

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第90號

01  
02  
03 原 告 邱螺蘭  
04 梁朝凱  
05 陳昱廷  
06 陳昱成  
07 陳昱蓉  
08 竣業建築股份有限公司

09 0000000000000000  
10 0000000000000000  
11 法定代理人 陳淑華  
12 共 同  
13 訴訟代理人 陳志偉律師

14 0000000000000000  
15 0000000000000000  
16 被 告 林廖來好  
17 林秋琴  
18 林宗志  
19 林坤  
20 林君珊  
21 馬瑞霞  
22 林曄婷

23 共 同  
24 訴訟代理人 陳瓊苓律師  
25 張日昌律師

26 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年9月12日言  
27 詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示項  
30 目A面積42.88平方公尺之建物及項目B面積9.63平方公尺之雨遮  
31 拆除，並將占用之土地騰空返還原告。

01 被告應自民國114年1月28日起至拆除前項所示建物、雨遮及返還  
02 土地之日止，各按月給付各原告如附表「每月不當得利」欄所示  
03 之金額。

04 訴訟費用由被告連帶負擔。

05 本判決第一項於原告以新臺幣3,084,507元為被告供擔保後得假  
06 執行；但被告如以新臺幣9,253,520元為原告預供擔保後，得免  
07 為假執行。

08 本判決第二項得假執行。

### 09 事實及理由

#### 10 壹、程序方面：

11 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
12 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
13 限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原  
14 告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後於本件訴訟  
15 程序進行中將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更部  
16 分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性；至  
17 變更請求如聲明第二項金額部分，係屬擴張或減縮應受判決  
18 事項之聲明，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

#### 19 貳、實體方面：

##### 20 一、原告主張略以：

21 (一)門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號房屋（下稱系  
22 爭建物）係未辦保存登記之建物，原為訴外人林永固(已歿)  
23 所有，林永固往生後，系爭建物由被告林廖來好、林秋琴、  
24 林宗志、林坤、林君珊及訴外人林欽煌等六人繼承，而為系  
25 爭建物之事實上處分權人。系爭建物原坐落於臺北市○○區  
26 ○○段○○段00000地號土地，嗣該350-3地號土地與相鄰土  
27 地合併成為356地號土地(下稱系爭土地)。系爭土地原所有  
28 權人即訴外人吳其昌、周為春二人曾就林永固無權占用系爭  
29 土地而提起拆屋還地等訴訟(案列:本院96年度重訴字第80  
30 號，下稱前案)，林永固往生後，由上開被告林廖來好等六  
31 人承受訴訟。前案嗣經本院認定系爭建物占用系爭土地係基

01 於不定期租地建屋契約(下稱系爭租約)屬有權占有，而判決  
02 吳其昌、周為春敗訴，經其等提起上訴駁回而確定。系爭土  
03 地後輾轉由原告邱螺蘭、梁朝凱、陳昱成、陳昱廷、陳昱蓉  
04 及訴外人黃錦椿等六人共有。其後訴外人黃錦椿出售其系爭  
05 土地之持分，故系爭土地現由原告邱螺蘭、梁朝凱、陳昱  
06 成、陳昱廷、陳昱蓉及竣業建築股份有限公司(下稱竣業公  
07 司)等六人所共有(原證二)。又系爭土地承租人之一林欽  
08 煌已往生，故系爭租約現係存在於原告邱螺蘭、陳昱成、陳  
09 昱廷、陳昱蓉、梁朝凱及竣業公司等6人與被告林廖來好、  
10 林秋琴、林宗志、林坤、林君珊及林欽煌之繼承人即被告馬  
11 瑞霞、林暉婷等7人之間。

12 (二)請求拆屋還地部分:

13 1、系爭建物原始構造為木石磚造(磚石造)，其後才改建為一  
14 樓鋼筋混凝土構造、2樓磚造構造、屋頂為桁梁鋼架及水泥  
15 浪板。系爭建物是否不堪使用，應以原始構造狀態為斷，非  
16 以變更構造後狀態為斷。依臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明  
17 書所示，系爭建物起課年月為民國72年1月，一樓面積為48.  
18 90平方公尺，構造別為木石磚造(磚石造)；二樓面積為48.9  
19 0平方公尺，構造別為木石磚造(磚石造)(原證五)。且本  
20 件經台北市結構工程工業技師公會鑑定(下稱系爭鑑定)結  
21 果，亦認定系爭建物現況1樓為鋼筋混凝土構造，2樓為磚造  
22 構造，屋頂構造為桁梁鋼架及水泥浪板；建物面積為42.88  
23 平方公尺、雨遮面積為9.36平方公尺。故系爭建物之原始構  
24 造、面積等與現況均已不同，顯見系爭建物業經改建而變更  
25 構造。且依系爭鑑定報告書所載，可知系爭建物原始構造至  
26 遲於46年間即已存在，並於73~75年間方改建為現況之建  
27 物。系爭建物改建前為木石磚造(磚石造)，若未改建自46  
28 年起算迄今至少已逾68年，早已逾財政部公告「固定資產耐  
29 用年數表」所列耐用年數木造十年、磚構造二十五年，亦已  
30 逾「台北市地政局建築改良物耐用年數」木造35年、磚造、  
31 石造46年。且系爭建物經改建後雖係以較新之施工構造即鋼

01 筋混凝土構造（1F）及磚造（2F）施作，但經鑑定結果其結  
02 構猶均有安全疑慮，則原始木石構造（磚石造）之建物，在  
03 逾使用年限後其結構安全疑慮，實已不言可喻。故系爭原始  
04 建物應已達不堪使用之程度，原告自得收回系爭土地。

05 2、系爭建物已達不堪使用之程度，合於土地法第103條第1款規  
06 定之契約年限屆滿，原告業以起訴狀為終止系爭租約之意思  
07 表示。故原告得依土地法第103條第1款之規定，請求被告拆  
08 屋還地。且原告依土地法第103條第1款規定，終止系爭租約  
09 收回土地，即屬正當。兩造間之系爭租約既已終止，兩造間  
10 租地建屋之法律關係即已消滅。被告就系爭土地即無合法使  
11 用權源，原告亦得請求依民法第455條前段、民法第767條前  
12 段、中段之規定，擇一請求被告拆除系爭建物將系爭土地騰  
13 空返還原告。

14 (三)請求不當得利部分：

15 被告於兩造間租地建屋之法律關係消滅後，仍以其共有系爭  
16 建物占用系爭土地乃係無權占有。被告無法律上之原因而受  
17 利益，致原告不能使用、收益系爭土地，因而受有損害。原  
18 告得依不當得利之規定，請求被告就無權占用系爭土地期間  
19 給付相當於租金之不當得利。系爭建物占用系爭土地之面積  
20 為52.51平方公尺（計算式： $42.88+9.63=52.51$ ），而系爭土  
21 地113年1月之申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）43,760  
22 元，此有土地登記謄本可稽（原證二）。茲以申報地價年息  
23 10%暨兩造就系爭建物、土地之權利範圍（參本院卷一第333-  
24 335頁附表二、三）計算，被告應自起訴狀繕本送達翌日起至  
25 拆除前項所示建物、雨遮及返還土地之日止，各按月給付各  
26 原告如附表（如本院卷一第457頁）「每月不當得利」欄所  
27 示之金額。並聲明如附件編號2所示。

28 二、被告辯解略以：

29 (一)兩造間存有不定期租地建屋契約，且未符合土地法第103條  
30 第1款所定收回情形，原告不得主張收回土地：系爭租約早  
31 在民法第425條第2項修正前存在，為前案判決所認定，系爭

01 土地雖輾轉受讓予原告，惟系爭租約依民法第425條第1項仍  
02 存在於兩造間，此亦為原告所肯認。原告主張系爭房屋已逾  
03 財政部公布之「固定資產耐用年數表」所示之磚造耐用年數  
04 25年、加強磚造耐用年數35年，認系爭房屋已自然老舊達不  
05 堪使用之程度，惟房屋現況是否已達不堪使用程度，應由原  
06 告舉證，復固定資產耐用年數表僅係判斷資產折舊之年限，  
07 並非判斷房屋是否不堪使用之判準，故原告主張系爭房屋已  
08 逾資產耐用年數即構成不堪使用係誤解法律。原告主張之財  
09 政部公布之「固定資產耐用年數表」，係由所得稅法第121  
10 條授權訂定。而耐用年數表之訂定為稅捐之目的，不足憑為  
11 認定房屋不堪使用事實之依據。又依所得稅法第54條第3項  
12 規定：「固定資產耐用年數屆滿仍繼續使用者，得就殘值繼  
13 續提列折舊。」，可見縱逾該表之耐用年數，無從逕認房屋  
14 不堪使用。系爭房屋既無不堪使用之情形，原告單方所為終  
15 止系爭租約之意思表示，自非合法，兩造間就系爭土地之租  
16 約仍有效存續，被告屬有權占有。

