

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第336號

原告 施幸江
施智強

共同

訴訟代理人 陳明欽律師
鄭書暉律師

被告 周品君

訴訟代理人 楊軒廷律師
王淨瑩律師
金冠穎律師

被告 王香

兼訴訟代理人 林郁葉

被告 林金城

王彥中

王素碧

林冠宇

林映廷

林映築

李林素真

王素梅

林素美

共同

訴訟代理人 林秉彝律師

被告 周林鳳

訴訟代理人 周麗紅

01 被 告 林清峰
02 林建榮
03 林彩娟
04 林月華

05 上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年4月13
06 日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

- 08 一、被告周品君應給付原告施幸江新臺幣貳拾貳萬壹仟零陸拾玖
09 元，及自民國111年3月31日起至清償日止，按週年利率百分
10 之五計算之利息。
- 11 二、被告周品君應自民國111年3月31日起，至騰空返還原告施幸
12 江所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日
13 止，按月給付新臺幣參仟貳佰零貳元。
- 14 三、被告周品君應給付原告施智強新臺幣貳萬玖仟捌佰玖拾肆
15 元，及自民國111年3月31日起至清償日止，按週年利率百分之
16 五計算之利息。
- 17 四、被告周品君自民國111年3月31日起，至騰空返還原告施智強
18 所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日止，
19 按月給付新臺幣肆佰參拾參元。
- 20 五、被告王香、林郁葉應給付原告施幸江新臺幣陸萬柒仟伍佰陸
21 拾玖元，及自民國111年4月11日起至清償日止，按週年利率
22 百分之五計算之利息。
- 23 六、被告王香、林郁葉自民國111年4月11日起，至騰空返還原告
24 施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之
25 日止，按月給付新臺幣玖佰捌拾元。
- 26 七、被告王香、林郁葉應給付原告施智強新臺幣玖仟壹佰參拾柒
27 元，及自民國111年4月11日起至清償日止，按週年利率百分
28 之五計算之利息。
- 29 八、被告王香、林郁葉自民國111年4月11日起至騰空返還原告施
30 智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地之日
31 止，按月給付新臺幣壹佰參拾參元。

- 01 九、被告林金城、王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映廷、
02 李林素貞、王素梅、林素美應給付原告施幸江新臺幣肆拾參
03 萬玖仟伍佰參拾柒元，及自民國111年3月30日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 05 十、被告林金城、王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映廷、
06 李林素貞、王素梅、林素美自民國111年3月30日起，至騰空
07 返還原告施幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○地
08 號土地之日止，按月給付新臺幣陸仟參佰陸拾柒元。
- 09 十一、被告林金城、王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映
10 廷、李林素貞、王素梅、林素美應給付原告施智強新臺幣
11 伍萬玖仟肆佰參拾陸元，及自民國111年3月30日起至清償
12 日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 13 十二、被告林金城、王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映
14 廷、李林素貞、王素梅、林素美自民國111年3月30日，起
15 至騰空返還原告施智強所有之臺北市○○區○○段○○段
16 ○○○地號土地之日止，按月給付新臺幣捌佰陸拾壹元。
- 17 十三、被告周林鳳應給付原告施幸江新臺幣參拾伍萬參仟伍佰壹
18 拾元，及自民國111年3月30日起至清償日止，按週年利率
19 百分之五計算之利息。
- 20 十四、被告周林鳳應自民國111年3月30日起，至騰空返還原告施
21 幸江所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之
22 日止，按月給付新臺幣伍仟壹佰貳拾壹元。
- 23 十五、被告周林鳳應給付原告施智強新臺幣肆萬柒仟捌佰零參
24 元，及自民國111年3月30日起至清償日止，按週年利率百
25 分之五計算之利息。
- 26 十六、被告周林鳳應自民國111年3月30日起，至騰空返還原告施
27 智強所有之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地之
28 日止，按月給付新臺幣陸佰玖拾貳元。
- 29 十七、原告其餘之訴駁回。
- 30 十八、訴訟費用由原告負擔百分之六十，餘由被告負擔（各被告
31 分擔比例如附表六「訴訟費用分擔比例欄」所示）。

十九、本判決原告勝訴部分，原告供擔保為假執行及被告免為假執行之金額如附表七所示。

二十、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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第2項分別定有明文。查原告施幸江、施智強（下逕稱其姓名，合稱原告）起訴時將林游寶珠、周品君、王香、林金城、周林鳳（下均逕稱其名）列為被告，並聲明如民事起訴狀附表一所示（見本院卷一第18至20頁）。嗣原告以林清峰、林建榮、林彩娟、林月華等4人（下逕稱其姓名，合稱林清峰等4人，與周品君則合稱周品君等5人）與周品君，王彥中、王素碧、林冠宇、林映築、林映廷、李林素貞、王素梅、林素美等8人（下逕稱其名，合稱王彥中等8人，與林金城則合稱林金城等9人）與林金城，林郁葉（下逕稱其名，與王香合稱王香等2人）與王香，均同為占用土地之建物之事實上所有權人，而追加為被告（下就全部被告則合稱被告）。原告於訴訟中以林游寶珠已和解為由而撤回對其之訴，並變更聲明為如民事準備書（一）狀附表一（見本院卷二第49至51頁）所示。經核原告所為訴之變更、追加及撤回，均與前揭規定相符，應予准許。至原告於訴訟中，減縮對部分被告所請求之金額及全部被告之利息起算日，此有民事準備書（三）狀可稽（見本院卷三第177至184頁），依前揭規定，僅為聲明之減縮，非為訴之變更，於法並無不合，併此敘明。

二、被告林清峰等4人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而

01 為判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張及聲明：

04 (一)原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000 地號土地（下稱
05 系爭土地）之共有人，權利範圍各為14400 分之5686、7200
06 0分之3843。系爭土地上存有門牌號碼為臺北市○○區○○
07 街0000號（下稱59之2號建物，所有人為林游寶珠，業經原
08 告撤回訴訟）、安美街61號、潭美街497號、潭美街499
09 號、潭美街507號等建物（下分別稱61號、497號、499號、5
10 07號建物），無權占有系爭土地。原告前向上開建物之承租
11 人訴請返還不當得利（即本院108年度重訴字257 號事件，
12 下稱257號事件），嗣發現被告始為上開建物之事實上處分
13 權人，而提起本件訴訟。

