

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第480號

上訴人 許瓊文

李春員

歐珮于

林陳月娥

蕭美金

蘇寶棻

共同

訴訟代理人 姜照斌律師

被上訴人 廖怡慇

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 王怡茹律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國112年11月30日臺灣新北地方法院111年度重訴字第103號第一審判決提起上訴，本院於114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人林陳月娥給付超過：「(一)將坐落新北市○○區○○段○○○○、○○○○地號土地如附圖編號C2（面積8平方公尺）、編號C1（面積22平方公尺）所示第一層地上物及編號C3（面積4平方公尺）所示雨遮拆除，並將上列土地騰空返還被上訴人。(二)應給付被上訴人新臺幣壹拾貳萬肆仟玖佰貳拾參元，及自民國一一〇年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並應自民國一一〇年十二月二十九日起至一一〇年十二月三十一日止，按月於每月1日給付被上訴人新臺幣肆仟柒佰壹拾伍元，自一一一年一月一日起至返還附圖編號C1、C2、C3所示土地或將附圖編號C3（面積4平方公尺）拆除，並將編號C1（面積22平方公尺）、編號C2（面積8平方公尺）、編號C3（面積4平方公尺）所示建物坐落土地交付被上訴人占有之日止，按月於每月1日給付被上訴人新臺幣伍仟零柒拾柒元」部

分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人許瓊文、李春員、歐珮于、蕭美金、蘇寶棻之上訴及上訴人林陳月娥之其餘上訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人依附表四所示比例負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年3月11日、108年1月11日分別取得坐落新北市○○區○○段0000、0000-0、0000地號土地（下單獨逕稱地號，0000、0000地號之權利範圍全部，0000-0地號之權利範圍應有部分 $\frac{2}{3}$ ，合稱系爭土地）所有權，為系爭土地所有人，上訴人許瓊文、李春員、歐珮于、林陳月娥、蕭美金、蘇寶棻（下單獨逕稱姓名，合稱上訴人）所有如附表一編號1至5「門牌號碼」欄所示建物（下單獨分稱編號1至5建物，合稱系爭建物），分別占有系爭土地位置、面積詳如新北市○○地政事務所（下稱○○地政事務所）民國111年9月6日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示，核無占有正當權源，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人應各將無權占有系爭土地之系爭建物拆除，將各該無權占有土地騰空返還伊或伊及其他共有人全體，並依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定，請求許瓊文、林陳月娥、蕭美金、蘇寶棻應各給付，李春員、歐珮于應連帶給付自伊分別取得系爭土地所有權起算如附表二所示因系爭建物無權占有系爭土地所受相當於租金之不當得利本息等語（被上訴人逾上開部分之請求，經原審所為兩造及原審共同被告福臨精機有限公司、陳萬吉各自勝、敗判決部分，均未據聲明不服而確定，該等部分非本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人共同以：編號1建物原為訴外人林嘉圖於79年間興建

取得所有權，該建物所坐落0000-0地號土地係林嘉圖與訴外人李陳寶琴、陳榮興共有，林嘉圖經共有人同意或默示同意使用0000-0地號土地興建編號1建物並申請房屋稅籍資料登記，編號1建物興建時所占有0000地號土地，則因0000、0000-0地號土地分割前為同一地號，2筆土地共有人重疊，林嘉圖應與0000地號土地所有人就編號1建物坐落土地有基地租賃契約或使用借貸關係，嗣許瓊文於102年12月16日經法院拍賣程序拍定取得編號1建物所有權，該建物就坐落0000-0地號土地部分依民法第838條之1、第425條之1規定，有法定地上權及租賃契約關係，就坐落0000地號土地部分依民法第426條之1或類推適用民法第425條之1，有租賃契約關係存在，均屬有權占有；又許瓊文就編號1建物坐落0000-0、0000地號土地有法定地上權、基地租賃關係，0000-0、0000地號土地出賣時，許瓊文本得依土地法第104條規定行使優先購買權，以達房地所有人合一之政策目的，被上訴人為規避許瓊文得優先購買0000-0、0000地號土地之權利，以達興訟拆除許瓊文支付新臺幣（下同）228萬8,000元對價拍賣取得編號1建物之目的，故意以無償受贈方式取得上述土地，再起訴請求許瓊文應將編號1建物拆除，被上訴人提起拆屋還地請求顯有權利濫用、違反誠信原則情事；另編號2至5建物係李春員、歐珮于、林陳月娥、蕭美金、蘇寶棻（下合稱李春員等5人）於70年、80年間向前手買受繼受取得所有權，斯時建物已占有0000、0000地號土地，李春員等5人均非有故意或重大過失逾越地界情事，且該占有情狀迄今已達30至40年，年代久遠且占有情狀明顯，土地原所有人未曾提出異議，依民法第796條第1項規定，0000、0000地號土地原所有人不得請求拆除編號2至5建物，被上訴人受贈取得上述土地，自應繼受忍受義務；再者，0000、0000地號土地面積狹小難為建築使用，編號2至5建物拆除後僅能淪為荒廢之空地，被上訴人所得利益極少，而編號2至5建物則具相當價值，該部分已附合於已保存登記建物本體，非毀損不能分

離，且現作為工廠使用，拆除將致李春員等5人受有建物毀損之損害，工廠則因無法經營收益受損，員工更面臨失業情事，況且李春員等5人願與被上訴人協議購買或承租土地使用，促進社會經濟、物盡其用，兼顧被上訴人利益，詎遭被上訴人拒絕並執意請求拆除編號2至5建物，自應依民法第796條之1規定，斟酌公共利益及當事人利益，免為全部拆除或變更；此外，被上訴人係自親屬或配偶受贈而無償方式取得系爭土地，行使權利當然不能與買賣等有償取得情形等量齊觀，且上訴人取得系爭建物均有償取得，而被上訴人就其前手對系爭建物已長期占有系爭土地而無異議情事，應可得而知，非屬一般善意第三人，被上訴人提起本件訴訟，請求拆除系爭建物，實屬權利濫用等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，原審判決：(一)上訴人應將附圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示之系爭建物拆除，將各該土地騰空返還予被上訴人或被上訴人及其他共有人全體。(二)上訴人各給付被上訴人如附表二「應給付不當得利或損害賠償」欄所示不當得利。上訴人提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第120、121頁、本院卷二第184、185頁）：

