

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第717號

原告 許明旺
許雅芳
兼 共 同
訴訟代理人 許宏滿
原告 黃淑媛
黃蓮月
被告 陳和籐
訴訟代理人 陳典宏
被告 元煌企業股份有限公司
法定代理人 呂榜洲
訴訟代理人 呂員
被告 陳偉武
訴訟代理人 陳照賢
被告 林漢隆
訴訟代理人 林榮宗
被告 陳明昌
訴訟代理人 何月琴
被告 郭榮華

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年7月17日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- ①被告陳和籐應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地上，
如附圖所示編號A部分面積18平方公尺土地上之地基、編號A1
部分面積5.2平方公尺土地上之地基、編號A2部分面積0.01平
方公尺土地上之圍牆，均予拆除，並將上開土地返還原告；被
告陳和籐應給付原告新台幣45,800元，及自民國108年5月24日
起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- ②被告元煌企業股份有限公司應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○
○○號土地上，如附圖所示編號B部分面積2.66平方公尺土地上
之圍牆、編號B1部分面積4.02平方公尺土地上之地基，均予拆

除，並將上開土地返還原告；被告元煌企業股份有限公司應給付原告新台幣13,182元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

③被告陳偉武應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號C部分面積4.67平方公尺土地上之建物、編號C1部分面積6.46平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告；被告陳偉武應給付原告新台幣21,962元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

④被告林漢隆應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號D部分面積4.68平方公尺土地上之建物、編號D1部分面積6.37平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告；被告林漢隆應給付原告新台幣21,804元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

⑤被告陳明昌應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號E部分面積3.17平方公尺土地上之建物、編號E1部分面積9.35平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告；被告陳明昌應給付原告新台幣24,705元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

⑥被告郭榮華應將坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地上，如附圖所示編號F部分面積0.12平方公尺土地上之建物拆除，並將上開土地返還原告；被告郭榮華應給付原告237元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

⑦原告其餘之訴駁回。

⑧訴訟費用由被告陳和籐負擔百分之三十六、被告元煌企業股份有限公司負擔百分之十、被告陳偉武負擔百分之十七、被告林漢隆負擔百分之十七、被告陳明昌負擔百分之十九、被告郭榮華負擔百分之一。

01 ⑨本判決第二項得假執行；但被告元煌企業股份有限公司如以新
02 台幣212,918元為原告供擔保後，得免為假執行。

03 ⑩本判決第三項得假執行；但被告陳偉武如以新台幣354,758元
04 為原告供擔保後，得免為假執行。

05 ⑪本判決第四項得假執行；但被告林漢隆如以新台幣352,208元
06 為原告供擔保後，得免為假執行。

07 ⑫本判決第五項得假執行；但被告陳明昌如以新台幣399,062元
08 為原告供擔保後，得免為假執行。

09 ⑬本判決第六項得假執行；但被告郭榮華如以新台幣3,825元為
10 原告供擔保後，得免為假執行。

11 事實及理由

12 一、被告郭榮華經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日
13 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
14 聲請，由其一造辯論而為判決。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
17 條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第2項請求被告給
18 付不當得利及利息，嗣於本院收文日期民國107年9月11日書
19 狀聲明第2項更正請求被告陳和籐應給付新台幣（下同）323
20 ,499元、被告元煌企業股份有限公司107,833元、被告陳偉
21 武160,062元、被告林漢隆152,187元、被告陳明昌120,046
22 元、被告郭榮華5,624元之不當得利，以及年息百分之五計
23 算之利息，嗣又於本院收文日期108年5月7日準備書狀之聲
24 明第2項，變更請求被告陳和籐應給付372,996元、被告元煌
25 企業股份有限公司107,351元、被告陳偉武178,865元、被告
26 林漢隆177,579元、被告陳明昌201,203元、被告郭榮華1,92
27 8元，以及年息百分之五計算之利息，並於最後言詞辯論期
28 日主張利息係自本院收文日期108年5月7日之準備書狀送達
29 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算。其擴張及減縮聲
30 明，程序上合於前揭規定，先予敘明。

