

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3110號

原告 陳良榮

0000000000000000

陳治文

共同

訴訟代理人

兼

送達代收人 詹連財律師

複代理人 徐宗聖律師

被告 陳美羨

0000000000000000

訴訟代理人 趙元昊律師

簡靖軒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於114年3月25日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告陳良榮、原告陳治文各新臺幣壹萬柒仟肆佰柒拾壹元，及均自民國一百一十一年七月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及應自民國一百一十一年六月十一日起至返還如附圖所示編號A部分土地之日止，按月給付原告陳良榮、原告陳治文各新臺幣貳佰玖拾壹元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如各以新臺幣壹萬柒仟肆佰柒拾壹元及按月以新臺幣貳佰玖拾壹元為原告陳良榮、原告陳治文供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在  
02 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原  
03 告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將坐落於新北市  
04 ○○區○○○段000地號土地（下稱系爭170地號土地）上如  
05 附圖所示A部分之建物拆除並將上開土地返還予原告，核屬  
06 因不動產物權涉訟，而該土地及建物均坐落本院管轄區域  
07 內，依上揭規定，本事件乃專屬本院管轄，至其等請求被告  
08 給付相當於租金之不當得利部分，依民事訴訟法第248條規  
09 定，得合併向本院提起訴訟，合先敘明。

10 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
11 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
12 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明  
13 文；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳  
14 述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。本件  
15 原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將其占用原告所有系爭  
16 170地號土地上之建物（如起訴狀原證4所示紫色部分，面積  
17 約為12坪，以實測範圍為準）拆除，並將占用之土地返還原  
18 告；(二)被告應給付原告各新臺幣（下同）35,700元，及自民  
19 國111年1月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
20 息；(三)被告應自111年6月16日起至拆除第(一)項建物部分，並  
21 將占用之土地返還於原告之日止，按月給付原告各595  
22 元」，嗣將訴之聲明變更為如後所示（詳本判決實體事項原  
23 告主張之聲明部分，見本院卷(一)第151頁）。查本件經本院  
24 於111年10月26日會同兩造及新北市新店地政事務所（下稱  
25 新店地政事務所）測量人員至現場履勘，並由該地政事務所  
26 依據測量結果繪製土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖，  
27 如附圖）後，原告即按該複丈成果圖所載面積予以更正上開  
28 第1項聲明，此僅為聲明範圍之確認，尚非訴之變更或追  
29 加，其更正自屬合法。另原告於訴訟繫屬中，變更原起訴聲  
30 明第(二)、(三)項部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，且其所  
31 請求之基礎事實仍屬同一，亦與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：其等為系爭170地號土地之共有人（應有部  
03 分各2分之1），該土地與被告所有之同地段169地號土地  
04 （下稱系爭169地號土地）相鄰，兩造所有之新北市○○區  
05 ○○路00巷00號、11號房屋（下分稱系爭13號、11號房屋）  
06 亦分別比鄰坐落於系爭170、169地號土地上。詎被告所有之  
07 系爭11號房屋無權占用系爭170地號土地，致原告因可建築  
08 基地面積不符法規，迄未能將舊屋拆除重建，其等自得請求  
09 被告拆除占用系爭170地號土地即如附圖所示A部分之建物  
10 （下稱系爭建物），將系爭170地號土地返還予原告。又被  
11 告因占用系爭170地號土地，而受有相當於租金之不當得  
12 利，依土地法第97條第1項及被告占用系爭170地號土地之面  
13 積所侵害各原告之權利範圍計算，並自其等提起本件訴訟時  
14 起回溯5年，被告就各原告之應有部分取得34,855元之不當  
15 得利，其後並每月取得相當於租金之不當得利各581元。為  
16 此，爰依民法第767條第1項前段、第179條、第184條規定，  
17 請求被告拆屋還地予原告，並給付原告相當於租金之不當得  
18 利等語。並聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○○段00  
19 0地號土地（即系爭170地號土地）上，如新北市新店地政事  
20 務所111年9月28日店測數字第112600號土地複丈成果圖（即  
21 系爭複丈成果圖，如附圖）所示A部分面積38.73公尺部分  
22 之建物（即系爭建物）拆除，並將該部分土地返還原告；(二)  
23 被告應給付原告各34,855元，及自111年6月11日起至清償日  
24 止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告應自111年6月11日  
25 起至拆除第一項建物部分，並將占用之土地返還於原告之日  
26 止，按月給付原告各581元；(四)原告願供擔保，請准宣告假  
27 執行。

