

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第358號

原告 慶隆開發股份有限公司

法定代理人 廖羚君

訴訟代理人 周仕傑律師

高奕驤律師

李怡潔律師

被告 簡黃明愛

訴訟代理人 簡輔啟

被告 余建華

訴訟代理人 余雲烈

侯傑中律師

複代理人 林宇文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告余建華應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號436(1)、436(2)之建物（門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物，面積為84.44平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告余建華應給付原告新臺幣105,675元，及自民國111年9月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息

三、被告余建華應自民國111年9月15日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣1,819元。

四、被告簡黃明愛應自第一項所示建物騰空遷出。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣4,872,500元為被告余建華供擔保後，得假執行；但被告余建華如以新臺幣14,617,662元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項，得假執行；但被告余建華如以新臺幣105,67

5元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項之各期給付於到期後，各得假執行；但被告余建華如以各期新臺幣1,819元為原告預供擔保，各得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請均駁回。

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第7款分別定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文可參。查本件原告起訴時，訴之聲明原為：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物拆除，將占有土地（面積初估為78.04平方公尺，確實面積以實際測量為準）騰空返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）122,289元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國111年6月14日起至拆除第一項房屋返還土地之日止，按月給付原告2,102元。」等語（見本院卷第11頁），再於111年9月14日具狀除追加余建華為本件被告外，並將訴之聲明變更為：「(一)被告余建華應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物拆除，將占有土地（面積初估為78.04平方公尺，確實面積以實際測量為準）騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告余建華應給付原告122,083元，及自民事追加被告、變更聲明暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自111年9月15日起至拆除第一項所示建物返還土地之日止，按月給付原告2,102元。(三)被告簡黃明愛應自第一項所示建物騰空遷出。」等語（見本院卷第125、126頁），復經地政機

關測量結果，原告嗣於111年11月22日具狀將訴之聲明更正為：「(一)被告余建華應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物拆除，將占有土地（如附圖編號436(1)、436(2)所示，占用面積為84.44平方公尺）騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告余建華應給付原告132,095元，及自民事追加被告、變更聲明暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自111年9月15日起至拆除第一項所示建物返還土地之日止，按月給付原告2,274元。(三)被告簡黃明愛應自第一項所示建物騰空遷出。」等語（見本院卷第265、266頁）。經核原告上開所為，或係本於被告二人無權占用原告所有系爭土地而衍生之拆除建物及遷讓房屋、不當得利之同一基礎事實，或係未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，依上開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於99年12月30日登記為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，應有部分為7/60，而系爭土地上坐落之門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號建物（下稱系爭建物）為被告余建華有事實上處分權之建物，無權占有原告共有之系爭土地迄今，已侵害原告及其他共有人就系爭土地之權利，爰依民法第767條第1項前段、中段及同法第821條之規定，請求被告余建華拆除無權占有系爭土地之系爭建物，並將系爭土地返還予原告及系爭土地之全體共有人。另依點交及補充協議書約定可知目前系爭建物仍係由被告簡黃明愛占有使用，並請求被告簡黃明愛應自系爭建物騰空遷出。

(二)依新北市板橋地政事務所於111年9月22日於現場測量之土地複丈成果圖所示（見附圖），被告余建華所有系爭房屋無權占有系爭土地之面積為84.44平方公尺，而系爭土地於1

06年1月申報地價為每平方公尺28,586.4元；107年1月及108年1月之申報地價均為每平方公尺26,666.4元；109年1月及110年1月之申報地價為每平方公尺26,397元（按：依平均地權條例第14條本文之規定，規定地價後，每二年重新規定地價一次，是106年之申報地價與105年之申報地價相同，以此類推，自105年至109年間之系爭土地申報地價；111年1月之申報地價則為每平方公尺27,698.4元，依土地法第97條第1項之規定，佐以系爭土地位於新北市板橋區之繁榮地帶，故以系爭土地申報總價額年息百分之十為不當得利價額計算標準，應屬合理。是原告另依民法第179條之規定，請求被告余建華給付相當於租金之不當得利，被告余建華應給付原告自106年9月15日起至111年9月14日止，相當於租金之不當得利為132,095元，以及自民事追加被告、變更聲明暨準備書(一)狀遞狀之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及自111年9月15日起至被告余建華拆除系爭建物之日止，每月相當於租金之不當得利為2,274元。

