臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1924號

原　　告　祭祀公業法人臺北市陳懷

000000000000000000

法定代理人　陳永富

訴訟代理人　何佩娟律師

被　　告　許銘朗

　　許鈞銘

000000000000000000

　　許嘉玲

　　許麗嬪

　　許麗美

共　　同

訴訟代理人　顏碧志律師

　　江宇軒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告許銘朗應自臺北市○○區○○段○○段000000地號土地上如附圖所示編號A建物(面積732.79平方公尺）、編號B建物(面積666.33平方公尺）、編號C建物(面積126.33平方公尺）、編號D雞寮(面積4.48平方公尺）、編號E蓄水池(面積23.25平方公尺)遷出。

二、被告許銘朗、許鈞銘、許嘉玲、許麗嬪、許麗美應將前開土地上如附圖所示編號A建物(面積732.79平方公尺）、編號B建物(面積666.33平方公尺）、編號C建物(面積126.33平方公尺）、編號D雞寮(面積4.48平方公尺）、編號E蓄水池(面積23.25平方公尺)拆除騰空後，將前開土地返還予原告。

三、被告許銘朗、許鈞銘、許嘉玲、許麗嬪、許麗美應分別給付原告新臺幣64,144元，及被告許銘朗自民國112年5月11日起，被告許鈞銘自民國112年6月20日起，被告許嘉玲、許麗

嬪及許麗美自民國112年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告許銘朗、許鈞銘、許嘉玲、許麗嬪、許麗美應分別自民國112年5月11日起至返還第一項土地之日止，按年分別給付原告新臺幣12,127元。

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、第二項於原告以新臺幣1,190,771元供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣3,572,314元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告之法定代理人原為陳金生，於訴訟繫屬中變更為陳永富，經新任法定代理人聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、法人登記證在卷可稽（見本院卷一第84頁、第90頁），於法並無不合，應予准許。

二、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項第2款有明文。查，原告起訴原以被告許銘朗（以下逕稱姓名）為被告，聲明為：㈠許銘朗應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷000號之地上建物（下稱系爭152號建物）拆除後，將上開地號土地返還予原告。㈡許銘朗應給付原告新臺幣（下同）570,688元及自聲請調解狀送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告依系爭土地面積2677.78平方公尺、每年公告地價6.4%計算之使用費。後來於民國112年5月10日提出民事追加起訴暨調查證據聲請狀（見本院卷一第234頁至235頁），追加許鈞銘、許嘉玲、許麗嬪、許麗美（以下與許銘朗合稱被告，如個別指稱則逕稱姓名）為被告，其後再提出追加起訴暨準備（二）狀（見本院卷二

第94頁至95頁），變更聲明為：㈠許銘朗應自系爭土地上如附圖所示編號A建物(面積732.79平方公尺）、B建物(面積666.33平方公尺）、C建物(面積126.33平方公尺）、D雞寮(面積4.48平方公尺）、E蓄水池(面積23.25平方公尺)（上開編號A至C建物、D雞寮、E蓄水池合稱系爭建物）遷出。㈡被告應將系爭建物拆除騰空後，將系爭土地返還予原告。㈢被告應分別給付原告547,080元及自112年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年5月11日起至返還系爭土地之日止，按年分別給付原告109,416元。㈣願供擔保請准宣告假執行。核原告追加被告、變更請求拆屋還地之標的範圍及不當得利數額，與其原起訴事實均係基於被告為系爭建物之公同共有人此一事實，其基礎事實同一，合於前述規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為原告所有，系爭建物為被告因而繼承而公同共有。系爭建物無權占用系爭土地，原告得依民法第767條第1項規定請求現占有使用系爭建物之許銘朗自系爭建物遷出，及請求被告將系爭建物拆除騰空後，將系爭土地返還予原告。另被告以系爭建物占用系爭土地，獲有相當於租金之不當得利，系爭建物占用系爭土地之面積1,533.18平方公尺（約470坪），其106年至110年之租金行情每月每坪約97元，以此計算被告於107年5月11日起至112年5月10日所受利益為2,735,400元（97× 470× 12× 5＝2,735,400），每人應負擔547,080元。另自112年5月11日起每年所受利益為547,080元（97× 470× 12＝547,080），每人應負擔109,416元（547,080÷5＝109,416）。爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如前述變更後聲明。

