臺灣士林地方法院民事判決

106年度訴字第625號

原　　告　儲三陽
　　魏媞
　　儲復旦
共　　同
訴訟代理人　陳羿蓁律師
　　許博森律師
複　代理人　孫乙靈
被　　告　林祈鳴（原名林祈光、林俊偉）
訴訟代理人　林珮如
被　　告　張蘭馨
　　黃國華（原名陳國華）
訴訟代理人　黃鈺凱
　　詹季雲
追加　被告　吳寶珠（即王隆富之繼承人）
　　王嘉鎂（原名王鳳瑛，即王隆富之繼承人）
　　黃國良
　　黃麗宴
訴訟代理人　陳靜瑩
追加　被告　黃麗鳳
　　闕佳雯

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國108年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告林祈鳴應將坐落新北市○○區○○段000000000000000地號土地上，如附圖編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物拆除，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。

二、被告林祈鳴應給付原告魏媞新臺幣陸萬伍仟捌佰陸拾肆元、儲復旦新臺幣柒仟玖佰參拾伍元、儲三陽肆萬肆仟參佰捌拾壹元

，及自民國106年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告林祈鳴應自民國106年4月6日起至返還如附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付原告魏媞新臺幣壹仟貳佰柒拾壹元、儲復旦新臺幣貳佰肆拾伍元。

四、被告林祈鳴應自民國106年4月6日起至返還如附圖編號59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付原告儲三陽新臺幣壹仟貳佰陸拾捌元。

五、被告吳寶珠、王嘉鎂應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上，如附圖編號59-3⑴所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（面積60.55平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

六、被告吳寶珠、王嘉鎂應給付原告魏媞新臺幣柒仟陸佰柒拾陸元、儲復旦新臺幣肆佰捌拾陸元、儲三陽新臺幣伍仟陸佰陸拾元，及自民國106年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、被告吳寶珠、王嘉鎂應自民國106年9月27日起至返還如附圖編號59-3⑴所示土地之日止，按月給付原告魏媞新臺幣壹佰肆拾柒元、儲復旦新臺幣壹拾肆元、儲三陽新臺幣壹佰陸拾貳元。

八、被告張蘭馨、闕佳雯應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上，如附圖編號59-3⑵所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（面積52.54平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

九、被告張蘭馨、闕佳雯應給付原告魏媞新臺幣陸仟陸佰陸拾壹元、儲復旦新臺幣肆佰貳拾貳元、儲三陽新臺幣肆仟玖佰壹拾壹元，及闕佳雯自民國108年8月11日、張蘭馨自民國108年11月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

十、被告闕佳雯應自民國108年8月11日、張蘭馨應自民國108年11月5日起至返還如附圖編號59-3⑵所示土地之日止，按月給付原告魏媞新臺幣壹佰貳拾捌元、儲復旦新臺幣壹拾貳元、儲三陽新臺幣壹佰肆拾元。

十六、被告黃國華、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上，如附圖編號59-6⑴所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄0號建物（面積40平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

十七、被告黃國華、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳應給付原告魏媞新臺幣伍仟貳佰捌拾伍元、儲復旦新臺幣參佰參拾伍元、儲三陽新臺幣參仟捌佰玖拾捌元，及黃國華自民國106年3月25日、黃麗鳳自民國108年7月30日、黃國良及黃麗晏自民國108年8月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

十八、被告黃國華自民國106年3月25日、黃麗鳳自民國108年7月30日、黃國良及黃麗晏自民國108年8月11日起至返還如附圖編號59-6⑴所示土地之日止，按月給付原告魏媞新臺幣壹佰零貳元、儲復旦新臺幣壹拾元、儲三陽新臺幣壹佰壹拾貳元。

十九、原告其餘之訴駁回。

二十、訴訟費用新臺幣玖萬伍仟壹佰零玖元，由被告林祈鳴負擔50%即新臺幣肆萬柒仟伍佰伍拾伍元；被告吳寶珠、王嘉鎂平均負擔6%即新臺幣伍仟柒佰零柒元；被告張蘭馨、闕佳雯平均負擔5%即新臺幣肆仟柒佰伍拾伍元；被告黃國華、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳平均負擔4%即新臺幣參仟捌佰零肆元，餘由原告平均負擔。