14 (二)周品君、王香、林金城、周林鳳等人分別係61號、497號、4
15 99號、507 號建物之出租人，該等建物均坐落系爭土地上，
16 有勘驗筆錄、臺北市中山地政事務所108 年11月14日北市中
17 地測字第1087022220號函所附土地複丈成果圖可稽，周品君
18 等5人、王香等2人分別為61號、497號建物之納稅義務人，
19 即應認其等分別係61號、497號建物之事實上處分權人，而
20 林金城等9人為499號建物之建造人林阿零之繼承人，因繼承
21 關係而同為499號建物之事實上處分權人，渠等為不法利
22 益，未經土地所有權人同意，而以上開建物無權占有使用系
23 爭土地出租牟利，自負有返還不當得利之義務，爰依民法第
24 179 條不當得利法律關係提起本訴。

25 (三)原告2 人就系爭土地持分比例分別為14400分之5686、72000
26 分之3843，本件自得依持分比例請求被告給付自準備書(一)
27 狀繕本送達翌日回溯5 年之相當於租金之不當得利，及自準
28 備書(一)狀繕本送達翌日(依書狀送達各聲明中最後一位共
29 同被告之日起算)起至返還系爭土地時止，按月給付原告相
30 當租金之不當得利。

31 (四)又原告於所有期間未曾申報地價，故系爭土地應以公告地價

80%為申報地價，觀諸臺灣近年來不動產價格飛漲，公告地價與實際土地價值相差甚鉅，此可參酌內政部地政司統計資料內容所示，近期土地公告地價僅占一般正常交易價格26.28 %；且依內政部實價登錄系統查詢結果，臺北市內湖區潭美段附近土地近年交易價格平均每平方公尺新臺幣（下同）45萬2,661 元，與系爭土地近期公告地價每平方公尺3 萬4,200 元相差逾10倍，益徵系爭土地公告地價遠遠低於市價，故為求本件相當於租金之不當得利數額較為貼近市價，期能真實反映此不當得利之本質為使用系爭土地之代價，應以系爭土地申報地價總額年息10%作為計算基準，始能符合行情。爰聲明如附件一所示，如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯及聲明：

(一)周品君部分：

1.61號1 樓建物為伊之配偶即訴外人林添財於80年間建造而實質所有，林添財原為系爭土地之共有人之一，嗣於100年5 月10日時將系爭土地持分售予訴外人林某，依民法第425 條之1 第1項規定，林添財與林某間於61號1 樓建物使用期限內，存有推定之無償租賃關係，林添財逝世後，繼承人為伊及子女林清峰等4人，而全體繼承人間曾有協議約定由伊單獨繼承61號1樓建物，伊再將61號1 樓建物出租予訴外人林宗葵使用。是以上開無償租賃關係，現已由伊合法繼承，並有正當之使用權源，而無不當得利之情形。

2.系爭土地之共有人早在53年間曾簽有土地分管契約，即林金城所提之八大房鬮分合約簿(下稱系爭鬮分合約)，且非系爭鬮分合約簽訂之當事人亦已成立默示分管協議，職故，原告自不得悖於分管協議而向建物之事實上處分權人請求返還不當得利。按「共有物分管之約定，對各自占有管領之部分，互相容忍、對於他共有人使用、收益、各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示

分管契約之存在」，最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照。系爭土地歷來主要係由林姓家族所有，土地面積高達2,045平方公尺，若欲妥善且無糾紛地利用系爭土地，各共有人必當出面協商各自之占有管領範圍，且林姓家族祖輩各方間對於各自使用之範圍均有共識，而達成默示分管協議，相互分配個人、各房之占有管領部分，各自建築房屋，互相容忍亦互不干涉，雖因年代久遠、子嗣眾多等情事，致部分土地共有人未能明確指出分管協議之內容、範圍，然自系爭土地共有人間，除原告外，未曾對於系爭土地使用方式有過爭執、訴訟之情事，即可知系爭土地共有人間確有如最高法院83年度台上字第1377號判決意旨所示默示分管契約之表徵，而非不得認定系爭土地共有人間，確有默示分管契約之存在。

3. 依本院109年度重訴字第318號拆屋還地事件(下稱318號事件)之審理結果可知，系爭土地原共有人之一即訴外人林阿零，於53年2月27日時曾與其兄弟姐妹間，簽署具有分管契約約定性質之系爭鬮分合約，且系爭鬮分合約之各房亦均依該合約之內容而占有使用土地，再者，非系爭鬮分合約簽訂之當事人，自古至今，除原告外，均未曾有人提出異議，自此可證，系爭土地共有人之祖輩間確實早已成立默示之分管協議。基此，系爭土地上各房屋之利用情形，實屬一望即知，且觀林金城等9人於另案為被告時所提呈之空照圖，亦可知被告等人之建物至遲於79年即已建成，早於原告取得系爭土地之持分之時，復審酌原告對於系爭土地之利用現況及產權結構應有相當程度之瞭解等情，自應認原告於買受系爭土地應有部分之際，即應受系爭土地已有明示(即系爭鬮分合約)及默示分管契約(即系爭鬮分合約以外之共有人所為默示合意)之拘束甚明。綜上，原告既應受分管協議之拘束，且伊確實繼承林添財所有61號1樓建物之事實上處分權，推定之無償租賃關係，當具有正當之占有權源，原告之請求，當屬無據。

- 01 4.依臺北市中山地政事務所函覆資料所載，原告2人分別係
02 於79年7月20日、98年4月17日始因買賣關係而取得系爭土
03 地之應有部分，而施幸江係向「林智銳等二人」、「林文
04 吉」、「林方盡」、「林銘福」買賣取得系爭土地應有部
05 分，其中「林文吉」之系爭土地應有部分係繼承「林文
06 金」即系爭鬮分合約之六房而來，「林方盡」之系爭土地
07 應有部分則係繼承「林枝山」即系爭鬮分合約之五房而
08 來，至「林銘福」則係系爭鬮分合約之二房林幼童與林劉
09 花之子，系爭土地應有部分亦係繼承而來，自此足見施幸
10 江所持有之系爭土地應有部分，絕大部分均係受讓自被系
11 爭鬮分合約拘束之人。又施智強則係向「林懋盛」、「林
12 建國」、「林怡君」、「林根旺」等人買賣取得系爭土地
13 應有部分，其中「林懋盛」為系爭鬮分合約之二房林幼童
14 與林劉花之子，「林根旺」則為系爭鬮分合約之四房林金
15 能之子，是以施智強所持有之系爭土地應有部分，絕大部
16 分亦係受讓自被系爭鬮分合約拘束之人。綜上，依最高法
17 院98年度重訴字第318號判決、本院101年度重訴字第267
18 號判決、本院318號事件判決之見解，此時除有特別之情
19 事外，自系爭鬮分合約簽署人處受讓系爭土地應有部分之
20 人即原告，即應受系爭鬮分合約之拘束。更何況原告於買
21 受系爭土地前，早已知悉系爭土地實際利用情形，且原告
22 亦曾委請渠等之父即訴外人施西田針對系爭土地及鄰近土
23 地而購買土地應有部分，甚至曾為土地應有部分交換情
24 形，是原告對系爭鬮分合約當有可得而知之情形，自應受
25 系爭鬮分合約之拘束。綜上，原告應受系爭鬮分合約之拘
26 束，則原告自應依系爭鬮分合約所揭示之分管方法管理、
27 使用系爭土地或鄰近之土地，要不得悖於系爭鬮分合約之
28 約定，而向其他系爭土地之占有人，請求返還不當得利。
- 29 5.原告買受系爭土地時，即應已知悉或可得而知系爭土地上
30 建物之占有關係，並將系爭土地之利用情形考慮在內，渠
31 等買受系爭土地之目的，純粹係欲藉由系爭土地之整合重

