

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5491號

原告 聖德科投資有限公司

法定代理人 王宏文

訴訟代理人 林殷廷律師

複代理人 林殷佐律師

鄭翔致律師

原告 大吉祥國際建設股份有限公司

法定代理人 陳碧華

訴訟代理人 林秀香律師

被告 游少鵬

游聖佐

游聖義

涂蘇金蓮

上一人

訴訟代理人 涂中化

被告 陳玉蘭

訴訟代理人 陳德全

被告 周志忠

彭俊豪

兼上一人

訴訟代理人 彭俊瑋

01 0000000000000000

02 被 告 彭村祥

03 馮詠宸

04 李澄池

05 許秋絨

06 王素艷

07 謝慧青

08 謝梓麟

09 兼上三人

10 共 同

11 訴訟代理人 謝梓耀

12 0000000000000000

13 被 告 洪李豐潤

14 0000000000000000

15 訴訟代理人 洪啟洲

16 被 告 張蔥

17 0000000000000000

18 許春賢

19 0000000000000000

20 劉溪河

21 兼上一人

22 訴訟代理人 劉麗玉

23 前列涂蘇金蓮、洪李豐潤、劉麗玉、劉溪河

24 共 同

25 訴訟代理人 李浩霆律師

26 被 告 張興亞

27 兼上一人

28 訴訟代理人 張振亞

29 被 告 林貴英

30 0000000000000000

31 訴訟代理人 馮誌鵬

01 被 告 周韋宏
02 陳瑞芳
03 0000000000000000
04 前列張蔥、許春賢、周韋宏、陳瑞芳
05 共 同
06 訴訟代理人 林容以律師
07 複 代理人 陳致睿律師
08 被 告 蔡秀鑾（即許吉夫之繼承人）
09 籍設台北市○○區○○路○段00號0
10 樓之0
11 許仙幸（即許吉夫之繼承人）
12 籍設新北市○○區○○路000巷00弄0號
13 （已遷出國外，現住居所不明）
14 許博景（即許吉夫之繼承人）
15 籍設新北市○○區○○路000巷00弄0號
16 （已遷出國外，現住居所不明）
17 許嘉洳（即許吉夫之繼承人）
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 許涵竣（即許吉夫之繼承人）
22 0000000000000000
23 上二人
24 共 同
25 訴訟代理人 方正儒律師
26 被 告 許慧釗（即黃鈺媿之繼承人）
27 0000000000000000
28 許展愷（即黃鈺媿之繼承人）
29 0000000000000000
30 兼上一人
31 訴訟代理人 許志雄（即黃鈺媿之繼承人）

被告 許慧淑（即黃鈺媿之繼承人）

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蕙、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興應給付原告聖德科投資有限公司如本判決附表一得請求金額欄所示之金額。

被告周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應給付原告大吉祥國際建設股份有限公司如本判決附表二得請求金額欄所示之金額。

被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應連帶給付原告聖德科投資有限公司如本判決附表三得請求金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項至第三項於原告以本判決附表一至附表三假執行擔保金額欄所示之金額供擔保後，得假執行；但被告如以本判決附表一至附表三免假執行擔保金額欄所示之金額供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用依本判決附表四所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款分別定有明文。查原告起訴聲明原為：「(一)起訴狀附表1所示被告各應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭876土地）上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭876土地全體

共有人；並應至交還上開土地之日止，按起訴狀附表A所示之金額給付原告聖德科投資有限公司。(二)起訴狀附表二所示被告各應將坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地（下稱系爭744土地、系爭745土地）上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭744土地、系爭745土地全體共有人；並應至交還上開土地之日止，按起訴狀附表B所示金額給付原告大吉祥國際建設股份有限公司。(三)被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將坐落新北市○○○○段000地號土地（下稱系爭746土地）上如附圖所示編號0攤販範圍占用面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予原告聖德科投資有限公司；並應給付原告聖德科投資有限公司600,000元及至交還上開土地之日止，按月支付10,000元。(四)起訴狀附表三被告各應將坐落新北市○○○○段000地號土地（下稱系爭876土地，以上土地合稱系爭土地）上如附圖所示編號各被告建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還系爭876土地全體共有人。並應至交還上開土地之日止，按起訴狀附表C所示之金額給付原告聖德科投資有限公司。(五)起訴狀附表四被告各應將系爭744土地、系爭745土地上如附圖所示編號各被告建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還系爭744土地、系爭745土地全體共有人。並應至交還上開土地之日止，按起訴狀附表D所示之金額給付原告大吉祥國際建設股份有限公司。(六)被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將坐落系爭746土地上如附圖m所示建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還。並應支付原告聖德科投資有限公司600,000元及至交還上開土地之日止，按月給付10,000元。」等語，嗣於112年5月12日變更聲明為：「(一)被告游少鵬、游聖佐、游聖義、許慧釗、許展愷、許慧淑、許志雄、涂蘇金蓮、陳玉蘭、周志忠、彭俊偉、彭俊豪、彭村祥、馮詠宸、林貴英、李澄池、許秋絨、王素艷、謝慧青、謝梓

耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蕙、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興各應將坐落系爭876土地上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭876土地全體共有人；並至交還上開土地之日止，按本判決附表A所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公司。

(二)被告林貴英、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景各應將坐落系爭744土地、系爭745土地上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭744土地、系爭745土地全體共有人；並至交還上開土地之日止，按附表B所示金額給付按月原告大吉祥國際建設股份有限公司。

(三)被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將系爭746土地上如附圖所示編號0攤販範圍占用面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予原告聖德科投資有限公司；並應給付原告聖德科投資有限公司600,000元。至交還上開土地之日止，按月支付10,000元。

(四)被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蕙、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興各應將坐落系爭876土地上如附圖所示編號各被告建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還系爭876土地全體共有人。並應至交還上開土地之日止，按附表C所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公司。

(五)被告周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景各應將系爭744土地、系爭745土地上如附圖所示編號各被告建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還系爭744土地、系爭745土地全體共有人。並應至交還上開土地之日止，按附表D所示之金額按月給付原告大吉祥國際建設股份有限公司。

(六)被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將坐落系爭746土地上如附圖m所示建物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返還。並應至交還上開土地之日止按附表E所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公司。」等語，核原告所為訴之聲明之變更或

01 追加，應係基於相同之基礎事實追加必須合一確定之當事
02 人，並同時擴張或縮減其訴之聲明，與首揭民事訴訟法規定
03 核無不合，自應予准許。

04 二、次按事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
05 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟
06 人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得
07 聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明
08 文。查被繼承人許吉夫、黃鈺媿原為本件之當事人，惟於本
09 件訴訟繫屬中死亡，經原告依法聲明由分別由被告蔡秀鑾、
10 許仙幸、許博景、許嘉洳、許涵竣、許慧釧、許展愷、許慧
11 淑、許志雄承受訴訟，經核與法並無不合，應予准許。

12 三、被告陳玉蘭、彭俊豪、彭俊瑋、蔡秀鑾、許仙幸、許博景、
13 許慧釧、許慧淑經合法通知，惟未於最終言詞辯論期日到
14 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
15 請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體部分

17 一、原告主張略以：

18 (一)緣原告聖德科投資有限公司為系爭876土地之共有人；原告
19 大吉祥國際建設股份有限公司則為系爭744土地、系爭745土
20 地之所有權人。原告聖德科投資有限公司並受訴外人陳碧華
21 之委託，代為管理系爭746土地。

22 (二)被告為系爭土地鄰近建物之所有權人，長期以來以自行或同
23 意他人設立流動攤販之方式非法占有使用系爭土地，並藉以
24 謀取利益，是以，原告爰依民法第179條、第767條第1項前
25 段、第821條等規定，請求被告拆除設置於系爭土地上之流
26 動攤販，並給付無權占有使用系爭土地之相當租金不當得利
27 予原告。

28 (三)又被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李
29 豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、
30 周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景所有之
31 建物，經新北市新店地政事務所復丈後，應有越界占用系爭

土地之情事，是以，原告爰依民法依民法第179條、第767條第1項前段、第821條等規定，請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆除如復丈成果圖b、c、d、e、f、g、h、i、j、k、l、m部分所示之建物，返還占用之土地，並給付無權占有使用系爭土地之相當租金不當得利予原告等語。

