

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第9號

01
02
03 原 告 陳德祥
04 訴訟代理人 黃郁珊律師
05 潘紀寧律師
06 蔡慧玲律師
07 複 代理人 陳欣彤律師
08 被 告 陳士文
09 陳金進
10 陳金吉
11 訴訟代理人 陳俊偉

12 上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年3月14日
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

- 15 □被告陳士文應將各坐落臺北市○○區○○段○○段四八四地
16 號、四八五地號、四八七地號土地上如附圖編號E、E1、E2、E
17 3、E4、G、G1、G2、G3、G4、G5、G6、I2、I3部分所示之如附
18 表二「地上物內容」、「占有面積」欄所示地上物拆除，並將
19 所占有之土地騰空返還予原告。
- 20 □被告陳士文應給付原告新臺幣貳拾伍萬陸仟貳佰貳拾陸元，及
21 自民國一百一十一年一月二十三日起至清償日止，按年息百分
22 之五計算之利息。
- 23 □被告陳士文應自民國一百一十一年一月二十三日起至返還第一
24 項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟貳佰參拾玖元。
- 25 □被告陳士文、陳金進應將坐落於臺北市○○區○○段○○段四
26 八四地號土地上如附圖編號D部分所示之如附表二「地上物內
27 容」、「占有面積」欄所示地上物拆除，並將所占有之土地騰
28 空返還予原告。
- 29 □被告陳士文、陳金進應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟零陸拾陸
30 元，及自民國一百一十一年一月二十三日起至清償日止，按年
31 息百分之五計算之利息。

- 01 □被告陳士文、陳金進應自民國一百一十一年一月二十三日起至
02 返還第四項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟捌佰柒拾壹
03 元。
- 04 □被告陳金進應將坐落於臺北市○○區○○段○○段四八四地
05 號、四八五地號土地上如附圖編號F-1、F-1.1、F-1.2、F-1.
06 3、F-1.4、H、H1、I、I1部分所示之如附表二「地上物內
07 容」、「占有面積」欄所示地上物拆除，並將所占有之土地騰
08 空返還予原告。
- 09 □被告陳金進應給付原告新臺幣壹拾參萬柒仟壹佰捌拾肆元，及
10 自民國一百一十一年一月二十三日起至清償日止，按年息百分
11 之五計算之利息。
- 12 □被告陳金進應自民國一百一十一年一月二十三日起至返還第七
13 項土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟貳佰柒拾元。
- 14 □被告陳金吉應將坐落於臺北市○○區○○段○○段四八五地號
15 土地上如附圖編號C、C1、C2部分所示之如附表二「地上物內
16 容」、「占有面積」欄所示地上物拆除，並將所占有之土地騰
17 空返還予原告。
- 18 □被告陳金吉應給付原告新臺幣壹拾伍萬肆仟捌佰陸拾貳元，及
19 自民國一百一十一年一月十二日起至清償日止，按年息百分之
20 五計算之利息。
- 21 □被告陳金吉應自民國一百一十一年一月十二日起至返還第十項
22 土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟玖佰伍拾貳元。
- 23 □原告其餘之訴駁回。
- 24 □訴訟費用由兩造依如附表四「應負擔比例」欄所示之比例負
25 擔。
- 26 □本判決第一、四、七、十項於原告各以新臺幣柒拾柒萬貳仟
27 元、參拾肆萬壹仟元、肆拾壹萬參仟元、肆拾參萬陸仟元分別
28 為被告陳士文、陳士文及陳金進、陳金進、陳金吉供擔保後，
29 各得假執行。但被告陳金吉如以新臺幣壹佰參拾萬玖仟參佰伍
30 拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 31 □本判決第二、五、八、十一項於原告各以新臺幣捌萬伍仟元、

01 參萬捌仟元、肆萬陸仟元、伍萬貳仟元分別為被告陳士文、陳
02 士文及陳金進、陳金進、陳金吉供擔保後，各得假執行。但被
03 告陳金吉如以新臺幣壹拾伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為
04 假執行。

05 □本判決第三、六、九、十二項已到期部分，於原告按期各以新
06 臺幣壹仟元、壹仟元、壹仟元、壹仟元分別為被告陳士文、陳
07 士文及陳金進、陳金進、陳金吉供擔保後，各得假執行。但被
08 告陳金吉如按期以新臺幣參仟玖佰伍拾貳元為原告預供擔保，
09 得免為假執行。