劃、都市更新賺取利潤，是原告當時對系爭土地之使用狀況毫不在意，然過數十載後原告未盡力促使系爭土地重劃事宜，卻反過頭來向系爭土地上基於默示分管契約而有權占有使用之被告等人提起返還不當得利之訴，且刻意塑造自身長期繳納地價稅之悲情形象，卻忽視繳納地價稅本係原先購買系爭土地，等待整合重劃、都市更新，以賺取投資報酬所必須付出之成本費用，可見原告之行使權利，係以損害他人為主要目的之權利濫用，並有違誠信原則。

6.系爭土地平均交易實價每平方公尺僅13萬6,245 元，與公告地價3 萬6,400 元甚為接近，且地處偏僻，工商繁榮程度較低，並鄰近內湖焚化爐之嫌惡設施，伊出租61號1 樓建物所收取之租金亦相當低廉，本件相當於租金之不當得利數額應以系爭土地申報地價總額年息1 %計算，始符合市價行情等語。

7.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)林清峰等4人部分：

61號建物原為伊等之祖輩所建，嗣由伊等之父林添財所有並使用該建物1樓，2樓部分似由伊等之親戚所占用使用，然因該建物未辦理保存登記，且房屋稅籍資料亦未區分為1樓、2樓，是以2樓之事實上處分權人始未顯名於房屋稅籍資料上。林添財於104年10月23日過世，其繼承人早已達成繼承協議，均同意由伊等之母周品君單獨繼承而使用61號建物1樓，惟因伊等不諳法律而未向稅捐機關申請由周品君單獨繼承該建物，稅捐機關始逕依各繼承人之繼承分額，予以依法辦理稅籍資料之變更。是以伊等既非該建物之事實上處分權人，且未占有使用收益該建物，原告自無權請求伊等返還不當得利。若法院認伊等為事實上處分權人，則伊等則主張援用周品君之答辯，認該建物係因分管契約始占有使用系爭土地，並無不當得利可言，而原告主張權利有違反誠信原則、權利濫用之情外，原告主張之計算不當得利之年息亦屬

過高等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)王香等2人部分：

伊等所有497號建物為祖父年代所遺留，伊等均住於該建物，且沒有其他人或鄰居有意見，抗辯理由援引其他被告對伊等有利部分之陳述，如果法院就伊等建物占用系爭土地為不利之認定，希望以申報地價年息百分之4為基準而計算相當於租金之不當得利，伊等也願意以上開條件與原告和解等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判決，請准宣告免為假執行。

(三)林金城等9人部分：

1.日治時期臺北芝蘭保土名葫蘆洲百六十四番地(即現在台北市內湖區安康路56巷以內眾多聚落)之戶籍，其土地範圍含括臺北市內湖區潭美段一小段637、634、633、601、602、603、605、607、588、589、591、614、614-1、614-2地號，上開土地皆係繼承自林姓祖，而由各房子孫分別共有，此可由已逝之訴外人林阿零(林和之子即林金城之父)所有土地，於69年之地籍圖重測結果及上開土地之各共有人之應有部分及繼承來源及系爭土地異動索引可證。而系爭土地原係林氏家族之先祖自大陸移居臺灣後，即世居於此，歷經數代子孫繁衍，所有親族皆和睦相處，相關土地之使用均遵循祖先遺訓，依各房份公平分配，並於53年2月27日簽署系爭鬮分合約，林氏子孫各依系爭鬮分合約各自使用管理各房份之分得部分。原告係自78年起方陸續取得系爭土地之應有部分(施幸江分別於78年9月、79年6月陸續取得如謄本所示之應有部分；施智強則遲於97年7月、98年3月陸續取得如謄本所示之應有部分)，施幸江取得系爭土地應有部分迄今已逾30年，施智強取得系爭土地迄今亦逾10年之久，惟查原告購買系爭土地應有部分之時，系爭土地即已遍佈林氏家族或其餘共有人之房舍，此應可經由調閱系爭土地歷年之空照圖，即可知悉陸續均有

房舍存在系爭土地上。

2.另臺北市○○區○○街○○000號(下稱臨503號)建物所坐落之系爭土地，為林姓先祖四大房之林和(另三房為林凹鼻、林和、林樹)依祖訓口頭協議分配管理使用，此可由次房先祖林和及林勇(即林凹鼻)於另案中所提四大房鬮分合約及系爭鬮分合約中互為親族代表間接證明之，另依土地異動索引所載，可知系爭土地多半非由買賣取得土地，即可知系爭土地之應有部分均係由林和及其子孫接續繼承而來。系爭土地共有人彼此間，均按先祖口頭協議，管領使用系爭土地特定範圍，並為地上建物之興建使用，系爭土地上之建物，係分別繼承或受讓土地之應有部分或地上建物，地上建物之門牌多數可溯源至數十年前即設立。而林阿零自53年起即依系爭鬮分合約管理使用臨503號所坐落之系爭土地，並於78年底開始搭建房屋，部分於79年2月出租與宏強汽車有限公司迄今(即本案之499號建物)，其餘則交由次女王素梅一家居住使用，由長子林金城創辦滿堂喜油飯興業有限公司使用，嗣再租予安築廣告有限公司使用，最終則租與郭清吉經營喬汽車商行使用(此部分業經本院318號事件另為判決)。惟林阿零於91年8月1日過世後，其舊宅由其子女林金城、王彥中、林金池、李林素真、王素梅、林素美等人繼承事實上處分權，又林金池已於100年4月21日過世，其就建物之事實上處分權由配偶王素碧、子女林映築、林映廷、林冠宇等人繼承，該建物由上述家族成員繼承後，由全體繼承人同意交由林金城管理使用，而上開林氏家族成員中，對於系爭土地仍持有應有部分，其中林金城、李林素真、王素梅、王彥中各持有系爭土地應有部分15/3456，王素碧、林映築、林映廷、林冠宇4人各持有系爭土地應有部分15/13824(即繼承林金池原有之15/3456)。承上，林阿零生前即持有系爭土地應有部分，而林阿零興建499號建物並使用長達數十年，早於施幸江取得系爭土地應有部分之時間，系爭土地為林阿零