31 三、原告聲明求為判決：①被告陳和籐應將坐落彰化縣○○鄉○

○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示編號A部分面積18平方公尺土地上之地基、編號A1部分面積5.2平方公尺土地上之地基、編號A2部分面積0.01平方公尺土地上之圍牆，均予拆除，並將上開土地返還原告。②被告元煌企業股份有限公司應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號B部分面積2.66平方公尺土地上之圍牆、編號B1部分面積4.02平方公尺土地上之地基，均予拆除，並將上開土地返還原告。③被告陳偉武應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號C部分面積4.67平方公尺土地上之建物、編號C1部分面積6.46平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告。④被告林漢隆應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號D部分面積4.68平方公尺土地上之建物、編號D1部分面積6.37平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告。⑤被告陳明昌應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號E部分面積3.17平方公尺土地上之建物、編號E1部分面積9.35平方公尺土地上之雨遮，均予拆除，並將上開土地返還原告。⑥被告郭榮華應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號F部分面積0.12平方公尺土地上之建物拆除，並將上開土地返還原告。⑦被告陳和籐應給付原告372,996元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。⑧被告元煌企業股份有限公司應給付原告107,351元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。⑨被告陳偉武應給付原告178,865元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。⑩被告林漢隆應給付原告177,579元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。⑪被告陳明昌應給付原告201,203元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。⑫被告郭榮華應給付原告1,928元，以及自準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。主張略以：

(一)原告所有重測前坐落彰化縣○○段000000地號土地（按：重

測後為新東興段698地號土地)，與被告所有坐落同段1311-2、1311-4、1311-7、1311-8、1311-9、1311-10、1376地號土地相鄰，被告未得原告同意，亦無任何合法權源，越界無權占用系爭土地搭建地上物，經原告向彰化縣秀水鄉公所調解委員會、彰化縣政府不動產糾紛調處，請求被告返還無權占用之土地，均不成功，爰依民法第767條、第179條規定提起本訴，請求被告拆除占用之地上物，將土地返還原告，並請求依系爭土地107年土地公告現值32,141元計算5年相當於租金之不當得利損害賠償，被告陳和籐占用面積23.21平方公尺，計372,996元（ $32,141 \times 23.21 \times 10\% \times 5 = 372,996$ ）、元煌公司占用面積6.68平方公尺，計107,351元（ $32,141 \times 6.68 \times 10\% \times 5 = 107,351$ ）、陳偉武占用面積11.13平方公尺，計178,865元（ $32,141 \times 11.13 \times 10\% \times 5 = 178,865$ ）、林漢隆占用面積11.05平方公尺，計177,579元（ $32,141 \times 11.05 \times 10\% \times 5 = 177,579$ ）、陳明昌占用面積12.52平方公尺，計201,203元（ $32,141 \times 12.52 \times 10\% \times 5 = 201,203$ ）、郭榮華占用面積0.12平方公尺，計1,928元（ $32,141 \times 0.12 \times 10\% \times 5 = 1,928$ ）。

(二)依被告陳偉武提出之93年房屋稅籍證明書可知，東興段1373地號的建築物於56年建築完成，第一層樓建築面積為78.9平方公尺，土地謄本登記面積為81.0平方公尺，可見當時並沒有把地蓋滿。74年農田水利會出售水利地，毗鄰雙方各有一半認購權，當時水利會測量發現東興段1370地號（元煌公司）、1373地號（陳偉武）、1374地號（林漢隆）、1375地號（陳明昌）的建築物已蓋到水利地上，原告在以和為貴下放棄承購權，所以原告推測在56年至74年間，被告陳偉武祖父已將建築物做第一次增建。原告請教秀水農田水利會工作站，得知水利會出售土地會重新釘樁，並清楚明白指出給當事人看，釘在柏油路用鋼釘約10公分，釘在泥土地用塑膠材質50公分，被告祖父已承認知道界樁，卻越界增建（第二次增建），就是故意行為。原告查出這棟建築物56年時只蓋到第

一、二層樓，76年又往上加蓋第三、四層樓，所以被告提出之房屋稅籍證明書和本次的越界增建訴訟無關。原告曾欲查證被告陳偉武第一次增建（無權占用水利會的9平方公尺）和第二次增建（無權占用原告的9.96平方公尺）的部分是否有申請鑑界？有無稅籍證明書？有無逃漏房屋稅？有無使用執照？但皆礙於個資法沒辦法查證。