(一)被上訴人於110年3月11日登記贈與取得0000地號土地所有權（權利範圍為全部）、於108年1月11日登記贈與取得0000地號土地所有權（權利範圍為全部）、於110年3月11日登記贈與取得0000-0地號土地所有權（權利範圍為3分之2），0000-0地號土地共有人即林嘉圖（已死亡，訴外人黃宋宙為林嘉圖之遺產管理人）於74年1月19日登記買賣取得0000-0地號土地所有權（權利範圍為3分之1）。

(二)上訴人所有系爭建物，分別占有系爭土地位置、面積如附圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示。

01 (三)附表一編號1「門牌號碼」欄所示建物為未保存登記建物，
02 該建物原為林嘉圖所有，房屋稅起課日期為79年11月，許瓊
03 文於102年12月16日經法院拍賣程序（債務人為林嘉圖）拍定
04 取得。

05 五、被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第184
06 條第1項前段、第185條第1項、第179條規定，請求上訴人應
07 將如附圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」
08 欄所示之地上建物拆除，將各該土地騰空返還予被上訴人或
09 被上訴人及其他共有人全體，並各給付被上訴人如附表二

10 「應給付不當得利或損害賠償」欄所示不當得利或損害賠償
11 等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，則本件爭點應為：

12 (一)上訴人所有如附圖及附表一「占有土地」、「附圖編
13 號」、「面積」欄所示系爭建物是否無權占用系爭土地？被
14 上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請
15 求上訴人應拆除各該建物，並返還所占有系爭土地，有無理
16 由？(二)被上訴人前手以贈與方式將系爭土地移轉登記予被上
17 訴人，有無規避許瓊文得行使優先購買權之權利？被上訴人
18 對許瓊文提起拆屋還地請求，是否構成權利濫用、違反誠信
19 原則情事？(三)被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條
20 第1項前段、第179條規定，擇一請求上訴人應給付如附表二
21 「應給付不當得利或損害賠償」欄所示不當得利或損害賠
22 償，有無理由？如有，被上訴人所得請求不當得利或損害賠
23 償金額若干？

24 (一)上訴人所有如附圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、
25 「面積」欄所示系爭建物是否無權占用系爭土地？被上訴人
26 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴
27 人應拆除各該建物，並返還所占有系爭土地，有無理由？

28 (1)被上訴人主張於110年3月11日登記贈與取得0000地號土地所
29 有權（權利範圍為全部）、於108年1月11日登記贈與取得00
30 00地號土地所有權（權利範圍為全部）、於110年3月11日登
31 記贈與取得0000-0地號土地所有權（權利範圍為3分之2），

01 且上訴人所有系爭建物，分別占有系爭土地位置、面積如附
02 圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示
03 之情，已如不爭執事項(一)、(二)所示，且有系爭土地登記謄本
04 (見原審卷一第73至79頁)、系爭建物登記謄本(見原審卷
05 一第83至91頁)、編號1建物之房屋稅籍證明書(見原審卷
06 一第255頁)可證，且經原審法院現場勘驗屬實，有勘驗筆
07 錄(見原審卷一第219、220頁)、現場照片(見原審卷一第
08 221至249頁)可稽，並經原審法院囑託○○地政事務所鑑
09 測，製有附圖(見原卷一第265、267、269頁)可據，自可
10 信為真實。

11 (2)按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
12 益之權。共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
13 之。98年1月23日修正前民法第818條、第820條第1項分別有
14 所明定。分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之
15 全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行
16 使權利之比例，而非指共有物之特定部分(最高法院57年台
17 上字第2387號判例參照)。共有物分管契約係共有人就共有
18 物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由
19 共有人全體共同協議訂定之。是共有人對共有物之特定部分
20 占用收益，須徵得其他共有人全體同意(最高法院100年度
21 台上字第1776號判決參照)。如未徵得共有人全體之同意，
22 對於共有物之特定部分占用收益，即屬侵害他共有人之權利
23 (最高法院110年度台上字第2374號判決參照)。又按土地
24 及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所
25 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
26 時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土
27 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期
28 限不受第449條第1項規定之限制。租用基地建築房屋，承租
29 人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，
30 仍繼續存在。土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，
31 因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為

已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。民法第425條之1第1項、第426條之1、第838條之1定有明文。且按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院107年度台上字第1797號判決參照）。是土地共有人未經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，自始即非有權占有，縱使事後將房屋所有權移轉於第三人，第三人無從適用民法第425條之1、第838條之1規定主張有權占有共有土地。再按以無權占有為原因請求者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第203號判決參照）。許瓊文所有編號1建物占有0000、0000-0地號土地之位置、面積如附圖及附表一編號1「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示之情，已如上述，而許瓊文就被上訴

人所為編號1建物無權占有上述土地主張，係抗辯其前手林嘉圖經0000-0地號土地共有人同意或默示同意使用0000-0地號土地興建編號1建物，且林嘉圖與0000地號土地所有人就編號1建物坐落土地有基地租賃契約或使用借貸關係，許瓊文拍賣取得編號1建物，坐落0000-0地號土地部分依民法第838條之1、第425條之1規定，有法定地上權及租賃契約關係，就坐落0000地號土地部分依民法第426條之1或類推適用民法第425條之1，有租賃契約關係存在，均屬有權占有等情，為被上訴人所否認，揆諸前揭說明，應由許瓊文就編號1建物占有0000、0000-0地號土地有分管約定、租賃契約及使用借貸關係之占有正當權源事實負舉證證明之責。

