

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3496號

原告 蔡明正  
訴訟代理人 張凱婷律師  
蔡明義  
追加原告 黃聰吉  
陳淑惠

上 二 人  
訴訟代理人 張凱婷律師  
被告 李英杰  
李添裕

共 同  
訴訟代理人 鄭藝懷律師  
複 代理人 楊捷丞律師

上列當事人間請求塗銷套繪登記等事件，本院於中華民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告黃聰吉新臺幣21,900元，及自民國114年4月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告陳淑惠新臺幣5,475元，及自民國114年4月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之1，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行；但被告如就第一項以新臺幣21,900元為原告黃聰吉預供擔保、第二項以新臺幣5,475元為原告陳淑惠預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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項但書

01 第2款定有明文。查原告蔡明正起訴聲明：一、被告二人應  
02 偕同原告蔡明正辦理就被告所有新北市○○區○○段000地  
03 號土地上領有如附表一所示建造執照、使用執照，有關同段  
04 437地號土地之法定空地共計15.87平方公尺解除套繪之申  
05 請。二、被告二人應共同給付原告蔡明正及訴外人陳淑惠、  
06 黃聰吉共新臺幣（下同）249,569元，及自起訴狀繕本送達  
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告  
08 蔡明正代為受領之（見本院卷一第9頁）。嗣追加原告黃聰  
09 吉、原告陳淑惠為共同原告，並變更聲明為：一、被告二人  
10 應偕同原告辦理就被告所有新北市○○區○○段000地號土  
11 地上領有如附表一所示建造執照、使用執照，有關同段437  
12 地號土地之法定空地共計15.87平方公尺解除套繪之申請。  
13 二、被告二人應給付原告陳淑惠466,649元、給付原告黃聰  
14 吉1,866,595元、給付原告蔡明正1,399,946元，及均自民國  
15 114年4月7日提到法院之民事準備狀繕本送達被告翌日起，  
16 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（見本院卷二第3  
17 05頁、第308頁）。經核原告上開訴之變更，於變更前、後  
18 之主張均係基於相同基礎事實，合於前開規定，應予准許。

19 貳、實體事項：

20 一、原告主張：

21 (一)原告蔡明正、原告黃聰吉、原告陳淑惠於106年間各取得新  
22 北市○○區○○段000號土地（下稱437號土地）8分之3、8  
23 分之4、8分之1應有部分，被告二人為新北市○○區○○段0  
24 00號土地（下稱464號土地）所有權人，並於464號土地上建  
25 有門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房  
26 屋），系爭房屋之建造執照及使用執照字號如附表一所示，  
27 被告二人就系爭房屋之應有部分各為2分之1。

28 (二)聲明第1項部分：

29 1.原告預計將437號土地作為建築基地使用，惟原告欲申請建  
30 造執照時發現437號土地之15.87平方公尺竟遭系爭房屋套繪  
31 為法定空地範圍，437號土地於過去40餘年間，所有權人為

01 訴外人即原告蔡明正之祖母王查某單獨所有，原告及家人從  
02 未聽聞王查某曾同意提供437號土地作為系爭房屋之法定空  
03 地，王查某所出具之土地使用權同意書亦非真正，該套繪管  
04 制妨害原告對437號土地之使用權。

05 2.退步言之，縱認王查某與訴外人即系爭房屋之起造人李格算  
06 間就437號土地遭系爭房屋套繪部分具有使用借貸契約，但  
07 該使用借貸契約並不拘束因買賣而取得437號土地之其他所  
08 有權人即原告黃聰吉、陳淑惠。再退步言之，縱認該使用借  
09 貸契約存在於兩造之間，則原告主張以115年1月13日準備期  
10 日當庭所為意思表示，依民法第470條第2項、第472條第4款  
11 規定，向被告終止使用借貸關係之意思表示通知，於兩造間  
12 使用借貸關係終止後，該套繪管制已妨害原告對437號土地  
13 之使用權，是被告應偕同原告辦理除去該套繪管制。

14 (三)聲明第2項部分：

15 1.437號土地受系爭房屋違法套繪而造成原告無法依規劃實現  
16 土地利用計畫、施工成本大幅增加，原告因此受有財產權之  
17 損害、對437號土地之預期利益受侵害，而法定空地套繪影  
18 響原告對437號土地全部之利用計畫，故應以437號土地如未  
19 受到違法套繪，以原告得以全部面積出租他人利用可得自10  
20 8年11月19日起至113年11月18日止間共5年之租金，計算損  
21 害共2,490,569元（計算式：437號土地總面積317.27平方公  
22 尺 $\times$ 15,700元 $\times$ 10% $\times$ 5年=249萬569元）。