二、被告則以：

（一）原告之土地分耕予派下，系爭土地及臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱649地號土地）係由訴外人陳芳韜及陳芳標分耕。訴外人即被告之母許李秀蘭前於61年

間，經陳芳韜同意，在系爭土地及649地號土地興建系爭建物及畜牧舍。並於62年初付清24萬元，在陳芳標見證下，與陳芳韜簽訂土地使用權利讓渡契約書，購買系爭土地600坪使用權，再於68年間再以60萬元價格向陳芳標買受系爭土地300坪之使用權。系爭152號建物之房屋稅稽徵面積與使用執照核定建物面積相符，僅坐落於649地號土地上，並未占用系爭土地。

（二）又因年代久遠，當年買賣系爭土地使用權之相關當事人許李秀蘭、陳芳韜及陳芳標均已死亡，由被告證明原告之土地管理情形及授權分耕人讓渡情形，舉證甚困難，應降低被告之證明責任。而依①原告於95年4月25日召開協調會會議記錄，上載「陳總幹事（即現管理人）：先了解各位與各分耕權人讓渡時之買賣坪數」及「決議：一致同意稅金由現使用人繳納，後續分割問題在幹部會議報告後再提報大會。分割費用須由現使用人負擔。分割依契約範圍，若有超出使用範圍公業不予承認。測量坪數若少於契約範圍，依實際現況多退少補」等語，足證原告確有將其土地分與派下耕作使用，亦知悉其派下將使用權讓渡與他人（包括被告之被繼承人），並願承認讓渡契約。又②依原告95年10月31日函有關「臺北市○○區○○○○段000地號土地（下稱658地號土地）使用所增加稅額」發函通知許銘朗繳納地價稅，記載「讓受人許銘朗600坪、300坪」等語，其與前述土地使用讓渡書所載讓渡面積相符。③依原告於96年起至102年逐年發函通知許銘朗繳納該年度地價稅，均可證原告確有同意其派下陳芳韜、陳芳標將系爭土地，且被告已付清讓渡金，而同意不另收使用對價，僅要求許銘朗負擔地價稅。分與派下耕作使用，亦知悉其派下將使用權讓渡與他人（包括被告之被繼承人），並願承認讓渡契約。另④許銘朗為使該地得居住養雞使用，透過訴外人即許銘朗之妻林秋香向臺北市議會陳情，經會勘後，原告出具土地無償使用同意書供修建道路，許銘朗則

出資鋪設道路及路燈，亦可證原告承認陳芳韜、陳芳標讓渡系爭土地使用權之情形。且原告於被告出資鋪設後再要求被告拆屋還地，亦違反誠信原則。⑤許李秀蘭前於79年間，以存證信函要求原告依派下員大會決議以現狀讓與分耕派下員，以便分耕派下員陳芳韜、陳芳標取得所有權後依讓渡契約移轉予許李秀蘭所有。上開事證已可推認被告就系爭土地並非無權占有，原告訴請被告拆除系爭建物並返還不當得利，並無理由。再原告提出他案之判決，然被告並非該案之當事人，並無爭點效及既判力之適用，故該判決無從比附援引。

（三）退步言之，系爭建物基於原告之派下員陳芳韜、陳芳標之讓渡使用系爭土地，業已多年，原告長期未行使權利任令被告所有之系爭建物占有系爭土地，反而長年向被告收取地價稅及測量費用，且又出具土地同意書由被告出資修築道路，使被告持續耗資修繕系爭建物，另斟酌許李秀蘭已支付在當時屬鉅額之24萬元及60萬元，以及系爭建物現為許銘朗賴以居住之處等情，依一般通念，原告行使權利有違誠信原則，依最高法院所揭示之權利失效原則，在系爭建物毀損前，原告自不得再請求被告拆屋還地及不當得利。

（四）再退步言之，系爭土地為都市土地，位處北投山區，商業並不發達，附近為樹林圍繞，又有原告所屬之祖墳，不當得利應以申報地價1%計算，始屬適當。原告以每月每坪97元計算，實屬過高等語，以資抗辯。