28 二、被告答辯則以：系爭11、13號房屋均係由所坐落基地之地主  
29 與建商共同合作興建，並合意該等房屋於建造時取得基地使  
30 用權，並於登記時完成分割而由各屋主取得房屋坐落基地之  
31 所有權，嗣被告於95年5月9日因買賣取得系爭房屋及其坐落

01 之基地，當已自前手繼受取得合法之土地使用權，並非無權  
02 占有，更未侵害原告任何權利。然110年間地政機關未說明  
03 理由逕就系爭169、170地號土地及鄰地進行地籍圖重測，且  
04 委託之訴外人研訊工程顧問有限公司（下稱研訊工程公司）  
05 未依法重新實施測量，其重測結果已難謂合法，而地政機關  
06 嗣於111年9月28日亦係以上開錯誤之地籍圖作成系爭土地複  
07 丈成果圖，顯無從憑此認定被告有無權占有之情事。縱認系  
08 爭11號房屋確有部分占有系爭170號地號土地，惟此係因地  
09 政機關辦理地籍重測，始造成界址變動，與故意無故占用他  
10 人土地或故意逾越地界建築房屋之情形均屬不同，乃兩造非  
11 事前所得預期之情事變更，復無從逕命被告拆屋還地。倘認  
12 被告確無占有權源，然系爭169地號土地屬山坡地保育區，  
13 系爭11號房屋已興建完成多年，依系爭複丈成果圖所示，該  
14 屋約有38.73平方公尺位於系爭170號地號土地上，占用面積  
15 非小，如拆除越界部分，將導致其建築結構無法符合現行建  
16 築結構安全規定，或須花費極大成本進行補強，無法確保使  
17 用人及第三人居住安全，甚恐致原告須拆除系爭11號房屋之  
18 全部，嚴重影響被告權益及公共利益；而原告已向其鄰地所  
19 有人吳逢堂購所有之土地，亦因鄰接土地已建築完成，不受  
20 新北市畸零地使用規則第8條（下稱系爭畸零地規則）之限  
21 制，並無重建房屋之困難，是原告執意請求被告拆除系爭建  
22 物，係以損害被告權利為目的，實屬權利濫用而與誠信原則  
23 有違。又依民法第796條之1規定，法院得衡酌公共利益及兩  
24 造間之利益，應免除其拆除房屋返還越界之土地。另被告既  
25 非無權占用系爭170地號土地，即無由給付相當於租金之不  
26 當得利，況系爭170地號土地係於110年12月18日後始經地籍  
27 重測，被告在此之前當非無權占用，故原告請求自106年6月  
28 1日起算之不當得利，亦屬無憑等語。並聲明：(一)原告之訴  
29 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事實：

31 系爭169、170地號土地重測前為新北市○○區○○○段○○

01 ○○○段00000○00000地號，前開93-15、93-16地號均係自  
02 93-2地號分割而出；而原告為系爭170地號土地之共有人，  
03 權利範圍各2分之1；被告則為相鄰之系爭169地號土地所有  
04 權人，並為系爭11號房屋之所有權人等情，為兩造所不爭  
05 執，並有系爭169、170地號土地登記第二類謄本、土地建物  
06 查詢資料、系爭170地號土地之新北市政府地籍圖重測結果  
07 通知書、系爭11號房屋建物登記第二類謄本、土地建物查詢  
08 資料在卷可稽（見本院111年度店司補字第476號卷，下稱店  
09 司補卷，第13至17、23頁；本院卷(一)第15至19頁），堪信為  
10 真實。