10 □原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序事項：

13 原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告陳士文應將坐落於臺北市
14 ○○區○○段○○段485地號及487地號土地（下各稱系爭48
15 5地號、487地號土地）上如起訴狀附圖所示E區及G區之地上
16 物全部拆除騰空，並將該部分土地返還予原告；(二)被告陳士
17 文、陳金進應將座落於臺北市○○區○○段○○段484地號
18 土地（下稱系爭484地號土地）上如起訴狀附圖所示D區之地上
19 物全部拆除騰空，並將該部分土地返還予原告；(三)被告陳
20 金吉應將系爭484地號及系爭485地號土地上如起訴狀附圖所
21 示A區、B區、C區、F-2區及H區之地上物全部拆除騰空，並
22 將該部分土地返還予原告；(四)被告陳金進應將系爭485地號
23 土地上如起訴狀附圖所示F-1區之地上物全部拆除騰空，並
24 將該部分土地返還予原告；(五)被告陳士文應給付原告新臺幣
25 （下同）28萬5,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止按年息5%計算之利息；(六)被告陳士文應自起訴狀繕本
27 送達翌日起至前開第1項地上物全部拆除騰空並返還土地之
28 日止，按月給付原告4,755元；(七)被告陳士文及陳金進應給
29 付原告8萬5,540元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
30 按年息5%計算之利息；(八)被告陳士文及陳金進應自起訴狀
31 繕本送達翌日起至前開第2項地上物全部拆除騰空並返還土

01 地之日止，按月給付原告1,426元；(九)被告陳金進應給付原
02 告9萬1,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
03 息5%計算之利息；(十)被告陳金進應自起訴狀繕本送達翌日
04 起至前開第4項地上物全部拆除騰空並返還土地之日止，按
05 月給付原告1,528元；□被告陳金吉應給付原告33萬2,760
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算
07 之利息；□被告陳金吉應自起訴狀繕本送達翌日起至前開第
08 3項地上物全部拆除騰空並返還土地之日止，按月給付原告
09 5,546元；□原告願供擔保，請准宣告假執行；經迭次變更
10 聲明，終於民國112年11月17日特定聲明如後貳一所述（見
11 本院卷三第65頁至第67頁），核屬本於無權占有之同一基礎
12 事實而為聲明之擴張及減縮，依民事訴訟法第255條第1項第
13 2款、第3款規定，自應准許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：伊為如附表一所示土地（下稱系爭土地）之所有
16 權人，被告陳士文、陳金進、陳金吉（下合稱被告，如單指
17 其一，各以姓名稱之）無占用系爭土地之正當權源，而經扣
18 除已時效消滅之部分後，被告陳金吉自106年1月12日起迄今、
19 被告陳士文及陳金進自106年1月23日起迄今，占有面積
20 及占有情形各如附表二所示，各受有使用系爭土地之利益，
21 致伊受有損害，被告自應將占有部分全數拆除，並將占有土
22 地騰空返還予伊，並得請求被告給付相當於租金之不當得
23 利，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定提起本件訴
24 訟等語，並聲明：(一)被告陳士文應將系爭484地號、系爭485
25 地號、系爭487地號土地上如附圖E區、E1區、E2區、E3區、
26 E4區、G區、G1區、G2區、G3區、G4區、G5區、G6區、I2
27 區、I3區之地上物拆除並騰空返還予伊；(二)被告陳士文應給
28 付伊25萬6,505元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日
29 即111年1月23日（見本院卷一第127頁第131頁）起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息；(三)被告陳士文應自111年1月23
31 日起至返還第1項土地之日止，按月給付伊4,239元；(四)被告