二一、本判決第一至十三項於原告以新臺幣壹佰零陸萬柒仟陸佰壹拾參元為被告林祈鳴；新臺幣壹拾貳萬參仟陸佰捌拾玖元為被告吳寶珠、王嘉鎂；新臺幣壹拾萬柒仟參佰貳拾柒元為被告被告張蘭馨、闕佳雯；新臺幣捌萬陸仟零玖拾參元為被告黃國華、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳供擔保後，得假執行。但被告林祈鳴如以新臺幣參佰貳拾萬貳仟捌佰肆拾元；吳寶珠、王嘉鎂如以新臺幣參拾柒萬壹仟零陸拾柒元；被告張蘭馨、闕佳雯如以新臺幣參拾貳萬壹仟玖佰捌拾元；被告黃國華、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳如以新臺幣貳拾伍萬捌仟貳佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

二二、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明定。經查：

一、原告於民國105年12月26日以林祈鳴、張蘭馨、黃國華為被告，請求：㈠林祈鳴應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭59-1、59-3、59-4土地）上之地上物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈡林祈鳴應給付原告新臺幣（下同）魏媞634,142元、原告儲復旦88,925元、原告儲三陽654,280元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭59-1、59-3、59-4土地之日止，按月給付魏媞10,569元、儲復旦1,666元。㈣林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭59-3、59-4土地之日止，按月給付儲三陽10,916元。㈤張蘭馨應將系爭59-3土地上之地上物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈥張蘭馨應給付魏媞66,534元、儲復旦5,062元、儲三陽72,871元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈦張蘭馨應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭59-3土地之日止，按月給付魏媞1,109元、儲復旦104元、儲三陽1,216元。㈧黃國華應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭59-6土地）上之地上物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈨黃國華應給付魏媞127,017元、儲復旦9,664元、儲三陽139,114元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈩黃國華應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭59-6土地之日止，按月給付魏媞2,117元、儲復旦199元、儲三陽2,321元（見本院卷㈠第8至11頁

）。

二、嗣經原告先後追加吳寶珠、王嘉鎂、黃國良、黃麗宴、黃麗鳳、闕佳雯為被告（見本院卷㈠第188頁、卷㈡第131、154頁），最終更正及追加聲明為：㈠林祈鳴應將系爭59-1、59-3、59-4土地上，如附圖編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭48號建物）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈡林祈鳴應給付魏媞840,342元、儲復旦125,199元、儲三陽859,745元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付魏媞14,006元、儲復旦2,329元。㈣林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付儲三陽14,345元。㈤吳寶珠、王嘉鎂（下稱吳寶珠等2人）應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑴所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭50號建物，面積60.55平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈥吳寶珠等2人應連帶給付魏媞100,115元、儲復旦7,617元、儲三陽109,650元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈦吳寶珠等2人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3⑴所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,669元、儲復旦157元、儲三陽1,829元。㈧張蘭馨、闕佳雯（下稱張蘭馨等2人）應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑵所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭64號建物，面積52.54平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈨張蘭馨等2人應連帶給付魏媞86,871元、儲復旦6,609元、儲三陽95,145元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈩張蘭馨等2人應自起訴

狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3⑵所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,448元、儲復旦136元、儲三陽1,587元。㈣黃國華、黃國良、黃麗晏、黃麗鳳（下稱黃國華等4人）應將系爭59-6土地上，如附圖編號59-6⑴所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0巷0號建物（下稱系爭2號建物，面積40平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈤黃國華等4人應連帶給付魏媞66,137元、儲復旦5,032元、儲三陽72,436元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈥黃國華等4人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-6⑴所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,102元、儲復旦104元、儲三陽1,209元（見本院卷㈡第154至156頁）。