#### 11 四、本院之判斷：

12 原告主張系爭建物無權占有系爭170地號土地，被告應拆屋  
13 還地予原告，並給付原告相當於租金之不當得利等情，為被  
14 告所否認，並以前揭情詞置辯。則本院應審酌者為：(一)原告  
15 依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆屋還地予原告，  
16 有無理由？(二)原告依民法第184、179條規定，請求被告返還  
17 無權占有回溯5年期間所受相當於租金之不當得利，有無理  
18 由？應給付之金額為若干？茲分述如下：

#### 19 (一)原告得否請求被告拆除系爭建物部分：

20 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，  
21 民法第767條第1項前段定有明文。又按當事人主張有利於己  
22 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定  
23 有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告  
24 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為  
25 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚  
26 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第17  
27 23號判決意旨參照）。本件原告主張被告所有之系爭建物無  
28 權占有系爭170地號土地，應依上開規定返還土地等語，乃  
29 被告所否認，揆諸前開規定及說明，原告對此即應負舉證責  
30 任。

31 2.經查，新北市政府新店地政事務所於110年間就相鄰之新北

01 市○○區○○○段○○○○○○段00000地號（即系爭169地號  
02 土地重測前之地號）、93-16地號（即系爭170地號土地重測  
03 前之地號）、93-53地號（重測後為新北市○○區○○○段0  
04 00地號土地，當時登記所有人為吳逢堂）土地進行地籍重測  
05 作業，經重測後上開土地均有界址移動之情形，有重測後之  
06 地籍圖謄本、新店地政事務所111年9月20日新北店地測字第  
07 1116085103號函暨所附系爭170地號土地地籍重測相關資  
08 料、被告提出之系爭169地號土地地籍重測地籍調查表在卷  
09 可參（見店司補卷21頁；本院卷(一)第55至78、213至216  
10 頁）。又按已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、  
11 比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量；重新實  
12 施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。土地所有權  
13 人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或  
14 到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈  
15 費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。逾公告期間未  
16 經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據  
17 以辦理土地標示變更登記，土地法第46條之1、第46條之3分  
18 別定有明文。而上開地籍重測既係政府機關依土地法規定所  
19 實施，其中因新北市○○區○○○段○○○○○○段00000地  
20 號（即系爭170地號土地重測前之地號）及同地段93-53地號  
21 指界發生爭議，尚經土地法第46條之2第2項、第59條規定進  
22 行調處，嗣又無人於土地法第46條之3所定期限內對該土地  
23 重測結果聲明異議，即難逕指其有誤。被告雖以新店地政事  
24 務所實施土地重測之原因不明，且其委外之研訊工程公司未  
25 實際進行測量為由，質疑前開土地重測結果之合法性及正確  
26 性，但被告亦不否認其並未於法定期間內聲明異議（見本院  
27 卷(一)第293、325頁），復未見其有提起確認土地界址訴訟之  
28 情，其並自述新北市政府稱因資料毀損，乃須就整個深坑區  
29 進行地籍重測等語（見本院卷(一)第293頁），故實無從遽予  
30 推翻前揭土地重測結果。

31 3.又本件經本院於111年10月26日會同兩造及新店地政事務所

01 人員至現場履勘，並由該地政事務所依據測量結果繪成系爭  
02 複丈成果圖，可見系爭11號房屋其中38.73平方公尺確實占  
03 用原告所有之系爭170地號土地（如附圖）。被告就此抗辯  
04 其具占有之正當權源等語。查，被告主張系爭11、13號房屋  
05 均係於69年8月6日前由地主與建商合建，並於69年8月6日辦  
06 理基地之合併分割，當時合併之基地至少包含新北市深坑區  
07 萬順寮段大坑外股小段93-2、93-3、93-4、93-5、23、234-  
08 2、234-3、234-4地號等土地，並於同日自93-2地號土地分  
09 割出93-6至93-27地號土地等情，有被告提出之土地謄本在  
10 卷為憑（見本院卷(一)第225至288頁），且為原告所不爭執  
11 （見本院卷(一)第293頁），然遍觀被告所提前開資料及新北  
12 市深坑區公所113年1月15日新北深工字第1132840303號函所  
13 附深坑鄉未實施建築管理地區建築物證明申請書等件（見本  
14 院卷(一)第443至449頁），尚未見任何土地所有人之同意書等  
15 權利證明文件，故依現存事證，要難逕為被告有利之認定。  
16 又按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執  
17 行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上  
18 權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協  
19 議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣  
20 時，亦同，民法第838條之1第1項固有明定，然本件乃被告  
21 之系爭11號房屋占用原告所有之系爭170地號土地之問題，  
22 尚非因重測地籍而導致所有權互異之情形，自無類推適用之  
23 餘地，被告以此主張其對系爭170地號土地有法定地上權而  
24 具合法占有權源云云，難認有據。是以，原告主張被告之系  
25 爭建物無權占用其所有之系爭170地號土地，即非無憑。