23 2.被告侵害437號土地之行為，除以系爭房屋事實上占用437號  
24 土地，並經本院112年度訴字第1134號民事判決（下稱另案  
25 判決）認定在案外，437號土地有可歸責於被告之利用限制  
26 即法定空地套繪之法律上占用狀態存在，且兩種性質之占用  
27 狀態排除方式不同，前者係拆除房屋、後者係解除套繪，並  
28 無重複，爰請求依被告因違法套繪437號土地之面積而受有  
29 「擴張系爭房屋建築面積」即相當於租金數額1,242,621元  
30 之不當得利（計算式：437號土地遭套繪面積15.87平方公尺  
31  $\times$ 113年公告現值每平方公尺78,300元=1,242,621元）。

01 3.故被告二人應依原告之應有部分，分別給付原告陳淑惠466,  
02 649元【計算式： $(2,490,569元+1,242,621元)\square 1/8$ ，元  
03 以下四捨五入】、給付原告黃聰吉1,866,595元【計算式：  
04  $(2,490,569元+1,242,621元)\square 4/8$ ，元以下四捨五入】、  
05 給付原告蔡明正1,399,946元【計算式： $(2,490,569元+1,2$   
06  $42,621元)\square 3/8$ ，元以下四捨五入】之不當得利。

07 (四)爰就聲明第1項依民法第821條、第767條第1項中段，聲明第  
08 2項依第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告二人  
09 應偕同原告辦理就被告所有新北市○○區○○段000地號土  
10 地上領有如附表所示建造執照、使用執照，有關同段437地  
11 號土地之法定空地共計15.87平方公尺解除套繪之申請。2.  
12 被告二人應給付原告陳淑惠466,649元、給付原告黃聰吉1,8  
13 66,595元、給付原告蔡明正1,399,946元，及均自114年4月7  
14 日提到法院之民事準備狀繕本送達被告翌日起，至清償日  
15 止，按年息百分之5計算之利息。

16 二、被告則以：

17 (一)聲明第1項部分：

18 1.王查某早已出借437號土地15.87平方公尺予李格算即被告二  
19 人父親作為系爭房屋之法定空地（下稱系爭使用借貸契  
20 約），系爭房屋所取得如附表一編號1、3之建照、使照亦取  
21 得王查某所出具之土地使用權同意書，使用之目的在於63、  
22 64年時，王查某及其子女等人均住在437號土地上之宅邸，  
23 生活空間不足，訴外人王森三、蔡建司（均為王查某之子）  
24 等多生嫌隙，王查某為避免衝突擴大，同時安撫下一代生  
25 活，便同意出借437號土地作為系爭房屋之法定空地使用，  
26 並於系爭房屋完成時起，王森三一家人即搬至系爭房屋與被  
27 告二人同住，應認王查某係同意李格算或嗣後繼承房屋之人  
28 繼續使用437號土地，供王森三一家安居終老使用，且此同  
29 意並未訂有期限，系爭房屋均仍存在且供人使用，現由被告  
30 二人占有使用中，使用借貸目的尚未消滅。437號土地自65  
31 年起為系爭房屋套繪為法定空地迄今具有長久之公示外觀，

01 應與不動產以登記為公示方法之效果等量其觀，基於債權物  
02 權化之法理，系爭使用借貸契約內容亦應拘束王查某之繼承  
03 人等，故原告蔡明正嗣後從其父即訴外人蔡建司取得437號  
04 土地，仍應負有忍受系爭房屋套繪437號土地之法律上義  
05 務。另就原告黃聰吉、原告陳淑惠而言，土地受讓人知悉或  
06 可得而知有使用借貸關係存在時，其行使物上請求權即有違  
07 背誠信原則而不得為之。

08 2.如將437號土地之套繪解除，除妨礙被告二人長久以來安穩  
09 之生活權益外，更使系爭房屋淪為實質違建，相比之下原告  
10 僅可得15.87平方公尺之解除套繪之土地，無視被告二人經  
11 父執輩寄受而來之原有長久生活狀態之維護，且原告蔡明正  
12 及其父母亦知悉系爭使用借貸契約之存在，況被告自始有意  
13 購買437號土地，不致造成原告損害，則原告訴請被告偕同  
14 解除套繪管制，已有權利濫用、與誠信原則有違。

15 3.法定空地解除套繪涉及行政高權之行使與撤銷，屬機關單方  
16 就公法上具體事件所為對外直接發生法律效果之行政行為，  
17 非屬原告得自由處分之事項，應依法定申請程序始能解除套  
18 繪管制。且依建築法第11條第1項「本法所稱建築基地，為  
19 供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基  
20 地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」、第3項  
21 「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重  
22 複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央  
23 主管建築機關定之。」等規定，法定空地屬建築基地之不可  
24 分割、移轉或重複使用的空地，前開建築法規定亦屬民法第  
25 765條所稱法令限制，於系爭房屋未達不堪使用前仍有使用  
26 之必要性，所有權人主張所有權行使亦不得超越法令限制。