01 與其兄弟姊妹、親族等共有，而林阿零興建499號建物
02 時，原告尚未取得系爭土地之應有部分，然原告既陸續自
03 系爭土地原共有人手中購得系爭土地應有部分，理應對系
04 爭土地現況十分了解，惟施幸江自78年9月初次取得系爭
05 土地應有部分，施智強自97年7月間初次取得系爭土地應
06 有部分，均遲至108年3月間方於另案(即本院257號事件)
07 提出返還不當得利之主張，更無向系爭土地上存在之建物
08 各所有權人或事實上處分權人收取租金或要求相當租金之
09 不當得利之情事，亦能證明系爭土地共有人確實依占有之
10 土地及八大房簽署之系爭鬮分合約內容成立分管契約。各
11 共有人間已依現況成立分管契約，499號建物係依照上開
12 分管契約占用系爭土地特定部分，林金城等9人於系爭土
13 地使用系爭建物係有權占用，原告主張，顯無理由。

14 3.系爭土地之共有人依現況使用土地長達數十年之久，就原
15 告所提出之照片亦可證明所拍攝之房屋均老舊不堪，且亦
16 可依空照圖確認499號建物存在已逾數十年，縱認依照系
17 爭鬮分合約無法特定各共有人占用部分，然系爭土地共有
18 人間就系爭土地亦應存有默示分管契約，因林阿零家族管
19 領499號建物所有土地範圍，亦係在林阿零家族共同分管
20 之土地範圍內，準此，林金城有處分權之建物既係基於土
21 地共有人間之默示分管契約而占有分管之範圍，自屬有正
22 當權源而非無權占有，自非無法律上原因而受有利益，致
23 全體共有人受有損害，原告請求返還不當得利，亦無理
24 由。

25 4.另就不當得利之計算，原告主張之金額顯屬過高，因系爭
26 土地鄰近安康路、潭美街及國道1號鄰近東湖交流道，以
27 國道為界，系爭土地上所有建物坐落側並無商家，餐廳、
28 學校及大眾運輸設施，相關商家均坐落國道另一側，且須
29 步行至捷運東湖站方見繁華熱鬧地段，但自系爭建物占用
30 之土地為出發點，步行至東湖捷運站須23分，交通顯然較
31 臺北市其他地區不便，又系爭土地鄰近內湖焚化爐，焚化

01 爐就居住而言亦屬嫌惡設施，且系爭土地產權複雜，共有
02 人眾多，其上合法及非法建物亦眾多，並非易於整合出售
03 或都市更新之土地，是以原告主張以申價地價年息百分之
04 十計算不當得利，顯屬過高。

05 5.並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判決，請准宣告免
06 為假執行。

07 (四)周林鳳答辯：

08 當初伊建507號建物時，根本不知有原告存在，而且是經其他
09 土地共有人認同所建，但是沒有證據可以證明，因為大家都是
10 住在同一區域中，所以在蓋的時候，都是經過其他人認同
11 才會蓋鐵皮屋，另外，其餘被告之答辯若對伊有利者，皆引
12 用之等語。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院得心證之理由：

14 (一)原告為系爭土地之共有人，權利範圍各為14400 分之5686、
15 72000分之3843。而系爭土地上建有59之2(該建物為林游寶
16 珠所有，且經原告撤回訴訟)、61、497、499、507 號等建
17 物。61號建物之納稅義務人為周品君等5人(實際之事實上處
18 分權人應僅有周品君1人，詳下述)，由周品君出租予訴外人
19 同立地板工程行林宗葵，每月租金為1萬5,000元；497號建
20 物之納稅義務人為王香等2人，且由王香出租予訴外人游清
21 華做為倉庫使用，每月租金為1萬5,000元；499號建物則為
22 林金城等9人之被繼承人林阿零所建造，並由林阿零於81年
23 起出租予訴外人宏強汽車有限公司，林阿零死後，由其繼承
24 林金城繼續出租，每月租金3 萬5,000 元；507號建物則為
25 周林鳳所建造，自87年開始即出租予訴外人鍾國祿，上開建
26 物之位置及占有系爭土地之面積，均詳如附件二之複丈成果
27 圖所示，此有如附件二所示臺北市中山地政事務所108年11
28 月14日北市中地測字第1087022220號函附複丈成果圖、房屋
29 租賃契約書、匯款申請書、房租收(付)款明細欄，及本院勘
30 驗筆錄、現場照片可憑（見本院卷一第110至114頁、卷三第
31 53至59頁；257號事件卷一第235至239、241至246、247至25

3、304至310頁），為兩造所不爭，且經本院調閱257號事件卷宗，核閱無誤，堪信屬實。

(二)原告雖主張林清峰等4人與周品君同為61號1樓建物之納稅義務人，均為該建物之事實上處分權人，而對其等請求相當於租金之不當得利云云。惟林清峰等4人辯稱61號建物為伊等之祖輩所建，而由伊等父親林添財所有而使用1樓之部分，2樓部分似為伊等之親戚占用使用，因林添財於104年10月23日過世，其繼承人早已達成繼承協議，均同意由伊等之母周品君單獨繼承而使用61號建物1樓，惟尚未辦理繼承登記等語；而周品君亦辯稱61號1樓建物為伊之配偶即訴外人林添財於80年間建造，林添財逝世後，繼承人為伊及子女林清峰等4人，而全體繼承人間曾有協議約定由伊單獨繼承61號1樓建物，伊再將61號1樓建物出租予訴外人林宗葵使用等語；嗣周品君再具狀稱61號建物1、2樓之事實上處分權均為伊單獨所有等語（見本院卷三第138頁）；再者，本院參以61號1樓建物確為周品君出租予訴外人同立地板工程行林宗葵，此有房屋租賃契約書可佐（見257號事件卷一第249至252頁），且原告就周品君所稱61號建物之事實上處分權為其1人單獨所有等情，亦當庭表示無意見等語（見本院卷三第156、157頁）；甚且，61號建物之稅籍登記亦已於訴訟中完全變更為周品君1人之名義，有臺北市稅捐稽徵處111年契稅繳款書可憑（見本院卷三第197頁），更足認林清峰等4人確未有使用收益該建物及占用之土地之意思甚明。綜上事證相互稽核，足認林清峰等4人應非屬61號建物之事實上處分權人，其等並未占用系爭土地而獲有利益，因此，原告對林清峰等4人請求不當得利，為無理由，應予駁回。

(三)被告並無合法占有系爭土地之權源：

1.按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。又分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人

之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。次按主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任。又共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，惟仍以全體共有人有明示或默示之意思方得成立。此於共有人不同之數筆土地合併成立分管契約時，尤須數筆土地之全體共有人均有明示或默示之意思者始得為之(最高法院110年度台上字第2374號判決意旨參照)。