(三) 併聲明：(一)被告余建華應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物拆除，將占有土地（如附圖編號436(1)、436(2)所示，占用面積為84.44平方公尺）騰空返還予原告及全體共有人。(二)被告余建華應給付原告132,095元，及自民事追加被告、變更聲明暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自111年9月15日起至拆除第一項所示建物返還土地之日止，按月給付原告2,274元。(三)被告簡黃明愛應自第一項所示建物騰空遷出。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並答辯如下：

01 (一) 被告簡黃明愛辯以：

- 02 1. 系爭土地原為簡姓祖厝公地，於90年初起即由余雲烈先生
03 歷經多年購地整合，期間歷經抗爭、訴訟等情事，並表示
04 上市公司皇翔建設董事長夫人亦即為原告公司廖林淑花女
05 士為其關係合夥人，最終於102年與居於436地號上之全體
06 住戶取得共識，以其子即被告余建華先生名義與所有住戶
07 簽訂互易及增購協議書（下稱系爭協議書）。
- 08 2. 原告主張其於99年登記及被告簡黃明愛侵害其及共有人權
09 利等情事，實情則是原告早於此期間與其共有人即被告余
10 建華先生與住戶談判協調並提告部分住戶等方式，最終才
11 促成系爭協議書于102年簽訂。系爭協議書之簽訂即為解
12 決紛爭並保障土地及地上物所有人等之權益，各自依循責
13 任歸屬履行義務。而今原告再以簽訂系爭協議書前之理由
14 主張，實屬無理與事實不符。
- 15 3. 被告余建華與原告公司、廖林淑花女士互有協議，依權責
16 歸屬由被告余建華代表與系爭土地之所有住戶簽訂系爭協
17 議書，被告簡黃明愛亦於102年11月16日與被告余建華先
18 生簽訂該協議書。
- 19 4. 被告簡黃明愛依協議書於103年6月30日取得民權段560地
20 號土地所有人即被告余建華之「履約保證書」後點交新北
21 市○○區○○路○段000巷00號建物予被告余建華並簽立
22 「點交及補充協議書」乙份。惟經被告余建華同意及承
23 諾，於互易找貼履行協議完成前，仍交由原屋主繼續使
24 用，此乃提供現有436號地原居住戶之保障聲明，非獨厚
25 被告簡黃明愛之措舉。
- 26 5. 被告簡黃明愛僅依協議書內容行使應有之權利與義務，若
27 原告於本協議之執行有任何不解與疑慮，理應優先向其合
28 夥人余建華溝通協商或向其主張權利。時至今日余建華仍
29 未依循協議書與本人互易找貼，本人深感無奈。近年余先
30 生與廖女士兩照雙方就利益分配興起訴訟，亦不該因此而
31 損及被告簡黃明愛應有之權益。被告簡黃明愛依約履行點

01 交房屋已無支配或拆除之權利更無藉此獲取任何不當利益
02 之情事，且所簽訂之協議書被拖延至今不得申張履行又被
03 其合夥人提告，嚴重影響名譽及權益。

04 (二) 被告余建華則以：

05 1. 系爭土地持分60分之41原為被告所有，被告余建華為開發
06 系爭土地產生資金缺口，乃經由代書介而與廖林淑花合
07 作，約定由被告余建華負責整合其他60分之19地主與地上
08 建物，廖林淑花負責出資及興建，並訂有土地買賣契約
09 書，並約定系爭土地60分之19土地應由廖林淑花與被告余
10 建華共同出資購買，並各登記該部的2分之1持分，被告余
11 建華陸續將其他60分之19土地收購完成，亦整合大部分地
12 上建物，被告余建華將應登記2分之1持分部分，先行登記
13 廖林淑花指定之人名下，至被告余建華應共同出資有部分
14 由廖林淑花墊付，被告余建華亦因此付息予廖林淑花，而
15 原告公司所持有之60分之7即係受廖林淑花之指定而登記
16 為持分所有人，原告公司乃廖林淑花與被告余建華間合作
17 契約之履行輔助人。

18 2. 另被告簡黃明愛之地上建物係經由被告余建華之父余雲烈
19 整合而參與都更，為安置地上建物處置權人余雲烈斥資同
20 段560地號土地上興建7層公寓，方才取得簡黃明愛同意點
21 交該建物予被告余建華，而被告余建華係依土地買賣契約
22 在被告余建華交該建物予廖林淑花前，原告無權要求被告
23 簡黃明愛遷讓系爭建物。