17 (二)兩造租約既仍存續，系爭房屋並無無權占用系爭土地之情，  
18 原告請求相當於租金之不當得利自屬無理由，兩造間就系爭  
19 土地之不定期租地建屋契約仍有效存在，被告屬有權占有，  
20 其占有系爭土地具法律上原因，無不當得利可言。故原告主  
21 張被告應返還占有系爭土地所受相當於租金之損害，為無理  
22 由。本件不定期租地建屋租約，就租金收取係屬往取債務  
23 (即出租人前來收取)，被告均有按時繳納租金，或於原告  
24 未依約主動收取租金時亦提存租金(被證6)，更證原告請求  
25 不當得利，無理甚明等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不  
26 利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：(見本院卷一第321、322頁)

28 (一)系爭建物係未辦保存登記之建物，原為訴外人林永固(已歿)  
29 所有，林永固往生後，系爭建物由被告林廖來好、林秋琴、  
30 林宗志、林坤、林君珊及訴外人林欽煌等六人繼承，而為系  
31 爭建物之事實上處分權人。系爭建物原坐落於臺北市○○區

01 ○○段○○段00000地號土地，嗣該350-3地號土地與相鄰土  
02 地合併成為系爭土地）。

03 (二)系爭土地原所有權人即訴外人吳其昌、周為春二人曾就林永  
04 固無權占用系爭土地而提起前案拆屋還地等訴訟，林永固往  
05 生後，由被告林廖來好等六人承受訴訟。前案嗣經本院認定  
06 系爭建物占用系爭土地係基於系爭租約屬有權占有，而判決  
07 吳其昌、周為春敗訴，經其等提起上訴駁回而確定。

08 (三)系爭土地後輾轉由原告邱螺蘭、陳昱成、陳昱廷、陳昱蓉、  
09 梁朝凱及訴外人黃錦椿等六人共有。其後訴外人黃錦椿出售  
10 其系爭土地之持分，故系爭土地現由原告邱螺蘭、陳昱成、  
11 陳昱廷、陳昱蓉、梁朝凱及竣業公司等六人所共有。又系爭  
12 土地承租人之一林欽煌已往生，故系爭租約現係存在於原告  
13 邱螺蘭、陳昱成、陳昱廷、陳昱蓉、梁朝凱及竣業公司等6  
14 人與被告林廖來好、林秋琴、林宗志、林坤、林君珊及林欽  
15 煌之繼承人即被告馬瑞霞、林暉婷等7人之間。

#### 16 四、得心證之理由：

17 (一)原告依土地法第103條第1款、民法第767條第1項規定，請求  
18 被告應將附圖所示項目A建物及B雨遮拆除，並將系爭土地騰  
19 空返還原告，有無理由？

20 1、按土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契約  
21 年限屆滿，出租人不得收回。此所謂「契約年限屆滿」，不  
22 僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，  
23 然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包  
24 括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非  
25 立法本意。又租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目  
26 的，非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃  
27 之期限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至  
28 房屋不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承  
29 租當時所建房屋之通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同  
30 意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後  
31 之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意

01 (最高法院105年度台上字第1200號、107年度台上字第843  
02 號、109年度台上字第263號、第347號判決意旨參照)。質  
03 言之，土地之租賃契約以承租人自行建築房屋使用為目的  
04 者，當事人雖未明定租賃之確定期限，惟依契約之目的，探  
05 求當事人之真意，亦應解為定有承租至房屋不堪使用時為止  
06 之期限，亦即應認該租約有不確定期限，非未定期限者。基  
07 此，土地法第103條第1款規定，解釋上自應包括「有確定期  
08 限」及「不確定期限」者而言。本件兩造就系爭建物有權占  
09 用系爭土地係基於不定期租地建屋契約（不爭執事項(二)參  
10 照），系爭租約雖未明定租賃期限，惟依上說明，依租地建  
11 屋契約之目的，並探求雙方當事人之真意，自應解為承租至  
12 系爭建物不堪使用時為止之不確定期限，且是否不堪使用，  
13 原則上應以承租當時所建房屋之通常使用為斷，以符當事人  
14 之真意。