(3)而按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1項固有明文。且按共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，達成意思表示一致，始能成立。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（最高法院29年上字第762號判例、110年度台上字第277號判決參照）。許瓊文抗辯其前手林嘉圖業經0000-0地號土地共有人同意使用0000-0地號土地興建編號1建物之情，既為被上訴人所否認，且許瓊文迄未提出林嘉圖曾與0000-0地號土地共有人協議分管以興建編號1建物之證據資料，又編號1建物為未保存登記建物，原為林嘉圖所有，許瓊文於102年12月16日經法院拍賣程序（債務人為林嘉圖）拍定取得之情，已如不爭執事項(三)所示，編號1建物拍賣程序所公告使用情形，係載明：「本件建物查封時，係未辦保存登記之鐵皮建物，據新北市政府警察局○○分局查訪現場，該建物由債務人於10年前出租予第三人賴竹旺無償使用，賴竹旺又於97年間將該建物口頭無租期出租予第三人杜克堅，租金每年10萬元，做為停車場出租不特定人使用。又本建物

01 占用新北市○○區○○段0000、0000、0000-0地號之土地，
02 其中本件債務人林嘉圖持有0000-0地號三分之一之所有權，
03 至於建物與土地之使用權源不明，應買人於拍定後應自行與
04 土地所有人解決土地使用之權源問題，否則可能有拆屋還地
05 之法律風險。上開坐落土地均非本件拍賣標的，請應買人注
06 意，本件建物拍定後不點交」、「本件建物坐落於他人土地
07 之上，使用權源不明，如有租地建屋情形，基地所有人有優
08 先承購權」內容（見原審卷一第193、195頁），執行法院調
09 查後以未確認編號1建物占有0000-0地號土地之權源為何，
10 無從據此認為編號1建物就0000-0地號土地已有占有權源；
11 再者，許瓊文雖以新增及改建房屋申請設立房屋稅籍，非自
12 有土地應附土地使用同意書，編號1建物已申報取得房屋稅
13 籍，林嘉圖應已出具0000-0地號土地共有人同意書等語，然
14 經本院函請新北市政府稅捐稽徵處提供編號1建物之申設及
15 稅籍變更資料（見本院卷一第131頁），新北市政府稅捐稽
16 徵處○○分處檢送申設及稅籍變更資料並無0000-0地號土地
17 共有人所出具同意書（見本院卷一第133、135、137、139、
18 141頁），且承辦人員已陳明該設籍資料為清查補設籍，未
19 見坐落土地所有權人同意書之情，則有本院公務電話紀錄表
20 （見本院卷一第143頁）可稽，核與編號1建物之房屋稅籍紀
21 錄表（見本院卷一第135頁）所載於79年11月清查補設籍等
22 情相符，是許瓊文所抗辯林嘉圖出具0000-0地號土地共有人
23 同意書申設房屋稅籍資料等情，並未有據，許瓊文抗辯林嘉
24 圖係經0000-0地號土地共有人同意使用0000-0地號土地興建
25 編號1建物之情，自未可採。至於許瓊文另抗辯林嘉圖乃經0
26 000-0地號土地共有人默示同意使用0000-0地號土地興建編
27 號1建物之情，亦為被上訴人所否認，且0000-0地號土地原
28 由林嘉圖與陳榮興、李陳寶琴3人所共有，李陳寶琴死亡後
29 由李俊傑分割繼承取得李陳寶琴之應有部分，而後陳榮興、
30 李俊傑贈與土地應有部分予被上訴人之情，有0000-0地號土
31 地地籍異動索引（見原審卷二第265至269頁）可依，許瓊文

就陳榮興、李陳寶琴、李俊傑有何默示同意林嘉圖使用0000-0地號土地營建編號1建物，或默示同意編號1建物有權占有使用0000-0地號土地事實迄未舉證，且經本院詢問許瓊文是否訊問被上訴人前手有無同意林嘉圖使用0000-0地號土地營建編號1建物事實，許瓊文已陳明無傳訊必要（見本院卷一第188頁），自不得僅因陳榮興、李陳寶琴、李俊傑就編號1建物占有使用0000-0地號土地未有異議，即謂陳榮興、李陳寶琴、李俊傑有默示同意行為；況且，陳榮興、李陳寶琴、李俊傑未就編號1建物占有使用0000-0地號土地表示異議，此或因欠缺法律權利意識，或礙於時間、經濟、處理能力不足等因素，僅能認係單純之沈默，尚難認陳榮興、李陳寶琴、李俊傑有以默示同意方式就編號1建物占有使用0000-0地號土地成立分管協議。另許瓊文抗辯林嘉圖與0000地號土地原所有人就編號1建物坐落土地有基地租賃契約或使用借貸關係等情，亦為被上訴人所否認，許瓊文就此部分抗辯事實僅以0000-0、0000地號土地原共有人有重疊情況，0000-0地號土地共有人既同意編號1建物占有使用0000-0地號，臆測0000地號土地共有人應亦有同意等語，然許瓊文既未舉證有0000-0地號土地共有人曾以同意或默示同意方式就編號1建物占有使用0000-0地號土地成立分管協議事實，其所抗辯林嘉圖與0000地號土地所有人就編號1建物坐落土地有基地租賃契約或使用借貸關係等情，自亦屬無據，並未可採。而許瓊文就其前手林嘉圖經0000-0地號土地共有人同意或默示同意使用0000-0地號土地興建編號1建物，及林嘉圖與0000地號土地所有人就編號1建物坐落土地有基地租賃契約或使用借貸關係事實，既未能證明，林嘉圖於0000-0、0000地號土地營建編號1建物自始即非有權占有，則許瓊文因拍賣取得編號1建物，自無從據此主張其就坐落0000-0地號土地部分得依民法第838條之1、第425條之1規定有法定地上權及租賃契約關係存在，就坐落0000地號土地部分依民法第426條之1或類推適用民法第425條之1有租賃契約關係存在，是許