26 4.惟按，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去  
27 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或  
28 一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用  
29 之，民法第796條之1第1項定有明文；前項情形，鄰地所有  
30 人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及  
31 因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議

者，得請求法院以判決定之，此觀同條第2項準用第796條第2項之規定亦明。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於98年民法物權編修正前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。而民法第796條之1之立法理由在於對於不合同法第796條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，為示平允，而賦予法院裁量權，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。又法院於實際個案審酌時，除顧及公共利益外，既規定尚得斟酌當事人之利益以為綜合考量，則法院自得平衡考量建築物所有人使用建築物之整體利益與土地所有人使用占用土地之利益之輕重、當事人間之財產關係等情事，而為公平之裁量。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利之行使，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，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號判決意旨參照）。而查：

(1)兩造所有之系爭11、13號房屋興建已約40年，由其等各自使用迄今，至110年間進行地籍重測前，均未見雙方有何界址爭議。而若依系爭複丈成果圖所示之占用面積拆除系爭建物，系爭11號房屋將被拆除約38.73平方公尺，佔該房屋層次面積已達約百分之75（計算式： $38.73/51.44$ 平方公尺（系爭11號房屋第1層面積） $=0.75$ ，小數點2位以下捨去），面積非小，且參酌現場照片所示（見本院卷(-)第115至135、167頁），因系爭11、13號房屋為鄰房，且有共用壁，如按系爭170地號土地界址拆除系爭11號房屋占用部

01 分，其主建物之大面積牆壁及主柱結構將受影響，範圍甚  
02 廣，若予拆除，恐將影響系爭11號房屋整體結構安全。

03 (2)又本院囑託臺北市建築師公會（下稱鑑定單位）進行鑑定，  
04 經其於113年12月21日作成（113）□鑑字第3124號鑑定報告  
05 書（下稱系爭鑑定報告），其鑑定結果略以：「系爭房屋  
06 （即系爭11號房屋）倘按附件複丈成果圖」拆除編號A部  
07 分，從繪製附件四面圖得知，各樓層鋼筋混凝土柱BC0、BC  
08 3、BC5、BC6、1C3、1C5、1C6、1C8、1C9、2C3、2C5、2C  
09 6、2C8、2C9、3C3、3C5、3C6等需全部拆除，該區域之RC  
10 梁、版亦需拆除，未在拆除範圍內之連接梁、版已形成斷裂  
11 情況，拆除前若未先施作補強柱、梁、版結構，則拆除後有  
12 坍塌之虞，研判將危及居住安全或第三人……為確保系爭房  
13 屋後方（即南側）之新北市○○區○○路00號、43號建物安  
14 全及無倒塌之危險，宜依下列步驟辦理拆除作業：(1)拆除A  
15 部分前，應就未拆除部分先施作補強柱、梁、版結構，依建  
16 築法相關規定程序申請建築許可。(2)拆除工程施工前，應就  
17 周圍環境及鄰房施作安全維護措施。(3)系爭房屋A部分之結  
18 構體與原告房屋（即系爭13號房屋）相連，共用之RC柱、梁  
19 不得拆除，梁、版相連部分，應沿用共用柱梁邊緣界線以高  
20 壓水刀機切割方式拆除，以免劇烈震動破壞鄰房結構體。(4)  
21 系爭房屋A部分B1F後側RC牆保留暫不拆除，以免RC牆後方土  
22 壤流失。(5)系爭房屋A部分1F後側外牆保留90公分cm高暫不  
23 拆除」（見系爭鑑定報告第7至8頁），是鑑定單位亦認除非  
24 先辦理上開事項，否則拆除系爭建物將危及居住安全或第三  
25 人，且系爭11、13號房屋間共用之RC柱、梁及系爭11號房屋  
26 後方部分外牆亦不得拆除（見上開步驟第(3)、(4)、(5)點），  
27 足見被告將承受耗資拆除部分房屋，並支出修繕及重建費用  
28 之重大不利益，卻恐仍無法完全確保其與第三人之居住安  
29 全。