## 15 2、系爭建物是否不堪使用？

16 (1)原告主張系爭建物原始構造為木石磚造（磚石造），其後才  
17 改建為一樓鋼筋混凝土構造、2樓磚造構造、屋頂為桁梁鋼  
18 架及水泥浪板乙節，業據其提出系爭建物之臺北市稅捐稽徵  
19 處房屋稅籍證明書（見本院卷一第419-421頁）為證，依該  
20 房屋稅籍證明書所示：系爭建物起課年月為72年1月，一樓面  
21 積為48.90平方公尺，構造別為木石磚造(磚石造)，二樓面  
22 積為48.90平方公尺，構造別為木石磚造(磚石造)等詞，可  
23 見原告上開主張非全屬虛妄。再者，系爭建物雖經台北市結  
24 構工程工業技師公會於114年6月13日會勘鑑定結果(下稱系  
25 爭鑑定)，認定系爭建物現況1樓為鋼筋混凝土構造，2樓為  
26 磚造構造，屋頂構造為桁梁鋼架及水泥浪板，依相關資料，  
27 經綜整研判，系爭建物完工時間(初建時)約為73年至75年之  
28 間，系爭建物完工後未有更新建材、補強結構等語，有系爭  
29 鑑定報告在卷足憑。然參諸兩造於前案就本件被告所提出之  
30 系爭建物租約收據是否為真正?續論該租約是否為系爭建物  
31 之合法占有系爭土地之權源?該租約是否對吳其昌繼續存在

01 等重要爭點，經前案確定判決事實審法院本於兩造辯論結  
02 果，以吳其昌對於系爭建物租約收據之形式真正不爭執（見  
03 臺灣高等法院99年度重上字第17號卷【下稱前案二審卷】一  
04 第87頁），且系爭建物租約收據經前案原審法官核對原本後  
05 發現，該原本紙張陳舊、泛黃，經判斷皆有一定之年份，尚  
06 無偽造之情形，應可證明當時曾有給付地租等情（見前案原  
07 審卷三第257頁，前案二審卷三第134頁背面），認定系爭建  
08 物租約收據應屬真正。而細繹該系爭建物租約收據載明「64  
09 年下期地租」「石路段78地號內」、「林永固」、「伍仟肆  
10 佰元」及「洪順吉」、「洪傳福」印文、背面貼有印花稅票  
11 等項以察，足見系爭建物租約收據內容意旨，乃系爭土地前  
12 所有人洪姓家族成員向本件原告前手林永固收取64年下期地  
13 租，該租約收據應係系爭建物租約租金之收據，縱吳其昌係  
14 於民法債編修正於89年5月5日施行後輾轉取得系爭土地所有  
15 權，參照最高法院98年度第2次民事庭決議，仍有修正前民  
16 法第425條規定之適用，即林永固本於系爭建物租約對系爭  
17 土地受讓人吳其昌主張為占有權源等節，有前案判決在案可  
18 稽，並經本院依職權調取核閱屬實，堪予憑採。再者，觀諸  
19 系爭鑑定報告書所載：「依民國46年航測影像，本件鑑定標  
20 的基地上有建物，及民國68～73年航測影像，本鑑定標的基  
21 地上建物仍存在，由民國75年航測影像，本鑑定標的基地前  
22 道路（130巷）線路已變更，『本鑑定標的基地上之建物亦  
23 已變更，一直迄今』。綜合研判，系爭建物於其基地前道路  
24 （130巷）路線變更後完工，完工時間（初建時）約為民國7  
25 3年至民國75年之間。」等語（系爭鑑定報告第11頁），可證  
26 本件兩造前手早自民國64年以前即有收取地租，系爭建物自  
27 民國72年1月起課房屋稅，及系爭土地上經變更之原建物即  
28 為系爭租約之標的-系爭建物等節。基此，原告主張系爭建  
29 物之初始結構至遲於民國46年間即已存在，並於民國73至75  
30 年間方改建為現況建物等語，應屬真實，堪以採信。