(三)被告建物都是在50、60年間完工，陸續在74年被水利會發現占用水利地，106年經彰化地政事務所重測後發現占用原告所有系爭土地，而1368、1370、1373建號建物當年完工時並未蓋滿，現在卻占用系爭土地，表示被告兩次越界擴建都是故意無權占有。1375建號建物登記面積63.72平方公尺大於土地登記面積56.01平方公尺，超出7.71平方公尺，沒超過74年向水利會購買的11.46平方公尺範圍，可知建物當年完工時並未蓋到系爭土地，後來越界擴建故意無權占有。另1374建號建物未辦理保存登記，基於個資法，原告無能力搜集相關資料。被告故意占用系爭土地，不適用民法第796-1條規定。

(四)坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○號與同段1311-2、1311-4、1311-7、1311-8、1311-9、1311-10、817（重測前1376）地號土地，是106年10月間重測，因為被告書狀有提到76年間就開始有增建，既然知道界址卻又增建越界，這樣就是有故意，原告請求相當於不當得利之損害賠償是從起訴之前往前算5年，原告聲明第2項的5%利息，是指年息5%的法定遲延利息，是從108年5月6日準備書狀繕本送達翌日起算。對於系爭土地每平方公尺申報地價，102年為5,548元；105年為5,686元；107年為5,965元，沒有意見。系爭土地是整筆土地，不論有無面臨馬路，整塊地的價值都是一樣，公告現值也是統一的，並不會因為有無面臨馬路而有不同的價錢，如建商要購買，也是整筆買，也是用同一個價錢，而且仲介也說像現在這麼大塊的土地也很少，所以商業價值很高。原告是重測之後才知道系爭土地被占用，被告是早就知道占用了

等語。

四、被告方面：

(一)被告陳偉武聲明求為判決原告之訴駁回。答辯略以：系爭建物係76年建造，原告係因秀水鄉106年地籍圖重測始發現被告建物有越界占用原告土地，被告並非蓄意占用，且被告僅占用9.96平方公尺，原告請求拆屋還地，顯違反公共利益與當事人利益。被告所有東興段1311-8地號土地，其中面積9平方公尺土地是向彰化農田水利會購買，該地原來是水利灌溉溝，後來沒有灌溉功能，74年經彰化農田水利會出售給毗鄰地主，同段1311-2、1311-4、1311-7、1311-9、1311-10等地號土地皆是74年同一時間向彰化農田水利會價購，被告所有之1311-8地號土地係於74年12月23日完成土地登記，當時也有指定界址，於購買土地後，被告祖父才增建現有建物。至此次土地重測時，才發現和原有地籍圖有落差，地政所原本之地籍圖是手繪之圖解式，比例為1200：1，測量時有公差，後來因要電腦化，將地籍圖掃描到電腦建檔，為了建立正確之地籍圖，因而進行重測，現在採用座標式，用紅外線儀器測量，因此和原有的土地界址有所差異，如果沒有進行土地重測，原告和被告也不知有占用的情形，顯無原告所稱未經其同意而占用之情形。願意按以兩造比鄰土地的公告現值平均數加四成來向原告承買。對於地政測量的結果可以接受。如果測量發現建物有越界要拆的話，會對建物造成很大的影響，請法院多加考慮。對於彰化地政事務所土地複丈成果圖沒有意見。我們占用的位置實際上是比較差的位置，價值沒有那麼高。對於系爭土地每平方公尺申報地價，102年為5,548元；105年為5,686元；107年為5,965元，我方沒有意見。同意法官對系爭土地地理環境的敘述，C部分的價值只有812地號價值的45%。我們過去事實上並不知道占用，假設有侵占，占用的比例很小，如果堅持要拆屋還地不符合比例原則等語。