01 瓊文抗辯編號1建物占有0000、0000-0地號土地有正當權源
02 事實，自屬無據。

03 (4)次按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，
04 鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變
05 更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付
06 償金。土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去
07 或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或
08 一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
09 之。民法第796條第1項、第796條之1第1項定有明文。且按9
10 8年1月23日修正之民法第796條、第796條之1第1項規定，於
11 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
12 或變更其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3
13 亦有明文。然主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，
14 應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年台上字第931號
15 判例參照）。土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人
16 如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築
17 物，固為修正前民法第796條前段所明定，惟所謂知其越
18 界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之（最高法
19 院83年度台上字第605號判決意旨參照）。再按鄰地所有人
20 知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定
21 之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時
22 不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用
23 （最高法院72年度台上字第4734號判決參照）。李春員等5
24 人雖抗辯編號2至5建物占有0000、0000地號土地非有故意或
25 重大過失逾越地界情事，且原所有人未曾提出異議，依民法
26 第796條第1項規定，被上訴人不得請求拆除編號2至5建物等
27 情，已為被上訴人否認，且李春員等5人均未舉證其前手於
28 營建編號2至5建物時，被上訴人前手即0000、0000地號土地
29 原所有人知悉有越界建築之情事，自難僅以編號2至5建物占
30 有0000、0000地號土地年代久遠且占有情狀明顯，即認被上
31 訴人前手即0000、0000地號土地原所有人有明知越界建築無

01 權占有系爭土地而無任何異議情事，則李春員等5人抗辯依
02 民法第796條第1項規定，被上訴人不得請求拆除編號2至5建
03 物云云，自未有據。又編號2至5建物均為李春員等5人所有
04 鋼筋混凝土造已保存登記建物以外所增建地上物，且其建築
05 材質為鐵皮、鋼架及磚造牆壁，與已保存登記建物有明顯區
06 別之情，有建物登記謄本（見原審重調字卷第39、41、43、
07 45頁）、現場照片（見原審卷一第221至249頁、本院卷二第
08 85至92頁）可據，且經本院現場勘驗，地政人員指界稱上述
09 增建地上物有部分建築於李春員等5人所有土地上，部分建
10 築於1198地號之水利地上，其餘則建築於0000、0000地號土
11 地上（見本院卷二第81、82頁），核與附圖所示編號2至5建
12 物坐落位置與已保存登記建物坐落土地間尚有水利地區隔
13 （見本院卷一第31頁）可知，故拆除編號2至5建物，對李春
14 員等5人所有鋼筋混凝土造已保存登記建物結構安全不致產
15 生危害，又李春員等5人均陳述編號2至5建物於渠等買賣取
16 得已保存登記建物時已存在，已歷經30、40年等語，而其建
17 築材質既為鐵皮、鋼架及磚造牆壁，經審酌已使用期間、折
18 舊等因素，其價值所剩無幾，況且李春員等5人自陳編號2至
19 5建物價值合計為272萬3,400元（見本院卷一第249頁，係採
20 計按建物價值較高者計算，且未計算折舊），而0000、0000
21 地號土地113年1月之公告現值均為16萬1,000元/平方公尺
22 （見本院卷二第61、62頁），計算編號2至5建物占有0000、
23 0000地號土地面積合計為153平方公尺（計算式： $4+22+8$
24 $+4+22+20+21+18+12+22=153$ ），編號2至5建物占有
25 0000、0000地號土地之價值已達2,463萬3,000元（計算式：
26 $153\text{平方公尺}\times 16\text{萬}1,000\text{元/平方公尺}=2,463\text{萬}3,000\text{元}$ ），
27 編號2至5建物價值與其所占有土地價值有明顯差距，況且00
28 00、0000地號土地既為被上訴人所有，土地所有人於法令限
29 制範圍內，本得自由使用收益該土地，並排除他人之干涉
30 （民法第765條規定參照），編號2至5建物分別占有0000、0
31 000地號土地位置、面積如附圖及附表一編號2至5「占有土

地」、「附圖編號」、「面積」欄所示，已妨礙被上訴人就0000、0000地號土地之使用收益，被上訴人訴請拆除編號2至5建物占用部分，可完整使用0000、0000地號土地，有益0000、0000地號土地價值，乃其正當行使所有權之權能，對於公共利益亦無不利，編號2至5建物雖或有作為工廠營業使用，可另覓其他處所繼續經營，是被上訴人請求拆除編號2至5建物占用部分，並不發生自己利得極少，上訴人及社會經濟所受之損失甚大之情形，難謂其起訴係以損害上訴人為主要目的，李春員等5人依民法第796條之1第1項規定，抗辯被上訴人不得請求移去或變更編號2至5建物，或請求免為全部或一部之移去或變更云云，亦未可採。

- (5)再按權利之行使，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。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因行使權利可得之利益，與他人及國家社會因其行使權利所受之損失，比較衡量定之，倘其行使權利所得之利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，或其取得權利之初，即明顯知悉其嗣後權利之行使，將造成他人及國家社會重大損害者，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年台上字第737號判決參照）。上訴人雖以被上訴人係受贈無償取得系爭土地，與上訴人係買賣等有償取得情形非可等量齊觀，且被上訴人就其前手對系爭建物已長期占有系爭土地而無異議情事，應可得而知，非屬一般善意第三人，被上訴人提起本件訴訟，請求拆除系爭建物，實屬權利濫用云云。然按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。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765條、第818條有所明文。被上訴人既為0000、0000地號土地所有人及0000-0地號土地共有人，其如何取得系爭土地所有權，不妨礙被上訴人為使用、收益、處分000