01 陳士文、陳金進應將坐落系爭484地號土地上如附圖D區之地
02 上物拆除並騰空返還予伊；(五)被告陳士文、陳金進應給付伊
03 11萬3,189元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即111
04 年1月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)被告陳
05 士文、陳金進應自111年1月23日起至返還第4項土地之日
06 止，按月給付伊1,871元；(七)被告陳金吉應將坐落系爭484地
07 號、系爭485地號土地上如附圖A區、B區、B1區、C區、C1
08 區、C2區、F-2.1區、F-2.2區、F-2.3區之地上物拆除並騰
09 空返還予伊；(八)被告陳金吉應給付伊26萬6,357元，及自起
10 訴狀繕本送達被告陳金吉翌日即111年1月12日（見本院卷一
11 第131頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(九)被告陳
12 金吉應自111年1月12日起至返還第7項土地之日止，按月給
13 付伊4,401元；(十)被告陳金進應將坐落系爭484地號、系爭48
14 5地號土地上如複丈成果圖H區、H1區、F-1區、F-1.1區、F-
15 1.2區、F-1.3區、F-1.4區、I區、I1區之地上物拆除並騰空
16 返還予伊；□被告陳金進應給付伊13萬7,333元，及自起訴
17 狀繕本送達最後一位被告翌日即111年1月23日（見本院卷一
18 第127頁至第131頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息；□被告陳金進應自111年1月23日起至返還第10項土地之
20 日止，按月給付伊2,270元；□願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告陳士文部分：如附圖編號G4、G5、G6、I2、I3部分非其
24 占有，伊前與訴外人陳文正、陳阿珠、陳文發、陳福堂、陳
25 福榮等五人（下合稱陳文正等5人）於102年5月1日訂有房屋
26 租賃契約書，由陳文正等5人將臺北市○○區○○路000號之
27 建物出租與伊，伊自為該建物之使用權人，且該房屋租賃契
28 約雖未經公證，但係於民法第425條第2項修正前訂立，故不
29 適用修正後之法規，應有買賣不破租賃規定之適用，原告之
30 祖父即被繼承人陳木火曾同意伊使用，亦積欠伊債務尚未清
31 償，原告係繼承被繼承人陳木火之遺產，自應履行責任及負

01 擔義務；再者，伊因三七五減租而取得分管永久使用權，該
02 等土地均為家族共同持有，依民法第769條、第770條，得請
03 求登記為所有人，伊並非無權占有；此外，伊見系爭土地野
04 草叢生、蚊蟲猖獗，遂以出於無因管理之意思而管理系爭土
05 地，並非惡意占用，故原告主張無理由等語，資為抗辯，並
06 聲明：原告之訴駁回。

07 (二)被告陳金進部分：蜂箱僅季節性使用，原告之祖父即被繼承
08 人陳木火曾同意伊使用，亦積欠伊債務尚未清償，原告係繼
09 承被繼承人陳木火之遺產，自應履行責任及負擔義務；再
10 者，伊因三七五減租而取得分管永久使用權，該等土地均為
11 家族共同持有，依民法第769條、第770條，得請求登記為所
12 有人，伊並非無權占有；此外，伊見系爭土地野草叢生、蚊
13 蟲猖獗，遂以出於無因管理之意思而管理系爭土地，並非惡
14 意占用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 (三)被告陳金吉部分：伊係延續長輩之使用範圍而使用，並無擴
16 大使用範圍之意圖；附圖編號A區、B1區、B2區停車位係伊
17 停放車輛使用，惟A區僅於110年2月16日起至111年1月15日
18 止、B區及B1區應於110年8月8日起至111年3月25日止有占
19 有，且該處水泥亦非伊所鋪設，故占用面積應以車輛實際面
20 積計算，A區占用6.63平方公尺、B區及B1區占用8.82平方公
21 尺，另臺北市○○區○○路000號之建物（即附表二之編號C
22 區、C1區、C2區）起造及整修時，被繼承人陳木火及原告均
23 未曾提及有越界之事，且原告於88年間繼承系爭土地時，即
24 已知悉系爭土地現況許久，惟均未即提出異議，應符合民法
25 第796條，原告不得請求拆屋還地。而附表二之編號F-2.1
26 區、F-2.2區、F-2.3區之廢船、廢車、電冰箱均非伊所有等
27 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
28 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行

29 三、兩造不爭執之事項（見本院卷三第68頁，部分文字依本判決
30 用語修正）：

31 (一)被告陳士文至少自106年1月23日迄今占有如附圖編號E至E4

- 01 區、G至G3區之面積。
- 02 (二)被告陳金進至少自106年1月23日迄今占有如附圖編號D區之
03 面積。
- 04 (三)被告陳金進至少自106年1月23日迄今占有如附圖編號H至H1
05 區、F-1區至F-1.4區、I區、I1區之面積。
- 06 (四)被告陳金吉至少於110年2月16日起至111年1月15日止在如附
07 圖編號A區停放車輛而為占用，至少於110年8月8日起至111
08 年3月25日止在如附圖編號B區及B1區停放車輛。
- 09 (五)被告陳金吉自106年1月12日迄今占有如如附圖編號C區之面
10 積。
- 11 四、原告主張被告各應拆除地上物並騰空返還系爭土地及給付相
12 當於租金之不當得利之金額等節，則為被告所否認，並以前
13 詞置辯。茲就本院之判斷，析述如下：
- 14 (一)原告依民法第767條第1項前段請求各被告拆除如附表二所示
15 之地上物及返還土地有無理由？被告辯稱：其為有權占有，
16 有無理由？
- 17 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。
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
19 段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
20 有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。又按以無權占
21 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
22 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
23 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
24 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第11
25 20號判決意旨參照）。被告對原告為系爭土地所有權人乙節
26 並無爭執，則就其占有部分抗辯有使用權、民法第796條等
27 事由，自應就其等取得占有係有正當權源之事實，負舉證之
28 責。惟就被告否認占有部分，則自應由原告就被告於該段期
29 間占有之事實，負舉證之責。
- 30 2.經查，經本院會同兩造勘驗系爭土地上如附表二所示地上物
31 占用情形並囑託古亭地政所就該等地上物占用範圍及面積實

