭土地緊臨新莊區福營路，距捷運輔大站2號出口僅約10餘公尺，交通便利，經濟價值甚高，爰併本於民法第179條、土地法第97條規定，請求陳天宇等6人連帶給付自105年10月15日起至拆屋還地時止，按占用土地申報總價額年息10%計付相當於租金之不當得利。茲將原告華泰商業銀行、呂勝堂分別請求之金額及計算式，詳列如下：

(一)原告華泰商業銀行部分：

1、原告華泰商業銀行係於110年7月12日登記為系爭土地之所有權人，系爭土地於110年之申報地價為每平方公尺1萬0,640元(按應為1萬0,160元）。是按申報地價年息10%計算，被告

陳天宇等6人每月應連帶給付之不當得利應為4萬0,919元(461.49×10640×10%×1/12=40919)。

2、原告華泰商業銀行請求陳天宇等6人連帶給付自110年7月12日起至110年10月14日止共三個月又3天之不當得利12萬6,717元（40919×3+40919×3/31=126717）及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另自110年10月15日起至被告履行拆屋還地義務時止，按月連帶給付4萬0,919元，如本書狀訴之聲明第二項所載。

(二)原告呂勝堂部分：

1、105年10月15日至106年12月31日止：查系爭土地於上述期間之申報地價為每平方公尺1萬元。原告呂勝堂於上述期間為系爭土地之共有人，應有部分為10/75，以申報地價年息10%計算，被告陳天宇等6人於上述1年2個月又17天期間，應連帶給付原告呂勝堂7萬4,653元（461.49×10000×10/75×10%+461.49×10000×10/75×10%×2/12+461.49×10000×10/75×10%×17/365=61532+10255+2866=74653）。

2、107年1月1日至108年12月31日止：查系爭土地於上述期間之申報地價為每平方公尺1萬0,080元。原告呂勝堂於上述期間為系爭土地之共有人，應有部分為10/75，以申報地價年息10%計算，陳天宇等6人於上述2年期間，應連帶給付原告呂勝堂12萬4,049元（461.49×10080×10/75×10%×2=124049）。

3、109年1月1日至110年6月20日(註：原告於110年6月21日拍定取得系爭土地全部所有權)止：系爭土地於上述期間之申報地價為每平方公尺1萬0,160元。原告呂勝堂於上述期間為系爭土地之共有人，應有部分為10/75，以申報地價年息10%計算，被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴於上述1年5個月又20天期間，應連帶給付原告呂勝堂9萬1,992元（461.49×10160×10/75×10%+461.49×10160×10/75×10%×5/12+461.49×10160×10/75×10%×20/365=62517+26049+3426=91992）。

4、110年6月21日至110年7月11日(註：原告呂勝堂於110年7月1

2日將系爭土地信託登記予原告華泰商業銀行)：系爭土地於上述期間之申報地價為1萬0,160元，故陳天宇等6人於上述21天期間應連帶給付原告呂勝堂2萬6,976元（461.49×10160×10%×21/365=26976）。

5、綜上合計，陳天宇等6人自105年10月15日起至110年7月11日止，共應連帶給付原告呂勝堂不當得利31萬7,670元，原告呂勝堂爰請求渠等連帶給付上開款項及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如本書狀訴之聲明第三項所載。

四、訴之聲明：

(一)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)之門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物(面積：376.08平方公尺)及暫編地號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行。

(二)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應連帶給付原告華泰商業銀行12萬6,717元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另應自110年10月15日起至履行第一項義務之日止，按月連帶給付原告華泰商業銀行4萬0,919元。

(三)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴應連帶給付原告呂勝堂31萬7,670元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(四)被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出。

(五)前四項請求，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

參、被告方面：

甲、被告陳天宇：

一、坐落系爭土地上之建物，係陳天宇等6人之被繼承人陳樹木

向前手所購買，並非陳樹木所興建，該建物(按：門牌號碼為新北市○○區○○00○00○00○00號，並非起訴狀附圖備註欄所載福營路79號)似無權占用系爭土地，被告陳天宇願意拆除，但原告主張之占用範圍及面積，似與實際情形不盡相同。被告陳天宇謹否認占用之範圍及面積。