01 0、0000地號土地及0000-0地號土地共有權之權利行使，而
02 系爭建物無權占有系爭土地，既足致被上訴人無法為完整使
03 用、收益、處分系爭土地，被上訴人本無容忍之義務，則被
04 上訴人據以行使其依法享有之權利，提起本件排除侵害訴
05 訟，主觀上自難認以損害上訴人為主要之目的，自屬權利正
06 當行使，尚難遽指其為權利濫用，又縱使被上訴人行使排除
07 侵害權利係在圖自己之利益，未慮及上訴人占有系爭土地之
08 利益，要屬上訴人無權占用系爭土地遭被上訴人依法主張權
09 利時應接受面對之結果，況且系爭建物均屬未經保存登記之
10 增建地上物，且已長期無權占有系爭土地，被上訴人行使排
11 除侵害權利係為回復系爭土地原狀，俾利系爭土地使用收
12 益，亦難認被上訴人提起排除侵害訴訟有構成權利濫用情
13 事，上訴人上述抗辯，亦未可採。

14 (6)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三
16 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
17 之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項
18 前段、中段、第821條定有明文。查許瓊文、李春員、歐珮
19 于、蕭美金、蘇寶茶所有編號1、2、4、5建物，既無權占有
20 系爭土地位置、面積如附圖及附表一編號1、2、4、5「占有
21 土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示，從而被上訴人依
22 民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求許瓊
23 文、李春員、歐珮于、蕭美金、蘇寶茶應將編號1、2、4、5
24 建物拆除，並將各該占用土地騰空，其中占用0000、0000地
25 號土地部分返還予被上訴人，其中占用0000-0地號土地部分
26 返還予被上訴人及0000-0地號土地其他共有人全體，自屬依
27 法有據。至於編號3建物雖無權占有系爭土地位置、面積如
28 附圖及附表一編號3「占有土地」、「附圖編號」、「面
29 積」欄所示，然編號3建物即編號C1、C2為1、2層樓之地上
30 物，且該1、2層樓並未相通之情，業據本院現場勘驗屬實，
31 有勘驗程序筆錄（見本院卷二第82頁）、現場照片（見本院

卷二第91、92頁)可據,又編號C1、C2之1樓建物為林陳月娥所有,2樓建物為第三人蔡進財所有之情,則有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號0樓建物登記謄本(見本院卷二第116頁)、房屋稅籍證明書(見本院卷二第125頁)可據,編號C1、C2之2樓部分建物之處分權能非屬林陳月娥所有,則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定,請求林陳月娥將編號3建物拆除範圍,應為附圖及附表一編號3「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示編號C1、C2部分之1樓建物及C3部分之雨遮,不得請求林陳月娥拆除編號C1、C2之2樓建物,可資確認,從而,被上訴人請求林陳月娥應將附圖及附表一編號3「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示編號C1、C2部分1樓建物及編號C3部分之雨遮拆除,並將各該占用土地騰空返還予被上訴人,自屬依法有據,至於請求拆除編號C1、C2之2樓建物部分,則於法無據,不應准許。

(二)被上訴人前手以贈與方式將系爭土地移轉登記予被上訴人,有無規避許瓊文得行使優先購買權之權利?被上訴人對許瓊文提起拆屋還地請求,是否構成權利濫用、違反誠信原則情事?

(1)查許瓊文主張其就坐落0000-0地號土地部分得依民法第838條之1、第425條之1規定有法定地上權及租賃契約關係存在,就坐落0000地號土地部分依民法第426條之1或類推適用民法第425條之1有租賃契約關係存在,編號1建物占有0000、0000-0地號土地有正當權源事實,均未可採,既如前述,是縱使被上訴人係買受取得0000、0000-0地號土地所有權,許瓊文本無從依土地法第104條規定行使優先購買權,況且,被上訴人與其前手間讓與系爭土地所有權之原因法律關係為何,本有選擇自由,且許瓊文就被上訴人前手以贈與方式將0000、0000-0地號土地移轉登記予被上訴人,係為規避許瓊文行使優先購買權之情,亦未舉證以實其說,其上述主張自未可採。

01 (2)又許瓊文係經法院拍賣程序拍定取得編號1建物，而編號1建
02 物拍賣程序所公告使用情形已載明：「本建物占用新北市○
03 ○區○○段0000、0000、0000-0地號之土地，其中本件債務
04 人林嘉圖持有0000-0地號三分之一之所有權，至於建物與土
05 地之使用權源不明，應買人於拍定後應自行與土地所有人解
06 決土地使用之權源問題，否則可能有拆屋還地之法律風險。
07 上開坐落土地均非本件拍賣標的，請應買人注意本件建物拍
08 定後不點交」、「本件建物坐落於他人土地之上，使用權源
09 不明，如有租地建屋情形，基地所有人有優先承購權」內容
10 （見原審卷一第193、195頁），執行法院未確認編號1建物
11 占有0000-0地號土地之權源為何，許瓊文參與競標拍定買
12 受，已知悉可能面臨遭土地權利人請求拆屋還地之排除侵害
13 訴訟情況。再者，0000、0000-0地號土地113年1月之公告現
14 值均為16萬1,000元/平方公尺（見本院卷二第61、62頁），
15 而編號1建物建物占有0000地號土地面積100平方公尺，占有
16 0000-0地號土地面積259平方公尺，合計為359平方公尺，按
17 上述公告現值計算，編號1建物占有0000、0000-0地號土地
18 面積之價值為5,779萬9,000元（計算式：359平方公尺×16萬
19 1,000元/平方公尺=5,779萬9,000元），以被上訴人所有00
20 00地號土地全部及0000-0地號土地應有部分3分之2計算，其
21 價值為4,389萬9,333元【計算式：（100平方公尺×16萬1,00
22 0元/平方公尺）+（259平方公尺×16萬1,000元/平方公尺×
23 2/3）=4,389萬9,333元】，而許瓊文於102年12月16日經法
24 院拍賣程序拍定取得編號1建物，拍定價格228萬8,000元
25 （見原審卷一第197頁），編號1建物價值與其所占有土地價
26 值差距明顯，被上訴人請求拆除編號1建物，並不發生自己
27 利得極少，許瓊文及社會經濟所受之損失甚大之情形，難謂
28 係以損害許瓊文為主要目的，是許瓊文抗辯被上訴人對其提
29 起拆屋還地請求，構成權利濫用、違反誠信原則情事，即未
30 可採。