27 (二)聲明第2項部分：

28 1.原告蔡明正於另案判決請求被告返還相當於租金之不當得  
29 利，今再起訴請求同一地相當租金之不當得利，違反一事不  
30 再理。

31 2.況另案判決認定原告蔡明正至多以申報地價年息百分之6計

01 算不當得利，又原告主張被告利用437號土地面積為15.87平  
02 方公尺，計算上不應以317.27平方公尺計算占用面積。再43  
03 7號土地113年度公告地價固為15,700元，然每年度公告地價  
04 均有不同，原告逕以最高之113年計算亦屬不當等語，資為  
05 抗辯。

06 (三)並聲明：

07 1.原告之訴駁回。

08 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
12 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全  
13 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
14 人全體之利益為之。無法律上之原因而受利益，致他人受損  
15 害者，應返還其利益。但依其利益之性質或其他情形不能返  
16 還者，應償還其價額，民法第767條第1項、第821條、第179  
17 條、第181條但書分別定有明文。

18 (二)437號土地之所有權異動情形：

19 查原告蔡明正、原告黃聰吉、原告陳淑惠共有437號土地，  
20 應有部分分別為8分之3、8分之4、8分之1，437號土地於重  
21 測前地號為新北市○○區○○段00000號（下稱重測前90-10  
22 號土地），重測前90-10號土地原於42年6月15日登記為王查  
23 某所有，於99年10月30日地籍圖重測而變更地號為437號土  
24 地時，土地所有權人包含訴外人王登貴、蔡登海、王欽榮、  
25 蔡金亮、王森三、蔡建和、陳玉玉如、鄭蔡市等人，均為王  
26 查某之子女；嗣於103年9月26日經判決共有物分割，所有權  
27 人仍為前開9人；嗣蔡建和於103年12月5日將其所有之權利  
28 範圍以買賣為原因移轉登記與原告陳淑惠；王登貴、蔡金  
29 亮、王森三、陳玉玉如於105年3月22日將其等所有之權利範  
30 圍以買賣為原因移轉登記與原告黃聰吉；鄭蔡市、蔡登海分  
31 別於105年4月19日、105年4月21日將其等所有之權利範圍以

01 買賣為原因移轉登記與原告蔡明正，王欽榮於105年6月22日  
02 將其所有之權利範圍以拍賣為原因移轉登記與原告蔡明正；  
03 原告三人並於105年7月11日將437號土地以信託為原因移轉  
04 登記與訴外人臺億建築經理股份有限公司，復於106年8月30  
05 日塗銷信託登記等情，有437號土地登記公務用謄本及異動  
06 索引資料、重測前90-10號土地之土地登記簿影本、王查某  
07 戶役政資訊網站查詢親等關聯資料附卷可稽（見本院卷二第  
08 31至51頁、第183頁、限閱卷）。

09 (三)系爭房屋應係新北市○○區○○段0000○號建物：

10 1.查被告二人原分別共有新北市○○區○○段000○號建物

11 （重測前建號為新北市○○區○○段○○○○段00○號，被  
12 告二人應有部分各2分之1），該建物門牌號碼為新北市○○  
13 區○○路000號，坐落地號為464地號土地，建築完成日期為  
14 2年間，主要建材為土造，主要用途為住家用，建物層數為1  
15 層，嗣於114年7月24日辦理滅失登記；又被告二人於114年8  
16 月19日就新北市○○區○○段0000○號建物（下稱1244號建  
17 物）辦理保存登記（應有部分各2分之1），該建物門牌號碼  
18 亦為新北市○○區○○路000號，建築基地地號為464號、43  
19 7號土地，建築完成日期為65年7月20日間，主要建材為加強  
20 磚造，主要用途為店鋪、住宅，建物層數為3層，使用執照  
21 及建造執照有二筆，其一為65使字第1497號使用執照、65林  
22 建字第555號建造執照，起造人為李格算，建造類別為重  
23 建，地號為重測前90-10號土地（所有權人王查某）、重測  
24 前臺北縣○○鄉○○段○○○○段00000地號土地（所有權  
25 人李格算，下稱重測前110-7號土地），建築物概要記載為  
26 騎樓、第一層、第二層建物，法定空地面積為15.87平方公  
27 尺；其二為69使字第224號使用執照、68林建字第3403號建  
28 造執照，起造人為李格算，建造類別為增建，地號為亦為重  
29 測前90-10號、110-7號土地，建築物概要記載為第三層建  
30 物，法定空地面積亦為15.87平方公尺等節，經本院調取65  
31 林建字第555號、68林建字第3403號建造執照案卷宗（下分