(二)被告陳和籐聲明求為判決原告之訴駁回。答辯略以：我們願

01 以一坪15萬元的價錢來向原告購買。我方沒有提起確認經界
02 之訴，我的建物門牌號碼為彰水路2段456號，加蓋的一層磚
03 造建物及鐵皮建物部分都是我的，地上的磚是我購買水利地
04 之後所鋪設的。對於彰化地政事務所土地複丈成果圖沒有意
05 見。原告都知道是從測量之後才知道佔用，為何要請求5年
06 的不當得利，所以原告請求不合理。拆屋還地部分，我們相
07 信測量的結果，願意配合，但為何原告主張不當得利。對於
08 系爭土地每平方公尺申報地價，102年為5,548元；105年為
09 5,686元；107年為5,965元，我方沒有意見。我們占用的A部
10 分面臨馬路部分只有一點點，其他都是裡地，原告說很有商
11 業價值跟利益，然目前803地號是廢棄工廠，看不出系爭土
12 地有極大商業價值的依據為何，整塊地的價值怎麼會如原告
13 所述都是一樣的等語。

14 (三)被告元煌企業股份有限公司答辯略以：我願意以一坪12萬來
15 購買占用的土地的位置。對於彰化地政事務所土地複丈成果
16 圖，我也不清楚，這也蓋了很久，為何這一次測量會占用到
17 ，占用到的部分還給人家就好，其他的不要再向我請求。對
18 於系爭土地每平方公尺申報地價，102年為5,548元；105年
19 為5,686元；107年為5,965元，我方沒有意見。系爭土地後
20 面沒有路可走，而且後面也是田地，沒有價值，我願意拆除
21 等語。

22 (四)被告林漢隆聲明求為判決原告之訴駁回。答辯略以：我的意
23 見同陳偉武。我方沒有提起確認經界之訴。對於彰化地政事
24 務所土地複丈成果圖沒有意見。房子是在60幾年就蓋了，當
25 時也是會有測量之後再蓋，應不構成惡意侵占，既然現在測
26 量結果有占用到，我們願意以公告現值加四成購買，而原告
27 所稱24萬的價格是臨路的部分。在地政重測之前，原告及被
28 告都不知道土地有爭議，被告也並非在知道越界的情況下有
29 意或惡意的占有或侵權得利，顯示被告沒有原告所指的未經
30 其同意而占用。拆屋還地也是在重測之後才發現有爭議，並
31 無原告所稱故意佔用，既然不是故意占用之行為，依民法79

01 6條規定，不得請求移去或變更房屋。對於系爭土地每平方
02 公尺申報地價，102年為5,548元；105年為5,686元；107年
03 為5,965元，我方沒有意見。同意法官對系爭土地地理環境
04 的敘述，也認同被告陳和籐、元煌公司的說法等語。

05 (五)被告陳明昌聲明求為判決原告之訴駁回。答辯略以：我的意
06 見同陳偉武訴訟代理人，我們的公告現值每平方公尺2萬元
07 ，我們的佔用面積是7.47平方公尺。我方沒有提起確認經界
08 之訴。我是在購買水利地之後才加建一層建物。對於彰化地
09 政事務所土地複丈成果圖沒有意見。系爭土地後面的畸零地
10 ，不應該跟前面的彰水路價格一樣，而且不當得利也不洽當
11 ，是因為以前的測量不準。本件是因為土地重測引起的，現
12 在的測量跟以前的測量會有落差。對於系爭土地每平方公尺
13 申報地價，102年為5,548元；105年為5,686元；107年為5,
14 965元，我方沒有意見。同意法官對系爭土地地理環境的敘
15 述，也同意被告陳和籐、元煌公司的敘述，我那個地方是三
16 角畸零地，旁邊是水溝，蚊蟲很多，並無經濟效益。我們過
17 去事實上並不知道占用，假設有侵占，占用的比例很小，如
18 果堅持要拆屋還地不符合比例原則等語。

19 (六)被告郭榮華未於最後言詞辯論期日到場，惟前到場陳述略以
20 ：房屋是父親留給我繼承來的，過去怎樣不清楚，我願意以
21 購買的方式，同其他被告一樣。我方沒有提起確認經界之訴
22 ，不知道我的建物有無占用原告土地。對於彰化地政事務所
23 土地複丈成果圖沒有意見。我占用面積很小，我願意跟原告
24 和解，同意以每坪24萬元購買等語。