31 (三)被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第

179條規定，擇一請求上訴人應給付如附表二「應給付不當得利或損害賠償」欄所示不當得利或損害賠償，有無理由？如有，被上訴人所得請求不當得利或損害賠償金額若干？

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段定有明文。次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條亦有規定。且按無權占有他人土地，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年台上字第1695號判例參照）。復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，並為租用基地建築房屋所準用，土地法第97條第1項、第105條有所明文。又按土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而依土地法第148條規定，法定地價則係指土地所有權人依土地法所申報之地價。是占有人無權占用土地建築房屋，其可能獲得相當於租金之客觀利益，自以前揭土地法所定土地之申報地價年息10%為上限，並應斟酌其基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用房屋之經濟價值、所受利益等項以為決定。查上訴人所有系爭建物分別無權占有系爭土地位置、面積如附圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示，乃為無法律上之原因，受有占有使用系爭土地之利益，且已侵害被上訴人所有系爭土地權利，致被上訴人受有無法使用系爭土地之損害，上訴人所受利益與被上訴人所受損害間具有直接之因果關係，許瓊文、林陳月娥、蕭美金、蘇寶茶所有編號1、3、4、5建物單獨無權占有系爭土地，李春員、歐珮于共有編號2建物共同無權占有系爭土地，是被上訴人依民法第179條、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求許瓊文、林陳月娥、蕭美金、蘇寶茶應返還無權占有使用系爭土地所得不當得利之價額，李春員、歐珮于應連帶賠償因無權占有系爭土地致被上訴人無法使用土地所受相

01 當於租金之損害，洵屬有據。

02 (2)至於被上訴人所得請求不當得利或損害賠償金額，查系爭土
03 地位於國道一號高速公路汐止五股高架段旁，緊鄰新北市○
04 ○區○○路0段00巷與○○○街00巷，出入交通尚屬便利，
05 附近生活機能良好，且編號1建物係出租福臨精機有限公
06 司，編號2建物出租第三人做工廠使用，編號3建物為自用開
07 工廠，編號4建物為自用開工廠，編號5建物為居住使用等
08 情，有原審現場勘驗筆錄（見原審卷一第219、220頁）、現
09 場照片（原審卷一第221至249頁；本院卷一第255至277
10 頁）、地籍圖資網路便民服務系統網頁（見原審重調字卷第
11 27、28頁）、租賃契約（見原審卷一第119至123頁、本院卷
12 一第283至299頁）可據，爰審酌系爭土地坐落位置、附近繁
13 榮程度及上訴人占用使用情形等一切情狀，認以申報地價8%
14 作為被上訴人所得請求上訴人無權占有土地應返還相當於租
15 金之不當得利或賠償損害之計算基準，應屬妥適。

16 (3)而查0000、0000-0地號土地109年1月、111年1月之申報地價
17 均為2萬0,800元、2萬2,400元，0000地號土地107年1月、10
18 9年1月、111年1月申報地價為2萬0,960元、2萬0,800元、2
19 萬2,400元之情，有地價第一類謄本（見原審卷二第113至11
20 7頁）可據，又系爭建物無權占有系爭土地位置、面積如附
21 圖及附表一「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所
22 示，被上訴人則於110年3月11日取得0000地號土地所有權
23 （權利範圍為全部），於108年1月11日取得0000地號土地所
24 有權（權利範圍為全部），於110年3月11日取得0000-0地號
25 土地所有權（權利範圍為3分之2）之情，亦如前述，經審視
26 被上訴人主張請求上訴人無權占有土地應返還相當於租金之
27 不當得利或賠償損害之聲明、起算期間、計算方式及同時請
28 求法定遲延利息內容（見原審卷二第89至100、243至250
29 頁），據此計算，被上訴人所請求上訴人給付相當於租金之
30 不當得利或賠償損害，經計算如附表三「不當得利或損賠償
31 計算方式」欄所示，被上訴人所得請求上訴人返還相當於租