2. 依系爭鬮分合約，無從認定系爭土地之全體共有人有明示或默示之分管協議：

(1) 林金城等9人主張其等之被繼承人與其他各房間於53年2月27日簽署系爭鬮分合約，各房均依系爭鬮分合約各自使用管理各房份之分得部分，且非系爭鬮分合約簽訂之共有人亦已成立默示分管協議云云。惟依系爭鬮分合約記載，而知係林氏祖輩(應為林和)下屬之八大房於53年2月27日公同協議將所繼承之土地作分配，大略為先抽取五年輪作三年之公田即葫蘆洲小段155之5地號田壹坵、202地號內畑壹坵與長房抱長孫之業，再抽取灣仔小段140之1、140之2地號出租出租之租地將其租金收入以每年清明祭祀之用由八大房共同管理，另抽取葫蘆洲小段295地號林地因面積過少分管不便應由八大房共同管理，其餘土地分成八份而以抽籤方式定之，長房林杜鏡分得葫蘆洲小段123、122、122之4、溝曹田三坵、181之內大坵畑南邊七股，次房林幼童之繼承人林劉花分得葫蘆洲小段124之2川菜畑(田)、181之內桃尾港仔四股、165之內七股仔，三房林太逢過房子林文慶分得葫蘆洲小段113之2田2分之1(西邊水路仔田)、181之內坵畑腳頂七股，四房林金能分得葫蘆洲小段155之5芋橫坵

01 田、165之內菜畑(重測後地號應為潭美段一小段641地
02 號)、165之內龍眼頭畑，五房林枝山分得葫蘆洲小段11
03 3之2田2分之1(東邊水路仔田)、165之內石路邊畑，六
04 房林水金分得葫蘆洲小段155之3古井仔田、181之內十
05 股仔竹畑，七房林有印分得葫蘆洲小段過房子林文良、
06 林連財分得葫蘆洲小段161之1草埔仔田(重測後地號應
07 為潭美段一小段621地號)、181之內大坵畑腳七股，八
08 房林阿零分得葫蘆洲小段155之1溝仔下田、165之內柑
09 仔畑(葫蘆洲小段165地號嗣後分割出數筆土地，原始地
10 號重測後最終地號為潭美段一小段588地號)、181之內
11 二股仔畑等語，有系爭鬮分合約可稽(見本院卷二第32
12 8至334頁)。依系爭鬮分合約之文義，應係上開八大房
13 就其等所繼承父親之土地，共分為十一股，其中一股供
14 長房抱長孫之業，另一股則係已出租土地，將其租金收
15 入供每年清明祭祀之用，由八大房共同管理，另一股則
16 為林地，因面積過少分管不便而由八大房共同管理，其
17 餘八股則以抽籤實行鬮分，決定各繼承人之應得財產，
18 核其性質顯係屬分產之協議。而觀以上開八大房各自所
19 分得之土地中，以系爭土地為例，其共有人除八大房
20 外，尚有其他共有人(詳如下述)，而被告並未能舉證證
21 明系爭鬮分合約中所載上開不同地號土地之全體共有人
22 均有就上開八大房所分得之土地，有同意由上開八大房
23 為分管之明示或默示之意思表示，是以系爭鬮分合約所
24 載，僅得為上開八大房就其等之被繼承人所遺下之土地
25 (含系爭土地之應有部分)為分產之協議，且其所為之分
26 產協議亦僅係就八大房之被繼承人所遺之土地或土地之
27 應有部分為分產，而無權就其他非屬八大房之共有人之
28 土地應有部分為分產，亦不得以上開八大房就上開土地
29 立有系爭鬮分合約，即認其他非八大房之土地共有人就
30 系爭鬮分合約所載之土地均有由八大房為分管之意思表
31 示。

(2)又系爭土地共20公畝50平方公尺(即2,050平方公尺)，而於35年7月29日登記之土地共有人有林明、林塩綿、陳抱、林東木、林杜鏡、林阿零、林炊、林金能、林枝山、林太逢、林有印、林水金等12人，有臺北市中山地政事務所110年12月27日北市中地籍字第1107024052號函附之臺北市土地登記簿可佐(見本院卷二第55至83頁)。而系爭鬮分合約顯係八大房就其等所繼承之全部土地為分產之協議，斯時林阿零於系爭土地之應有部分僅14400分之375(持分面積約為53.3平方公尺)，而林阿零於系爭土地上蓋有499號及潭美街503號建物，二建物合計面積為329.53平方公尺(計算式： $191.02 + 3.39 + 134.98 + 0.14 = 329.53$)，此有如附件二所示之複丈成果圖可稽(見本院卷一第110至114頁)。林阿零所建二建物業已超過其名下之系爭土地之應有部分甚多，縱林阿零因系爭鬮分合約而得取得原登記於林杜鏡、林金能、林枝山、林太逢、林有印、林水金等人名下之系爭土地之應有部分，或已因分產協議而獲得其等之同意，因而建造超過登記於其名下之系爭土地之應有部分範圍之建物，然觀諸前揭臺北市土地登記簿所載，林阿零於系爭土地所登記之應有部分並未變動，且除林杜鏡、林阿零、林金能、林枝山、林太逢、林有印、林水金等人外，系爭土地之其餘共有人林明、林塩綿、陳抱、林東木、林炊等人均未參與系爭鬮分合約之訂立，或於系爭鬮分合約上作何表示，原告亦未舉證該等共有人即為系爭鬮分合約內八大房所屬之子孫，且原告未舉證明其餘非八大房之子孫係曾依彼此之何種協議而分管占用何部分之土地，或已拋棄其就共有土地之使用受益權利，是以尚難以系爭鬮分合約為據，而認系爭土地之全部共有人就系爭土地有明示或默示同意分管契約之存在。

(3)被告雖另以原告分別所有之系爭土地應有部分，絕大部分均係受讓自為系爭鬮分合約所拘束之人，自應受系爭

01 鬮分合約所拘束云云。惟查原告就系爭土地之應有部分
02 分，並非全部受讓自應受系爭鬮分合約拘束之人，況系
03 爭鬮分合約並非分管契約，業如上述，縱原告就系爭土
04 地之應有部分係受讓自系爭鬮分合約之八大房子孫，其
05 所受契約之拘束效力，亦僅及於原告與系爭鬮分合約之
06 八大房子孫之間，而與是否有分管契約無涉，尚不得已
07 以此認定原告應受已成立之分管契約所拘束，被告前揭
08 抗辯，自難憑採。