24 3. 土地買賣契約第5條第2、3項約定被告余建華負責處理地
25 上物，處理費用亦為被告余建華及廖林淑花各出資一半，
26 再依補充協議書第2條約定，被告余建華要將取得之地上
27 物點交給廖林淑花，並配合辦理稅籍及水電錶過戶，故被
28 告余建華對系爭土地之共有人廖林淑花而言即屬有權占
29 有，原告復為廖林淑花指定之土地登記名義人，故被告余
30 建華對於原告亦屬有權占有等語置辯。

31 三、原告起訴主張其為系爭土地之共有人之一，系爭建物經地政

01 事務所測量之結果，係占用原告所有系爭土地84.44平方公
02 尺，占用之面積與位置如附圖所示暫編436(1)、436(2)部
03 分，系爭建物為未辦保存登記建物，被告余建華有事實上處
04 分權，而系爭建物現由被告簡黃明愛占有使用中等語，為被
05 告余建華、簡黃明愛所不爭執，並有原告提出之土地登記謄
06 本、系爭建物測量圖等為證，且經本院履勘並由地政事務所
07 測量製作附圖，堪信原告此部分主張為真實可信。

08 四、原告另主張系爭建物係無權占用系爭土地，其得依物上請求
09 權訴請被告余建華拆屋還地及給付不當得利及請求被告簡黃
10 明愛遷出系爭建物等情，則為被告二人所爭執，並以上開情
11 詞置辯。從而，本件兩造爭執要旨厥為：系爭建物是否有權
12 使用系爭土地。原告請求被告余建華拆除系爭建物及返還土
13 地予原告及全體共有人，及被告簡黃明愛遷出系爭建物有無
14 理由？經查：

15 (一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
16 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
17 權之虞者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明
18 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
19 之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。而主張法律
20 關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特
21 別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，
22 應由他造舉證證明，最高法院著有48年台上字第887 號裁
23 判。又按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權
24 屬於出資興建之原始建築人；又房屋之拆除為一種事實上
25 之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有
26 事實上之處分權者，始得予以拆除。另土地所有人以其土
27 地上未經所有權第一次登記之建物係無權占有土地為由，
28 請求拆屋還地者，對於其所起訴之對象即被告，就該建物
29 享有所有權或事實上處分權之事實，應負舉證之責任。倘
30 原告未能舉證證明此項事實，縱被告就其抗辯事實不能舉
31 證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院91

01 年度台上字第1909號、96年度台上字第2772號判決意旨參
02 照）。第按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人
03 對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗
04 辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責
05 任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之
06 （最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

07 （二）經查，被告余建華抗辯系爭土地持分41/60原為被告余建
08 華所有，後與廖林淑花合作，由被告余建華負責整合其他
09 19/60地主與地上物，廖林淑花負責出資及興建，並有土
10 地買賣契約書之合作或合夥關係，被告余建華之父余雲烈
11 整合本案系爭地上建物，原告為廖林淑花之履行輔助人，
12 在被告余建華點交系爭建物與廖林淑花前，原告無權要求
13 被告簡黃明愛遷讓系爭建物云云。然查原告否認其係廖林
14 淑花之履行輔助人，而主張其係基於土地共有人身分請求
15 系爭建物之事實上處分權人將房屋拆除，則依前開舉證原
16 則，應由被告余建華就其取得占有系爭土地有正當權源負
17 舉證責任。而被告簡黃明愛抗辯：伊依系爭協議書於103
18 年6月30日取得民權段560地號土地所有權人余建華先生之
19 履約保證書後點交系爭建物予余建華先生並簽立點交及補
20 充協議書等語（見本院卷第79頁），佐以卷附點交及補充
21 協議書記載：「二、乙方（按：即被告簡黃明愛，下同）
22 於103年6月30日就坐落新北市板橋區民權段436地號，門
23 牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號建物點交予甲
24 方（按即被告余建華，下同）。三、甲方同意於點交後無
25 償繼續交由乙方使用，迄互易增購協議書之560地號新建
26 建築物建築完成且互為找貼後再返還房屋與甲方。」等語
27 （見本院卷第109頁），可知系爭建物於上開103年6月30
28 日點交後，則事實上處分權人即變更為被告余建華，而依
29 上開約定可知目前系爭建物仍係由被告簡黃明愛占有使
30 用。而依被告簡黃明愛所提出協議書與補充協議書內容，
31 系爭建物之事實上處分權人原為被告簡黃明愛，由其將事