30 (3)再者，被告信賴當時之科技技術興建或取得房屋，在系爭16  
31 9地號土地上建屋使用已久，尚與一般占用他人土地情形不

01 同。況原告於系爭170地號土地上之系爭13號房屋係出租他  
02 人居住及作為倉庫使用，此據原告自述在卷（見本院卷(一)第  
03 110頁），顯見依被告使用系爭11號房屋之現況，並未影響  
04 原告就系爭13號房屋之使用收益權能。原告雖稱：倘被告不  
05 返還占用部分之土地，原告縱向其鄰地所有人購買土地，亦  
06 受系爭畸零地規則之限制，無法將系爭13號房屋改建利用云  
07 云，然按113年10月30日修正後之系爭畸零地規則第6條第1  
08 項第5款（原列第8條第1項第2款）規定：「畸零地非經補足  
09 最小寬度或深度，不得建築。但符合下列情形之一者，不在  
10 此限：□鄰地皆已建築完成或領有建造執照，且已申報任一  
11 樓層勘驗」，而系爭11號房屋早已興建完成，符合前述但書  
12 所定之除外情形，自不受系爭畸零地規則第6條之限制，故  
13 原告上開主張尚乏依據。從而，原告因拆除系爭建物所得之  
14 利益，相較於被告之損失及公共利益，顯屬失衡，是本院綜  
15 合審酌上開各情，認原告請求被告拆除系爭建物，並將該部  
16 分土地返還予原告，原告自身所獲利益極小，被告及社會所  
17 受損失甚大，非無權利濫用情事，經衡量公共利益及當事人  
18 利益後，認有民法第796條之1第1項本文及民法第148條規定  
19 之適用，因認被告無庸拆除系爭建物，故原告此部分之主  
20 張，核無理由。

21 (二)原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利及數額認定部  
22 分：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人之土地，  
25 可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最高法院  
26 61年台上字第1695號裁判意旨參照）。又無權占有他人不動  
27 產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件  
28 原告2人為系爭170地號土地之所有人，而被告所有之系爭11  
29 號房屋無權占有該土地如附圖所示A部分，已如前述，其因  
30 此受有相當於租金之利益，並致原告2人受有損害，故原告2  
31 人依上開規定請求被告給付相當於租金之不當得利或損害，

01 應予准許。

02 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97  
03 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所  
04 稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，  
05 即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地  
06 價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價8  
07 0%為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申  
08 報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則  
09 第21條前段分別定有明文。又上開規定以年息10%為限，乃  
10 指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息  
11 10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人  
12 利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院  
13 46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參  
14 照）。查，系爭170地號土地坐落於新北市深坑區之上坡  
15 地，該路段均屬獨棟之住宅社區，附近無商家、大眾運輸交  
16 通工具，僅能步行下山前往搭乘公車，其生活、交通、休閒  
17 機能均有相當限制，有111年10月26日勘驗筆錄暨現場照片  
18 在卷可參（見本院卷(一)第105至135頁）。本院審酌上開各  
19 情，認應按申報地價之年息5%計算占用系爭170地號土地相  
20 當於租金之不當得利。

21 3.又查系爭170地號土地於111年1月期之土地申報地價為每平  
22 方公尺3,600元，有系爭170地號土地土地登記第二類謄本在  
23 卷可稽（見本院卷(一)第15頁）；又依前開平均地權條例第16  
24 條規定，若無申報地價，則以公告地價80%為申報地價，則  
25 按新北市不動產公告地價與現值查詢結果（見本院卷(二)第11  
26 7至119頁），系爭170地號土地重測前於106年1月期、107年  
27 1月期、108年1月期、109年1月期及重測後110年1月期之公  
28 告地價各為每平方公尺4,600元、4,500元、4,500元、4,500  
29 元、4,500元計算，該等土地上開年度之申報地價分別為每  
30 平方公尺3,680元、3,600元、3,600元、3,600元、3,600元  
31 （計算式：4,600元×80%=3,680元、4,500元×80%=3,600