31 (2)系爭建物改建前其結構為木石磚造（磚石造），若未經改建

01 自46年起算已使用約68年，依行政院公布之「固定資產耐用  
02 年數表」所列商店用、住宅用之房屋，木造者耐用年數為10  
03 年、磚構造者耐用年數為25年、加強磚造者為35年(見本院  
04 卷一第101頁)，系爭建物顯已超過使用年數。至因系爭土地  
05 承租人嗣後改建延長使用年限之行為，已逸脫系爭租約當事  
06 人於訂約當時之意思表示合致範圍，自難憑此即謂系爭租約  
07 之期限尚未屆至。退步言，縱依台北市結構工程工業技師公  
08 會對系爭建物改建後之鑑定結果，所是認：系爭建物1樓鋼  
09 筋混凝土造構造耐震能力詳細評估結果為不符合現行法規規  
10 定；2樓磚構造耐震能力初步評估結果為不符合現行法規規  
11 定；屋頂桁梁鋼架載重能力評估結果為不符合現行法規規  
12 定。系爭建物目前結構為不符合現行法規規定，有安全疑慮  
13 等情，有鑑定報告書可憑。雖該鑑定報告稱：現況未發現主  
14 要結構梁柱損壞等情形，未達不堪使用程度等語，然是否  
15 「不堪使用」，依上說明乃以「承租當時所建房屋」之「通  
16 常使用」為斷，本件除系爭鑑定標的非為被告前手承租土地  
17 當時所建房屋，已如上述，矧以系爭建物現仍繼續供被告林  
18 秋琴居住使用乙節，亦經本院於114年5月13日現場履勘時確  
19 認無訛(見本院卷一第388頁)，該供人住居使用之系爭建物  
20 經改建後既仍屬「結構不合法」且存有「安全疑慮」之情形  
21 下，應認該建物已不能提供合法安全之通常住居使用，依首  
22 揭規定及說明，應認該建物客觀上已達不堪使用之程度，基  
23 此，系爭建物若未改建迄今已逾使用年數，而改建後之現狀  
24 在客觀上亦達不堪使用程度，故系爭不定期租約已因期限屆  
25 滿而消滅乙節，堪已認定。原告主張依土地法第103條第1款  
26 規定收回系爭土地，即屬有據。被告已無合法使用系爭土地  
27 之權源，原告依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系  
28 爭建物(含雨遮)，返還所占用系爭土地，為有理由，應予准  
29 許。原告依土地法第103條第1款、民法第767條第1項規定為  
30 上開請求既有理由，其餘請求權為選擇合併，本院毋庸再予  
31 審酌，併此敘明。

01 (3)本件事證已臻明確，被告雖以非系爭土地登記名義人呂雪  
02 美、洪百堅曾於87年1月間委請律師函向林永固催繳租金為  
03 由，聲請調取系爭土地異動索引，以證明其2人為所有權  
04 人。惟按土地法第43條規定，依本法所為之登記，有絕對效  
05 力。在未經地政機關為塗銷或移轉登記前，土地登記之效力  
06 不容否認。本件原告為系爭土地之全體所有權人，有系爭土  
07 地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷一第67-69頁)，是項  
08 土地權利登記對第三人而言，依法具有物權登記之絕對效  
09 力，在未經地政機關為塗銷或移轉登記前，自不容第三人任  
10 意就此節為爭執。是以，被告復以非系爭土地登記名義人呂  
11 雪美、洪百堅對系爭土地亦有所有權為由調取前開事證，就  
12 此部分證據即無調查必要，併此敘明。

13 (二)原告依不當得利法律關係，請求被告應自起訴狀繕本送達翌  
14 日起至拆除前項所示建物、雨遮及返還土地之日止，各按月  
15 給付各原告如附表「每月不當利」欄所示之金額，有無理  
16 由？

17 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  
18 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返  
19 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明  
20 文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社  
21 會通常之觀念。系爭建物若未改建迄今已逾使用年數，而改  
22 建後之現狀在客觀上亦達不堪使用程度，系爭不定期租約已  
23 因期限屆滿而消滅乙節，已如上所述。則兩造間於系爭租約  
24 法律關係消滅後，被告仍以系爭建物占用系爭土地既屬無權  
25 占有，並因而受有占有如附表所示部分相當於租金之利益。