09 (4)林金城等9人雖另主張其於本院318號事件中亦為被告，
10 於該案中伊曾傳喚多名證人及提出證據，應可於本案中
11 援用等語。經查，林金城等9人於本院318號事件中亦為
12 被告，且該案中亦傳喚證人林銘福、林根旺、林連財等
13 人(分屬系爭鬮分合約中之二房、四房、七房)到庭作
14 證，而依證人林銘福、林根旺、林連財等人之證詞，雖
15 證稱系爭鬮分合約簽訂後，林金城等9人之被繼承人林
16 阿零係依該約定於系爭土地上建造房屋，而占有使用系
17 爭土地，且各房亦均依造系爭合約內容占有使用土地等
18 情，業經本院依職權調閱318號事件卷宗，核閱無誤。
19 惟本件尚難以系爭鬮分合約為據，而認系爭土地之全部
20 人就系爭土地有明示或默示同意分管契約之存在，業如
21 上述。是以，縱如上開證人所證，簽訂系爭系爭鬮分合
22 約之林姓家族八大房均依約定而占有使用分得之土地，
23 惟因系爭土地既尚有其他共有人，其他共有人縱未表示
24 意見，僅得認屬單純之沈默，林金城等9人仍須就其他
25 共有人就其等之被繼承人林阿零於占有系爭土地興建49
26 9號建物，亦有明示或默示分管協議為舉證，尚不得僅
27 以系爭系爭鬮分合約所簽定之各房均依約定而占有系爭
28 土地，即認系爭土地之其他共有人亦同意其等之被繼承
29 人林阿零占有系爭土地建屋，進而主張有分管協議之存
30 在。

31 3.部分被告雖擁有系爭土地應有部分，其就所有建物占有系

01 爭土地，仍屬無權占有：

02 按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正
03 前民法第820條第1項定有明文。現行民法第820條第1項亦
04 規定共有物管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
05 及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
06 逾三分之二者，其人數不予計算。是未經共有人協議分管
07 之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須依上
08 開規定，徵得他共有人同意。如未經他共有人同意而就共
09 有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權
10 除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院85
11 年度台上字第1950號判決意旨參照）。又共有物之應有部
12 分性質，係普遍存在共有物之上，並無特定部分可言，從
13 而侵權行為請求權或不當得利請求權之發生，不以共有人
14 逾越其應有部分使用收益共有物為必要。準此，倘共有人
15 擅自用益共有物，縱其占用共有物之範圍，未逾其應有部
16 分換算所得之面積，他共有人仍得按其應有部分請求損害
17 賠償或返還不當得利（最高法院84年度台上字第2808號判
18 決意旨參照、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民
19 事類提案第5號研討結果參照）。亦即未經他共有人同意
20 而就共有物之全部或一部任意占用收益，即構成無權占
21 用，並應依其占用範圍，按他共有人應有部分比例計算其
22 所得之不當得利。是以周林鳳、林金城、李林素真、王素
23 梅、王彥中、王素碧、林映築、林映廷、林冠宇等人雖均
24 為系爭土地之共有人，有系爭土地之登記謄本可按（見本
25 院卷一第38至66頁），惟其等之建物占用系爭土地，既未
26 能證明有明示或默示分管契約之存在，不論其等之應有部
27 分是否大於占用面積，均構成無權占有，是部分被告主張
28 就系爭土地有應有部分，有合法占有權源云云，尚非可
29 採。

30 4.被告雖辯稱系爭土地之共有人就其等之建物所占有之土地
31 時間已久遠，共有人亦長期不加以干涉，且認許其等或其

繼承人在系爭土地上建物使用，已有默示分管協議存云云。惟查，系爭土地共有人甚多，究竟其他共有人有何舉動或情事表示同意被告或其被繼承人為建屋而使用系爭土地，並未經被告等人提出證據證明之；再者，所謂默示分管契約係共有人就各自劃分範圍使用互不相涉，是系爭土地之其他共有人使用範圍為何，是否各自使用特定部分互不干涉，或有何具體之分管協議，均未有證據證明，是本院認為僅有共有人單純沉默尚不能證明有分管協議存在。是以，周品君所有之61號建物、林金城等9人所有之499號建物、周林鳳所有之507號建物分別占有系爭土地之特定部分，應認均無默示分管協議存在。

5.周品君雖另辯稱61號建物為周品君之配偶林添財於80年建造，且林添財原為系爭土地之共有人之一，嗣於100年5月10日時將系爭土地應有部分售予訴外人林某，依民法第425條之1第1項規定，林添財與林某間於61號1樓建物使用期限內，存有推定之無償租賃關係，林添財逝世後，其繼承人已協議由周品君繼承上開建物，而繼承上開無償租賃關係，因此，就系爭土地係屬有權占有，而無不當得利之情形云云。惟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。民法第425條之1第1項固定有明文。惟林添財既為系爭土地之共有人之一，對系爭土地僅有應有部分，而非對建物所在之特定土地有所有權，且並無證據證明林添財係經其他共有人全體明示或默示之同意在系爭土地上興建房屋，已如前述，則其於其上建屋並無合法權源，縱其事後將系爭土地之應有部分讓與他人，亦難有本條規定之適用，周品君此部分之抗辯，尚無足採。

(四)原告得請求相當於租金之不當得利，及其數額之計算：

01 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
03 法第179 條定有明文。又共有物之應有部分性質，係普遍
04 存在共有物之上，並無特定部分可言，從而侵權行為請求
05 權或不當得利請求權之發生，不以共有人逾越其應有部分
06 使用收益共有物為必要。準此，倘共有人擅自用益共有
07 物，縱其占用共有物之範圍，未逾其應有部分換算所得之
08 面積，他共有人仍得按其應有部分請求損害賠償或返還不
09 當得利（最高法院84年度台上字第2808號判決要旨、臺灣
10 高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第5 號研
11 討結果參照）。亦即未經他共有人同意而就共有物之全部
12 或一部任意占用收益，即構成無權占用，並應依其占用範
13 圍，按他共有人應有部分比例計算其所得之不當得利甚
14 明。復按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益
15 為社會通常之觀念，而依法請求返還不當得利，得請求返
16 還之範圍，係以對方所受之利益為度，從而主張無權占有
17 他人土地所得利益，相當於法定最高限額租金之數額，尚
18 屬可採，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基
19 地之位置、工商繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值
20 及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高
21 法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。另城市地方房
22 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分
23 之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣
24 政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基
25 地，建築房屋，均準用之，土地法第97條、第105 條分別
26 定有明文。

27 2. 查被告所有建物占用之系爭土地交通位置在臺北市內湖區
28 潭美街、安美街轉角位置，周圍道路均為兩線道，可連接
29 汐止、南港方向，潭美街連接至國道1 號高速公路、南湖
30 大橋，交通位置甚為便利，惟鄰近內湖焚化廠，建物所在
31 地均為一整排鐵皮屋，大多屬汽車維修產業聚落，附近則

