臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第573號

原　　告　瓏山林房產股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡孝宜

訴訟代理人　劉宏邈律師

被　　告　鄭吉良

訴訟代理人　黃秀禎律師

　　潘玉蘭律師

被　　告　凌清泉

訴訟代理人　陳樹村律師

　　李承哲律師

被　　告　劉鴻寬

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國115年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告Ａ０３應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖編號B、C所示建物（面積各計三點六五平方公尺、零點六三平方公尺）拆除，並將占用上開土地部分騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告Ａ０３應給付原告新臺幣壹萬伍仟參佰壹拾參元，及自民國一百一十四年六月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百一十四年三月一日起至騰空返還本判決主文第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣捌佰壹拾柒元，暨自各該期給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告Ａ０５應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖編號C、D、E所示建物（含門前棚架區，面積各計零點六三平方公尺、十點六七平方公尺、一十六點七二平方公尺）拆除，並將占用上開土地部分騰空返還予原告及其

他全體共有人。

四、被告Ａ０５應給付原告新臺幣壹拾萬零貳佰肆拾玖元，及自民國一百一十四年六月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百一十四年三月一日起至騰空返還本判決主文第三項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍仟參佰伍拾壹元，暨自各該期給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

五、被告Ａ０６應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖編號A3所示建物（面積一十三點二平方公尺）、同小段一○三之三地號土地如附圖編號A2所示建物（面積四十八點五七平方公尺）、同小段一○三之二地號土地如附圖編號A1所示建物（面積四點七八平方公尺）拆除，並將占用上開土地部分騰空返還予原告及其他全體共有人。

六、被告Ａ０６應給付原告新臺幣玖萬壹仟捌佰捌拾壹元，及自民國一百一十四年九月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百一十四年三月一日起至騰空返還本判決主文第五項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬壹仟貳佰參拾玖元，暨自各該期給付日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告Ａ０３負擔百分之四，被告Ａ０５負擔百分之二十四，被告Ａ０６負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

九、本判決主文第一、三、五項於原告分別以新臺幣肆拾萬元為被告Ａ０３；以新臺幣貳佰伍拾玖萬元為被告Ａ０５；以新臺幣柒佰參拾玖萬元為被告Ａ０６供擔保後，得假執行；但被告Ａ０３以新臺幣壹佰壹拾捌萬貳仟參佰伍拾玖元；被告Ａ０５以新臺幣柒佰柒拾肆萬零伍佰捌拾壹元；被告Ａ０６以新臺幣貳仟貳佰壹拾伍萬捌仟玖佰柒拾陸元，為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決主文第二、四、六項前段於原告各以附表四「假執行供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被

告如以附表四「免假執行之擔保金額」欄所示金額各為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決主文第二、四、六項後段所命各期已到期部分，於原告各以附表五「假執行供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表五「免假執行之擔保金額」欄所示金額各為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

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者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；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。訴之撤回係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第256條、第262條第1、4項後段分別定有明文。查原告起訴時原以如附表一編號1至3「房屋門牌號碼」欄所示未辦保存登記建物（下合稱系爭建物，分則逕以編號稱之）之事實上處分權人為被告，聲明請求將坐落在臺北市○○區○○段○○段000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，分則逕以地號稱之）之建物拆除，並將系爭土地騰空返還原告及其他全體共有人，嗣於審理中，更正被告為Ａ０３、Ａ０５、Ａ０６（下合稱被告，分則逕稱姓名）、林茂青（本院卷第77頁），嗣撤回對林茂青之起訴，追加Ａ０７、林琦翔、Ａ０９、林明逸、林亭誼（下稱Ａ０７5人，本院卷89頁），後再撤回對Ａ０７5人之起訴（本院卷第195、383、411至413頁），撤回已生效力；並依本院囑託臺北市建成地政事務所（下稱建成地政）測量建物位置及面積後繪製之土地複丈成果圖(下稱附圖)，修正其請求被告拆除建物之位置及面積，及更正請求相當租金之不當得利數額（本

院卷第473頁），經核前者屬更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加；後者本於同一基礎事實，擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，均應予准許，先予敘明。