25 五、得心證之理由：

26 (一)查：原告主張系爭土地為原告所共有等語，已提出土地登記
27 第一類謄本在卷可證，自堪信為真實。

28 (二)又查：有關本件附圖所示編號A部分面積18平方公尺土地上
29 之地基、編號A1部分面積5.2平方公尺土地上之地基、編號
30 A2部分面積0.01平方公尺土地上之圍牆，均為被告陳和籐所
31 有；附圖所示編號B部分面積2.66平方公尺土地上之圍牆、

01 編號B1部分面積4.02平方公尺土地上之地基，均為被告元煌
02 企業股份有限公司所有；附圖所示編號C部分面積4.67平方
03 公尺土地上之建物、編號C1部分面積6.46平方公尺土地上之
04 雨遮，均為被告陳偉武所有；附圖所示編號D部分面積4.68
05 平方公尺土地上之建物、編號D1部分面積6.37平方公尺土地
06 上之雨遮，均為被告林漢隆所有；附圖所示編號E部分面積3
07 .17平方公尺土地上之建物、編號E1部分面積9.35平方公尺
08 土地上之雨遮，均為被告陳明昌所有；附圖所示編號F部分
09 面積0.12平方公尺土地上之建物，為被告郭榮華所有等情，
10 被告對此均無爭執，並經本院會同兩造至現場履勘，有彰化
11 縣彰化地政事務所人員製作之土地複丈成果圖可憑，亦堪信
12 為真實。

13 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條定有明
15 文。又按請求返還所有物或排除侵害之訴，若原告已證明對
16 於系爭物有所有權之存在，而被告係以有權占有為抗辯者，
17 應由被告對於其有占有權源負舉證之責。經查：原告主張被
18 告無權占有系爭土地之情形如上述土地複丈成果圖所示，而
19 被告並未能提出證據證明有何正當權源可占有使用上開系爭
20 土地，則原告主張被告均為無權占有，應屬可採。另雖有被
21 告答辯稱原告請求拆屋還地，顯違反公共利益與當事人利益
22 ，不是故意占用之行為，依民法796條規定不得請求移去或
23 變更房屋，以及建物占用的比例很小，堅持要拆屋還地不符
24 合比例原則等語。按民法第796條規定：「土地所有人建築
25 房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越
26 界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所
27 有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」，必須是鄰
28 地所有人如知其越界而不即提出異議，才不得請求移去或變
29 更其建築物。而本件原告是因106年彰化地政事務所重測後
30 始知被告占用系爭土地之情形，並非被告搭建時即知被告越
31 界而不即提出異議，因此本件自無民法第796條之適用。又

01 按民法第148條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目
02 的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若
03 為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以
04 損害他人為主要目的，即無該條之適用。本件原告所有系爭
05 土地，既然有前述遭被告占用之情形，本院審酌上開占用之
06 位置均係供被告私人使用，原告訴請拆屋還地，係攸關原告
07 所有系爭土地占有使用權利之完整性，其請求拆屋還地僅為
08 正當權利之行使，並未逾越其合法權利之範圍，尚難認原告
09 之行為係以損害被告為主要目的，縱令被告將該占用之地上
10 建物或地上物拆除並將該部分土地返還原告，是造成被告受
11 有損失，然國家社會之利益並未蒙受任何損失，顯然與公共
12 利益無涉，並非權利濫用，更無是否符合比例原則之問題。
13 因此被告上開答辯，亦無可採。

14 (四)從而，原告依民法第767條第1項規定，請求①被告陳和籐應
15 將坐落系爭土地上如附圖所示編號A部分面積18平方公尺土
16 地上之地基、編號A1部分面積5.2平方公尺土地上之地基、
17 編號A2部分面積0.01平方公尺土地上之圍牆，均予拆除，並
18 將上開土地返還原告；②被告元煌企業股份有限公司應將坐
19 落系爭土地上，如附圖所示編號B部分面積2.66平方公尺土
20 地上之圍牆、編號B1部分面積4.02平方公尺土地上之地基，
21 均予拆除，並將上開土地返還原告；③被告陳偉武應將坐落
22 系爭土地上，如附圖所示編號C部分面積4.67平方公尺土地
23 上之建物、編號C1部分面積6.46平方公尺土地上之雨遮，均
24 予拆除，並將上開土地返還原告；④被告林漢隆應將坐落系
25 爭土地上，如附圖所示編號D部分面積4.68平方公尺土地上
26 之建物、編號D1部分面積6.37平方公尺土地上之雨遮，均予
27 拆除，並將上開土地返還原告；⑤被告陳明昌應將坐落系爭
28 土地上，如附圖所示編號E部分面積3.17平方公尺土地上之
29 建物、編號E1部分面積9.35平方公尺土地上之雨遮，均予拆
30 除，並將上開土地返還原告；⑥被告郭榮華應將坐落系爭土
31 地上，如附圖所示編號F部分面積0.12平方公尺土地上之建