(四)並聲明：

- 1.被告游少鵬、游聖佐、游聖義、許慧釧、許展愷、許慧淑、許志雄、涂蘇金蓮、陳玉蘭、周志忠、彭俊偉、彭俊豪、彭村祥、馮詠宸、林貴英、李澄池、許秋絨、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興各應將坐落系爭876土地上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭876土地全體共有人；並至交還上開土地之日止，按附表A所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公司。
- 2.被告林貴英、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景各應將坐落系爭744土地、系爭745土地上如附圖所示各被告占用攤販範圍面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予系爭744土地、系爭745土地全體共有人；並至交還上開土地之日止，按附表B所示金額給付按月原告大吉祥國際建設股份有限公司。
- 3.被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將系爭746土地上如附圖所示編號0攤販範圍占用面積之地上物移除，將上開土地騰空返還予原告聖德科投資有限公司；並應給付原告聖德科投資有限公司600,000元。至交還上開土地之日止，按月支付10,000元。
- 4.被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興各應

01 將坐落系爭876土地上如附圖所示編號各被告建物占用面積
02 之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別騰空遷讓返
03 還系爭876土地全體共有人。並應至交還上開土地之日止，
04 按附表C所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公司。

05 5.被告周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景各
06 應將系爭744土地、系爭745土地上如附圖所示編號各被告建
07 物占用面積之地上物拆除，並將該地上物所占用之土地分別
08 騰空遷讓返還系爭744土地、系爭745土地全體共有人。並應
09 至交還上開土地之日止，按附表D所示之金額按月給付原告
10 大吉祥國際建設股份有限公司。

11 6.被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應將坐落系爭746土
12 地上如附圖m所示建物占用面積之地上物拆除，並將該地上
13 物所占用之土地分別騰空遷讓返還。並應至交還上開土地之
14 日止按附表E所示之金額按月給付原告聖德科投資有限公
15 司。

16 二、被告答辯略以：

17 (一)被告僅為系爭土地鄰近建物之所有權人，而與流動攤販之設
18 置無涉，是原告請求被告拆除設置於系爭土地上之流動攤
19 販，並請求被告給付相當租金之不當得利，並無理由。又部
20 分被告雖有將所有之建物出租予他人之情事，惟出租之範圍
21 僅包含建物本身，而不及於建物外之系爭土地，是以，於原
22 告未能證明被告有非法租售系爭土地之情形下，原告之主張
23 應無可採。

24 (二)縱使本院認定被告有設立流動攤販於系爭土地上之情事，惟
25 流動攤販僅為動產而非地上物，是以，原告自無從請求被告
26 拆除流動攤販，亦無從主張被告有侵害原告就系爭土地之所
27 有權。

28 (三)原告雖主張部分被告所有之建物有越界占用系爭土地之情
29 事，惟原告並未說明其界線之依據為何，自難認被告確有越
30 界之情事。又縱使本院認定被告所有之建物有越界之情事，
31 惟被告所有之建物已完工數十年有餘，系爭土地之所有權人

01 多年來均未表示異議，自應認系爭土地有分管契約之存在，
02 原告應不得再請求被告拆屋還地，且有權利濫用，違反誠信
03 原則之虞；另被告應未有故意越界建築之情事，是以，本件
04 應有民法第796條或第796條之1規定之適用，原告應不得請
05 求被告拆屋還地。

06 (四)另原告有關相當租金不當得利之請求，數額實屬過高，且系
07 爭土地之使用現況為既有道路，原告就系爭土地本無自由使
08 用之權限，自無損害可言等語，資為抗辯。並聲明：原告之
09 訴及假執行之聲請均駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告訴之聲明第一項至第三項之請求，為無理由：

12 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
13 益；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
15 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
16 之。民法第179條、第767條第1項前段、第821條分別定有明
17 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
18 責任。民事訴訟法第277條復定有明文。

19 2.查原告主張被告應有以自行或同意他人設立流動攤販之方式
20 無權占有使用原告所有之系爭土地之情事，是以，原告爰依
21 民法第179條、第767條第1項前段等規定，請求被告拆除系
22 爭土地上之流動攤販，並給付如附表A、B、C所示金額之相
23 當租金之不當得利等情，因被告以自行或同意他人設立流動
24 攤販之方式占有使用系爭土地等情，為有利於原告之積極事
25 實，揆諸前開民事訴訟法條文規定，原告自應就前開事實舉
26 證以實其說。經查，原告就被告應有以設立流動攤販之方式
27 占有使用系爭土地之主張，雖提出原告所拍攝之流動攤販照
28 片為證（見本院卷二第253頁至第409頁），惟查，原告所提
29 出之前開照片，僅得證明系爭土地上確有由他人設立流動攤
30 販之事實，而應未能證明被告即為照片中流動攤販之設立
31 者，自無從認定被告確有以設立流動攤販之方式占有使用系