01 施測量，該所於112年5月25日檢送複丈成果圖（即本判決附
02 圖）到院，其上標示如附表二所示地上物所占有使用系爭土
03 地及面積，然其中如附表二編號A、B、B1所示之停車位之車
04 棚、車架現已移除等情，有卷附勘驗筆錄及古亭地政所112
05 年5月25日、112年7月6日函文（見本院卷二第77至79、203
06 至207、263頁）等件可參，堪認該等地上物確有占用系爭土
07 地，然如附表二編號A、B、B1之地上物確已移除。

08 3.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
09 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，自認之撤銷，
10 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
11 者，始得為之。民事訴訟法第279條第1項、第3項亦有明
12 文，然當事人有無「自認」，法院應審酌該當事人之訴訟行
13 為、相關訴訟資料及全辯論意旨為判斷，倘認係屬自認，於
14 辯論主義所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，法院
15 應認其自認之事實為真，以之作為裁判之基礎，在未經當事
16 人合法撤銷其自認或合法追復其爭執前，不得為與自認之事
17 實相反之認定（最高法院113年度台上字第39號、105年度台
18 上字第193號判決意旨參照）。被告陳士文於112年11月2日
19 言詞辯論程序即自認其就如附圖G4、G5、G6、I2、I3所示部
20 分從50年間使用迄今，D區則由其與被告陳金進共同使用迄
21 今（見本院卷二第399頁至第400頁），依前揭說明，本院應
22 認該事實為真，並以之作為裁判之基礎。被告陳士文其後雖
23 撤銷前開自認，改稱：之前是順著原告指控，純屬口誤，原
24 告30年來均可隨時使用空地、拆除棚架，其未使用D、G4、G
25 5、G6、I2、I3區云云，惟原告不同意其撤銷自認（見本院
26 卷三第69頁），且被告陳士文亦未提出任何證據證明「其自
27 50年間占有使用如附圖G4、G5、G6、I2、I3所示地上物部
28 分，並與被告陳金進共同使用如附圖D所示地上物迄今」之
29 自認與事實不符，則自不生撤銷之效力。是以綜以上開被告
30 陳士文自認之事實及前揭三、（一）、（二）、（三）、
31 （五）之兩造不爭執事項，可認被告陳士文自106年1月23日

01 迄今占有如附圖編號E至E4區、G至G3區、被告陳士文、陳金
02 進自106年1月23日迄今共同占有如附圖編號D區、被告陳金
03 進自106年1月23日迄今占有如附圖編號H至H1區、F-1區至F-
04 1.4區、I區、I1區、被告陳金吉自106年1月12日迄今占有如
05 附圖編號C區，依前揭說明則自應由其等就占有之正當權源
06 負舉證之責。

07 4.被告陳士文雖辯稱：其承租臺北市○○區○○路000號之建
08 物，故有買賣不破租賃之適用云云，惟查，被告陳士文縱有
09 該建物之使用權，然亦無法取得大於該建物所有權人之權
10 利，惟被告陳士文均未能舉證該建物所有權人有占有使用系
11 爭土地之權利，則被告陳士文自無由以其與建物所有權人之
12 租賃關係對抗第三人即原告，故其據此主張有權占有，即不
13 可採。