01 元、 $4,500\text{元}\times 80\%=3,600\text{元}$ 、 $4,500\text{元}\times 80\%=3,600\text{元}$ 、 $4,$   
02  $500\text{元}\times 80\%=3,600\text{元}$ )。基此，原告2人各請求被告給付自  
03 起訴時回溯5年，即自106年6月11日起至111年6月10日止，  
04 此期間就系爭170地號相當於租金之不當得利17,471元(計  
05 算式： $34,942\text{元}\div 2\text{人}=17,471\text{元}$ )，暨自本件起訴翌日即11  
06 1年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；及  
07 自本件起訴翌日即111年6月11日起至其返還系爭170地號土  
08 地之日止，應按月給付原告2人租金各291元(計算式： $581$   
09  $\text{元}\div 2\text{人}=291\text{元}$ ，元以下四捨五入)，核屬有稽；逾此部分  
10 之請求，不應准許。

11 4.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
12 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
15 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
16 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
17 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，  
18 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為  
19 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查，本件原告請  
20 求被告給付起訴前5年相當於租金之不當得利部分，屬無確  
21 定期限之債權，而原告之民事起訴狀繕本係於111年7月27日  
22 送達被告(見本院卷(一)第23頁送達證書)，是原告請求自起  
23 訴狀繕本送達被告之翌日即111年7月28日起至清償日止，按  
24 年息百分之5計算之利息，亦屬有稽。

25 (三)綜上，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告拆除系  
26 爭建物，為無理由，應予駁回；其依民法第184、179條規  
27 定，請求被告給付原告2人各17,471元，及自111年7月28日  
28 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自111年  
29 6月11日起至返還如附圖所示編號A部分土地之日止，按月各  
30 給付原告2人各291元，為有理由，應予准許；逾此範圍者，  
31 則無理由，不應准許。

01 五、本件就原告勝訴部分，其數額未逾50萬元，依民事訴訟法第  
02 389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，而原告聲請  
03 僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知；  
04 併酌定相當擔保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執行。  
05 至原告2人其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應  
06 予駁回。

07 六、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核  
08 與判決結果不生影響，故不一一論述。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

11 民事第四庭 法官 劉娟呈

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

16 書記官 李登寶

17 附表：（本院就系爭170地號土地租金之計算）

18

編號	占用位置及面積	無權占有期間 (民國)	相當於租金之 不當得利之數額 (新臺幣)	計算式 (當期申報地價×6%× 占用面積×無權占有期 間，元以下四捨五入)
1	附圖編號A， 共計38.73平方 公尺	106年6月11日起 至106年12月31 日止	3,983元	3,680元×5%×38.73平 方公尺÷365日×204日＝ 3,983元
2		107年1月1日起 至107年12月31 日止	6,971元	3,600元×5%×38.73平 方公尺＝6,971元
3		108年1月1日起 至108年12月31 日止	6,971元	3,600元×5%×38.73平 方公尺＝6,971元
4		109年1月1日起 至109年12月31 日止	6,971元	3,600元×5%×38.73平 方公尺＝6,971元
5		110年1月1日起 至110年12月31 日止	6,971元	3,600元×5%×38.73平 方公尺＝6,971元

(續上頁)

01

		日止		
6		111年1月1日起 至111年6月10日 止	3,075元	$3,600 \text{元} \times 5\% \times 38.73 \text{平方公尺} \div 365 \text{日} \times 161 \text{日} = 3,075 \text{元}$
合計			34,942元	即起訴前相當於租金之 不當得利總金額
自起訴日翌日即111年6月11日起至返還 系爭170地號土地之日止每月相當於租金 之不當得利			581元	$3,600 \text{元} \times 5\% \times 38.73 \text{平方公尺} \div 12 \text{月} = 581 \text{元}$