01 爭土地之情事；原告雖又主張被告應有以租售系爭土地之占
02 有使用系爭土地等語，惟查，被告劉麗玉、劉溪河、張振
03 亞、張興亞、游聖義、游聖佐、林貴英、蔡秀鑾、許嘉洳、
04 許涵竣、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、馮詠宸、洪李
05 豐潤雖不爭執渠等有將所有之建物出租他人之情事，惟未有
06 具體之事證得證明被告所出租之標的包含原告所有之系爭土
07 地，自難據以認定被告確有占有使用系爭土地之情事，從
08 而，原告之前開主張，亦無可採。

09 3.綜上所述，因原告未能證明被告確有以設立流動攤販或租售
10 系爭土地之方式占有使用系爭土地之情事，是以，原告依民
11 法第179條、第767條第1項前段、第821條等規定，請求被告
12 拆除系爭土地上之流動攤販，並請求被告給付相當租金之不
13 當得利，金額如附表A、B、C所示，為無理由，應予駁回。

14 (二)原告訴之聲明第四項、第五項、第六項有關拆屋還地之請求
15 為無理由：

16 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；
17 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
18 時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之
19 移去或變更。民法第767條第1項前段、第796條之1分別定有
20 明文。

21 2.查，經本院囑託新北市新店區地政事務所於112年3月1日就
22 系爭土地進行復丈，結果略以：「76巷1號建物越界占用876
23 地號土地0.44平方公尺（範圍如復丈成果圖b所示）」、
24 「76巷3號建物越界占用876地號土地0.93平方公尺（範圍如
25 復丈成果圖c所示）」、「76巷5弄1號建物越界占用876地號
26 土地5.13平方公尺（範圍如復丈成果圖d所示）」、「76巷5
27 弄2之1號建物越界占用876地號土地1.87平方公尺（範圍如
28 復丈成果圖e所示）」、「76巷5弄2號建物越界占用876地號
29 土地3.6平方公尺（範圍如復丈成果圖f所示）」、「76巷5
30 弄2之2號建物越界占用876地號土地6.19平方公尺（範圍如
31 復丈成果圖g所示）」、「76巷11弄1號建物越界占用876地

號土地15.69平方公尺（範圍如復丈成果圖h所示）」、「76巷11弄2號建物越界占用744地號土地1.61平方公尺（範圍如復丈成果圖i所示）」、「76巷11弄2號建物越界占用745地號土地2.25平方公尺（範圍如復丈成果圖j所示）」、「76巷13號建物越界占用745地號土地1.86平方公尺（範圍如復丈成果圖k所示）」、「德正街48號建物越界占用745地號土地2.13平方公尺（範圍如復丈成果圖l所示）」、「德正街48號建物越界占用745地號土地1.38平方公尺（範圍如復丈成果圖m所示）」，此有新北市新店區地政事務所112年3月16日新北店地測字第1125883995號函、土地復丈成果圖等件在卷可證（見本院卷二第105頁至第108頁），應無疑義。因被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景所有之建物，確有越界占用系爭土地之情事，是以，原告應得依民法第767條第1項前段、民法第821條等規定，請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆除越界部分之建物，並返還無權占有使用之土地。被告雖抗辯其與系爭土地之所有權人間應有分管契約之存在等語，惟分管契約應係共有人間就共有物管理之內部約定，與本件之事實顯有不同，是被告之前開答辯，並無可採。惟系爭土地之使用現況為既成道路，且已鋪設柏油路供大眾通行使用，縱使返還予原告，原告仍無獨立使用之價值；又被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景所有之建物越界占用之系爭土地之面積比例不高，而未妨礙系爭土地作為既成道路之通常使用，堪認本件如命被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、

張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆除越界部分之建物以返還系爭土地，所生之損害應遠大於原告所能獲得之利益之情事。是以，為謀求兩造間權利義務關係之平衡，並追求整體經濟利益之最大化，本院認本件應有民法第796條之1第1項規定之適用，而應免除被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆除越界部分之建物並返還系爭土地之義務，從而，原告依民法第767條第1項前段、第821條等規定，請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應分別拆除如復丈成果圖b、c、d、e、f、g、h、i、j、k、l、m部分所示之建物，並返還占用之土地予原告，並無理由。