26 2、復按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97  
27 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為  
28 限。土地法第97條所稱土地價額，依土地法施行法第25條規  
29 定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依  
30 土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價  
31 者，以公告地價百分之80為其申報地價，公有土地以公告地

01 價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施  
02 行細則第21條前段分別定有明文。至所謂年息百分之10為  
03 限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年  
04 息百分之10計算（最高法院46年度台上字第855號判決參  
05 照）。查系爭土地於113年申報地價為每平方公尺43,760元  
06 （見本院卷一第87頁），本件被告無權占用該土地之範圍，以  
07 按雨遮之滴水線為界所測量之附圖為據，為52.51平方公尺  
08 （計算式： $42.88+9.63=52.51$ ），又原告對系爭土地、被告  
09 對系爭建物之權利範圍分別如附表所示。再者，系爭土地位  
10 於臺北市萬華區中華路2段130巷，鄰近中華路2段、莒光路1  
11 53巷，交通便捷，附近有飯店、停車場、餐飲店等商家林  
12 立，生活機能便利，亦經本院現場勘驗屬實（見本院卷一第3  
13 88、389頁），茲審酌系爭土地之位處市中心、鄰近區域工商  
14 繁榮及被告長期利用系爭土地之經濟價值及所受利益等一切  
15 情狀，認依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以該  
16 土地申報價額年息百分之10計算尚屬適當。據此計算，原告  
17 主張依不當得利法律關係，請求被告應自起訴狀繕本送達翌  
18 日起即114年1月28日（參本院卷一第137頁）至拆除前項所示  
19 建物、雨遮及返還土地之日止，各按月給付各原告如附表  
20 「每月不當利」欄所示之金額（計算式： $43760\text{元}/\text{平方公尺}\times 52.51\text{平方公尺}\div 12\text{月}\times 10\%\times \text{原告權利範圍}\times \text{被告權利範圍}$ ，元以  
21 下四捨五入，以被告林廖來好給付原告邱螺蘭為例： $43765\times 52.51\div 12\times 10\%\times 1/6\times 3461/10000=1105$ ），為有理由，應予准  
22 許。  
23  
24

25 五、綜上所述，原告依土地法第103條第1款、民法第767條第1項  
26 規定，請求被告應將附圖所示項目A建物及B雨遮拆除，並將  
27 系爭土地騰空返還原告；及依民法不當得利法律關係請求被  
28 告應自114年1月28日起至拆除系爭建物、雨遮及返還土地之  
29 日止，各按月給付各原告如附表「每月不當利」欄所示之金  
30 額為有理由，應予准許。關於本判決主文第一項部分，兩造  
31 均陳明願供擔保請准宣告准、免假執行，爰分別酌定相當擔

01 保金額准許之。又本判決主文第二項部分，命被告給付金額  
02 未逾50萬元，爰依職權宣告假執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日  
08 民事第三庭 法官 蒲心智

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日  
13 書記官 高宥恩

14 附件

編號	訴之聲明
1	一、被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地上如附圖(如本院卷一第17頁)所示編號A部分(面積44.92平方公尺，位置及面積以地政機關實際測量為準)之建物拆除，並將占用之土地騰空返還原告。 二、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前項所示建物及返還土地之日止，按月共同給付原告邱螺蘭5,669元、給付原告梁朝凱5,670元、給付原告陳昱廷378元、給付原告陳昱成1,072元、給付原告陳昱蓉1,072元、給付原告竣業建築股份有限公司2,520元。 三、原告願供擔保，請准宣告假執行。
2	一、被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖(如本院卷一第393頁)所示項目A面積42.88平方公尺之建物及項目B面積9.63平方公尺之雨遮拆除，並將占用之土地騰空返還原告。 二、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前項所示建物、雨遮及返還土地之日止，各按月給付各原告如附表(如本院卷一第457頁)「每月不當得利」欄所示之金額。

(續上頁)