（五）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。

三、本院之判斷：

（一）原告請求許銘朗自系爭建物遷出，及請求被告拆除騰空系爭建物後，將系爭土地返還予原告，為有理由。

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，民法第767條

第1項前、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對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1120號判決要旨參照）。又原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決要旨參照）。經查，系爭土地為原告所有，有土地登記第二類謄本可佐（見士調卷第36頁）。而系爭建物為被告因繼承而公同共有，經被告同意由許銘朗管理使用，現由許銘朗占有使用中等情，有臺北市稅捐稽徵處北投分處函覆房屋稅籍資料（本院卷一第98頁至112頁）及本院履勘筆錄可佐（見本院卷二第20頁至22頁）。被告雖辯稱系爭建物係坐落於649地號土地上，並未占用系爭土地等語。然查，系爭建物均坐落於系爭土地上，有地政事務所土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖，即附圖）可佐（見本院卷二第20頁至22頁），被告此部分抗辯並非可採。又被告以前揭情詞辯稱其就系爭土地有占有權源，依前開說明，即應由被告負舉證責任。

2. 被告抗辯原告之土地分耕予派下，系爭土地及649地號土地係由訴外人陳芳韜及陳芳標分耕。許李秀蘭前於61年間，經陳芳韜同意，在系爭土地及649地號土地興建系爭建物及畜牧舍。並於62年初付清24萬元，在陳芳標見證下，與陳芳韜簽訂土地使用讓渡書，購買系爭土地600坪使用權，再於68年間再以60萬元價格向陳芳標買受系爭土地300坪之使用權，被告以系爭建物占有系爭土地，並非無權占有等語。經查，依被告提出土地使用權利讓渡契約書2份（本院卷一第404頁至413頁），陳芳韜與許李秀蘭於62年1月4日簽立土地使用權利讓渡契約書，陳芳標以24萬元代價讓渡「北投區嗄嘮別段嗄嘮別小段1055-3地號

（重測後為658地號土地，後再分割出系爭土地）內600坪」予許李秀蘭，並由陳芳標為見證人，後陳芳標於68年10月27日與許李秀蘭簽立土地使用權利讓渡契約書，陳芳標以60萬元代價讓渡「北投區嗄嘮別段嗄嘮別小段1055-3地號內300坪」予許李秀蘭。經比對上開土地使用權利讓渡契約書所附位置平面圖與系爭複丈成果圖，陳芳韜與陳芳標讓渡之土地位置與系爭建物之編號A建物、B建物及D雞寮位置相當。原告固否認上開土地使用權利讓渡契約書之真正，本應由主張權利之被告就其真正負舉證責任。然考量當年買賣系爭土地使用權之相關當事人許李秀蘭、陳芳韜及陳芳標均已死亡，而陳芳韜及陳芳標均為原告之派下員，其分別於99年間及93年間死亡（見本院卷二第76頁、第78頁），原告於其2人死亡前，應有機會可以向其2人查證，以確認被告所提出土地使用權利讓渡契約書之真正與否，惟其並未查證，遲至110年提起本件訴訟，始單純否認被告提出之該書證真正，此時如認為應由被告證明陳芳韜及陳芳標所簽立之土地使用權利讓渡契約書之真正，顯失公平，應依民訴訟法第277條但書規定減輕被告之舉證責任。經本院審酌陳芳韜及陳芳標確實為原告之派下員，以及下述的原告之相關會議記錄內容，亦不乏原告有以上開土地使用權利讓渡契約書內容作為其向被告催繳地價稅之依據等情，認為上開土地使用權利讓渡契約書應係陳芳韜及陳芳標所簽立。但系爭土地為原告所有，依土地使用權利讓渡契約書之「出讓人」並無與原告相關之記載、內容未提及原告應負擔之義務等來看，無從認陳芳韜及陳芳標係代表或代理原告為權利之讓渡，亦無從認有何表見代理之適用，僅能認係陳芳韜與陳芳標以個人名義讓渡土地使用權予許李秀蘭，基於債之相對性，該契約僅拘束陳芳韜、陳芳標與許李秀蘭，對原告即不生拘束力。

3. 被告另提出陽明山管理局建築執照、使用執照存根、重測前臺北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地（下

稱重測前565-7地號土地。重測後為桃源段二小段649地號土地）使用權證明書、印鑑證明，佐證其占系爭土地之權源（本院卷一第414頁至第423頁）。經查，上開資料只能認定許李秀蘭於61年間檢附土地使用權證明書申請在重測前565-7地號土地上新建畜牧舍，並於64年間申請核發64使字第0676號「畜牧舍」使用執照。然上開畜牧舍既係坐落於重測前565-7地號土地，而非在系爭土地上，亦即該畜牧舍並非系爭建物，亦與系爭土地有無合法占有權源無涉。故不能以前揭土地使用權證明書，憑認被告就系爭土地亦有合法使用權源。被告此部分抗辯並無可採。