01 別稱65年建照卷、68年建照卷)查閱無訛，並有572號建  
02 物、1244號建物之建物所有權狀、新北市新莊地政事務所11  
03 4年莊登字第143810號、莊登總字第1550號登記申請書(含  
04 使用執照及使用執照存根、1244號建物登記第一類謄本)、  
05 65年及68年建照卷內所附土地登記謄本附卷可查(見本院卷  
06 二第97至第101頁、第111至129頁、第175至207頁)。

07 2.又原告蔡明正與被告二人於另案判決中，係就系爭房屋之部  
08 分無權占有437號土地而生拆屋還地及返還不當得利之訴  
09 訟，觀諸另案判決卷內所附系爭房屋照片，該房屋之建築材  
10 料應為水泥磚造，並非土造，且房屋共3層等情，為兩造所  
11 表示無意見(見本院卷二第159頁)，並有另案判決卷內所  
12 附前開照片可佐(見本院三重簡易庭112年度重調字第7號卷  
13 第43、45頁)。是依系爭房屋之建築材料、建築日期、572  
14 號建物及1244號建物之不動產登記情形，及被告主張572號  
15 建物於65年使字第1497號、69年使字第244號使用執照取得  
16 前即已滅失，1244建號建物早於65年間即已建築完成，僅遲  
17 至114年7月24日就572號建物辦理滅失登記，並於同年8月19  
18 日始辦理第一次保存登記等語，原告亦不爭執系爭房屋為12  
19 44號建物等語(見本院卷二第87頁、第159頁)，應認572號  
20 建物早於系爭房屋於65年間建成前即已滅失，系爭房屋應係  
21 1244號建物無訛。

22 (四)聲明第1項部分：

23 1.王查某所出具土地使用權同意書之真正性：

24 (1)原告主張王查某所出具之土地使用權同意書與其57年之印鑑  
25 登記簿印章並非同一，且該同意書所列「土地所有權人住  
26 址」欄位，王查某之地址顯係由訴外人即被告父親李格算填  
27 寫後，發現寫錯再為塗改、蓋用塗改人李格算之印章，但並  
28 沒有立書人王查某之印章，身分證字號亦有誤繕，與常理不  
29 符，且王查某並未書面授權李格算代理製作土地使用權同意  
30 書等語，而爭執王查某所出具之土地使用權同意書之形式真  
31 正性(見本院卷一第229至230頁)。被告則抗辯法規未要求

01 土地同意書要已經登記的印鑑，應減輕被告之舉證責任等語  
02 （見本院卷一第263頁）。而按私文書之真正，如他造當事  
03 人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最高法院47年台  
04 上字第1784號判決先例參照），則該土地使用權同意書及其  
05 上王查某之印文，既為原告否認為真正，應由主張其為真正  
06 之被告，就此有利於己之事實負舉證之責。

07 (2)查65年建照卷內所附王查某於65年5月12日所出具之土地使  
08 用權同意書，上載「茲有李格算等壹人，擬在本人等所有下  
09 列土地建築店鋪貳層、造加強磚造建築物座，業經本人等壹  
10 人完全同意，未申請建造執照特立此同意書為憑」等語，下  
11 方土地標示及使用範圍為重測前90-10號土地，同意使用土  
12 地面積為21.35平方公尺，土地所有權人姓名欄中有「王查  
13 某」字樣之筆跡，右側蓋有呈窄橢圓形之「王查某」字樣印  
14 文，住○○○○○○○○鄉○○村00鄰○○村○○路00號」，  
15 其中「東林村14鄰」上有兩橫劃線（應表刪除之意），劃線  
16 上方蓋有一「王查某」字樣之印文，右側身分證字號欄上載  
17 「F00000000」；65年建照卷內所附土地登記清冊上「王查  
18 某」之字樣印文2枚亦為同一橢圓形印文；另查68年建照卷  
19 內所附王查某於68年6月30日所出具之土地使用權同意書，  
20 上載「茲有李格算等壹人，擬在本人等所有下列土地建築店  
21 鋪參層，店鋪住宅RC造建築物棟，業經本人等壹人完全同  
22 意，未申請建造執照特立此同意書為憑」等語，土地所有權  
23 人姓名欄中有「王查某」字樣之筆跡，右側蓋有正方形「王  
24 查某」字樣之印文，住址欄編號1上載「林口鄉西林村14  
25 鄰」，該地址上有兩橫劃線（應表刪除之意），畫線上方蓋  
26 有2枚「李格算」字樣之印文，住址欄編號2上載「林口鄉西  
27 林村林口路72號」，右側身分證字號欄上載「Z00000000  
28 0」，且前開卷宗內均無王查某之印鑑證明；另68年建照卷  
29 內所附土地登記清冊上「王查某」之字樣印文1枚亦為同一  
30 正方形印文等情，有該2紙土地使用權同意書（下稱系爭土  
31 地使用權同意書）及土地登記清冊影本附卷可稽（見本院卷