14 5.被告陳士文、陳金進另辯稱：原告之祖父即被繼承人陳木火
15 曾同意伊使用，原告亦應受拘束；其等因三七五減租而取得
16 分管永久使用權，該等土地長久均為家族共同持有，依可依
17 民法第769條、第770條，請求登記為所有人；其等係出於無
18 因管理之意思而管理系爭土地云云，惟均為原告所否認。經
19 查，被告陳士文、陳金進雖提出航照圖、現場照片、使用補
20 償金繳納資料、土地使用現況圖、讓渡書、租金計算表、戶
21 籍資料、土地租用申請書、獎狀（見本院卷二第471至473、
22 478至489頁，卷三第17至43頁）等件為佐，惟亦僅能證明該
23 等土地之使用情形，尚不足認定系爭土地先前所有人與被告
24 陳士文、陳金進之被繼承人間有使用借貸或三七五減租之租
25 賃關係存在，更不足推認兩造間有該等法律關係存在。又時
26 效取得地上權之規定，僅使占有人取得登記之請求權，而被
27 告陳士文、陳金進均未舉證證明其已向地政機關申請登記為
28 地上權人，自不得以民法第769條、第770條對抗原告而主張
29 有權占有。至被告陳士文、陳金進占有使用系爭土地，要難
30 認有利於原告，故其主張為無因管理云云，同不可採。

31 6.被告陳金吉則辯稱：原告於88年間繼承系爭土地時，即已知

01 悉系爭土地現況許久，惟均未即提出異議，應符合民法第79
02 6條云云。惟按土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有
03 人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築
04 物，固為民法第796條所明定。惟主張鄰地所有人知其越界
05 而不即提出異議者，應就此項事實負舉證責任。且此所定鄰
06 地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體有一
07 部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值
08 而設。倘土地所有人於所建房屋整體之外，越界加建房屋，
09 則鄰地所有人請求拆除，原無礙於原建房屋之整體，即無該
10 條規定之適用（最高法院86年度台上字第651號判決參
11 照）。經查，被告陳金吉占有之增建鐵皮屋頂車庫、增設停
12 車位棚架及庭院，該等地上物之價值亦非與房屋價值相當，
13 自無民法第796條之適用，另就被告陳金吉占有之如附圖編
14 號C所示部分雖為面積7.74之建物，惟被告陳金吉未能就原
15 告知越界情事而不即提出異議乙事為舉證，自難認得主張民
16 法第796條，故被告陳金吉所辯，亦無理由。

17 7.至原告均未能舉證證明如附圖編號F-2.1、F-2.2、F-2.3之
18 地上物為被告陳金吉所有，且如附圖編號A、B、B1之地上物
19 已拆除乙節，業如前述，則原告原告請求被告陳金吉拆除返
20 還如附圖編號A、B、B1、F-2.1、F-2.2、F-2.3之地上物，
21 均屬無據。

22 8.綜上，原告請求被告陳士文應將各坐落系爭484地號、485地
23 號、487地號土地上如附圖編號E、E1、E2、E3、E4、G、G
24 1、G2、G3、G4、G5、G6、I2、I3之地上物、被告陳士文、
25 陳金進應將坐落於系爭484地號土地上如附圖編號D部分之地
26 上物、被告陳金進應將坐落於系爭484地號、485地號土地上
27 如附圖編號F-1、F-1.1、F-1.2、F-1.3、F-1.4、H、H1、
28 I、I1部分之地上物、被告陳金吉應將坐落於系爭485地號土
29 地上如附圖編號C、C1、C2部分之地上物均拆除，並將所占
30 有之土地騰空返還予原告，即屬有據；逾此部分之請求，則
31 無理由。

- 01 (二)原告依民法第179條請求被告給付相當於租金之不當得利，
02 有無理由？數額若干？
- 03 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
04 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
05 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
06 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
07 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
08 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
09 年台上字第1695號判決參照）。又當事人主張有利於己之事
10 實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
11 形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。
12 被告無權占用系爭土地乙節，業如前述，故原告得以被告以
13 附表二所示之地上物無權占有系爭土地，請求返還相當於租
14 金之不當得利。
- 15 2.經查，系爭土地遭占有之面積，業經本院會同兩造勘驗占用
16 情形並囑託古亭地政所就該等地上物占用範圍及面積實施測
17 量而做成本判決附圖，則應認該等地上物占有使用系爭土地
18 及面積如附表三所示之「占用面積」欄所載。被告陳金吉雖
19 辯稱：A區、B區、B1區應按車輛實際占有之面積計算云云，
20 惟查，被告陳金吉就該等區域係供停車使用，係就該鋪設水
21 泥區域之整體為合併使用，自不能僅以車輛面積認定占有面
22 積，其此部分所辯，即不可採。
- 23 3.就原告主張占有期間各如附表三所示之「占有期間」欄所載
24 部分，為被告所不爭執（見前揭三所述），堪認可採。被告
25 陳金進雖另辯稱：I區、I1區僅季節性占用云云，惟查，被
26 告陳金進自承：該等區域係供放置蜂箱使用等語，則就該等
27 區域於該段期間內均為排他性之使用，自不因其短暫未使用
28 而有別，故其此部分所辯，亦不可採。
- 29 4.原告另主張：被告陳金吉於106年1月12日至110年2月15日期
30 間有占有如附圖A區、於106年1月12日至110年8月7日占有使
31 用如附圖B至B1區，且亦有占有使用如附圖F2.1至F2.3區云