二、新北市○○區○○段00地號土地(即系爭土地之鄰地)及其上同段793建號建物，乃陳天宇等6人公同共有，建物門牌號碼為新北市○○區○○路00號，此有土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本可稽。福營路79號建物於80年8月27日興建完成，取得臺北縣政府80使字第1036號使用執照。然因新北市新莊區福營段土地於82年間進行地籍圖重測，36地號土地面積及系爭土地面積均縮小，36地號土地及系爭土地所有權人均未能察知地籍圖重測之結果導致土地界址異動，嗣後將衍生地上建物占用他人土地之事。嗣因陳天宇等6人之被繼承人陳樹木擬向金融機構辦理融資借款，欲以福營路79號建物供抵押權設定之用，而於100年間向新北市新莊地政事務所申請建物測量，始發現福營路79號建物前方，緊鄰36地號土地與系爭土地界址位置建物，似有占用系爭土地之情，此有新北市新莊地政事務所建物測量成果圖可稽，該建物測量成果圖標註「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地(新莊區福營段28地號)未予以計算面積」，而建物登記第一類謄本其他登記事項欄一般註記事項亦為相同之記載。

三、查系爭福營路79號建物，因82年間地籍圖重測，導致36地號土地及系爭土地面積縮小，土地界址因此而異動，100年間辦理建物測量時，始發現福營路79號建物前方之柱子似有占用系爭土地之情，占用部分位於起訴狀附圖編號28(7)與36地號土地之界址上，該占用物乃福營路79號建物之柱子，占用面積甚微，若予以拆除，恐導致福營路79號建物倒塌，或需花費鉅資改建之不利益，使被告等人及國家社會因原告之權利行使而萌生不利益，原告卻只因此而獲得微小面積土地，亦無法發揮土地之經濟效用，堪認原告主張拆除起訴狀

附圖編號28(7)之福營路79號建物之柱子，顯屬權利濫用，依據民法第148條、第796條之1規定，原告就此部分之請求，非有理由，應予駁回。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

乙、被告陳二鈴：

一、系爭福營路79號建物及另一無門牌之建物，均應由被告陳天宇負責，而與其餘被告無關，此據被告陳天宇於鈞院111年7月1日現場履勘時自承係伊所興建，顯見系爭建物係被告陳天宇興建而原始取得該屋之所有權。另該無門牌建物，為被告陳天宇或其擔任負責人之宇才利企業有限公司使用，自應由被告陳天宇負責拆除及返還不當得利。

二、被告陳天宇等6人與原告呂勝堂共有之系爭土地，由法院判決變價分割，110年6月間由原告呂勝堂行使優先購買權而取得系爭土地全部所有權。被告陳天宇等6人共有之鄰地36地號，由部分共有人於110年7月12日出售給訴外人許有和，被告陳天宇於110年8月13日因行使優先承購權而取得36地號土地全部，並已過戶、點交。依據不動產買賣契約第1條約定，系爭福營路79號建物與土地一併出售。是有關鄰地36地號及福營路79號建物，已由被告陳天宇取得所有權全部，而福營路77號建物占用到系爭土地部分，也是被告陳天宇取得所有權，其餘被告等人並非福營路77、79號建物之所有權人，原告自不得向其餘被告主張拆除房屋及返還不當得利。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

丙、被告陳許欵、陳建世、陳麗秀、陳詣涵、陳筱鈴：被告等人未於言詞辯論期日到場，且均未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、本院之判斷：

一、原告呂勝堂於102年12月26日因買賣取得系爭土地之應有部分10/75，而為系爭土地之共有人，被告陳建世、陳麗秀亦為共有人之一。嗣因本院分割共有物訴訟判決系爭土地准予

變價分割，原告呂勝堂行使優先承購權，於110年6月21日取得系爭土地之所有權全部，而於110年7月12日將系爭土地信託登記予原告華泰商業銀行等事實，業經原告提出系爭土地登記第一類謄本、本院108年度重訴更一字第7號民事判決、判決確定證明書、不動產權利移轉證書等各1件附卷可證(見本院110年度重司調字第264號卷第33至59頁，下稱調解卷)，首堪認定。