二、Ａ０５經合法通知（本院卷第491至493頁），未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，系爭土地上坐落有被告為事實上處分權人之系爭建物（均未辦保存登記），被告未經原告及其他全體共有人同意，亦無合法權源，乃無權占有使用系爭土地各如附圖、附表一所示，被告因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項、第821條、第179條等規定，訴請被告拆除其等無權占有系爭土地之系爭建物(含門前棚架區)，將土地騰空返還予原告及其他全體共有人，並返還其等自民國109年9月1日起至114年2月28日止及自114年3月1日起至騰空返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利；又依土地法第97條第1項以系爭土地申報地價年息10%為計算，103地號、103-2地號、103-3地號土地之114年1月申報地價依序為新臺幣(下同)5萬5537元/㎡、6萬9840元/㎡、6萬9840元/㎡，則被告應給付自109年9月1日起至114年2月28日止及自114年3月1日起至騰空返還系爭土地之日止按月應給付之金額各如附表二所示等語。並聲明：如附件所示。

二、被告則以：

(一)Ａ０３：編號1建物暨坐落基地臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱130地號土地）原係訴外人歐阿本所有，至少於49年已興建完成，伊母親於60年間拍買取得該房地，曾因屋況老舊漏水進行修繕，於77年間向上增建一層樓、重新加強防水、補強水泥牆面、鋪設外牆磁磚，惟房屋本體占用面積未改變，縱有越界建築，亦應於該房屋興建完成時即已存在，且至原告提起本件訴訟前，從未有人主張該房屋有

越界占用103地號土地之情事；再依Ａ０６有關分管協議之答辯內容(詳後述)，可得推測歐阿本本應係103地號土地共有人之一或取得其他共有人之同意方得以興建編號1建物，顯係有權占用103地號土地。又編號1建物越界建築時間至少長達66年，越界面積經測量僅4.28平方公尺（即1.2947坪），占103地號土地全部面積0.2983%（＝4.28÷1435×100%），占原告所有103地號土地持分面積0.4337%，占用面積及比例甚微，對原告為都市更新之目的而整合103地號土地乙事顯無影響。又編號1建物每層樓面積均為20平方公尺，拆除附圖所示編號B、C部分後，使用空間大幅減少21.4%，變成一層樓面積僅有15.72平方公尺即4.75坪，然依基本居住水準第3點，每人至少應有13.07平方公尺之生活空間方符目前社會之健康生活居住環境，合於國際人權公約之適足居住權，是拆除上開部分後，實難作為一般住家使用，且編號B、C部分相當於編號1建物之牆面、地面及支撐柱位置，倘拆除該部分，亦顯然影響該屋之結構安全，損及耐震程度，造成該屋無法繼續安全使用，且伊已退休，難以負擔高額拆補費用，是拆除編號B、C部分對原告無明顯之利益，但對伊係顯著不利益之負擔，應適用民法第796條之1第1項規定免予拆除。縱法院認定有不當得利，編號1建物位處僅供行人及機車通行之狹小巷弄內，附近皆屬老舊矮房，非屬繁華地區，不得逕以原告最終持有之權利範圍、114年公告地價及年息10%作為計算依據等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)Ａ０５：編號2建物面積雖為20平方公尺，惟其坐落基地即臺北市○○區○○段00000地號土地（下稱126-1地號土地）係財政部國有財產署（下稱國產署）所有，伊向該署租用該土地，並無占用系爭土地情事等語。並聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)Ａ０６：編號3建物自日據時代存在迄今，有歷年設籍於該地自日據時代迄今之資料。伊祖父即訴外人凌木通為設籍該

地之訴外人陳金英之贅婿，當時編號3建物坐落土地之原共有人即訴外人顏東海和系爭土地其他共有人間就系爭土地有默示分管協議，各自管理、占有共有土地，凌木通先向顏東海購買渠系爭土地應有部分74565分之6375中的74565分之1676（下稱系爭應有部分），才在系爭土地上建屋，凌木通和顏東海間就系爭土地亦有默示分管協議，伊本於占有連鎖之合法權源而占有使用系爭土地，原告係於分管協議後，才陸續自他共有人中取得應有部分而成為共有人，編號3建物已存在多年，具有公示性，原告顯明知或可得而知該分管協議存在，伊既為有權占有，具有法律上原因，自無不當得利。縱法院認有不當得利，亦應以原告歷次取得之權利範圍、年息5%作為計算依據等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原告主張訴外人林鴻堯分別於112年8月2日、112年8月2日、113年12月2日將其所有103地號土地、103-2地號土地、103-3地號土地信託登記予其，其為系爭土地之所有權人，權利範圍為894780分之615389（103地號土地）、894780分之650230（103-2地號土地）、00000000分之00000000（103-3地號土地，107年1月18日之權利範圍：0000000分之494924)；被告為系爭建物之事實上處分權人，系爭土地為編號1建物占用如附圖所示編號B、C部分面積共4.28平方公尺；編號2建物（含門前棚架區）占用如附圖所示編號C、D、E部分面積共28.02平方公尺；編號3建物占用如附圖所示編號A1、A2、A3部分面積共66.55平方公尺等事實，業據提出系爭土地登記第二類謄本、103-3地號土地107年所有權狀、國土測繪中心地籍圖套繪門牌地形圖、航照圖、現場照片為證（本院卷第19至31、199至207、397頁)，且有臺北市稅捐稽徵處萬華分處(下稱萬華分處)114年5月2日函、114年10月9日函暨所附房屋稅籍證明書可憑(本院卷第51至55、221至225頁)；並經本院履勘現場，製有勘驗筆錄及現場照片可稽（本院卷第265至269、279至290頁），復有本院囑託建成地政測繪之