01 云，然均為被告陳金吉所否認。經查，如附圖F2.1至F2.3A
02 區之地上物非被告陳金吉所有乙節，業如前述，而如附圖B
03 至B1區所停放車輛之出廠日期分別為106年11月、109年7
04 月，此有汽車行照可稽（見本院卷一第349頁），已與原告
05 主張之占有期間相違，且原告對被告陳金吉於前揭期間占有
06 系爭土地之事實均未能舉證以實其說，此部分主張自難憑
07 採。

08 5. 未按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
09 價額年息10%為限，土地法第97條第1項已有明文，並於租
10 用基地建築房屋時準用之，土地法第105條亦有明定。而所
11 謂土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地法所申報
12 之地價，公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，
13 免予申報，此觀土地法施行法第25條、土地法第148條、平
14 均地權條例施行細則第21條前段規定自明。另基地租金之數
15 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
16 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
17 項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。
18 查，系爭土地之申報地價為106年4,160元，107年至108年為
19 3,840元，109年至110年為3,760元，111年為3,840元（見本
20 院卷二第429頁至第439頁）。茲審酌地上物照片、周圍環境
21 照片、位置圖（見本院卷一第427頁、本院卷二第91頁至第
22 12頁），並酌以系爭土地之坐落位置、周遭環境、繁榮程度
23 等情狀，認本件不當得利應以系爭土地之申報地價年息10%
24 計算。故原告得請求被告分別給付如附表三「得請求不當得
25 利金額」及「按月給付金額」欄所示之不當得利（計算式：
26 占有系爭土地面積×每平方公尺申報地價×年息10%×占有期間
27 ×原告之應有部分，元以下4捨5入，詳細計算如附表三），
28 逾此部分之請求，則無理由。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告陳
30 士文應將各坐落系爭484地號、485地號、487地號土地上如
31 附圖編號E、E1、E2、E3、E4、G、G1、G2、G3、G4、G5、G

01 6、I2、I3之地上物、被告陳士文、陳金進應將坐落於系爭4
02 84地號土地上如附圖編號D部分之地上物、被告陳金進應將
03 坐落於系爭484地號、485地號土地上如附圖編號F-1、F-1.
04 1、F-1.2、F-1.3、F-1.4、H、H1、I、I1部分之地上物、被
05 告陳金吉應將坐落於系爭485地號土地上如附圖編號C、C1、
06 C2部分之地上物均拆除，並將所占有之土地騰空返還予原告
07 各被告拆除如附表二之地上物並騰空返還系爭土地予原告，
08 並依民法第179條規定，並請求被告各給付如附表三「得請
09 求不當得利金額」及「按月給付金額」欄之金額，及如附表
10 三「得請求不當得利金額」之編號1、2、4部分自起訴狀繕
11 本送達最後一位被告翌日即111年1月23日（見本院卷一第12
12 7頁至第129頁）起、編號3部分自起訴狀繕本送達被告陳金
13 吉翌日即111年1月12日（見本院卷一第131頁）起，均至清
14 償日止之法定遲延利息（民法第229條第2項、第203條、第2
15 33條第1項規定參照），為有理由，應予准許；逾此部分之
16 請求，則無理由，應予駁回。

17 六、原告及被告陳金吉陳明願供擔保，聲請准予、免為宣告假執
18 行，經核原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保
19 金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，
20 應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，茲不一一論列，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
24 書。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
26 民事第六庭 法 官 劉宇霖

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
31 書記官 洪仕萱

01 附表一：

02

編號	土地坐落位置				權利範圍	所有權人
	鄉鎮市	段	小段	地號		
1	○○區	○○	○	484	1/1	陳德祥
2	○○區	○○	○	485	1/1	陳德祥
3	○○區	○○	○	487	1/1	陳德祥