三、經核原告上開起訴聲明更異部分，僅係更正應受判決事項之聲明，與上開民事訴訟法第256條規定相符，應予准許。至於原告上開追加被告及聲明部分，均係本於被告占有附圖編號59-3⑴、59-3⑵、59-6⑴所示土地之基礎事實而為請求，在社會生活上可認為有共通性，其請求之基礎事實堪認同一，核與前揭民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，亦應准許。

貳、本件被告林祈鳴、吳寶珠等2人、張蘭馨等2人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、系爭59-1土地由魏媞、儲復旦及其他共有人共有，系爭59-3、59-4、59-6土地由魏媞、儲復旦、儲三陽及其他共有人共有，原告取得上開土地之時間及權利範圍如附表所示。詎林祈鳴未經全體共有人同意擅自在如附圖所示編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）土地上，興建系爭48號建物；

訴外人王隆富未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-3⑴所示土地（面積60.55平方公尺）上，興建系爭50號建物，嗣王隆富於94年3月30日死亡，系爭50號建物由吳寶珠等2人繼承取得事實上處分權；張蘭馨等2人未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-3⑵所示土地（面積52.54平方公尺）上，興建系爭64號建物；訴外人黃順未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-6⑴所示土地（面積40平方公尺）上，興建系爭2號建物，其後黃順於89年3月18日死亡，系爭2號建物由黃國華等4人繼承取得事實上處分權。被告無權占有上開土地，妨害原告所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項、第821條規定，原告自得請求被告將上開建物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

二、另被告無法律上原因占用上開土地並受有利益，致原告受有無法利用土地之損害，系爭四筆土地適宜居住，鄰地租金每月每平方公尺為90.5元，依民法第179條規定，原告自得以取得上開土地之時間及權利範圍，請求被告給付起訴前五年相當於租金之不當得利，並請求被告自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，為此，提起本訴等語。

三、並聲明：

㈠林祈鳴應將系爭59-1、59-3、59-4土地上，如附圖編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）所示系爭48號建物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

㈡林祈鳴應給付魏媞840,342元、儲復旦125,199元、儲三陽859,745元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈢林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付魏媞14,006元、儲復旦2,329元。

㈣林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3

⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付儲三陽14,345元。

㈤吳寶珠等2人應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑴所示系爭50號建物（面積60.55平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

㈥吳寶珠等2人應連帶給付魏媞100,115元、儲復旦7,617元、儲三陽109,650元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈦吳寶珠等2人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3⑴所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,669元、儲復旦157元、儲三陽1,829元。

㈧張蘭馨等2人應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑵所示系爭64號建物（面積52.54平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

㈨張蘭馨等2人應連帶給付魏媞86,871元、儲復旦6,609元、儲三陽95,145元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈩張蘭馨等2人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-3⑵所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,448元、儲復旦136元、儲三陽1,587元。

㈪黃國華等4人應將系爭59-6土地上，如附圖編號59-6⑴所示系爭2號建物（面積40平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

㈫黃國華等4人應連帶給付魏媞66,137元、儲復旦5,032元、儲三陽72,436元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈬黃國華等4人應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還如附圖編號59-6⑴所示土地之日止，按月連帶給付魏媞1,102元、儲復旦104元、儲三陽1,209元。

㈭願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、林祈鳴雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到場答辯略

以：訴外人宋賜圳於86年6月23日以70萬元之價格將系爭59-1土地面積33.48平方公尺、系爭59-3土地面積255.21平方公尺出賣予林祈鳴，嗣林祈鳴亦依約交付70萬元，僅係未辦理移轉登記；且林祈鳴係經系爭59-4土地共有人21人同意後始興建系爭48號建物，作為住家及無極慈靈宮使用迄今，並非無權占有。縱認係屬無權占有，原告請求相當於租金之不當得利，金額過高，應以土地法規定為計算基準，始為允當等語，資為抗辯。

二、王嘉鎂雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到場答辯略以：系爭50號建物為王隆富所有，其已死亡，該建物目前出租他人作為倉庫使用，已請承租人儘速遷離等語，資為抗辯。