01 二第69頁、第175至207頁、第191頁)。

02 (3)惟查，王查某之除戶謄本上載身分證統一編號為Z000000000  
03 號(見本院卷一第259頁)，與系爭土地使用權同意書上載F  
04 00000000號、Z000000000號均有不符。另觀諸原告所出具之  
05 57年印鑑登記簿，其上登記之王查某印鑑章印文為正圓形，  
06 右上角有「王」字樣，左側由上而下有「查某」字樣(見本  
07 院卷一第245至247頁)，亦與系爭土地使用權同意書上之王  
08 查某橢圓形、正方形印文形狀均有明顯不同，顯非同一。且  
09 經本院函詢新北市政府工務局系爭房屋取得使照、建照時套  
10 繪法定空地之相關法規規範及審核要件為何？又係以何標準  
11 或要件審核土地使用權同意書(例如，出具土地之人是否需  
12 提供權狀、謄本或其他資料)？等情，新北市政府工務局復  
13 以：依當時建築法第11條：「建築聲請書，應載明左列事  
14 項：…三、起造人之土地權利，並附具證明文件。」及內政  
15 部95年10月3日營署建管字第950051168號函規定：「…主管  
16 建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應  
17 依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師  
18 設計簽證負責…」，基於行政與技術分立原則，本局就建造  
19 執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查等語(見本院卷二  
20 第19頁、第55至56頁)。足認受理建照、使照申請之建築主  
21 管機關，僅就申請人檢附之證明文件是否齊全為形式審查，  
22 並未就其真正性與否予以審查。是系爭土地使用權同意書既  
23 未經建築主管機關審認其真正性，且有前開王查某之身分證  
24 統一編號誤繕、印文與印鑑證明不符之情狀，再被告未舉其  
25 他事證證明系爭土地使用權同意書之真正，則難認系爭土地  
26 使用權同意書確係由王查某所親書及蓋印其所有之印文。

27 2.系爭使用借貸契約是否存在：

28 被告雖主張王查某與李格算間就437號土地存有系爭使用借  
29 貸契約，即王查某同意出借437號土地作為系爭房屋之法定  
30 空地使用，並同意李格算或嗣後繼承房屋之人繼續使用437  
31 號土地供王森三一家安居終老使用，且此同意並未訂有期

01 限，系爭房屋均仍存在且供人使用，使用借貸目的尚未消滅  
02 等語。惟查，除前開本院認定不具形式真正性之系爭土地使用  
03 用權同意書外，被告未就王查某與李格算間具有系爭使用借  
04 貸契約之合意舉證以實其說，而系爭土地使用權同意書既非  
05 真正，則難認系爭使用借貸契約確實存在，況437號土地自  
06 王查某之子女取得所有權以後，迭經買賣而更易所有權人為  
07 本件原告三人，系爭使用借貸契約既不存在，自無可能因此  
08 拘束437號土地之繼受人即本件原告三人。

09 3.基上所述，系爭土地使用權同意書並非真正，且系爭使用借  
10 貸契約並非存在，是437號土地之15.87平方公尺為系爭房屋  
11 套繪為法定空地，確有未取得437號土地所有人同意之瑕  
12 疵，應堪認定。

13 4.原告就聲明第1項無權利保護必要：

14 按原告提起訴訟，須就訴訟標的之法律關係，在法律上有受  
15 判決之現實利益，始得為之。倘原告不因獲得勝訴之確定判  
16 決而受有法律上之利益，或依訴之內容不能直接解決其私法  
17 上權利之紛爭者，即不能認為具備權利保護要件（最高法院  
18 113年度台上字第1784號判決意旨參照）。經本院函詢新北  
19 市政府工務局，倘認系爭房屋應予解除對437號土地之法定  
20 空地套繪，其相關法規、程序及審核標準為何？行政機關是  
21 否得依職權執行並解除法定空地套繪？等情，新北市政府工  
22 務局復以：依行政程序法第110條規定：「…行政處分未經  
23 撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存  
24 在。」，建造執照非經撤銷不得解除套繪，倘需解除套繪應  
25 依前開規定辦理等語（見本院卷二第19頁、第56頁）。則43  
26 7號土地倘欲解除其作為系爭房屋之法定空地套繪，尚以系  
27 爭房屋所領有之建造執照撤銷為前提。惟建造執照之核發，  
28 乃建築主管機關就公法上具體事件所為之決定，而對外直接  
29 發生法律效果之行政處分，而行政處分倘有違法而無效之情  
30 事，應由行政機關依職權確認，或由行政處分之相對人或利  
31 害關係人有正當理由請求行政機關確認、循行政救濟程序訴