01 金之不當得利或賠償損害金額本息與被上訴人請求如附表二
02 「應給付不當得利或損害賠償」欄所示金額相符，自屬於法
03 有據。另被上訴人請求林陳月娥應自111年1月1日起至返還
04 附圖編號C1、C2、C3部分土地之日止，按月於每月1日給付
05 5,077元部分，固屬有據，然考量被上訴人不得請求拆除附
06 圖編號C1、C2部分之2樓建物，在該2樓建物所有人拆除2樓
07 建物前，林陳月娥無從將編號C1、C2部分土地全部騰空返還
08 予被上訴人，是林陳月娥如於該2樓建物所有人拆除2樓建物
09 前，先將附圖編號C1、C2、C3建物所坐落土地交付被上訴人
10 占有，即已無占有0000、0000地號土地而獲不當得利事實，
11 屆時被上訴人未能完整使用收益附圖編號C1、C2、C3建物所
12 坐落土地亦非可歸責於林陳月娥，是計算被上訴人所得請求
13 林陳月娥之不當得利或損害賠償，自僅應計算至林陳月娥將
14 附圖編號C1、C2、C3所示土地騰空返還予被上訴人，或將附
15 圖編號C3建物拆除，並將C1、C2、C3所示建物坐落土地交付
16 被上訴人占有之日止，始為合法妥適。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
18 1條規定，請求許瓊文、李春員、歐珮于、蕭美金、蘇寶棻
19 應將附圖及附表一編號1、2、4、5「占有土地」、「附圖編
20 號」、「面積」欄編號1、2、4、5建物拆除，並將各該占用
21 土地騰空，其中占用0000、0000地號土地部分返還予被上訴
22 人，其中占用0000-0地號土地部分返還予被上訴人及0000-0
23 地號土地其他共有人全體，及請求林陳月娥應將附圖及附表
24 一編號3「占有土地」、「附圖編號」、「面積」欄所示編
25 號C1、C2部分之1樓建物及C3部分之雨遮拆除，將該占用土
26 地騰空返還予被上訴人，均屬依法有據，應予准許。至於被
27 上訴人請求林陳月娥應拆除編號C1、C2部分之2樓建物，則
28 於法無據，不應准許。又被上訴人請求上訴人返還相當於租
29 金之不當得利或賠償損害金額本息如附表二「應給付不當得
30 利或損害賠償」欄所示金額，就請求許瓊文、李春員、歐珮
31 于、蕭美金、蘇寶棻給付部分，亦屬依法有據，應予准許。

01 至於請求林陳月娥給付不當得利部分，可請求範圍應為：

02 「林陳月娥應給付被上訴人12萬4,923元，及自110年12月21
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自110年1
04 2月29日起至110年12月31日止，按月於每月1日給付被上訴
05 人4,715元，自111年1月1日起至返還附圖編號C2、C3、C1所
06 示土地之日止，或將附圖編號C3建物拆除，並將C1、C2、C3
07 所示建物坐落土地交付被上訴人占有之日止，按月於每月1
08 日給付被上訴人5,077元」，超過上述請求部分則不應准
09 許。原審就前開被上訴人對林陳月娥請求不應准許部分，判
10 決被上訴人勝訴，並為假執行之宣告，自有未洽。陳林月娥
11 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
12 由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准
13 許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指
14 摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其
15 上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 八、據上論結，本件許瓊文、李春員、歐珮于、蕭美金、蘇寶榮
20 之上訴為無理由，林陳月娥之上訴為一部有理由、一部無理
21 由，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

23 民事第十五庭

24 審判長法 官 陳慧萍

25 法 官 潘曉玫

26 法 官 陳杰正

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
31 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 114 年 8 月 27 日
書記官 林雅瑩

附表一：

編號	建物所有人	門牌號碼	占有土地	附圖編號	面積（平方公尺）
1	許瓊文	新北市○○區○○○街00巷00號	0000地號	F1、F5	87
			0000地號	F3、F4	13
			0000-0地號	F2、F6	259
2	李春員、歐珮于（權利範圍各1/2）	新北市○○區○○路0段00巷0號	0000地號	B2	4
			0000地號	B1	22
3	林陳月娥	新北市○○區○○路0段00巷0號	0000地號土地	C2	8
			0000地號土地	C3	4
			0000地號土地	C1	22
4	蕭美金	新北市○○區○○路0段00巷00號	0000地號土地	D2	20
			0000地號土地	D1	21
5	蘇寶棻	新北市○○區○○路0段00巷00號	0000地號土地	E2	18
			0000地號土地	E3	12
			0000地號土地	E1	22

附表二：

編號	建物所有人	應給付不當得利或損害賠償
1	許瓊文	許瓊文應給付被上訴人28萬5,177元，及自111年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自111年11月3日起至返還附表一編號1「附圖編號」欄F1、F5、F3、F4所示土地之日止，按月於每月1日給付被上訴人1萬4,933元。
2	許瓊文	許瓊文應給付被上訴人49萬2,406元，及自111年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自111年11月3日起至返還附表一編號1「附圖編號」欄F2、F

		6所示土地之日止，按月於每月1日給付被上訴人2萬5,785元。
3	李春員、歐珮于	李春員、歐珮于應連帶給付被上訴人11萬4,237元，及自110年12月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自110年12月29日起至110年12月31日止，按月於每月1日連帶給付被上訴人3,606元，自111年1月1日起至返還附表一編號2「附圖編號」欄B2、B1所示土地之日止，按月於每月1日連帶給付被上訴人3,882元。
4	林陳月娥	林陳月娥應給付被上訴人12萬4,923元，及自110年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自110年12月29日起至110年12月31日止，按月於每月1日給付被上訴人4,715元，自111年1月1日起至返還附表一編號3「附圖編號」欄C2、C3、C1所示土地之日止，按月於每月1日給付被上訴人5,077元。
5	蕭美金	蕭美金應給付被上訴人13萬0,660元，及自110年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自110年12月29日起至110年12月31日止，按月於每月1日給付被上訴人5,685元，自111年1月1日起至返還附表一編號4「附圖編號」欄D2、D1所示土地之日止，按月於每月1日給付被上訴人6,123元。
6	蘇寶茶	蘇寶茶應給付被上訴人14萬8,967元，及自110年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自110年12月29日起至110年12月31日止，按月於每月1日給付被上訴人7,211元，自111年1月1日起至返還附表一編號5「附圖編號」欄E2、E3、E1所示土地之日止，按月於每月1日給付被上訴人7,765元。

附表三：

編號	建物所有人	不當得利或損害賠償計算方式
1	許瓊文	(一)無權占有0000地號土地部分： ①自110年3月11日至同年12月31日止，共計13萬4,944元（計算式：自110年3月11日至同年12月31日之日數296/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積100平方公尺×8%=13萬4,944元，元以下四捨五入，以下同）。 ②自111年1月1日至同年11月2日止，共計15萬0,233元（計算式：自111年1月1日至同年11月2日止之日數306/365×申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積100平方公尺×8%=15萬0,233元）。