三、黃國華等4人則以：系爭2號建物係黃順所出資建築，由黃國華等4人繼承取得事實上處分權，黃國華等4人同意拆除系爭2號建物。然原告請求相當於租金之不當得利，應以土地法第105條準用同法第97條、土地法施行法第25條規定，參酌系爭59-6土地位於新北市汐止區，周邊為工廠及住家，系爭2號建物係作為廚房使用，以申報地價年息5%計算，始為適當，原告請求之數額，顯然過高等語，資為抗辯。

四、並均聲明：

㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、吳寶珠、張蘭馨等2人則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆屋還地，有無理由？

㈠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、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共

有人全體之利益為之，民法第821條亦有明定。

㈡經查：

1.原告主張系爭59-1土地由魏媞、儲復旦及其他共有人共有，系爭59-3、59-4、59-6土地由魏媞、儲復旦、儲三陽及其他共有人共有，原告取得上開土地之時間及權利範圍如附表所示之事實，業據其提出土地登記謄本為證（見本院卷㈠第147、154、156、164、166、225、227頁），堪以認定。

2.又原告主張林祈鳴未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）所示土地上，興建系爭48號建物；王隆富未經全體共有人同意同意擅自在如附圖編號59-3⑴所示土地（面積60.55平方公尺）上，興建系爭50號建物，嗣王隆富於94年3月30日死亡，系爭48號建物由吳寶珠等2人繼承取得事實上處分權；張蘭馨等2人未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-3⑵所示土地（面積52.54平方公尺）上，興建系爭64號建物；黃順未經全體共有人同意擅自在如附圖編號59-6⑴所示土地（面積40平方公尺）上，興建系爭2號建物，其後黃順於89年3月18日死亡，系爭2號建物由黃國華等4人繼承取得事實上處分權之事實，業據其提出戶籍謄本、繼承系統表為證（見本院卷㈠第141至143、194至196頁、卷㈡第137至145頁），並經本院於106年12月19日至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷㈠第279至283、294、298至299、303至305頁），及囑託新北市汐止地政事務所測量函覆如附圖所示（見本院卷㈡第63至64頁），且林祈鳴對其出資建築系爭48號建物；黃國華等4人就其等因繼承取得系爭2號建物事實上處分權乙節，均不爭執。而系爭50號建物原始設籍人為王隆富，94年6月22日由吳寶珠等2人申請繼承變更稅籍，並為納稅義務人等情，有新北市政府稅捐稽徵處汐止分處106年8月7日新北稅汐二字第1063777642號函暨所附房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷㈠第125、131至132頁），足認吳寶珠等2人確因

繼承而取得系爭50號建物事實上處分權。又張蘭馨、闕佳雯曾先後設籍於系爭64號建物，並擔任戶長，此有戶籍資料在卷可參（見本院卷㈡第113至115頁），且張蘭馨分別於99年9月17日、99年9月20申請系爭64號建物用電、用水，其後於104年4月28日將用水申請人變更為闕佳雯，迄今均按期繳納水費等情，有台灣電力股份有限公司基隆區營業處108年5月10日基隆字第1081060998號函暨所附用電資料及登記單、台灣自來水股份有限公司第一區管理處汐止營運所108年7月18日台水一汐室字第1084301599號函附用水申請人及水費資料在卷足憑（見本院卷㈡第128至130、171至172頁），是由張蘭馨等2人居住使用系爭64號建物情形，堪認其等為系爭64號建物之所有權人。至於林祈鳴雖以前詞主張其已向宋賜圳購買附圖編號59-1⑵、59-3⑷所示土地，並經系爭59-4土地共有人同意在附圖編號59-4⑴所示土地上，興建系爭48號建物云云，並提出收據、房屋租賃契約書為證（見本院卷㈠第240至244頁），然上開收據並未記載買賣標的物，而租賃契約書承租標的則為系爭48號建物，亦非基地，且該收據及租賃契約書之簽立人均為訴外人陳素華，並非系爭59-1、59-3、59-4土地之共有人，無從證明林祈鳴所主張前述事實為真，難認其具有何占有附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地之正當權源。綜上，可證原告前述主張被告無權占有上開土地乙節，係屬真實。