01 請確認無效；行政處分倘有違法而得撤銷之情事，則應由行  
02 政機關依職權撤銷，或由相對人或利害關係人向行政機關申  
03 請撤銷、循撤銷訴訟或違法確認訴訟之行政救濟程序為之，  
04 且尚需經行政機關或行政法院審認具備相關要件，並非一經  
05 申請即得獲處分撤銷之結果，是於系爭房屋所領有之建造執  
06 照行政處分未依法撤銷前，普通法院自應予以尊重。故原告  
07 聲明第1項請求被告應偕同原告辦理就437號土地解除法定空  
08 地套繪之申請，尚無法直接解決原告於私法上權利之紛爭，  
09 難認原告此部分之訴有權利保護必要，應予駁回。

10 (五)聲明第2項部分：

- 11 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會  
12 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例參  
13 照），惟所謂相當於租金之利益，即係民法第181條但書所  
14 稱之價額。又按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不  
15 當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無  
16 法律上之原因而受利益，致其受有損害。（最高法院97年度  
17 台上字第332號判決意旨參照）。復按不當得利之功能，在  
18 於使受益人返還其無法律上原因所受的利益（取除功能），  
19 不當得利受益人有返還其所受利益予受損人之義務，與侵權  
20 行為損害賠償以填補被害人所受損害為目的並不相同（最高  
21 法院106年度台上字第2671號判決意旨參照），故得依不當  
22 得利請求返還者，以占有人受有利益為前提，且返還之範圍  
23 亦以占有人所受利益為度，非以請求人所受損害若干為準。
- 24 2.原告主張437號土地受系爭房屋違法套繪而造成原告無法依  
25 規劃實現土地利用計畫、施工成本大幅增加，應以437號土  
26 地如未受到違法套繪，以原告得以全部面積出租他人利用可  
27 得自108年11月19日起至113年11月18日止間共5年之租金，  
28 計算損害共2,490,569元；另437號土地有可歸責於被告之利  
29 用限制即法定空地套繪之法律上占用狀態存在，故原告亦請  
30 求依被告因違法套繪437號土地之面積而受有擴張系爭房屋  
31 建築面積即相當於租金數額1,242,621元之不當得利，且被

01 告應依原告之應有部分，分別給付原告陳淑惠466,649元、  
02 原告黃聰吉1,866,595元、原告蔡明正1,399,946元之不當得  
03 利等語。惟就原告主張其等對437號土地之預期利益受侵害  
04 而致原告三人受有共計2,490,569元損害部分，縱認原告對4  
05 37號土地之利用計畫，因437號土地受系爭房屋套繪為法定  
06 空地，而有不能實現、難以實現或將增加成本之情，至多亦  
07 僅能認原告受有損害，然系爭房屋所套繪437號土地之面積  
08 僅有15.87平方公尺，原告並未說明被告何以因原告前開預  
09 期利益不能實現，而就437號土地之全部範圍受有何利益。  
10 另原告主張依被告違法套繪面積，致被告受有擴張系爭房屋  
11 建築面積即相當於租金數額1,242,621元之不當得利部分，  
12 惟原告主張相當租金之不當得利所請求之期間為何？為何得  
13 以437號土地遭套繪面積逕乘以437號土地之113年公告現  
14 值，而得出1,242,621元之損害額？前開2,490,569元、1,24  
15 2,621元之損害，有無重疊？均未見原告舉證，自難憑採。

16 3. 惟被告既無法律上原因，以系爭房屋套繪437號土地面積15.  
17 87平方公尺，是被告就該違法套繪部分，確受有相當於租金  
18 之不當得利，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被  
19 告償還自108年11月19日起至113年11月18日止所受利益之價  
20 額，自屬於法有據。而按城市地方房屋之租金，以不超過土  
21 地及其建築物申報總價額年息百分之10為限，且於租用基地  
22 建築房屋時亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定  
23 有明文。又依平均地權條例第16條前段，舉辦規定地價或重  
24 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以  
25 公告地價百分之80為其申報地價。查437號土地位於新北市  
26 林口區，附近有長庚醫療財團法人林口長庚紀念醫院、國立  
27 臺灣師範大學林口校區，且生活、商店、交通等機能尚屬便  
28 利，有本院職權查詢之Google地圖街景照片可參（見本院卷  
29 二第297頁），經審酌437號土地之坐落位置、繁榮程度、交  
30 通便利、被告占用部分之經濟價值及所受利益等情，認被告  
31 應返還所受相當於租金之利益，應以該期間被告所占用437