03 附表二

04

編號	占有地號	門牌號碼	地上物內容	占有面積 (平方公尺)	原告主張 之占有人
A	484	無(○○路 000號旁)	停車位	12.33	陳金吉
B	484	無(○○路 000號旁)	停車位	20.58	陳金吉
B1	485		停車位	15.78	
C	485	○○路000 號	建物	7.74	陳金吉
C1	485		鐵皮屋頂車庫	19.22	
C2	485		庭院	47.86	
D	484	○○路000 號	鐵皮屋頂磚造 建物、雨遮及 周邊堆置物	58.46	陳士文、 陳金進
E	485	無(○○路 000號旁)	鐵皮屋	61.59	陳士文
E1	485		雨遮	14.22	
E2	485		雨遮	1.67	
E3	485		雨遮	0.16	
E4	485		雨遮	2.09	
F-1	485	無(○○路 000號旁)	鐵皮屋	30.08	陳金進
F-1.1	485		雨遮、茶几及	2.10	

(續上頁)

01

			盆栽		
F-1.2	485		雨遮	7.43	
F-1.3	485		雨遮	6.69	
F-1.4	485		流理臺	0.56	
F-2.1	485	無(○○路 000號旁)	廢棄小船	6.90	陳金吉 (按：但 本院認原 告未能舉 證證明)
F-2.2	485		廢棄汽車	6.38	
F-2.3	485		廢棄電冰箱	0.71	
G	487	無(○○路 000號旁)	鐵皮屋	16.42	陳士文
G1	485		鐵皮屋	0.78	
G2	487		雨遮	0.49	
G3	485		雨遮	0.90	
G4	487		雨遮	1.45	
G5	487		雨遮及棚架	5.23	
G6	487		棚架	15.69	
H	484	無(○○路 000號旁)	棚架及堆置物	11.04	陳金進
H1	485		棚架及堆置物	2.28	
I	484	無(○○路 000號旁)	蜂箱	7.85	陳金進
I1	485		蜂箱	2.90	
I2	484		矮牆堆置物	7.57	陳士文
I3	485		矮牆堆置物	4.22	

02

附表三：

03

編號	被告	如附表二之編號	占有期間(見本院卷一第127頁、第129頁、第131頁)	申報地價(新台幣元/平)	占有面積(平方公尺)	原告應有部分	年息	得請求不當得利金額(新台幣/元)	按月給付金額(新台幣/元)
----	----	---------	------------------------------	--------------	------------	--------	----	------------------	---------------

				方公 尺)				計算式	計算式
1	陳士 文	編號 E、E 1、E 2、E 3、E 4	106年1月23日 至106年12月3 1日 (共343 天)	4,160 元	共計79.7 3 (計算 式: 61.5 9+14.22+ 1.67+0.1 6+2.09=7 9.73)	1/1	10%	154,203元 計算式: 79. 73×【4,160× 10%×(343/3 65天)+3,840 ×10%×2年+ 3,760×10%×2 年+3,840×1 0%×(22/365 天)】=154,2 03元(元以下 4捨5入, 下同)	4,239元 計算式: (79.73+4 0.96+11. 79)×3,84 0×10%÷1 2=4,239 元
			107年1月1日 至108年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,840 元					
			109年1月1日 至110年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,760 元					
			111年1月1日 至111年1月22 日 (計22天)	3,840 元					
		編號 G、G 1、G 2、G 3、G 4、G 5、G 6、	106年1月23日 至106年12月3 1日 (共343 天)	4,160 元	共計40.9 6 (計算 式: 16.4 2+0.78+ 0.49+0.9 +1.45+5. 23+15.69 =40.96)	1/1	10%	79,220元 計算式: 40. 96×【4,160× 10%×(343/3 65天)+3,840 ×10%×2年+ 3,760×10%×2 年+3,840×1 0%×(22/365 天)】=79,22 0元	
		107年1月1日 至108年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,840 元						
		109年1月1日 至110年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,760 元						
		111年1月1日 至111年1月22 日 (計22天)	3,840 元						
		編號 I2、 I3	106年1月23日 至106年12月3 1日 (共343 天)	4,160 元	共計11.7 9 (計算 式: 7.57 +4.22=1 1.79)	1/1	10%	22,803元 計算式: 11. 79×【4,160× 10%×(343/3 65天)+3,840 ×10%×2年+ 3,760×10%×2 年+3,840×1 0%×(22/365	
		107年1月1日 至108年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,840 元						
		109年1月1日 至110年12月3 1日 (計730 天,即2年)	3,760 元						