01 物拆除，並將上開土地返還原告，均為有理由，應予准許。
02 (五)原告又主張被告建物都是在50、60年間完工，因被告書狀有
03 提到76年間就開始有增建，原告請求相當於不當得利之損害
04 賠償是從起訴之前往前算5年，依系爭土地107年土地公告現
05 值32,141元計算5年相當於租金之不當得利損害賠償等語；
06 被告則分別答辯稱：原告都知道是從測量之後才知道佔用，
07 為何要請求5年的不當得利，原告請求不合理；占用到的部
08 分還給原告就好，不要再向被告作其他請求；因為以前的測
09 量不準，請求不當得利不洽當等語。查：

10 (1)按民法第179條前段規定：「無法律上原因而受利益，致
11 他人受損害者，應返還其利益」。依不當得利之法則請求
12 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
13 損害為其要件，並不以受有利益之人出於故意為必要，只
14 要是沒有法律上原因而受有利益，即足以構成不當得利。
15 又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
16 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例可參）。
17 被告無權占有系爭土地，即為無法律上之原因而獲得相當
18 於租金之利益，致原告就被占用之土地無法使用而受有損
19 害，因此，原告自得依不當得利法則，請求被告返還相當
20 於租金之數額。

21 (2)又建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
22 條規定，以不超過該土地申報價額年息百分之十為限，此
23 是指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年
24 息百分之十計算。又該條所謂土地價額，依土地法施行法
25 第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法
26 第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價
27 。所以地價之計算是以申報地價為準，而非以公告現值為
28 準。本院審酌系爭土地之位置，有部分面臨彰水路2段，
29 附近交通便利，面臨彰水路2段部分，附近往來人車頻繁
30 ，且有商業經濟活動，而被告占用之系爭土地，除附圖所
31 示編號A部分土地北側直接面臨彰水路2段外，其餘部分未

面臨彰水路2段等情，有複丈成果圖以及Google地圖在卷可參。本院審酌系爭土地之位置及價值，認原告所主張以申報地價年息百分之十計算尚屬過高，而應以土地申報地價年息百分之七計算為適當。查系爭土地每平方公尺申報地價，102年為5,548元；105年為5,686元；107年為5,965元之事實，有地價第一類謄本及地價查詢資料在卷可憑。依上開酌定之標準，原告請求自起訴（107年6月1日）前回溯5年，亦即102年6月1日起至107年5月31日止之不當得利，計算結果如下：

①被告陳和籐就系爭土地占用附圖所示編號A部分面積18平方公尺、編號A1部分面積5.2平方公尺、編號A2部分面積0.01平方公尺，合計23.21平方公尺：

(甲)自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個月，應為23,286元【計算式： $5,548\text{元} \times 23.21\text{m}^2 \times 7\% \times (2 + 7/12) = 23,286\text{元}$ （元以下四捨五入）】；

(乙)自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應為18,476元【計算式： $5,686\text{元} \times 23.21\text{m}^2 \times 7\% \times 2 = 18,476\text{元}$ （元以下四捨五入）】；

(丙)自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應為4,038元【計算式： $5,965\text{元} \times 23.21\text{m}^2 \times 7\% \times 5/12 = 4,038\text{元}$ （元以下四捨五入）】；

(丁)以上合計為45,800元【計算式： $23,286 + 18,476 + 4,038 = 45,800$ 】。

②被告元煌企業股份有限公司就系爭土地占用附圖所示編號B部分面積2.66平方公尺、編號B1部分面積4.02平方公尺，合計6.68平方公尺：

(甲)自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個月，應為6,702元【計算式： $5,548\text{元} \times 6.68\text{m}^2 \times 7\% \times (2 + 7/12) = 6,702\text{元}$ （元以下四捨五入）】；