		③上述①+②=28萬5,177元。 ④自111年11月3日起至返還0000地號土地之日止，按月給付1萬4,933元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積100平方公尺×8%×1/12=1萬4,933元）。 (二)無權占有0000-0地號土地部分： ①自110年3月11日至同年12月31日止，共計23萬3,003元（計算式：自110年3月11日至同年12月31日止之日數296/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積259平方公尺×8%×應有部分2/3=23萬3,003元）。 ②自111年1月1日至同年11月2日止，共計25萬9,403元（計算式：自111年1月1日至同年11月2日止之日數306/365×申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積259平方公尺×8%×應有部分2/3=25萬9,403元）。 ③上述①+②=49萬2,406元。 ④自111年11月3日起至返還0000-0地號土地之日止，按月給付2萬5,785元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積259平方公尺×8%×應有部分2/3×1/12=2萬5,785元）。
2	李春員、歐珮于	(一)無權占有0000地號土地部分： ①自110年3月11日至同年12月28日止，共計5,343元（計算式：自110年3月11日至同年12月28日止之日數293/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積4平方公尺×8%=5,343元）。 ②自110年12月29日起至同年12月31日止按月給付555元（計算式：申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積4平方公尺×8%×1/12=555元）。 ③自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止，按月給付597元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積4平方公尺×8%×1/12=597元）。 (二)無權占有0000地號土地部分： ①自108年1月11日至同年12月31日止，共計3萬5,879元（計算式：自108年1月11日至同年12月31日止之日數355/365×申報地價2萬0,960元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=3萬5,879元）。 ②自109年1月1日至110年12月28日止，共計7萬3,015元（計算式：自109年1月1日至110年12月28日止之日數728/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=7萬3,015元）。

		③上述①+②=10萬8,894元 ④自110年12月29日起至同年12月31日止，按月給付3,051元（計算式：申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,051元）。 ⑤自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止，按月給付3,285元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,285元）。
3	林陳月娥	(一)無權占有0000地號土地部分： ①自110年3月11日至同年12月28日止，共計1萬6,029元（計算式：自110年3月11日至110年12月28日止之日數293/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積12平方公尺×8%=1萬6,029元）。 ②自110年12月29日起至同年12月31日止按月給付1,664元（計算式：申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積12平方公尺×8%×1/12=1,664元）。 ③自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止，按月給付1,792元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積12平方公尺×8%×1/12=1,792元）。 (二)無權占有0000地號土地部分： ①自108年1月11日至同年12月31日止，共計3萬5,879元（計算式：自108年1月11日至同年12月31日止之日數355/365×申報地價2萬0,960元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=3萬5,879元）。 ②自109年1月1日至110年12月28日止，共計7萬3,015元（計算式：自109年1月1日至110年12月28日止之日數728/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=7萬3,015元）。 ③上述①+②=10萬8,894元。 ④自110年12月29日起至同年12月31日止，按月給付3,051元（計算式：申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,051元）。 ⑤自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止，按月給付3,285元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,285元）。
4	蕭美金	(一)無權占有0000地號土地部分： ①自110年3月11日至110年12月28日止，共計2萬6,715元（計算式：自110年3月11日至同年12月28日止之日數293/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積20平方公尺×8%=2萬6,715元）。

		②自110年12月29日起至同年12月31日止按月給付2,773元(計算式:申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積20平方公尺×8%×1/12=2,773元)。 ③自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止,按月給付2,987元(計算式:申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積20平方公尺×8%×1/12=2,987元)。 (二)無權占有0000地號土地部分: ①自108年1月11日至同年12月31日止,共計3萬4,248元(計算式:自108年1月11日至同年12月31日止之日數355/365×申報地價2萬0,960元/平方公尺×占有面積21平方公尺×8%=3萬4,248元)。 ②自109年1月1日至110年12月28日止,共計6萬9,697元(計算式:自109年1月1日至110年12月28日止之日數728/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積21平方公尺×8%=6萬9,697元)。 ③上述①+②=10萬3,945元 ④自110年12月29日起至同年12月31日止,按月給付原告每月租金2,912元(計算式:申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積21平方公尺×8%×1/12=2,912元)。 ⑤自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止,按月給付3,136元(計算式:申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積21平方公尺×8%×1/12=3,136元)。
5	蘇寶茶	(一)無權占有0000地號土地部分: ①自110年3月11日至同年12月28日止,共計4萬0,073元(計算式:自110年3月11日至同年12月28日止之日數293/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積30平方公尺×8%=4萬0,073元)。 ②自110年12月29日起至同年12月31日止按月給付4,160元(計算式:申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積30平方公尺×8%×1/12=4,160元)。 ③自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止,按月給付4,480元(計算式:申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積30平方公尺×8%×1/12=4,480元)。 (二)無權占有0000地號土地部分: ①自108年1月11日至同年12月31日止,共計3萬5,879元(計算式:自108年1月11日至同年12月31日止之日數355/365×申報地價2萬0,960元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=3萬5,879元)。

(續上頁)

01

		②自109年1月1日至110年12月28日止，共計7萬3,015元（計算式：自109年1月1日至110年12月28日止之日數728/365×申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%=7萬3,015元）。 ③上述①+②=10萬8,894元 ④自110年12月29日起至同年12月31日止，按月給付3,051元（計算式：申報地價2萬0,800元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,051元）。 ⑤自111年1月1日起至返還0000地號土地之日止，按月給付3,285元（計算式：申報地價2萬2,400元/平方公尺×占有面積22平方公尺×8%×1/12=3,285元）。
--	--	---

02

附表四

03

上訴人	訴訟費用負擔比例
許瓊文	70%
李春員 歐珮于	5%
林陳月娥	7%
蕭美金	8%
蘇寶榮	10%