複丈成果圖即附圖在卷可參（本院卷第291至293頁），且被告對原告主張之上揭事實，未有爭執，自堪認為真實。

四、原告主張被告無權占有如附圖所示系爭土地部分，請求被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)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項前段、中段分別定有明文。次按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，應由占有人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號判決意旨參照）。查原告為系爭土地之所有權人，被告有事實上處分權之系爭建物占用系爭土地，既如前述，依上說明，自應由被告舉證證明系爭建物占用系爭土地有何正當權源。

(二)附圖編號C、D、E所示建物(含門前棚架區)部分：

ＡＯ５固抗辯編號2建物係坐落126-1地號土地，其有向國產署租用該土地等語。然查，國產署北區分署原與訴外人顏慶誠訂有國有基地租賃契約書，嗣ＡＯ５於97年9月10日與顏慶誠訂立買賣契約取得編號2建物所有權，於97年11月26日就126-1地號土地向該分署申請過戶換約，經該分署核符規定，於98年2月5日與ＡＯ５簽訂租賃契約，最近一次租期自107年4月1日起至116年12月31日止等情，有該分署114年10月13日函暨所附租約可稽（本院卷第227至230頁），是ＡＯ５就編號2建物雖有如其所辯向國產署北區分署承租該建物坐落之126-1地號土地，惟編號2建物（含門前棚架區）占用系爭土地如附圖編號C、D、E所示部分，業如前述，ＡＯ５就其占用上開部分土地有何正當權源，並未舉證以實其說，故原告主張編號2建物（含門前棚架區）係無權占用系爭土地如附圖編號C、D、E所示部分，即屬有據。

(三)附圖編號A1、A2、A3所示建物部分：

1.Ａ０６抗辯：編號3建物自日據時代存在迄今，顏東海與系爭土地其他共有人間存有默示分管協議，其祖父凌木通才先向顏東海購買系爭應有部分再蓋房屋，顏東海與凌木通間亦存有默示分管協議，基於占有連鎖，編號3建物使用系爭土地自為有權占有，且數十年間均無人對此有異議云云，惟為原告所否認，是依前揭說明，自應由Ａ０６就默示分管協議之存在負舉證責任。Ａ０６就上開抗辯，固提出陳金英日據時期戶籍簿資料、本院68年度訴更字第21號民事判決（本院卷第139至145、363至377頁），並舉證人林明發為證。惟觀諸Ａ０６提出上開資料之內容，僅得證明陳金英設籍及凌木通曾向顏東海購買系爭應有部分之事實，然未能知悉凌木通購買之時間及順序。復據證人林明發具結證稱：伊45年生，從出生就住○○○路000巷0弄0號，伊認識Ａ０６的祖父母，伊家與顏東海、Ａ０６兩家住很近，顏東海與凌木通是鄰居，(問：你是否知道是先蓋好房子才跟顏家買土地，還是先買土地才開始蓋房子？）伊知道是跟顏家買的，是聽他們長輩講的，詳細情況伊不知道；以前兩家有鬧過，凌家說是向顏家買的，顏東海的兒子說沒有賣給你，伊有聽過；伊出生時房子就存在了，伊不曉得誰蓋的，伊還沒有出生，伊不知道房子在興建時是否經過土地全體共有人同意，現在的房子跟以前不一樣，舊的比較高，新的比較低等語（本院卷第505至510頁），可見林明發前開證詞充其量僅能證明凌木通有向顏東海購買系爭土地，曾有房屋存在，雙方為鄰居，但林明發不清楚凌木通向顏東海購買系爭應有部分、興建房屋之過程、先後時序，渠無從證明Ａ０６抗辯：凌木通先購買系爭應有部分，才於系爭土地上建屋之情為真，更難認定顏東海與其他共有人間、顏東海與凌木通間就系爭土地有默示分管協議之存在。尤依證人林明發上開證述、萬華分處114年5月2日函文載以：「中華路2段92號房屋經本分處於113年10月9日現場勘查，已拆除並註銷房屋稅籍」等語，及佐以原告提出系爭土地之歷次現場照片，益徵Ａ０６抗辯編號3