01 號土地範圍申報地價之年息百分之5計算，方為合理。

02 4.原告黃聰吉、原告陳淑惠得請求之不當得利數額：

03 查原告黃聰吉、原告陳淑惠應得主張被告二人分別返還自10  
04 8年11月19日起至113年11月18日止共5年之相當租金不當得  
05 利21,900元、5,475元（計算式分別如附表二、附表三所  
06 載，437號土地公告現值查詢結果見本院卷二第295頁）。又  
07 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
08 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人  
09 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，而遲延之債務，  
10 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  
11 利息，又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
12 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1  
13 項本文、第203條分予明定。是原告黃聰吉、原告陳淑惠請  
14 求就21,900元、5,475元自114年4月7日提到法院之民事準備  
15 狀繕本送達翌日即同年月8日（兩造不爭執該民事準備狀繕  
16 本於114年4月7日送達被告二人，見本院卷二第308頁）起至  
17 清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不  
18 合，亦應准許。

19 5.原告蔡明正請求部分：

20 (1)按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回  
21 之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：七、  
22 當事人就已繫屬於不同審判權法院之事件更行起訴、起訴違  
23 背第253條、第263條第2項之規定，或其訴訟標的為確定判  
24 決效力所及。除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴  
25 訟標的，有既判力。民事訴訟法第249條第1項第7款、第400  
26 條第1項分別定有明文。

27 (2)查另案判決主文第1項認定被告二人應將坐落437號土地如附  
28 圖所示437(3)部分面積14.47平方公尺及如附圖所示437(4)部  
29 分面積2.08平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返  
30 還予原告蔡明正及其他全體共有人；主文第4項認定被告二  
31 人應給付原告蔡明正19,661元，該部分係自106年12月8日起

01 至111年12月7日間之相當租金不當得利，其中106年12月8日  
02 至同年12月31日(共24日)不當得利為270元(計算式： $16.55$   
03 平方公尺 $\times$ 原告應有部分 $\frac{3}{8}\times 11,040$ 元 $\times 6\%$  $\times 24$ 日 $\div 365$ 日=  
04 270)；107年1月1日至108年12月31日為7,805元(計算式：  
05  $16.55\times\frac{3}{8}\times 10,480$ 元 $\times 6\%$  $\times 2$ 年= $7,805$ )；109年1月1日至1  
06 10年12月31日為7,745元(計算式： $16.55\times\frac{3}{8}\times 10,400$ 元 $\times$   
07  $6\%$  $\times 2$ 年= $7,745$ )；111年1月1日至同年12月7日(共341日)  
08 為3,841元(計算式： $16.55\times\frac{3}{8}\times 11,040$ 元 $\times 6\%$  $\times 341$ 日 $\div 36$   
09  $5$ 日= $3,841$ 元)，則106年12月8日至111年12月7日不當得利  
10 共計19,661元(計算式： $270+7,805+7,745+3,841=19,6$   
11  $61$ )；主文第5項認定被告二人應自111年12月8日起至拆除  
12 第一項地上物之日止，按月給付原告蔡明正343元(計算  
13 式： $16.55\times\frac{3}{8}\times 11,040$ 元 $\times 6\%$  $\div 12$ 月= $343$ 元)，有另案判  
14 決影本附卷可稽(見本院卷二第139至153頁)。

15 (3)又另案判決業已確定，並經原告蔡明正聲請強制執行，現由  
16 本院113年度司執字第99527號強制執行事件執行中，且於本  
17 件言詞辯論終結時，另案判決主文第1項、第4項之強制執行  
18 程序尚未執行終結(見本院卷二第265至294頁)，且為兩造  
19 所不爭執(見本院卷二第309頁)，並經本院調閱前開強制  
20 執行卷宗，查閱無訛。且查原告主張437號土地為系爭房屋  
21 所套繪之法定空地面積為15.87平方公尺，且範圍已全部為  
22 另案判決囑託新北市新莊地政事務所作成之收件日期文號11  
23 2年6月21日莊土測字第126700號土地複丈成果圖所示暫編地  
24 號437(3)、437(4)(面積共計16.55平方公尺，計算式： $14.$   
25  $47+2.08$ )之範圍所涵蓋，有該複丈成果圖即本判決附圖、  
26 法定空地套繪圖可稽(見本院卷一第49頁、本院卷二第160  
27 頁)，且為被告所不爭執(見本院卷二第160頁)。是另案  
28 判決主文第1項之地上物既仍未拆除完竣，則另案判決主文  
29 第5項之相當租金不當得利，迄至本件言詞辯論終結時則仍  
30 持續發生，故本件原告蔡明正就437號土地經系爭房屋套繪  
31 之15.87平方公尺，自108年11月19日起至113年11月18日止