有長虹建設股份有限公司新建的大樓等情。有本院111年3月3日勘驗筆錄、現場照片、及被告所提之GOOGLE地圖網頁節錄在卷可憑(見本院卷一第302頁；卷二第43至52頁)。足認被告占用系爭土地之位置交通雖屬便利，惟因鄰近內湖焚化廠，且該處為一整排之鐵皮建物之工廠或倉庫，多屬汽車維修產業聚落，亦未有其他較多之民生必須品之商店，空氣品質及生活機能尚屬不佳，縱附近有建設公司之新建大樓，或原告所稱之游泳區、健身房、桌球室、藝文中心等設施(應為內湖焚化廠為回饋社區所建造)，惟整體而言與臺北市內其他經高度開發之繁榮區域相較，工商程度仍不甚繁榮，經審酌上開一切情狀，認以系爭土地之申報地價年息百分之4 計算相當於不當得利之租金，應屬允適。次查，系爭土地於105 年1 月、107 年1 月、109 年1 月、111年1月之公告地價分別為每平方公尺3 萬9,800 元、3 萬6,400 元、3 萬4,200 元、3萬1,100元，此有系爭土地之公告地價資料足憑(見本院卷三第45頁)。準此，原告請求自民事準備書(一)狀繕本送達該聲明最後一位被告之日回溯5年之不當得利，及自民事準備書(一)狀繕本送達該聲明最後一位被告之翌日起至返還土地為止按月計算之不當得利，即屬有據。原告得請求之不當得利，詳如附表二至五所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無據。

- 3.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；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、第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告就請求給付不當得利部分，係以支付金錢為標的，則原告請求被告加付自準備書(一)狀繕本送達各聲明中最後一位被告之翌日

起計法定遲延利息，為有理由。

(五)周林鳳、林金城、李林素真、王素梅、王彥中、王素碧、林映築、林映廷、林冠宇等人雖均為系爭土地之共有人，有系爭土地之登記謄本可按（見本院卷一第38至66頁），惟其等之建物占用系爭土地，既未能證明有明示或默示分管契約之存在，渠等與其他就系爭土地無應有部分之共有人，係以前揭建物占有系爭土地而受有利益，致原告就系爭土地受有不能使用收益之損害，即應構成不當得利。且部分被告雖抗辯原告請求相當於租金之不當得利有權利濫用，並違誠信原則云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，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，始得視為以損害他人為主要目的，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之內（最高法院45年度台上字第105號、71年度台上字第737號判決意旨參照）。查原告雖於78年後始因買賣而陸續取得系爭土地之應有部分（施幸江分別於78年9月、79年6月陸續取得如謄本所示之應有部分；施智強則遲於97年7月、98年3月陸續取得如謄本所示之應有部分），其等係遲至108年3月間方於另案（即本院257號事件）提出返還不當得利之主張等情，惟原告每年依法繳納地價稅，盡其身為地主應盡之繳納稅捐義務，且無具體行為讓被告正當信賴其等已不行使權利，依一般社會通念，難認原告就本件請求不當得利有何權利濫用或違反誠信原則之情形，縱其等買受系爭土地之應有部分係為圖日後之系爭土地整合重劃、都市更新之利，係屬個人為土地投資之動機，縱其等未盡力促成土地整合重劃，亦不當得容忍其他共有人就系爭土地之特定部分為任意占有收益使用，且無礙於其等對系爭土地上無占有權源之建物

所有人為不當得利之主張，是被告就此部分所提抗辯，委無足採。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求如附表二至五所示之被告應各給付如主文第一、三、五、七、九、十一、十三、十五項所示之金額及利息，及如主文第二、四、六、八、十、十二、十四、十六所示按月給付之金額，為有理由，應予准許(詳如附表二至五所示)，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至林清峰等4人既非屬61號建物之事實上處分權人，原告對其等請求不當得利，為無理由，亦應予駁回。訴訟費用之分擔詳如附表六所示。

五、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核尚無不合，本院復依職權對敗訴之被告，分別酌定相當之擔保金額而為免為假執行之宣告(均詳如附表七所示)。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，亦應駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於判決無影響，毋庸一一詳述。

七、據上論結，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385條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
民事第一庭 法 官 徐文瑞

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
書記官 朱亮彰

附表一：

編號	門牌號碼 (均處臺北市內湖區)	附圖標示 區塊	面積(平方公尺)	用途	占用土地之 面積(平方公尺)	事實上處 分權人
1	安美街61號	C1	89.71	主建物一樓	97.78	周品君
		C2	5.18	一樓旁樓梯		

(續上頁)

01

		C3	2.89	雨遮		
2	潭美街497號	H1	27.7	主建物	29.93	王香
		H2	2.66	雨遮		林郁葉
3	潭美街499號	I1	191.02	主建物	194.41	林金城 王彥中 王素碧 林冠宇 林映築 林映廷 李林素貞 王素梅 林素美
		I2	3.39	雨遮		
4	潭美街507號	K1	156.36	主建物	156.36	周林鳳

02

附表二：

03

被告	建物門牌號碼	占用面積(平方公尺)	民事準備書(一)狀繕本送達日	原告施幸江應有部分	原告施智強應有部分
周品君	安美街61號	97.78	111年3月30日	$5686/14400 = 0.3949$	$3843/72000 = 0.0534$
自民事準備書(一)狀送達回溯5年之不當得利計算	計算期間	經過年數(小數點下2位以下四捨五入)	公告地價	不當得利金額(元以下四捨五入)	計算式
	106年3月31日至106年12月31日	$276/365 = 0.76$	(105年) 39,800元	94,645元	占用面積(97.78平方公尺)×當期申報地價(公告地價×0.8)×年息4%×經過年數
	107年1月1日至108年12月31日	2	(107年) 36,400元	227,788	
	109年1月1日至110年12月31日	2	(109年) 34,200元	214,021	

01

	111年1月1日至111年3月30日	89/365 = 0.24	(111年) 31,100	23,355	
	合計金額			559,809元	
	應給付施幸江部分(5686/14400)			221,069元	合計金額×施幸江/施智強應有部分
	應給付施智強部分(3843/72000)			29,894元	
自民事準備書(一)狀繕本送達翌日起至返還土地止，按月給付不當得利金額			應給付施幸江部分	3,202元	占用面積(97.78平方公尺)×111年申報地價（公告地價×0.8）×年息4 %÷12×施幸江/ 施智強應有部分
			應給付施智強部分	433元	