3.惟原告有關請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆除如復丈成果圖b、c、d、e、f、g、h、i、j、k、l、m部分所示之建物並返還占用之土地予原告之請求，雖經本院認定為無理由，惟依民法第796條之1第2項之規定，原告應得請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，並賠償原告因此所受之損害，附此敘明。

(三)原告請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景給付相當租金不當得利，金額如本判決附表一至附表三所示，為有理由；逾此範圍之請求，則為無理由：

原告應得請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景給付相當租金之不當得利，理由如下：

1.按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時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1項但書（土地所有人對於鄰地因此所受之損害應支付償金）及第2項（鄰地所有人得請求土地所有人價購越界部分之土地及因此形成之畸零地）規定準用之，此觀98年1月23日增訂之民法第796條之1規定自明。揆其立法意旨，在於：對不符合第796條規定，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋，有時對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，乃賦予法院裁量權，斟酌社會整體經濟利益及雙方當事人之利益，免為全部或一部之移去或變更。然基於相鄰關係而受限制，係所有權內容所受之法律上限制，並非受限制者之相對人因而取得獨立的限制物權，是土地所有人免除移去越界房屋返還土地，要係法院衡酌公共利益及土地、鄰地所有人利益之結果，始要求鄰地所有人容忍不予拆除請求返還越界之土地，尚非謂土地所有人就越界之土地取得占用之正當權源。為平衡彌補鄰地所有人越界土地之權益受損，立法者賦予鄰地所有人有價購請求權及（不當得利及侵權行為之）償金請求權，此有最高法院107年度台上字第1801號判決意旨可資參照。

2.查被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景所有之建物，經新北市新店區地政事務所復丈後，應確有越界占用原告所有之系爭土地之情事，詳如上述；又本院雖認本件有民法第796條之1第1項規定之適用，而免除被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春

賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景拆屋還地之義務，惟揆諸前開最高法院判決意旨，原告仍得請求給付相當租金不當得利，是以，原告依民法第179條之規定，請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景給付越界部分土地之相當租金之不當得利，為有理由，應予准許。

(四)原告所得請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景給付之相當租金不當得利數額，應如本判決附表一至附表三所示：

1.按相當於租金損害之計算標準，應參酌土地法第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，此有最高法院81年度台上字第339號判決參照。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限；所謂土地價額及建築物價額，指法定地價及依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之建築物價額；而法定地價即為土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條定有明文。次按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。故共有人就共有物遭他人無權占有，依上規定，僅得按其應有部分請求損害賠償或返還不當得利，此有最高法院102年度台上字第418號判決意旨可資參照。

2.查系爭土地位於新北市新店區，且距離捷運新店區公所站僅需10分鐘之路程，生活機能完整、交通便利、商業活動興盛，是以，原告主張本件不當得利應以系爭土地申報地價年息百分之10計算，尚屬允當。惟查，依據前開最高法院判決意旨，原告有關相當租金不當得利之請求，應僅得按其應有

部分之比例主張之，是以，原告所得請求被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興、周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景給付之相當租金不當得利數額，應如本判決本判決附表一至附表三所示，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、據上論結，原告依不當得利之法律關係，請求：(一)被告涂蘇金蓮、王素艷、謝慧青、謝梓耀、謝梓麟、洪李豐潤、張蔥、許春賢、劉溪河、劉麗玉、張振亞、張振興應給付原告聖德科投資有限公司如本判決附表一所示之金額。(二)被告周韋宏、陳瑞芳、蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應給付原告大吉祥國際建設股份有限公司如本判決附表二所示之金額。(三)被告蔡秀鑾、許嘉洳、許涵竣、許博景應連帶給付原告聖德科投資有限公司如本判決附表三所示之金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。另原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