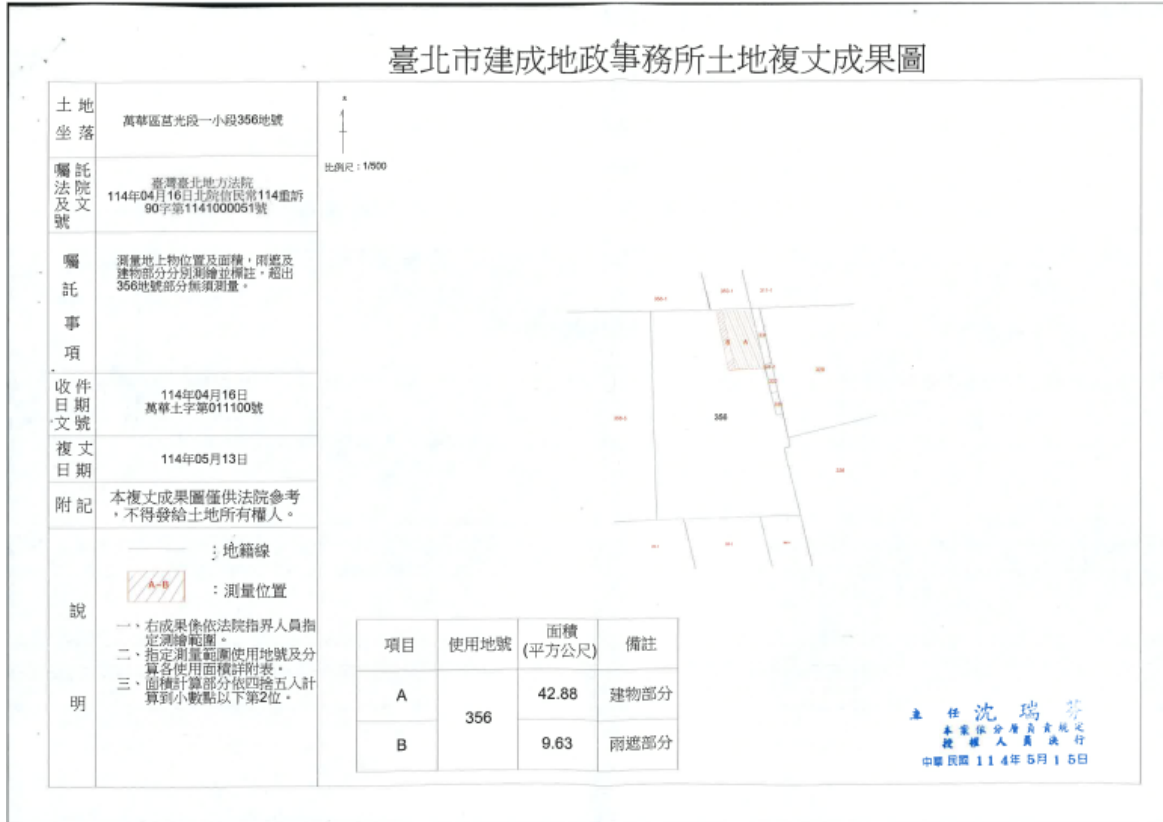
01

三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

02

附圖：(如本院卷一第393頁)

03



04

附表：(如本院卷一第457頁)

附表：每月不當得利金額明細表

被告	權利範圍 即 應負擔 比例	每月不當得利金額（新台幣）					
		原告 邱螺蘭	原告 梁朝凱	原告 陳昱廷	原告 陳昱成	原告 陳昱蓉	原告 竣業建築股 份有限公司
		權利範圍 3461/10000	權利範圍 34615/100000	權利範圍 2308/100000	權利範圍 6541/100000	權利範圍 6541/100000	權利範圍 15385/100000
林廖來好	1/6	1,105	1,105	74	209	209	491
林秋琴	1/6	1,105	1,105	74	209	209	491
林宗志	1/6	1,105	1,105	74	209	209	491
林坤	1/6	1,105	1,105	74	209	209	491
林君珊	1/6	1,105	1,105	74	209	209	491
馬瑞霞	1/12	552	552	37	104	104	246
林曄婷	1/12	552	552	37	104	104	246
備註： 每月不當得利金額計算式： 占用面積 52.51 平方公尺×申報地價 43760 元/m <sup>2</sup> ×10%（年息）÷12（月）×原告權利範圍×被告應負擔比例。（小數點以下四捨五入）							