02
03

附表三：

被告	建物門牌號 碼	占用面積 (平方公尺)	民事準備書 (一)狀繕本 送達日	原告施幸江應 有部分	原告施智強應有 部分
王香 林郁葉	潭美街 497號	29.93	111年4月10日	$5686/14400 = 0.3949$	$3843/72000 = 0.0534$
自民事準備書(一)狀送達回溯5年之不當得利計算	計算期間	經過年數 (小數點下2位以下四捨五入)	公告地價	不當得利金額 (新臺幣，元以下四捨五入)	計算式
	106年4月1日至106年12月31日	$265/365 = 0.7273$	(105年) 39,800元	27,827元	占用面積(29.93平方公尺)×當期申報地價(公告地價×0.8)×年息4%×經過年數
	107年1月1日至108年12月31日	2	(107年) 36,400元	69,725元	
	109年1月1日至110	2	(109年) 34,200元	65,511元	

01

	年12月31日				
	111年1月至111年4月10日	$100/365 = 0.27$	(111年) 31,100	8,042	
	合計金額			171,105元	
	應給付施幸江部分(5686/14400)			67,569元	合計金額×施幸江/施智強應有部分
	應給付施智強部分(3843/72000)			9,137元	
自民事準備書(一)狀送達翌日起至返還土地止，按月給付不當得利金額			應給付施幸江部分	980元	占用面積(29.93平方公尺)×111年度申報地價(公告地價×0.8)×年息4%÷12×施幸江/施智強應有部分
			應給付施智強部分	133元	

02

附表四：

03

被告	建物門牌號碼	占用面積(平方公尺)	民事準備書(一)狀繕本送達日	原告施幸江應有部分	原告施智強應有部分
林金城 王彥中 王素碧 林冠宇 林映築 林映廷 李林素貞 王素梅 林素美	潭美街499號	194.41	111年3月29日	$5686/14400 = 0.3949$	$3843/72000 = 0.0534$
自民事準備書(一)狀回溯5年之不當得利計算	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額(元以下四捨五入)	計算式
	106年3月30日至106年12月31日	$277/365 = 0.76$	(105年) 39,800元	188,176	占用面積(194.41平方公尺)×當期申報地價(公告地價×0.

01

	107 年1月1 日至108 年12 月31 日	2	(107年) 36,400元	452,898元	8) × 年息4% × 經過年數
	109 年1月1 日至110 年12月1日	2	(109年) 34,200元	425,525元	
	111年1月1 日至111年 3月29日	88/365 = 0.24	(111年) 31,100	46,434元	
	合計金額			1,113,033元	
	應給付施幸江部分(5686/14400)			439,537元	合計金額×施幸 江/施智強應有 部分
	應給付施智強部分(3843/72000)			59,436元	
	自民事準備書(一)狀送達翌日起 至返還土地按月給付不當得利計 算			應給付施幸 江部分	6,367元
				應給付施智 強部分	
				861元	占用面積(194. 41平方公尺)×1 11 年度申報地 價(公告地價× 0.8)×年息4 %÷12×施幸江/ 施智強應有部 分

02

附表五：

03

被告	建物門牌 號碼	占用面積 (平方公 尺)	民事準備書 (一)狀繕本 送達日	原告施幸江應 有部分	原告施智強應 有部分
周林鳳	潭美街 507 號	156.36	111 年3 月29 日	5686/14400 = 0.3949	3843/72000 = 0.0534
自民事準 備書(一) 狀回溯5	計算期間	經過年數	公告地價	不當得利金額 (元以下四捨 五入)	計算式
	105 年3月	277/365 =	(105年)	151,346	占用面積(156.

01

年之不當得利計算	30日至106年12月31日	0.76	39,800元		36平方公尺)× 當期申報地價 (公告地價×0.8)×年息4%× 經過年數
	107年1月1日至108年12月31日	2	(107年) 36,400元	364,256元	
	109年1月1日至110年12月31日	2	(109年) 34,200元	342,241元	
	111年1月1日至111年3月29日	$88/365 = 0.24$	(111年) 31,100	37,346	
	合計金額			895,189元	
	應給付施幸江部分(5686/14400)			353,510元	合計金額×施幸江/施智強應有部分
	應給付施智強部分(3843/72000)			47,803元	
	自民事準備書(一)狀送達翌日起至返還土地按月給付不當得利計算				
	應給付施幸江部分		5,121元		占用面積(156.36平方公尺)×11年度申報地價(公告地價×0.8)×年息4%÷12×施幸江/施智強應有部分
	應給付施智強部分		692元		

02
03

附表六：(被告應給付之金額及訴訟費用之計算，單位：元)

編號	被告	原告施幸江部分	原告施智強部分	合計	訴訟費用分擔比例
1	周品君	$221,069 + 3,202 \times 12 \times 10 = 605,309$	$29,894 + 433 \times 12 \times 10 = 81,854$	687,163	8.18%
2	王香林郁葉	$67,569 + 980 \times 12 \times 10 = 185,169$	$9,137 + 133 \times 12 \times 10 = 25,097$	210,266	2.5%
3	林金城 王彥中 王素碧	$439,537 + 6,367 \times 12 \times 10 = 1,203,577$	$59,436 + 861 \times 12 \times 10 = 162,756$	1,366,333	16.25%

01

	林冠宇 林映築 林映廷 李林素貞 王素梅 林素美				
4	周林鳳	$353,510 + 5,121 \times 12 \times 10 = 968,030$	$47,803 + 692 \times 12 \times 10 = 130,843$	1,098,873	13.07%
合計		2,962,085	400,550	3,362,635	40%

02

附表七：

03

	被告	原告施幸江應供 假執行擔保金額	原告施智強應供 假執行擔保金額	被告應供免為假 執行金額
主文第一項	周品君	73,690元		221,069元
主文第二項		自111年3月31日起按月1,067元		自111年3月31日起按月3,202元
主文第三項			9,965元	29,894元
主文第四項			自111年3月31日起按月144元	自111年3月31日起按月433元
主文第五項	王香、林郁葉	22,523元		67,569元
主文第六項		自111年4月11日起按月327元		自111年4月11日起按月980元
主文第七項			3,046	9,137元
主文第八項			自111年4月11日起按月44元	自111年4月11日起按月133元
主文第九項	林金城 王彥中 王素碧 林冠宇 林映築 林映廷 李林素貞 王素梅 林素美	146,512元		439,537元
主文第十項		自111年3月30日起按月2,122元		自111年3月30日起按月6,367元
主文第十一項			19,812	59,436元
主文第十二項			自111年3月30日起按月287元	自111年3月30日起按月861元
主文第十三項	周林鳳	117,837元		353,510元
主文第十四項		自111年3月30日		自111年3月30日

(續上頁)

01

		起按月1,707元		起按月5,121元
主文第十五項			15,934元	47,803元
主文第十六項			自111年3月30日 起按月231元	自111年3月30日 起按月692元