建物自日據時代存在迄今乙節，並不可採。參以土地共有人數十年未行使任何權利，或基於共有人間情誼、甚或基於權利之消極不行使，然權利之不行使原因非一，共有人之不行使權利，尚不足以證明共有人間就系爭土地有使用、收益之默示分管協議至明。

2.又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，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，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。綜上，依Ａ０６所提之證據，尚不足認系爭土地之共有人間有劃定各別使用範圍之分管協議，至系爭土地共有人先前僅係未積極行使權利訴請Ａ０６拆屋還地，共有人間尚無何舉動或其他情事，足以推知欲為分管之效果意思，故應僅屬單純之沈默，亦難認已成立默示分管協議。Ａ０６既無法舉證證明共有人間就系爭土地有默示分管契約存在，則原告主張Ａ０６編號3建物無權占有系爭土地附圖編號A1、A2、A3所示部分，即為可採。

(四)附圖編號B、C所示建物部分：

1.Ａ０３雖抗辯歐阿本係130地號土地之地主，依Ａ０６抗辯系爭土地有分管協議乙情，可得推測歐阿本本應係103地號土地共有人之一或取得其他共有人之同意方得以興建編號1建物，顯係有權占用103地號土地云云，惟Ａ０６抗辯系爭土地有默示分管協議之情，業為本院不予認定如前，是Ａ０３母親雖經強制執行拍賣程序取得歐阿本130地號土地及編號1建物，然Ａ０３上開抗辯僅為其之推測，未提出任何證據以實其說，自難認可採。

2.Ａ０３另抗辯編號1建物有民法第796條之1之適用乙節。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，民

法第796條之1第1項固定有明文。惟觀其立法理由係謂：對於不符合民法第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，宜賦予法院裁量權，爰參酌最高法院67年台上字第800號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第69條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，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。經查，編號1建物係坐落在與103地號土地相鄰之土地上，經Ａ０３自陳該建物為未辦保存登記之建物，並為其出租予他人使用，是Ａ０３占用系爭土地如附圖編號B、C所示部分，並非與公共利益有關，則有關該部分土地之占用，僅牽涉Ａ０３對於編號1建物之使用利益及原告就103地號土地之使用處分權，何者應受較高之保障，經審酌原告請求拆除附圖編號B、C所示部分之建物，雖將影響Ａ０３現使用之2、3樓臥室面積，並支出拆除費用，然依Ａ０３所提照片（本院卷第451、453頁）及原告所提之現場照片，編號1建物之1樓本體未受影響，拆除面積尚小，且尚難僅憑Ａ０３提出之資料即得認拆除該部分會影響編號1建物之結構；而原告為103地號土地之所有權人，收回附圖編號B、C部分土地之目的係為完整利用整筆土地，為自己及其他全體共有人完整之利益而行使物上請求權，縱請求拆屋還地將對Ａ０３產生一定之損害，然原告既非以損害他人為主要目的，對Ａ０３之損害亦未達甚大而有失衡之情，兩相比較，尚難認原告所有物返還請求權行使結果所得利益極少而Ａ０３損失甚大，即無依民法第796條之1規定免為全部拆除之必要，是Ａ０３此部分抗辯，亦難為其有利之判斷。

(五)從而，原告依民法第767條第1項規定，訴請Ａ０３拆除編號1建物如附圖編號B、C所示部分；Ａ０５拆除編號2建物（含門前棚架區）如附圖編號C、D、E所示部分；Ａ０６拆除編號3建物如附圖編號A1、A2、A3所示部分，並均騰空返還占

有土地予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

(六)相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院61年台上字第1695號先例、104年度台上字第715號判決意旨參照）。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年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明文。又法定地價，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，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80％為其申報地價，平均地權條例第16條前段定有明文。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額。