3.則林祈鳴既無權占有附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地；吳寶珠等2人並未提出占有附圖編號59-3⑴所示土地之正當權源；張蘭馨等2人亦未提出占有附圖編號59-3⑵所示土地之正當權源；黃國華等4人均無占有附圖編號59-6⑴所示土地之正當權源，並同意拆除系爭2號建物，故原告依前揭民法第767條第1項前、中段及民法第821條規定，分別請求其等拆除上開建物，並將占用土地返還原告及其他全體共有人，於法有據，應予准許。

二、原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當

得利，有無理由？

㈠按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又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條亦有明定。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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號判決意旨參照）。查原告係分別於附表所示時間取得附表所示土地之權利範圍，而被告林祈鳴無權占用附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地；吳寶珠等2人無權占用附圖編號59-3⑴所示土地；張蘭馨等2人無權占用附圖編號59-3⑵所示土地；黃國華等4人無權占用附圖編號59-6⑴所示土地，係屬無法律上原因，而受有使用上開土地之利益，致原告受有損害，自應返還其利益。再參以原告係於105年12月26日提起本件訴訟，此有民事起訴狀所蓋本院收文戳章在卷可稽（見本院卷㈠第8頁）。則依上開規定及判決意旨，魏媞請求被告給付100年12月27日至105年12月26日系爭59-1、59-3、59-4、59-6土地；儲復旦請求林祈鳴給付103年3月17日至105年12月26日系爭59-1土地；儲復旦、儲三陽請求被告給付102年9月9日至105年12月26日系爭59-3、59-4、59-6土地之相當於租金之不當得利，並請求其等自起訴狀（追加起訴狀）繕本送達之翌日起至拆除上開建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利，於法有據。

㈡次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。而依土地法施行法第25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價而言，又依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價。另依土地法第105條規定，同

法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查：

1.系爭四筆土地位於新北市汐止區，對外有大同路1段515巷可連接通往市區，鄰近大賣場步行約10分鐘，距汐科火車站步行約3分鐘路程，交通便利，周邊為工廠及住家，居住環境安寧，生活機能良好，而系爭48號房屋係作為住家及無極慈靈宮使用，系爭50號房屋出租予他人作為倉庫使用，系爭64號作為住家使用，系爭2號房屋則由黃國華作為廚房使用等情，業經本院於106年12月19日至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷㈠第279至286、294、298至299、303至305頁）。因此，本院審酌系爭四筆土地所處位置、商業活動、交通狀況及生活機能，及考量被告上開占有使用情形等，認應以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利為適當，黃國華等4人主張應以年息5%計算，顯屬過低，不足採信。

2.至於原告雖主張系爭四筆土地應以每月每平方公尺90.5元計算相當於租金之不當得利云云，並提出房屋租賃契約書為證（見本院卷㈠第54至58頁）。然該契約書所載承租標的為新北市○○區○○○段○○○○段00000地號土地，並非系爭四筆土地，尚難據此作為租金之計算基準，且此計算基準亦核與前揭規定不符，自非可採。

㈢再按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。查原告雖主張吳寶珠等2人、張蘭馨等2人、黃國華等4人應分別連帶給付原告相當於租金之不當得利，惟此部分法律並未明定為連帶債務，故原告此部分主張，於法不合，不應准許。

㈣末查系爭四筆土地之每平方公尺申報地價，其中系爭59-1土地自100年12月27日至101年12月31日為766.8元、102年1月1日至104年12月31日為1,152元、105年1月1日至106年12月31日為1,352元；其中系爭59-3、59-4土地自100年12月27日至104年12月31日為801.4元、105年1月1日迄今為960元；其中系爭59-6土地，自100年12月27日至104年12月31日為834.8元、105年1月1日迄今為1,002.4元，此有原告提出之地價謄本在卷可稽（見本院卷㈡第31至34頁）。則據此計算（先計算至小數點後2位，＝後小數點以下4捨5入），原告得請求被給付相當於租金之不當得利數額如後述部分，應予准許，逾此範圍之部分，則應予駁回：