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 113 年 2 月 23 日
書記官 陳薇晴

附表一、

編號	被告	土地面積	得請求金額	假執行擔保金	免假執行擔保金
1	涂蘇金蓮	0.44平方公尺（復丈圖編號b）	5,897元， 及自111年8月22日起按月給付101元	1,966元； 各到期部分 每期34元	5,897元； 各到期部分 每期101元
2	王素艷 謝慧青 謝梓耀 謝梓麟	0.93平方公尺（復丈圖編號c）	連帶給付 12,464元， 及自111年8月22日起按月連帶給付 214元	4,155元； 各到期部分 每期71元	12,464元； 各到期部分 每期214元
3	洪李豐潤	5.13平方公尺（復丈圖編號d）	68,755元， 及自111年8月22日起按月給付 1,182元	22,918元； 各到期部分 每期394元	68,755元； 各到期部分 每期1,182元
4	張蔥	1.87平方公尺（復丈圖編號e）	25,063元， 及自111年8月22日起按月給付431元	8,354元； 各到期部分 每期144元	25,063元； 各到期部分 每期431元
5	許春賢	3.6平方公尺（復丈圖編號f）	48,249元， 及自111年8月22日起按月給付830元	16,083元； 各到期部分 每期277元	48,249元； 各到期部分 每期830元
6	劉溪河 劉麗玉	6.19平方公尺（復丈圖編號g）	連帶給付 82,962元， 及自111年8	1,966元； 各到期部分 每期476元	82,962元； 各到期部分 每期1,427

			月22日起按月連帶給付 給付1,427元		元
7	張振亞 張振興	15.69平方公尺（復丈圖編號h）	連帶給付210,286元，及自111年8月22日起按月連帶給付給付3,616元	70,095元；各到期部分每期1,205元	210,286元；各到期部分每期3,616元
備註： 系爭876土地106年公告地價為36,025元、107年公告地價為34,985元、108年公告地價為34,985元、109年公告地價為35,193元、110年公告地價為35,193元、111年公告地價為36,449元，原告起訴日為111年8月22日，起訴日前五年之相當租金不當得利應為每平方公尺14,130.27元（計算式：$36,025 \text{元} \times 0.8 \times 5 / 12 \times 10\% + 34,985 \text{元} \times 0.8 \times 10\% + 34,985 \text{元} \times 0.8 \times 10\% + 35,193 \text{元} \times 0.8 \times 10\% + 35,193 \text{元} \times 0.8 \times 10\% + 36,449 \text{元} \times 0.8 \times 7 / 12 \times 10\% = 14,130.27 \text{元}$），自起訴日止按月給付之相當租金不當得利為每平方公尺242.99元（計算式：$36,449 \text{元} \times 0.8 \times 10\% \div 12 \text{月} = 242.99 \text{元}$）；又原告聖德科投資有限公司就系爭876土地之應有部分比例為60000分之56910，應按應有部分比例受償。					

附表二、

編號	被告	土地面積	得請求金額	假執行擔保金	免假執行擔保金
1	周韋宏	3.86平方公尺（復丈圖編號j）	52,243元，及自111年8月22日起按月給付906元	17,414元；各到期部分每期302元	52,243元；各到期部分每期906元

2	陳瑞芳	1.86平方公尺（復丈圖編號k）	連帶給付25,174元，及自111年8月22日起按月連帶給付436元	8,391元；各到期部分每期145元	25,174元；各到期部分每期436元
3	蔡秀鑾 許嘉洳 許涵竣 許博景	2.13平方公尺（復丈圖編號1）	連帶給付28,829元，及自111年8月22日起按月連帶給付500元	9,610元；各到期部分每期167元	28,829元；各到期部分每期500元

備註：

系爭744土地、系爭745土地106年公告地價為34,200元、107年公告地價為33,400元、108年公告地價為33,400元、109年公告地價為33,800元、110年公告地價為33,800元、111年公告地價為35,200元，原告起訴日為111年8月22日，起訴日前五年之相當租金不當得利應為每平方公尺13,534.67元（計算式：34,200元 $\times$ 0.8 $\times$ 5/12 $\times$ 10%+33,400元 $\times$ 0.8 $\times$ 10%+33,400元 $\times$ 0.8 $\times$ 10%+33,800元 $\times$ 0.8 $\times$ 10%+33,800元 $\times$ 0.8 $\times$ 10%+35,200元 $\times$ 0.8 $\times$ 7/12 $\times$ 10%=14,130.27元），自起訴日止按月給付之相當租金不當得利為每平方公尺234.667元（計算式：35,200元 $\times$ 0.8 $\times$ 10% $\div$ 12月=234.667元）；又原告大吉祥國際建設股份有限公司就系爭744土地、系爭745土地之應有部分比例為200000分之199999，應按應有部分比例受償（原告大吉祥國際建設股份有限公司並未提出受讓其餘土地共有人債權之證明）。