			1日(計730天,即2年)					天)】=22,803元	
			111年1月1日至111年1月22日(計22天)	3,840元					
		合計						256,226元 計算式: 154,203+79,220+22,803=256,226元	4,239元
2	陳士文、陳金進	編號D	106年1月23日至106年12月31日(共343天)	4,160元	58.46	1/1	10%	113,066元 計算式: 58.46×【4,160×10%×(343/365天)+3,840×10%×2年+3,760×10%×2年+3,840×10%×(22/365天)】=113,066元	1,871元 計算式: 58.46×3,840×10%÷12=1,871元
			107年1月1日至108年12月31日(計730天,即2年)	3,840元					
			109年1月1日至110年12月31日(計730天,即2年)	3,760元					
			111年1月1日至111年1月22日(計22天)	3,840元					
3	陳金吉	編號A	110年2月16日至110年12月31日(計319天)	3,760元	12.33	1/1	10%	4,194元 計算式: 12.33×【3,760×10%×(319/365天)+3,840×10%×(11/365天)】=4,194元	3,952元 計算式: (12.33+36.36+74.82)×3,840×10%÷12=3,952元
		編號B、B1	110年8月81日至110年12月31日(計146天)	3,760元	共計36.36(計算式: 20.58+15.78=36.36)	1/1	10%	5,889元 計算式: 36.36×【3,760×10%×(146/365天)+3,840×10%×(11/365	
			111年1月1日	3,840元					

			至111年1月11日 (計11天)	元				天)】=5,889元	
		編號 C、C 1、C 2	106年1月12日至106年12月31日 (共354天)	4,160元	共計74.82 (計算式: $7.74 + 19.22 + 47.86 = 74.82$)	1/1	10%	144,779元 計算式: $74.82 \times [4,160 \times 10\% \times (354/365 \text{天}) + 3,840 \times 10\% \times 2 \text{年} + 3,840 \times 10\% \times (11/365 \text{天})]$ =144,779元	
			107年1月1日至108年12月31日 (計730天, 即2年)	3,840元					
			109年1月1日至110年12月31日 (計730天, 即2年)	3,760元					
			111年1月1日至111年1月11日 (計11天)	3,840元					
		合計						154,862元 計算式: $4,194 + 5,889 + 144,779 = 154,862$ 元	3,952元
4	陳金進	編號 F- 1、F- -1.	106年1月23日至106年12月31日 (共343天)	4,160元	共計46.86 (計算式: $30.08 + 2.1 + 7.$	1/1	10%	90,631元 計算式: $46.86 \times [4,160 \times$	2,270元 計算式: $(46.86 + 1$

	1、F-1.	107年1月1日至108年12月31日 (計730天, 即2年)	3,840元	43+6.69+0.56=46.86)			10%×(343/365天)+3,840×10%×2年+3,760×10%×2年+3,840×10%×(22/365天)】=90,631元	3.32+10.75)×3,840×10%÷12=2,270元
	3、F-1.4	109年1月1日至110年12月31日 (計730天, 即2年)	3,760元					
		111年1月1日至111年1月22日 (計22天)	3,840元					
	編號 H、H1	106年1月23日至106年12月31日 (共343天)	4,160元	共計13.32 (計算式: 11.04+2.28=13.32)	1/1	10%	25,762元 計算式: 13.32×【4,160×10%×(343/365天)+3,840×10%×2年+3,760×10%×2年+3,840×10%×(22/365天)】=25,762元	
		107年1月1日至108年12月31日 (計730天, 即2年)	3,840元					
		109年1月1日至110年12月31日 (計730天, 即2年)	3,760元					
		111年1月1日至111年1月22日 (計22天)	3,840元					
	編號 I、I1	106年1月23日至106年12月31日 (共343天)	4,160元	共計10.75 (計算式: 7.85+2.9=10.75)	1/1	10%	20,791元 計算式: 10.75×【4,160×10%×(343/365天)+3,840×10%×2年+3,760×10%×2年+3,840×10%×(22/365天)】=20,791元	
		107年1月1日至108年12月31日 (計730天, 即2年)	3,840元					
		109年1月1日至110年12月31日 (計730天, 即2年)	3,760元					
		111年1月1日至111年1月22日 (計22天)	3,840元					
	合計						137,184元	2,270元

(續上頁)

01

								計算式：90,631+25,762+20,791=137,184元	
(計算式：占有系爭土地面積×每平方公尺申報地價×年息10%×占有期間×原告之應有部分，元以下4捨5入)									

02

附表四：

03

當事人	應負擔比例
被告陳士文	十分之四
被告陳金進	百分之二五
被告陳金吉	百分之十八
原告	百分之十七