1.林祈鳴占用附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地部分：

⑴林祈鳴應給付魏媞自100年12月27日至105年12月26日占用附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地期間之不當得利為65,864元（計算式：59-1⑵部分〈766.8×33.48×1827/6000×10%×1＋5/365》〉＋〈1,152×33.48×1827/6000×10%×3〉＋〈1,352×33.48×1827/6000×10%×361/366〉＝5,675。59-3⑷、59-4⑴部分〈801.4×255.21＋219.55》x 1827/6000×10%×4＋5/365》〉＋〈960×255.21＋219.55》x 1827/6000×10%×361/366〉＝60,189。總計5,675＋60,189＝65,864）

⑵林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日即106年4月6日（見本院卷㈠第100頁）起至返還上開土地之日止，按月給付魏媞1,271元（計算式：〈1,352×33.48×1827/6000×10%×1/12〉＋〈960×255.21＋219.55》x 1827/6000×10%×1/12〉＝1,271）。

⑶林祈鳴應給付儲復旦自102年9月9日至105年12月26日占用59-3⑷、59-4⑴所示土地；自103年3月17日至105年12月26日占用59-1⑵所示土地之不當得利為7,935元（計算式：59-1⑵部分〈1,152×33.48×2173 /6000×10%×1＋290/365

》〉＋〈1,352× 33.48× 2173/6000× 10%× 361/366〉＝4,124。59-3⑷、59-4⑴部分〈801.4× 255.21＋219.55》x 172/6000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈960× 255.21＋219.55》x 172/600 0× 10%× 361/366〉＝3,811。總計4,124＋3,811＝7,935）。

⑷林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日即106年4月6日起至返還上開土地之日止，按月給付儲復旦245元（計算式：〈1,352× 33.48× 2173/6000× 10%× 1/12〉＋〈960× 255.21＋219.55》x 172/6000× 10%× 1/12〉＝245）。

⑸林祈鳴應給付儲三陽自102年9月9日至105年12月26日占用59-3⑷、59-4⑴土地之不當得利為44,381元（計算式：〈801.4× 255.21＋219.55》x 309821/928000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈960× 255.21＋219.55》x 309821/928000× 10%× 361/366〉＝44,381）。

⑹林祈鳴應自起訴狀繕本送達之翌日即106年4月6日起至返還上開土地之日止，按月給付儲三陽1,268元（計算式：〈960× 255.21＋219.55》x 309821/928000× 10%× 1/12〉＝1,268）。

2.吳寶珠等2人占用附圖編號59-3⑴所示土地部分：

⑴吳寶珠等2人應給付魏媞自100年12月27日至105年12月26日占用附圖編號59-3⑴所示土地期間之不當得利為7,676元（計算式：〈801.4× 60.55× 1827/6000× 10%× 4＋5/365》〉＋〈960× 60.55× 1827/6000× 10%× 361/366〉＝7,676）。

⑵吳寶珠等2人應自起訴狀繕本送達之翌日即106年9月27日（見本院卷㈠第217至218頁）起至返還上開土地之日止，按月給付魏媞147元（計算式：〈960× 60.55× 1827/6000× 10%× 1/12〉＝147）。

⑶吳寶珠等2人應給付儲復旦自102年9月9日至105年12月26日占用附圖編號59-3⑴所示土地期間之不當得利為486元（計算式：〈801.4× 60.55× 172/6000× 10%× 2＋114/365》

〉＋〈960× 60.55× 172/6 000× 10%× 361 /366〉＝486）。

⑷吳寶珠等2人應自106年9月27日起至返還上開土地之日止，按月給付儲復旦14元（計算式：〈960× 60.55× 172/6000× 10%× 1/12〉＝14）。