01 共5年之相當租金不當得利，倘有理由，所得主張之不當得  
02 利數額共計16,425元，已全部為該期間另案判決所認定之2  
03 0,064元相當租金不當得利數額所涵蓋（計算式均詳如附表  
04 四所示），原告蔡明正自不得重複請求。

05 四、綜上所述，原告黃聰吉、原告陳淑惠依第179條規定，請求  
06 被告給付如主文第1項、第2項所示之金額及利息，為有理  
07 由，應予准許。原告逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

08 五、本件主文第1項、第2項判決所命被告給付原告黃聰吉、原告  
09 陳淑惠之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5  
10 款規定，應依職權宣告假執行。且被告陳明願供擔保，聲請  
11 宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許  
12 之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
14 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併  
15 此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
17 段。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

19 民事第五庭 審判長法官 黃信樺

20 法官 王士珮

21 法官 陳彥君

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

26 書記官 游舜傑

27 附表一：系爭房屋所領有之建造執照、使用執造字號及法定空地  
28 面積

29

編號	建造執照字號	使用執造字號	法定空地面積
----	--------	--------	--------

(續上頁)

01

1	65林建字第555號	65林使字第1497號	15.87平方公尺
2	65林建字第555-1號	同上	同上
3	65林建字第3403號	69林使字第224號	同上

02

03

附表二：原告黃聰吉得請求之相當租金不當得利數額

編號	年度	占用期間	當年度公告地價(新臺幣元/平方公尺)	當年度申報地價(新臺幣元/平方公尺) 【計算式：公告地價×80%】	占用面積(平方公尺)	年息(%)	權利範圍	相當於租金之 不當得利(新臺幣,元以下四捨五入)【計算式：申報地價×占用面積×權利範圍×年息×占用期間比例】
1	108	108年11月19日起至同年12月31日 (共43日)	13,100	10,480	15.87	5	4/8	490
2	109	109年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	4/8	4,126
3	110	110年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	4/8	4,126
4	111	111年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	4/8	4,380
5	112	112年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	4/8	4,380
6	113	113年1月1日起至同年11月18日 (共323日)	15,700	12,560	15.87	5	4/8	4,398
共計								21,900

01  
02

附表三：原告陳淑惠得請求之相當租金不當得利數額

編號	年度	占用期間	當年度公告地價(新臺幣元/平方公尺)	當年度申報地價(新臺幣元/平方公尺) 【計算式：公告地價×80%】	占用面積(平方公尺)	年息(%)	權利範圍	相當於租金之 不當得利(新臺幣,元以下四捨五入)【計算式：申報地價×占用面積×權利範圍×年息×占用期間比例】
1	108	108年11月19日起至同年12月31日 (共43日)	13,100	10,480	15.87	5	1/8	122
2	109	109年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	1/8	1,032
3	110	110年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	1/8	1,032
4	111	111年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	1/8	1,095
5	112	112年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	1/8	1,095
6	113	113年1月1日起至同年11月18日 (共323日)	15,700	12,560	15.87	5	1/8	1,099
共計								5,475

03  
04  
05

附表四：原告蔡明正於本件與另案判決重複請求之相當租金不當得利數額

編號	年度	占用期間	當年度公告地價(新臺幣)	當年度申報地價(新臺幣元/平方公尺)	占用面積(平方公尺)	本判決認定之	另案判決認定之年息(%)	權利範圍	本判決認定相當於租金之 不當得利(新臺幣,元以下四捨五入)	該期間另案判決認定相當於租金之 不當得利(新臺幣,元以下四捨五入)
----	----	------	--------------	--------------------	------------	--------	--------------	------	----------------------------------	--------------------------------------

(續上頁)

01

			元/平方公尺)	【計算式：公告地價×80%】	年息(%)			【計算式：申報地價×占用面積×權利範圍×年息×占用期間比例】	臺幣，元以下四捨五入)	
1	108	108年11月19日起至同年12月31日(共43日)	13,100	10,480	15.87	5	6	3/8	367	460元 (計算式：16.55×3/8×10,480元×6%×43日□365日=460元)
2	109	109年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	6	3/8	3,095	7,745元
3	110	110年1月1日起至同年12月31日	13,000	10,400	15.87	5	6	3/8	3,095	
4	111	111年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	6	3/8	3,285	① 111年1月1日至同年12月7日(共341日)：3,841元 ② 111年12月8日起至同年12月31日止(按月給付343元，計算式：343元□24日□31日)：266元
5	112	112年1月1日起至同年12月31日	13,800	11,040	15.87	5	6	3/8	3,285	4,116元(計算式：343元□12月)
6	113	113年1月1日起至同年11月18日(共323日)	15,700	12,560	15.87	5	6	3/8	3,298	3,636元【計算式：343元□(10月+18日□30日)】
共計									16,425	20,064元