二、有關原告主張陳天宇等6人之被繼承人陳樹木未經系爭土地所有人全體之同意，擅自興建門牌號碼新北市○○區○○路00號建物，其中如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)，面積共376.08平方公尺及乙棟無門牌號碼建物如附圖所示暫編地號28(6)，面積85.41平方公尺無權占用系爭土地。系爭福營路79號建物並出租予被告陳詣涵，作為經營「輔大牛排百匯」餐廳使用。前開建物依法既由被告陳天宇等6人共同繼承，原告華泰商業銀行自得依民法第767條第1項前段、中段規定，訴請被告陳天宇等6人將系爭福營路79號建物及其後方之無門牌號碼建物無權占有系爭土地部分拆除，並將該部分土地返還予原告華泰商業銀行。被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出等情。則為被告陳天宇、陳二鈴所爭執，並以前開情詞置辯；其餘被告則未提出書狀作何聲明或陳述。本院查：

(一)原告華泰商業銀行主張被告等人無權占有系爭土地，請求被告應將如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)，面積共376.08平方公尺之系爭福營路79號建物及如附圖所示暫編地號28(6)，面積85.41平方公尺之無門牌號碼建物拆除，並將占用之土地返還原告華泰商業銀行，是否有理由：

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

2、經查，系爭福營路79號建物，其中如附圖所示暫編地號28

(1)面積17.72平方公尺、28(2)面積219.19平方公尺、28(4)面積36.65平方公尺、28(7)面積102.52平方公尺，共376.08平方公尺及乙棟無門牌號碼建物如附圖所示暫編地號28(6)面積85.41平方公尺占用系爭土地，此有新北市新莊地政事務所111年5月6日莊土測1114號、複丈日期111年7月1日之土地複丈成果圖附卷可證(見本院卷第217頁)。前開建物占用系爭土地，被告又無占用之權源，則原告主張前開建物無權占用其所有系爭土地，洵堪採信。被告陳天宇辯稱系爭福營路79號建物，係因82年間地籍圖重測，導致36地號土地及系爭土地面積縮小，土地界址異動，致福營路79號建物前方之柱子似有占用系爭土地之情，占用面積甚微，若予以拆除，恐導致福營路79號建物倒塌，或需花費鉅資改建之不利益，堪認原告主張拆除起訴狀附圖編號28(7)之福營路79號建物之柱子，顯屬權利濫用，不應准許云云。惟依前所述，系爭福營路79號建物，合計占用系爭土地之面積高達376.08平方公尺，即使暫編地號28(7)部分，占用面積亦達102.52平方公尺，此外暫編地號28(6)之建物亦占用85.41平方公尺，合計占用系爭土地大範圍之面積，顯非地籍圖重測導致，亦非占用面積甚微，則原告請求被告拆除，乃權利之正當行使，被告陳天宇前開所辯非可採信。

3、次查，系爭福營路79號建物，原屬陳樹木所有，此有房屋稅籍證明書影本5件可證(見本院卷第169至177頁)，嗣陳樹木於102年2月22日死亡，由被告陳許欵、陳天宇、陳建世、陳二鈴、陳麗秀等5人繼承(下稱被告陳許欵等5人)，每人持分比率依序各為1/6、4/18、4/18、1/6、4/18(合計1/1)，其中被告陳筱鈴未繼承，此亦有陳樹木除戶謄本1件、房屋稅籍證明書5件可證(見調解卷第87頁、本院限閱卷)。其後被告陳許欵等5人，於110年7月12日與訴外人許有和簽訂不動產買賣契約書，將新北市○○區○○路00地號土地所有權全部及同段793建號建物，包含未辦保存登記之增建全部即系爭福營路79號建物出售許有和，嗣由被告陳天宇於110年8月

13日行使優先承購權而取得36地號土地及系爭福營路79號建物，並已於111年8月30日辦理所有權移轉登記完畢。此復有買賣契約書、買賣契約增補協議書、土地、建物登記第一類謄本各1件附卷可佐(見本院卷第285至298、305至307頁)，且為被告陳天宇所不爭執。是系爭福營路79號建物現今之所有權人為被告陳天宇，與其餘被告陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴均無涉。

4、另如附圖所示暫編地號28(6)面積85.41平方公尺之無門牌號碼建物占用系爭土地，該棟建物為被告陳天宇所興建，出租予被告陳天宇擔任負責人之宇才利企業有限公司作為倉庫使用。此據被告陳天宇於本院履勘現場時陳明(見本院卷第207至209頁)。該建物既由被告陳天宇興建，依法由被告陳天宇原始取得所有權，被告陳天宇雖另稱該建物雖由其所興建，但由全體被告公同共有，房屋納稅義務人也是全體被告云云，惟已為被告陳二鈴所否認，被告陳天宇復未舉證以實，尚非可採。