4. 被告抗辯陳芳韜及陳芳標為原告之分耕權人（土地使用權人），許李秀蘭受讓其權利，且為原告事後所承認，原告應受占有連鎖法理之拘束等語。被告則否認陳芳韜及陳芳標為分耕權人。經查，被告就陳芳韜及陳芳標為原告之分耕權人（土地使用權人）乙節並未提出證據佐證，已難採信。況且依被告提出系爭土地分割前之嗄嘮別小段1055-3地號（即重測後658地號土地）土地登記簿，36年7月1日土地總登記時，當時祭祀公業陳懷管理人為「陳和尚、陳金樹、陳金枝、陳義堦、陳丁、陳水土、陳盛、陳矮」等8人（見本院卷二第162頁至166頁）。後原告於70年10月28日經臺北市政府民政局以北市民三字第一五八二二號函准予公告「祭祀公業陳懷派下協定規約書」、「祭祀公業陳懷派下權繼承慣例」、「祭祀公業陳懷派下子孫系統表」，並自70年10月31日起於台灣新生報連續刊登三日，公告期滿逾二個月無人異議後，臺北市政府民政局於71年1月12日以北市民三字第〇二三五號函，准予祭祀公業陳懷正式成立並發給「祭祀公業陳懷派下員名冊」及「祭祀公業陳懷派下協定規約書」。嗣原告再於73年7月6日變更管理人陳自然、陳方信、陳良邦、陳田興、陳方勳、陳芳標、陳天賜、陳明德等人之登記等情，有原告提出土地登記簿、台灣新生報、臺北市政府民政局函、規約書、派下

權繼承慣例等件為佐（見本院卷二第168頁至186頁）。可認原告所稱在70年以前有關祭祀公業之事務並未積極管理，並非無稽之談。而按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。本件由上開原告於70年以前有關產業之管理情形來看，既無實質管理人進行管理，則各派下員如有基於各種原因而個別占有管理原告名下之產業，自難認係經原告明示授權管理，亦不能認原告有何默示其等取得分耕權（土地使用權）之意思。故陳芳韜及陳芳標於62年及68年先後讓渡系爭土地之使用權利予許李秀蘭，難認其於讓渡時就系爭土地有合法使用權利，即難認被告得受占有連鎖之保護。被告此部分抗辯亦非可採。

5. 被告抗辯依原告就系爭土地之管理行為，應可認原告已承認陳芳韜及陳芳標所為使用權利之讓渡等語。經查，依被告提出之證據資料，原告確實曾就658地號土地（後經分割，包括系爭土地）為下列管理行為：①於95年4月25日召開協調會會議就658地號土地因有網球場設置，將被課一般用地稅率之地價稅乙節進行討論及決議。並於95年5月9月將會議記錄送達予土地使用人（見本院卷一第450頁、第454頁、第466頁）。②95年9月27日通知658地號土地使用人開會，就土地將被課一般用地稅率之地價稅負擔事宜進行研討（見本院卷一第452頁）。③原告於95年10月31日通知許銘朗繳納增加之地價稅。並自96年起至102年逐年發函通知許銘朗繳納該年度地價稅（見本院卷一第456頁至464頁、第468頁至506頁）。④許銘朗透過訴外人即許銘朗之妻林秋香向臺北市議會陳情，經103年12月4日開會後安排會勘，原告出具土地無償使用同意書供修建道路（見本院卷一第432頁至436頁）。而依前揭開會會議記錄或開會事由的記載，上開①②③原告就658地號土地