⑸吳寶珠等2人應給付儲三陽自102年9月9日至105年12月26日占用附圖編號59-3⑴所示土地期間之不當得利為5,660元（計算式：〈801.4× 60.55× 309821/928000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈960× 60.55× 309821/928000× 10%× 361/366〉＝5,660）。

⑹吳寶珠等2人應自106年9月27日起至返還上開土地之日止，按月給付儲三陽162元（計算式：〈960× 60.55× 309821/928000× 10%× 1/12〉＝162）。

3.張蘭馨等2人占用附圖編號59-3⑵所示土地部分：

⑴張蘭馨等2人應給付魏媞自100年12月27日至105年12月26日占用附圖編號59-3⑵所示土地期間之不當得利為6,661元（計算式：〈801.4× 52.54× 1827/6000× 10%× 4＋5/365》〉＋〈960× 52.54× 1827/6000× 10%× 361/366〉＝6,661）。

⑵闕佳雯、張蘭馨應分別應自追加起訴狀、起訴狀繕本送達之翌日即108年8月11日、108年11月5日（見本院卷㈡第165、188頁）起至返還上開土地之日止，按月給付魏媞128元（計算式：〈960× 52.54× 1827/6000× 10%× 1/12〉＝128）。

⑶張蘭馨等2人應給付儲復旦自102年9月9日至105年12月26日占用附圖編號59-3⑵所示土地期間之不當得利為422元（計算式：〈801.4× 52.54× 172/6000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈960× 52.54× 172/6000× 10%× 361 /366〉＝422）。

⑷闕佳雯、張蘭馨應分別自108年8月11日、108年11月5日起至返還上開土地之日止，按月給付儲復旦12元（計算式：〈960× 52.54× 172/6000× 10%× 1/12〉＝12）。

⑸張蘭馨等2人應給付儲三陽自102年9月9日至105年12月26日

占用附圖編號59-3⑵所示土地期間之不當得利為4,911元（計算式：〈801.4× 52.54× 309821/928000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈960× 52.54× 309821/928000× 10%× 361/366〉＝4,911）。

⑹關佳雯、張蘭馨應分別自108年8月11日、108年11月5日起至返還上開土地之日止，按月給付儲三陽140元（計算式：〈960× 52.54× 309821/928000× 10%× 1/12〉＝140）。

4.黃國華等4人占用附圖編號59-6⑴所示土地部分：

⑴黃國華等4人應給付魏媞自100年12月27日至105年12月26日占用附圖編號59-6⑴所示土地期間之不當得利為5,285元（計算式：〈834.8× 40× 1827/6000× 10%× 4＋5/365》〉＋〈1,002.4× 40× 1827/6000× 10%× 361/366〉＝5,285）

⑵黃國華、黃麗鳳、黃國良及黃麗宴應分別應自起訴狀、追加起訴狀繕本送達之翌日即106年3月25日、108年7月30日、108年8月11日（見本院卷㈠第104頁、卷㈡第162至164頁）起至返還上開土地之日止，按月給付魏媞102元（計算式：〈1002.4× 40× 1827/6000× 10%× 1/12〉＝102）。

⑶黃國華等4人應給付儲復旦自102年9月9日至105年12月26日占用附圖編號59-6⑴所示土地期間之不當得利為335元（計算式：〈834.8× 40× 172/6000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈1002.4× 40× 172/6000× 10%× 361/366〉＝335）。

⑷黃國華、黃麗鳳、黃國良及黃麗宴應分別應自106年3月25日、108年7月30日、108年8月11日起至返還上開土地之日止，按月給付儲復旦10元（計算式：〈1002.4× 40× 172/6000× 10%× 1/12〉＝10）。

⑸黃國華等4人應給付儲三陽自102年9月9日至105年12月26日占用附圖編號59-6⑴所示土地期間之不當得利為3,898元（計算式：〈834.8× 40× 309821/928000× 10%× 2＋114/365》〉＋〈1002.4× 40× 309821/928000× 10%× 361/366〉＝3,898）。