02 附表三、

編號	被告	土地面積	得請求金額	假執行擔保金	免假執行擔保金

01

1	蔡秀鑾 許嘉洳 許涵竣 許博景	1.38平方公尺（復丈圖編號m）	連帶給付18,678元，及自111年8月22日起按月連帶給付324元	6,226元；各到期部分每期108元	18,678元；各到期部分每期324元
備註： 系爭746土地106年公告地價為34,200元、107年公告地價為33,400元、108年公告地價為33,400元、109年公告地價為33,800元、110年公告地價為33,800元、111年公告地價為35,200元，原告起訴日為111年8月22日，起訴日前五年之相當租金不當得利應為每平方公尺13,534.67元（計算式：34,200元$\times$0.8$\times$5/12$\times$10%+33,400元$\times$0.8$\times$10%+33,400元$\times$0.8$\times$10%+33,800元$\times$0.8$\times$10%+33,800元$\times$0.8$\times$10%+35,200元$\times$0.8$\times$7/12$\times$10%=14,130.27元），自起訴日止按月給付之相當租金不當得利為每平方公尺234.667元（計算式：35,200元$\times$0.8$\times$10%$\div$12月=234.667元）。					

02
03

附表四、

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	聖德科投資有限公司	200分之65
2	大吉祥國際建設股份有限公司	200分之50
3	涂蘇金蓮	200分之1
4	王素艷 謝慧青 謝梓耀 謝梓麟	連帶負擔200分之2
5	洪李豐潤	200分之10
6	張蔥	200分之4
7	許春賢	200分之7

01

8	劉溪河 劉麗玉	連帶負擔200分之12
9	張振亞 張振興	連帶負擔200分之31
10	周韋宏	200分之7
11	陳瑞芳	200分之4
12	蔡秀鑾 許嘉洳 許涵竣 許博景	連帶負擔200分之7

02 附表A、

03

被告姓名	擺攤範圍	五年相當於租金之不當得利一部請求	按月給付之金額
游少鵬	中正路74號前攤位	600,000	30,000
游聖佐、游聖義	中正路76巷2之1號前攤位	二人共600,000	30,000
許慧釗 許展愷 許慧淑 許志雄 (黃鈺媿繼承人)	中正路76巷2號前攤位	600,000	30,000
涂蘇金蓮	中正路76巷4號前攤位	600,000	30,000
陳玉蘭	中正路76巷6號	600,000	30,000

	前攤位		
周志忠	中正路76巷8號 前攤位	600,000	30,000
彭俊偉 彭俊豪	中正路76巷10 號前攤位	二人共600,000	30,000
彭村祥	中正路76巷12 號前攤位	600,000	30,000
馮詠宸	中正路76巷20 號前攤位	600,000	30,000
林貴英	中正路76巷22 號前攤位	600,000	30,000
李澄池 許秋絨	中正路78巷側 面攤位	二人共600,000	30,000
涂蘇金蓮	中正路76巷1號 前攤位	600,000	30,000
王素艷 謝慧青 謝梓耀 謝梓麟	中正路76巷3號 前攤位	四人共600,000	30,000
洪李豐潤	中正路76巷5弄 1號前攤位	600,000	30,000
張蔥	中正路76巷5弄 2之1號攤位	600,000	30,000
許春賢	中正路76巷5弄 2號攤位	600,000	30,000
劉溪河 劉麗玉	中正路76巷5弄 2之2號攤位	二人共600,000	30,000
張振亞	中正路76巷11	二人共600,000	30,000

(續上頁)

01

張振興	弄1號攤位		
-----	-------	--	--

02

附表B

03

被告姓名	擺攤範圍	五年相當於租金之不當得利一部請求	按月給付之金額
林貴英	中正路22號前攤位	600,000	30,000
周韋宏	中正路76巷11弄2號前攤位	600,000	30,000
陳瑞芳	中正路76巷13號前攤位	600,000	30,000
蔡秀鑾 許嘉洳 許涵竣 許博景 (即許吉夫繼承人)	德正街48號前攤位	四人共600,000	10,000

04

附表C

05

被告姓名	申報地價 (各年度地價)	占用面積m ²	過去五年之 不當得利 (當年度申報地價*占用面積*10%)	按月支付租金 112年申報地價*占用面積*10% 除以12個月
涂蘇金蓮	106：28,820 107：28,820 108：27,988 109：28,154	0.44 (複丈成果圖 編號b)	106年度： 1,268元 107年度： 1,268	106月/元