（包含系爭土地）之管理行為，係就土地占有人於土地上興建建物，致原本免稅之土地遭稅捐機關核課地價稅，原告因而召集相關占用人，要求占用人依占用面積繳納地價稅。而依原告在71年間向臺北市政府報登記成立管理組織，及73年間為土地登記管理人變更後，立即於74年6月2日召開派下全員大會，會議中討論「族外人現使用中公地等應如何下決心妥善處理」議案，並決議「建地及族外人現使用公地決定以出租方式先行條件，須與關係人訂立土地租賃契約，收取租金，以減輕負擔稅捐重荷」（見本院卷二第188頁至208頁），可認原告之派下全員大會已就非派下員占用原告土地之情形，決議之處理方式為以出租收租方式，則原告之管理組織並無自行承認占用人之占用現狀，而以此進行財產管理之餘地。故原告於95年間遭核課地價稅，其所為上開①②③之處理，要僅能認原告經考量後，先就遭核課地價稅之損失以為處理，而保留占用人有無占有權源以及如何追討占用利益之爭議，尚不能認原告即有就土地占用人之占用權源予同意或承認之意思。至於①原告於95年4月25日召開協調會會議記錄，上載「陳總幹事（即現管理人）：先了解各位與各分耕權人讓渡時之買賣坪數」及「決議：一致同意稅金由現使用人繳納，後續分割問題在幹部會議報告後再提報大會。分割費用須由現使用人負擔。分割依契約範圍，若有超出使用範圍公業不予承認。測量坪數若少於契約範圍，依實際現況多退少補」等語，要僅能認原告對於土地占用人所主張之「受讓分耕權人之使用權」有所認知及理解，但係保留以「後續分割問題」面對之，並無從憑著會議記錄之用語即認原告係有承認被告所主張之陳芳韜及陳芳標為合法分耕權人及讓渡使用權利與被告之意思。又②依原告95年10月31日函有關「桃源二小段658地號使用所增加稅額」發函通知許銘朗繳納地價稅，記載「讓受人許銘朗600坪、300坪」等語，固與被告提出之土地使用權利讓渡契約書所載讓渡坪

數相同，此僅能認原告知陳芳韜及陳芳標所為權利讓渡之事，並以該讓渡範圍作為認定許銘朗占用土地之範圍，以憑認應追討地價稅數額之依據，但尚不能以原告知陳芳韜及陳芳標所為權利讓渡之事卻只追討地價稅，即認原告承認願受陳芳韜及陳芳標所為權利讓渡之契約之拘束。另③原告從96年起至102年逐年發函通知許銘朗繳納該年度地價稅，亦均只能認原告先就地價稅部分進行處理，尚不能推認原告承認願受陳芳韜及陳芳標所為權利讓渡之契約之拘束。其次，就上開④之管理行為，依前揭臺北市議會開會通知以及原告出具之土地無償使用同意書，可認林秋香曾向臺北市議會陳情有關系爭152號建物前道路銑鋪案及增設路燈案，並經臺北市議會通知於103年12月4日開會，以及安排會勘。之後原告乃於104年1月12日出具同意書，同意無償提供649地號土地供臺北市政府工務局作為道路、側溝之興建維護等施作使用。然上開開會內容及同意書內容，僅能認原告同意提供649地號土地供臺北市○○○設道路○○○000號建物之出入使用，但不能憑認原告即有承認以系爭152號建物合法占用系爭土地之權源。且原告之同意既係在被告向主管機關陳情後所為妥協措施，反足可認原告並未承認被告就系爭152號建物占用系爭土地有合法占用權源，否則被告依其合法占用權源（即陳芳韜、陳芳標讓渡系爭土地之使用權），本可依法要求土地所有人即原告提供合於契約本旨之給付，又何需向臺北市議會陳情。綜上，被告此部分抗辯並非可採。

6. 被告抗辯系爭建物基於原告之派下員陳芳韜、陳芳標之讓渡使用系爭土地，業已多年，原告長期未行使權利任令被告所有之系爭建物占有系爭土地，反而長年向被告收取地價稅及測量費用，且又出具土地同意書由被告出資修築道路，使被告持續耗資修繕系爭建物，另斟酌許李秀蘭已支付在當時屬鉅額之24萬元及60萬元，以及系爭建物現為許銘朗賴以居住之處等情，依一般通念，原告行使權利有違

誠信原則等語。按民法第148條第1項係規定行使權利，不得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號判決要旨參照)。經查，系爭建物固於60年間即已興建而占用系爭土地，然系爭土地係登記於原告名下，有前揭土地登記謄本可查，再依許李秀蘭與陳芳韜及陳芳標係簽立土地使用權利讓渡契約書，可見許李秀蘭明知陳芳韜及陳芳標並非土地所有權人，且並無證據可認陳芳韜及陳芳標有提出任何其有合法使用系爭土地之情事，而許李秀蘭仍願支出使用權利讓渡之代價後，而在系爭土地上興建系爭建物，即應承擔日後系爭建物為土地所有權人訴請拆屋還地之後果。原告基於土地所有權人維護私有財產完整性，依法訴請被告拆屋還地，自無權利濫用之可言，被告此部分抗辯並非可採。