2.查系爭土地係位在臺北市萬華區莒光路，該處鄰近有公園、超商、全聯店面、餐飲小吃店、五金、家具、機車經銷、汽車美容等商店、U-Bike站點、停車場，故其生活機能、交通尚稱便利等情，有勘驗筆錄、現場照片、GOOGLE地圖可稽（本院卷第266至267、281、517頁）。本院審酌系爭土地位在莒光路、中華路2段交會區域，惟距離龍山寺、西門町等繁榮商圈尚有相當距離，系爭建物位處僅供行人及機車通行之巷弄內，附近建物皆屬老舊矮房，非屬繁華地區等周邊環境情狀，認被告以系爭建物占用系爭土地所受利益，應以其法定地價年息6%計算為適當。原告主張以系爭土地之法定地價

年息10%計算相當於租金之不當得利云云，並非可取。又103地號土地每平方公尺，於112年至114年之公告地價分別為6萬6599元、6萬9421元、6萬9421元；103-2地號土地及103-3地號土地每平方公尺於112年至114年之公告地價分別為8萬3600元、8萬7300元、8萬7300元，有系爭土地之地價查詢結果可參（本院卷第519至524頁），依前開說明，103地號土地之申報地價依序為5萬3279元、5萬5537元、5萬5537元；103-2地號及103-3地號土地之申報地價依序為6萬6880元、6萬9840元、6萬9840元，而系爭建物占用系爭土地面積如附圖及附表二所示。另按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。是委託人將土地應有部分信託登記後，受託人始得行使土地之管理或處分權限，而受有相當租金之損害可言。是林鴻堯分別於112年8月2日、112年8月2日、113年12月2日將103地號土地、103-2地號土地、103-3地號土地信託登記予原告，103地號土地之權利範圍為894780分之615389、103-2地號土地之權利範圍為894780分之650230、103-3地號土地以107年1月18日之權利範圍：0000000分之494924為準（本院卷第393頁），則原告僅得請求信託登記開始期間受有相當租金之損害。從而，原告請求ＡＯ３自112年8月2日起至114年2月28日止，相當於租金之不當得利1萬5313元（計算式詳如附表三之一編號1至4，及自114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告817元（計算式詳如附表三之一編號5）；請求ＡＯ５自112年8月2日起至114年2月28日止，相當於租金之不當得利10萬0249元（計算式詳如附表三之二編號1至6），及自114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告5,351元（計算式詳如附表三之二編號7）；請求ＡＯ６附圖編號A1、A3部分自112年8月2日起至114年2月28日止、附圖編號A2部分自113年12月2日起至114年2月28日止，相當於租金之不當得利9萬1881元

（計算式詳如附表三之三編號1至5），及自114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告1萬1239元（計算式詳如附表三之三編號6至8），應屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

(七)末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者，自受催告時起，負遲延責任；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，年息為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告之不當得利債權，均屬未定給付期限之金錢債權，而本件民事起訴狀繕本於114年6月3日寄存送達Ａ０３、Ａ０５（本院卷第69至73頁）、於114年9月5日送達Ａ０６（本院卷第167頁），依前開說明，原告併請求Ａ０３、Ａ０５給付自起訴狀繕本寄存送達之翌日即114年6月14日起（自寄存之日起經10日即於000年0月00日生效）、Ａ０６給付自起訴狀繕本送達之翌日即114年9月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，及自各該期應給付日起至履行給付義務之日止，按年息5%計算之利息，均屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭建物(含門前棚架區)並騰空返還系爭土地予原告及其他全體共有人，並依民法第179條規定，請求Ａ０３給付1萬5313元，及自114年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告817元，及自各該期應給付日起至履行之日止，按年息5%計算之利息；請求Ａ０５給付10萬0249元，及自114年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告5,351元，及自各該期應給付日起至履行之日止，按年息5%計算之利息；請求Ａ０６給付9萬1881元，及自114年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自

114年3月1日起至騰空返還占用系爭土地之日止，按月給付原告1萬1239元，及自各該期應給付日起至履行之日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告、Ａ０５陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰依聲請及依職權分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　法　官　顧仁彧

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　葉佳昕

附表一：

編號	占有人	房屋門牌號碼	占用土地地號
1	Ａ０３	臺北市○○區○○路000巷0弄0號	臺北市○○區○○段○○段000地號（附圖B、C）
2	Ａ０５	臺北市○○區○○路000巷0弄0號(含門前棚架區)	臺北市○○區○○段○○段000地號(附圖C、D、E)
3	Ａ０６	臺北市○○區○○路000巷0弄0號(即同市區○○路0段00號)	臺北市○○區○○段○○段000○00000○00000地號(附圖A1、A2、A3)