實上處分權讓與被告余建華，再由被告余建華同意被告簡黃明愛繼續居住使用，其使用系爭建物系基於另一被告余建華之同意，而被告余建華為系爭建物之事實上處分權人應無疑義，但被告簡黃明愛就系爭建物占有系爭土地並無合法權源，則其縱將系爭房屋事實上處分權讓與被告余建華，其仍無占有系爭土地之合法權源，而依據被告余建華所提出之土地買賣契約書之內容（見本院卷第183至188頁），被告余建華為出售系爭436地號土地持分41/60之賣方，並負有繼續使廖林淑花繼續取得19/60土地之義務，系爭土地之地上物亦由被告余建華繼續處理，並應將地上物拆除或點交給廖林淑花，並無任何約定可由被告余建華使用系爭土地或同意第三人使用，況廖林淑花就前開土地買賣契約書既與被告余建華約定被告余建華應拆除地上物或點交給廖林淑花，則廖林淑花並無同意被告余建華占有使用系爭土地，被告余建華前開抗辯，並不足採信。

（三）另被告余建華與廖林淑花所簽訂土地買賣契約書是否屬於合作或合夥關係，基於債之相對性，並不足拘束第三人即原告，又依據被告余建華所提出之系爭協議書，其內容亦無從證明被告余建華有使用系爭土地之合法權源。且原告為系爭土地之共有人，並否認為廖林淑花之履行輔助人，原告即無代廖林淑花履行任何被告余建華所提出契約書或協議書之義務，是被告余建華前開所提書證內容均不足證明其有合法權源占有系爭土地。另觀諸被告簡黃明愛所提之互易及增購協議書、履約保證書、點交及補充協議書等書證（見本院卷第87至109頁），簽立上開文件之當事人均為被告簡黃明愛及被告余建華或余雲烈，上開協議書等文件基於債之相對性並無拘束原告及廖林淑花之效力，而被告余建華既無占用系爭土地之合法權源，則被告簡黃明愛即無繼續使用系爭建物並占用系爭土地之權源甚明，則原告請求被告簡黃明愛應自系爭建物騰空遷出，亦有理由，應予准許。

01 (四) 基此，被告余建華並無舉證其對系爭土地占有上開部分有
02 合法正當占有權源等情，是其所抗辯前情，應無可取。則
03 原告既為系爭土地之共有人之一，且被告余建華有事實上
04 處分權之系爭建物並無占用系爭土地之正當權源等情，已
05 如前述，則原告依民法第767 條第1 項、及第821條等規
06 定，請求被告余建華應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編
07 地號436(1)、436(2)之建物（門牌號碼新北市○○區○○
08 路○段000巷00號之建物，面積為84.44平方公尺）拆除，
09 並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人，為有理由，
10 應予准許。

11 (五) 末按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之
12 原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
13 還之範圍，應以對方所受之利益與己方所受損害為度，如
14 損害大於利益，則以對方所受之利益為準；如利益大於損
15 害，則以損害為準，此情形如仍得請求對方所受之利益全
16 數返還，則超逾損害額之部分，不啻另行形成請求權人之
17 不當得利。故不當得利之返還範圍，並非偏採所受利益、
18 所受損害其一為準。又建築房屋之基地租金，依土地法第
19 105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年
20 息10%為限，而該條之土地價額，依土地法施行法第25條
21 規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148
22 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平
23 均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦
24 規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行
25 申報之地價而言，如未申報則以土地之公告地價80%為申
26 報地價，平均地權條例第16條定有明文。又基地租金之數
27 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
28 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利
29 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
30 總地價年息10%最高額。