5、系爭福營路79號建物(含福營路73、75號建物)出租予被告陳詣涵，作為經營「輔大牛排百匯」餐廳使用，租賃期間為110年3月1日起至115年2月28日止，每月租金14萬元，此有房屋租賃契約書影本可證(見調解卷第61至65頁)。亦為被告陳天宇所不爭執，是系爭福營路79號建物現由被告陳詣涵占有使用中。

(二)基此，如附圖所示暫編地號28(1)面積17.72平方公尺、28(2)面積219.19平方公尺、28(4)面積36.65平方公尺、28(7)面積102.52平方公尺，共376.08平方公尺之系爭福營路79號建物及暫編地號28(6)面積85.41平方公尺之無門牌號碼建物，均屬被告陳天宇所有，而系爭福營路79號建物出租予被告陳詣涵經營餐廳使用，且無權占用原告華泰商業銀行系爭土地，則原告華泰商業銀行訴之聲明第一項：請求被告陳天宇應將坐落於系爭土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)之門牌號碼：新北市○○區○○路00號建物(面

積：376.08平方公尺)及暫編地號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行。第四項：請求被告陳詣涵應自系爭土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物騰空遷出，即屬有據。至於原告請求被告陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀、陳筱鈴拆除，非有理由。

三、再者，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文；又按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，是被上訴人抗辯其佔有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採(最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照)。再按，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條定有明文，而依土地法施行法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定「申報之地價」為法定地價，另土地法第105條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」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。又按請求不當得利中相當於租金損害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土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。經查，系爭土地緊臨新莊區福營路，距捷運輔大站2號出口僅約10餘公尺，交通便利，工商業繁榮程度高，系爭福營路79號建物(含系爭福營路73號、75建物)，出租經營餐廳使用，每月租金14萬元，系爭無門牌號碼建物則出租予公司供倉庫使用，每年租金5萬4,000元，平均每月租金為4,500

元(本院111年7月1日履勘現場時被告陳天宇陳稱已有1年多沒再使用)，此有房屋租賃契約、各類所得扣繳暨免扣繳憑單可證(見調解卷第61至65頁、本院卷第309至313頁)。認系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)上之建物，應按基地申報地價年息10%計算相當於租金利得；另系爭暫編地號28(6)上之建物應按基地申報地價年息5%計算相當於租金利得，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，不應准予。

(一)承前所述，原告呂勝堂於102年12月26日取得系爭土地之應有部分10/75，於110年6月21日取得系爭土地所有權全部，而於110年7月12日將系爭土地信託登記予原告華泰商業銀行。又系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)上之建物，合計面積376.08平方公尺，於111年8月30日前為被告陳許欵等5人共有，該日之後為被告陳天宇一人所有。暫編地號28(6)上之建物，面積85.41平方公尺，自始為被告陳天宇一人所有。又系爭土地之申報地價，105年至106年為1萬元/平方公尺、107年至108年為1萬080元/平方公尺、109至110年為1萬0,160元/平方公尺、111年起為1萬0,640元/平方公尺，此有系爭土地地價第二類謄本在卷可憑(見本院卷第163至165頁)。準此，原告華泰商業銀行、呂勝堂本於不當得利之法律關係，請求被告應給付原告相當於租金之不當得利分別如下之金額，應予准許，逾此部分之請求，則應駁回。

(二)原告華泰商業銀行部分：

1、有關系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分：

(1) 110年7月12日(原告取得所有權之日)至110年12月31日，共173日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為18萬1,104元(計算式：10,160元×376.08×10%×173/365×1/1)(以下均「元以下四捨五入」)。

(2) 111年1月1日至111年8月29日，共241日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為26萬4,208元(計算式：10,640元×376.08×10%×241/365×1/1)。

(3) 111年8月30日(陳天宇單獨取得所有權之日)至拆屋還地之日

止，每月得請求被告陳天宇給付金額為3萬3,346元(計算式：10,640元x376.08x10%x1/12x1/1)。

2、有關系爭暫編地號28(6)建物部分：

(1) 110年7月12日(原告取得所有權之日)至110年12月31日，共173日，得請求被告陳天宇給付金額為2萬0,565元(計算式：10,160元x85.41x5%x173/365x1/1)。