	110 : 28, 154 111 : 29, 159 112 : 29, 159		108年度 : 1, 231 109年度 : 1, 238 110年度 : 1, 238 111年度 : 1, 282 總計7, 525 元	
王素艷 謝慧青 謝梓耀 謝梓麟	106 : 28, 820 107 : 28, 820 108 : 27, 988 109 : 28, 154 110 : 28, 154 111 : 29, 159 112 : 29, 159	0. 93 (複丈成果 圖 編號c)	106年度 : 2, 882 107年度 : 2, 882 108年度 : 2, 602 109年度 : 2, 618 110年度 : 2, 618 111年度 : 2, 711 總計16, 313 元	225月/元
洪李豐潤	106 : 28, 820 107 : 28, 820 108 : 27, 988 109 : 28, 154 110 : 28, 154 111 : 29, 159 112 : 29, 159	5. 13 (複丈成果 圖 編號d)	106年度 : 14, 784 107年度 : 14, 784 108年度 : 14, 357 109年度 : 14, 443	1, 246月/元

			110年度： 14,443 111年度： 14,958 總計87,769 元	
張 蔥	106：28,820 107：28,820 108：27,988 109：28,154 110：28,154 111：29,159 112：29,159	1.87 (複丈成果 圖 編號e)	106年度： 5,389 107年度： 5,389 108年度： 5,233 109年度： 5,264 110年度： 5,264 111年度： 5,452 總計31,991 元	454月/元
許春賢	106：28,820 107：28,820 108：27,988 109：28,154 110：28,154 111：29,159 112：29,159	3.6 (複丈成果 圖 編號f)	106年度： 10,375 107年度： 10,375 108年度： 10,075 109年度： 10,135 110年度： 10,135 111年度： 10,497	874月/元

			總計61,592 元	
劉溪河 劉麗玉	106 : 28,820 107 : 28,820 108 : 27,988 109 : 28,154 110 : 28,154 111 : 29,159 112 : 29,159	6.19 (複丈成果 圖 編號g)	106年度 : 17,839 107年度 : 17,839 108年度 : 17,324 109年度 : 17,427 110年度 : 17,427 111年度 : 18,049 總計 105,905元	1,504月/元
張振亞 張振興	106 : 28,820 107 : 28,820 108 : 27,988 109 : 28,154 110 : 28,154 111 : 29,159 112 : 29,159	15.69 (複丈成果 圖 編號h)	106年度 : 45,218 107年度 : 45,218 108年度 : 43,913 109年度 : 44,173 110年度 : 44,173 111年度 : 45,750 總計 268,445元	3,812月/元

被告姓名	申報地價	占用面積m ²	過去五年之 不當得利 (當年度申 報地價*占 用面積 *10%)	按月支付租 金 112年申報 地價*占用 面積*10% 除以12個月
周韋宏	106：27,360 107：26,720 108：26,720 109：27,040 110：27,040 111：28,160 112：28,160	1.61 2.25 共3.86 (複丈成果 圖 編號c)	106：00000 000：00000 000：00000 000：00000 000：00000 000：10869 總計62,929	905
陳瑞芳	106：27,360 107：26,720 108：26,720 109：27,040 110：27,040 111：28,160 112：28,160	1.86 (複丈成果 圖 編號c)	106：5,088 107：4,969 108：4,969 109：5,029 110：5,029 111：5,237 總計30,321	436
蔡秀鑾 許嘉洳 許涵竣 許博景 (即許吉夫 繼承人)	106：27,360 107：26,720 108：26,720 109：27,040 110：27,040 111：28,160 112：28,160	2.13 (複丈成果 圖 編號c)	106：5,827 107：5,691 108：5,691 109：5,759 110：5,759 111：5,998 總計34,725	

附表E

被告姓名	申報地價	占用面積m ²	過去五年之 不當得利	按月支付租 金
------	------	--------------------	---------------	------------

(續上頁)

01

			(當年度申報地價*占用面積*10%)	112年申報地價*占用面積*10%除以12個月
蔡秀鑾	106 : 27,360	1.38	106 : 3,775	323
許嘉洳	107 : 26,720	(複丈成果圖 編號c)	107 : 3,687	
許涵竣	108 : 26,720		108 : 3,687	
許博景	109 : 27,040		109 : 3,731	
(即許吉夫繼承人)	110 : 27,040		110 : 3,731	
	111 : 28,160		111 : 3,886	
	112 : 28,160		總計22,497	

02 附件、原告起訴狀附表