31 (六) 查系爭土地之申報地價105年度為每平方公尺28,586.40

元、107年度為每平方公尺26,666.40元、109年度為每平方公尺26,397.00元，111年度為每平方公尺27,698.4元，此有地價第二類謄本可證（見本院卷第45、49頁）。查系爭房地位於新北市板橋區，鄰近之捷運站包含捷運板橋站及捷運新埔站，且鄰近於主要幹道即文化路一段，行經之公車眾多，顯見系爭房地之交通機能相當便捷。又系爭房地鄰近三鐵共構車站板橋車站，生活機能完善，工商情況亦屬繁榮，又系爭房地附近之校園林立，700公尺內有文德國小，300公尺內有菜市場，又有橋國民運動中心、板橋第二運動場、多個公園，有Google地圖、系爭建物照片及本院勘驗筆錄等附卷可參（見本院卷第151、165至175頁），綜上，審酌系爭房地坐落之位置交通便利、生活機能完善、工商繁榮，且校園林立等情形，位於新北市板橋區，四周為住商混合街道，鄰近新板特區，交通狀況便利等機能特徵，認原告主張不當得利數額，應以系爭土地申報地價之年息8%計算為當。依此計算系爭房屋占用面積84.44平方公尺，及原告之應有部分7/60，被告余建華自106年9月15日至111年9月14日此5年期間，應返還原告之不當得利為105,675元（計算式如附表所示），另被告余建華之系爭建物自占用系爭土地迄今仍無拆除之意，顯有繼續占用之虞，依民事訴訟法第246條之規定，原告請求被告余建華按月給付至返還土地止之不當得利，自屬有據。故被告余建華應自111年9月15日起至返還土地之日止，按月連帶給付原告1,819元（計算式：27,698.4元×8%×84.44平方公尺×應有部分7/60÷12=1,819元）。

五、從而，原告主張依據民法第767條第1項、第821條規定，請求被告余建華應將坐落新北市板橋區民權段436地號土地上如附圖所示暫編地號436(1)、436(2)之建物（門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號之建物，面積為84.44平方公尺）拆除，並將上開土地騰空返還予原告及全體共有人；及依民法第179條規定，請求被告余建華應給付原告105,67

5元，及自民事追加被告、變更聲明暨準備書(一)狀繕本送達翌日起即111年9月20日（見本院卷第141頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及應自111年9月15日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告1,819元，暨請求被告簡黃明愛應自第一項所示建物騰空遷出，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

七、本判決第二、三項係屬所命給付之價額未逾50萬元之判決，應依職權宣告假執行，惟被告余建華陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，亦無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另關於本判決第一項原告勝訴部分，原告與被告余建華亦均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核亦皆於法並無不合，爰併各酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
民事第三庭 法 官 吳幸娥

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 12 月 13 日
書記官 周子鈺

附表：

（一）被告余建華自106年9月15日起至111年9月14日止，應給付相當於租金之不當得利為132,095元(元以下四捨五入，下同)：

1. 106年9月15日起至106年12月31日止，相當於租金之不當得利為6,666元： $28,586.4\text{元} \times 8\% \times 84.44\text{平方公尺} \times \text{應有部分} \frac{7}{60} \times (108/365) = 6,666\text{元}$ 。

- 01 2. 107年1月1日起至108年12月31日止，相當於租金之不當
02 得利為42,032元： $26,666.4\text{元} \times 8\% \times 84.44\text{平方公尺} \times \text{應有}$
03 $\text{部分} \frac{7}{60} \times 2\text{年} = 42,032\text{元}$ 。
- 04 3. 109年1月1日起至110年12月31日止，相當於租金之不當
05 得利為41,607元： $26,397\text{元} \times 8\% \times 84.44\text{平方公尺} \times \text{應有部}$
06 $\text{分} \frac{7}{60} \times 2\text{年} = 41,607\text{元}$ 。
- 07 4. 111年1月1日起至111年9月14日止，相當於租金之不當得
08 利為15,370元： $27,698.4\text{元} \times 8\% \times 84.44\text{平方公尺} \times \text{應有部}$
09 $\text{分} \frac{7}{60} \times (\frac{257}{365}) = 15,370\text{元}$ 。
- 10 5. 是系爭土地自106年9月15日起至111年9月14日止，相當
11 於租金之不當得利合計為105,675元： $6,666\text{元} + 42,032\text{元}$
12 $+ 41,607\text{元} + 15,370\text{元} = 105,675\text{元}$ 。
- 13 (二) 被告余建華自111年9月15日起每月相當於租金之不當得利
14 應為1,819元： $27,698.4\text{元} \times 8\% \times 84.44\text{平方公尺} \times \text{應有部分}$
15 $\frac{7}{60} \div 12 = 1,819\text{元}$ 。