附表二：原告主張被告應給付之金額（民國/新臺幣）

編號	占有人	占有面積（合計）	109年9月1日起至114年2月28日止獲利金額【占有面積×114年申報地價10%×權利範圍(103-3地號土地以107年權利範圍計算)×54/12月】	114年3月1日起至騰空返還土地之日止每月應給付之金額
1	Ａ０３	4.28㎡	7萬3565元	1,362元
2	Ａ０５	28.02㎡	48萬1611元	8,918元
3	Ａ０６	66.55㎡	101萬1507元	1萬8732元

附表三之一：本院認定Ａ０３不當得利之金額

編號	地號（萬華區莒光段2小段）	複丈成果圖（面積）	請求相當於租金之不當得利期間（民國）	計算式（新臺幣，元以下四捨五入）	共計（新臺幣）
1	103	B(3.65㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×3.65平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=3,342元。	1萬5313元
2			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×3.65平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=9,717元。	
3		C(0.63㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×0.63平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=577元。	
4			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×0.63平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=1,677元。	
5		B(3.65㎡)+C(0.63㎡)	114年3月1日起至騰空返還本判決主文第1項所示土地之日止	公告地價6萬9421元×0.8×4.28平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06÷12個月=817元(按月給付)	817元

附表三之二：本院認定Ａ０５不當得利之金額

編號	地號（萬華區莒光段2小段）	複丈成果圖（面積）	請求相當於租金之不當得利期間（民國）	計算式（新臺幣，元以下四捨五入）	共計（新臺幣）

1	103	C(0.63㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×0.63平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=577元。	10萬0249元
2			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×0.63平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=1,677元。	
3		D(10.67㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×10.67平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=9,769元。	
4			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×10.67平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=2萬8406元	
5		E(16.72㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×16.72平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=1萬5308元。	
6			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×16.72平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=4萬4512元	
7		C(0.63㎡)+D(10.67㎡)+E(16.72㎡)	114年3月1日起至騰空返還本判決主文第3項所示土地之日止	公告地價6萬9421元×0.8×28.02平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06÷12個月=5,351元（按月給付）。	5,351元

附表三之三：本院認定Ａ０６不當得利之金額

編號	地號（萬華區莒光段2小段）	複丈成果圖（面積）	請求相當於租金之不當得利期間（民國）	計算式（新臺幣，元以下四捨五入）	共計（新臺幣）
1	103-2	A1(4.78㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價8萬3600元×0.8×平方公尺×應有部分894780分之650230×0.06×152/365年=5,805元。	9萬1881元
2			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價8萬7300元×0.8×平方公尺×應有部分894780分之650230×0.06×(1+59/365)年=1萬6909元。	
3	103-3	A2(48.57㎡)	113年12月2日起	公告地價8萬7300元×0.8×平	

			至114年2月28日止	方公尺×應有部分0000000分之494924×0.06×(30/366+59/365)年=2萬1940元。	
4	103	A3(13.2㎡)	112年8月2日起至112年12月31日止	公告地價6萬6599元×0.8×13.2平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×152/365年=1萬2086元。	
5			113年1月1日起至114年2月28日止	公告地價6萬9421元×0.8×13.2平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06×(1+59/365)年=3萬5141元。	
6	103-2	A1(4.78㎡)	114年3月1日起至騰空返還本判決主文第5項所示土地之日止	公告地價8萬7300元×0.8×4.78平方公尺×應有部分894780分之650230×0.06÷12個月=1,213元(按月給付)。	1萬1239元
7	103-3	A2(48.57㎡)		公告地價8萬7300元×0.8×48.57平方公尺×應有部分0000000分之494924×0.06÷12個月=7,505元(按月給付)。	
8	103	A3(13.2㎡)		公告地價6萬9421元×0.8×13.2平方公尺×應有部分894780分之615389×0.06÷12個月=2,521元(按月給付)。	

附表四（新臺幣）

編號	被告	假執行供擔保金額	免假執行之擔保金額
1	Ａ０３	5,104元	1萬5313元
2	Ａ０５	3萬3416元	10萬0249元
3	Ａ０６	3萬0627元	9萬1881元

附表五（新臺幣）

編號	被告	假執行供擔保金額	免假執行之擔保金額
1	Ａ０３	272元	817元
2	Ａ０５	1,784元	5,351元
3	Ａ０６	3,746元	1萬1239元