7. 綜上，被告以系爭建物占用系爭土地，其未能舉證證明得占有系爭土地之合法權源，則原告主張被告係無權占有系爭土地，並依民法第767第1項，請求許銘朗應自系爭建物遷出，及被告應將系爭建物拆除騰空後，將系爭土地返還予原告，為有理由。

（二）原告請求相當租金之不當得利部分：

1. 按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害。承前所述，被告既未經原告同意無權占有使用，自獲有利益，原告依民法第179條前段之規定請求被告給付相當租金之不當得利，於法有據。

2. 再按租用基地建築房屋，其租金以不超過土地申報總價額年息百分之十為限，土地法第105條、第97條規定甚明。此所謂年息百分之十為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息百分之十計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用

人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。又土地法第97條第1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又土地所有權人未申報地價者，則以公告地價百分之八十計算之，平均地權條例第16條前段定有明文。經查，系爭土地107年1月至110年12月之公告地價為每平方公尺630元，申報地價為504元，自111年1月起為610元，申報地價為488元，有公告地價及公告土地現值查詢可稽（見士調卷第32頁）。被告所有系爭建物無權占用系爭土地面積達1553.18平方公尺，作為住家使用，又系爭土地之使用分區為保護區，周圍為樹林及一般住家等情，有土地使用分區查詢、空拍照片、勘驗筆錄在卷可參（見本院卷一第192頁至194頁、第324頁、本院卷二第20頁至22頁），審酌系爭土地之坐落使用分區、工商業繁榮程度以及被告利用土地之使用情形、所受利益等因素，認原告請求被告給付每年不當得利數額，應以申報地價之年息8%計算較為合理（即107年1月至110年12月為每平方公尺40元，自111年1月起為每平方公尺39元），原告雖主張應按佳泰不動產估價師事務所鑑定結果，以每月每坪97元計算，但系爭建物既作為住家使用，租金之計算應受上開規定限制，原告之主張，相當於每平方公尺321元，約為上開申報地價之百分之六十有餘，顯已超出申報地價年息百分之十，並非可採。經計算被告占用系爭土地自107年5月11日起至112年5月10日所受利益如附表所示，為320,719元。另自112年5月11日起至返還系爭土地之日止，按年可得不當得利為60,636元。故原告請求被告每人應給付64,144元（320,719÷5＝64,144，小數點以下四捨五入，下同），及自112年5月11日起至返還系爭土地之日止，每人按年給付原告12,127元（60,636÷5＝12,127），應予准許，逾此範圍，即無理由，不應准許。

（三）再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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別有明文規定。本件原告請求被告返還不當得利經准許部分（即320,719元），其給付無確定期限，原告係於112年5月10日言詞辯論期日當庭提出民事追加起訴暨調查證據聲請狀，追加許鈞銘、許嘉玲、許麗嬪、許麗美為被告，上開書狀分別於112年6月19日送達許鈞銘，於7月1日送達許嘉玲、許麗嬪及許麗美（見本院卷一第288頁至294頁），則原告併請求許銘朗自112年5月11日起，許鈞銘自112年6月20日起，許嘉玲、許麗嬪及許麗美自112年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，逾此範圍，並無理由。

四、從而，原告依爰依民法第767條第1項、第179條規定，請求㈠許銘朗應自系爭建物遷出。㈡被告應將系爭建物拆除騰空後，將系爭土地返還予原告。㈢被告應分別給付原告64,144元，及許銘朗自112年5月11日起，許鈞銘自112年6月20日起，許嘉玲、許麗嬪及許麗美自112年7月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨被告均自112年5月11日起至返還系爭土地之日止，按年分別給付原告12,127元部分，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，原告勝訴部分，經核並無不合，並分別酌定擔保金額准許之。至原告受敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌

後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告關於不當得利請求部分固有部分無理由，予以駁回，惟本件訴訟費用徵收，並未計入附帶不當得利請求部分，斟酌上情，本院仍命應由被告全部負擔。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　13　　日

民事第四庭　法　官　林銘宏

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　　113　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　陳怡文

附表

	期間	申報地價	占用面積(平方公尺)	每年租金	期間租金(申報地價*0.08*占用面積)
1	107年5月11日至110年12月31日(共3年又295日)	504	1,553.18	62,624	238,487
2	111年1月1日至112年5月10日(共1年又130日)	488	1,553.18	60,636	82,233
				合計	320,719
				每人分擔	64,144