(2) 111年1月1日至拆屋還地之日止，每月得請求被告陳天宇給付金額為3,787元(計算式：10,640元x85.41x5%x1/12x1/1)。

3、基此，原告華泰商業銀行得請求被告陳許欵等5人給付金額為44萬5,312元(計算式：18萬1,104元＋26萬4,208元)；有關系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分，自111年8月30日至拆屋還地之日止，每月得請求被告陳天宇給付金額為3萬3,346元；有關系爭暫編地號28(6)建物部分，自111年1月1日至拆屋還地之日止，每月得請求被告陳天宇給付金額為3,787元。

(三)原告呂勝堂部分：

1、有關系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分：

(1) 105年10月15日至106年12月31日，共443日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為6萬0,693元(計算式：10,000元x376.08x10%x443/365x10/75)。

(2) 107年1月1日至108年12月31日，共730日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為10萬1,090元(計算式：10,080元x376.08x10%x730/365x10/75)。

(3) 109年1月1日至110年6月20日，共537日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為7萬4,954元(計算式：10,160元x376.08x10%x537/365x10/75)。

(4) 110年6月21日(原告取得所有權全部之日)至110年7月11日，共21日，得請求被告陳許欵等5人給付金額為2萬1,924元(計算式：10,160元x376.08x10%x21/365x1/1)。

2、有關系爭暫編地號28(6)建物部分：

(1) 105年10月15日至106年12月31日，共443日，得請求被告陳天宇給付金額為6,892元(計算式：10,000元×85.41×5%×443/365×10/75)。

(2) 107年1月1日至108年12月31日，共730日，得請求被告陳天宇給付金額為1萬1,479元(計算式：10,080元×85.41×5%×730/365×10/75)。

(3) 109年1月1日至110年6月20日，共537日，得請求被告陳天宇給付金額為8,488元(計算式：10,160元×85.41×5%×537/365×10/75)。

(4) 110年6月21日至110年7月11日，共21日，得請求被告陳天宇給付金額為2,496元(計算式：10,160元×85.41×5%×21/365×1/1)。

3、基此，原告呂勝堂得請求被告陳許欵等5人給付金額為25萬8,661元(計算式：6萬0,693元＋10萬1,090元＋7萬4,954元＋2萬1,924元)；得請求被告陳天宇給付金額為2萬9,355元(計算式：6,892元＋1萬1,479元＋8,488元＋2,496元)。

四、末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者，自受催告時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第2 項前段、第233 條第1 項前段、第203 條分別著有明文。經查，原告對被告之相當於租金之不當得利請求權，係屬未定給付期限之金錢債權，又係以支付金錢為標的，揆諸前述法條規定，原告自得請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。則原告請求被告陳許欵等5人自110年12月5日(見調解卷第107至115頁之送達證書)起算之法定遲延利息，均屬有據。

五、從而，原告本於民法第767條第1項、第179條之規定，請求：(一)被告陳天宇應將坐落於新北市○○區○○段00地號土地上如附圖所示暫編地號28(1)面積17.72平方公尺、28

(2)面積219.19平方公尺、28(4)面積36.65平方公尺、28(7)面積102.52平方公尺之門牌號碼新北市○○區○○路00號建物(面積：376.08平方公尺)及暫編地號28(6)之無門牌號碼建物(面積：85.41平方公尺)拆除，並將上開土地返還予原告華泰商業銀行。(二)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付原告華泰商業銀行44萬5,312元及自110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告陳天宇就系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分，自111年8月30日起至拆屋還地之日止，每月應給付原告華泰商業銀行3萬3,346元；就系爭暫編地號28(6)建物部分，自111年1月1日起至拆屋還地之日止，每月應給付原告華泰商業銀行3,787元。(四)被告陳天宇、陳許欵、陳建世、陳二鈴、陳麗秀應連帶給付原告呂勝堂25萬8,661元及自110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)被告陳天宇應給付原告呂勝堂2萬9,355元及自110年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)被告陳詣涵應自第一項土地如附圖所示暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)建物(門牌號碼：新北市○○區○○路00號)騰空遷出，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告及被告陳天宇、陳二鈴陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額准其餘被告(陳筱鈴除外)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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、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　　112　　年　　3　　月　　30　　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　　112　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　童淑敏