⑹黃國華、黃麗鳳、黃國良及黃麗宴應分別應自106年3月25日

、108年7月30日、108年8月11日起至返還上開土地之日止，按月給付儲三陽112元（計算式：〈1002.4× 40× 309821/928000× 10%× 1/12〉＝112）。

三、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：㈠林祈鳴應將系爭59-1、59-3、59-4土地上，如附圖編號59-1⑵（面積33.48平方公尺）、59-3⑷（面積255.21平方公尺）、59-4⑴（面積219.55平方公尺）所示系爭48號建物拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈡林祈鳴應給付魏媞65,864元、儲復旦7,935元、儲三陽44,381元，及自106年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢林祈鳴應自106年4月6日起至返還如附圖編號59-1⑵、59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付魏媞1,271元、儲復旦245元。㈣林祈鳴應自106年4月6日起至返還如附圖編號59-3⑷、59-4⑴所示土地之日止，按月給付儲三陽1,268元。㈤吳寶珠等2人應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑴所示系爭50號建物（面積60.55平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈥吳寶珠等2人應給付魏媞7,676元、儲復旦486元、儲三陽5,660元，及自106年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈦吳寶珠等2人應自106年9月27日起至返還如附圖編號59-3⑴所示土地之日止，按月給付魏媞147元、儲復旦14元、儲三陽162元。㈧張蘭馨等2人應將系爭59-3土地上，如附圖編號59-3⑵所示系爭64號建物（面積52.54平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。㈨張蘭馨等2人應給付魏媞6,661元、儲復旦422元、儲三陽4,911元，及闕佳雯自108年8月11日、張蘭馨自108年11月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈩闕佳雯自108年8月11日、張蘭馨自108年11月5日起至返還如附圖編號59-3⑵所示土地之日止，按月給付魏媞128元、儲復旦12元、儲三陽140元。㈪黃國華等4人應將系爭59-6土地上，如附圖編號59-6⑴所示系爭2號建物（面積40平方公尺）拆除，並將上開土地返還原告及其他全體共

有人。㈣黃國華等4人應給付魏媞5,285元、儲復旦335元、儲三陽3,898元，及黃國華自106年3月25日、黃麗鳳自108年7月30日、黃國良及黃麗晏自108年8月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈤黃國華自106年3月25日、黃麗鳳自108年7月30日、黃國良及黃麗晏自108年8月11日起至返還如附圖編號59-6⑴所示土地之日止，按月給付魏媞102元、儲復旦10元、儲三陽112元，為有理由，應予准許；逾此範圍之部分，則無理由，應予駁回。

肆、本件原告勝訴之部分，除吳寶珠、張蘭馨等2人外，其餘兩造分別聲明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之，並依職權宣告吳寶珠、張蘭馨等2人預供擔保，得免為假執行。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

伍、本件訴訟費用額確定如訴訟費用計算書所示95,109元，並依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書規定，命由林祈鳴負擔50%即47,555元、吳寶珠等2人平均負擔6%即5,707元、張蘭馨等2人平均負擔5%即4,755元、黃國華等4人平均負擔4%即3,804元，餘由原告平均負擔。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

柒、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　蘇錦秀

附表：原告取得土地時間（民國）、權利範圍

	系爭59-1土地	系爭59-3土地	系爭59-4土地	系爭59-6土地
魏媞	74.5.13	74.5.13	74.5.13	74.5.13

（續上頁）

	1827/6000	1827/6000	1827/6000	1827/6000
儲復旦	103.3.17	102.9.9	102.9.9	102.9.9
	2173/6000	172/6000	172/6000	172/6000
儲三陽		102.9.9	102.9.9	102.9.9
		309821/928000	309821/928000	309821/928000

訴訟費用計算書：

編號	項　　目	金額（新臺幣）	備　註
1	第一審裁判費	54,559元	原告墊支。
2	測量費用	40,550元	原告墊支。
總計	本件訴訟費用	95,109元	

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　　108　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　林政毅