(乙)自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應為5,318元【計算式： $5,686\text{元} \times 6.68\text{m}^2 \times 7\% \times 2 =$

5,318元（元以下四捨五入）】；

(丙)自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應為1,162元【計算式： $5,965\text{元} \times 6.68\text{m}^2 \times 7\% \times 5/12$ ）
= 1,162元（元以下四捨五入）】；

(丁)以上合計為13,182元【計算式： $6,702 + 5,318 + 1,162$
= 13,182】。

③被告陳偉武就系爭土地占用附圖所示編號C部分面積4.67平方公尺、編號C1部分面積6.46平方公尺，合計11.13平方公尺：

(甲)自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個月，應為11,166元【計算式： $5,548\text{元} \times 11.13\text{m}^2 \times 7\% \times (2 + 7/12)$ ）
= 11,166元（元以下四捨五入）】；

(乙)自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應為8,860元【計算式： $5,686\text{元} \times 11.13\text{m}^2 \times 7\% \times 2$ ）
= 8,860元（元以下四捨五入）】；

(丙)自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應為1,936元【計算式： $5,965\text{元} \times 11.13\text{m}^2 \times 7\% \times 5/12$ ）
= 1,936元（元以下四捨五入）】；

(丁)以上合計為21,962元【計算式： $11,166 + 8,860 + 1,936$
= 21,962】。

④被告林漢隆就系爭土地占用附圖所示編號D部分面積4.68平方公尺、編號D1部分面積6.37平方公尺，合計11.05平方公尺：

(甲)自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個月，應為11,086元【計算式： $5,548\text{元} \times 11.05\text{m}^2 \times 7\% \times (2 + 7/12)$ ）
= 11,086元（元以下四捨五入）】；

(乙)自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應為8,796元【計算式： $5,686\text{元} \times 11.05\text{m}^2 \times 7\% \times 2$ ）
= 8,796元（元以下四捨五入）】；

(丙)自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應為1,922元【計算式： $5,965\text{元} \times 11.05\text{m}^2 \times 7\% \times 5/12$ ）

01) = 1,922元 (元以下四捨五入)】；

02 (I) 以上合計為 21,804元【計算式：11,086+8,796+1,922
03 = 21,804】。

04 ⑤ 被告陳明昌就系爭土地占用附圖所示編號E部分面積3.1
05 7平方公尺、編號E1部分面積9.35平方公尺，合計12.52
06 平方公尺：

07 (甲) 自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個
08 月，應為12,561元【計算式：5,548元×12.52m²×7%
09 ×(2+7/12) = 12,561元 (元以下四捨五入)】；

10 (乙) 自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應
11 為9,966元【計算式：5,686元×12.52m²×7%×2=
12 9,966元 (元以下四捨五入)】；

13 (丙) 自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應
14 為2,178元【計算式：5,965元×12.52m²×7%×5/12
15) = 2,178元 (元以下四捨五入)】；

16 (I) 以上合計為 24,705元【計算式：12,561+9,966+2,178
17 = 24,705】。

18 ⑥ 被告郭榮華就系爭土地占用附圖所示編號F部分面積0.1
19 2平方公尺：

20 (甲) 自102年6月1日起至104年12月31日止，合計2年又7個
21 月，應為120元【計算式：5,548元×0.12m²×7%×(
22 2+7/12) = 120元 (元以下四捨五入)】；

23 (乙) 自105年1月1日起至106年12月31日止，合計2年，應
24 為96元【計算式：5,686元×0.12m²×7%×2=96元 (元
25 元以下四捨五入)】；

26 (丙) 自107年1月1日起至107年5月31日止，合計5個月，應
27 為21元【計算式：5,965元×0.12m²×7%×5/12) =
28 21元 (元以下四捨五入)】；

29 (I) 以上合計為 237元【計算式：120+96+21=237】。

30 (3) 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
31 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經

債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告起訴時起訴時未表明請求不當得利之金額，迨至本院收文日期108年5月7日準備書狀，始表明其變更請求不當得利之金額並添具繕本，則於該準備書狀繕本送達被告時發生催告之效力。因此，原告請求自該準備書狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之法定遲延利息，合於上開規定，為有理由。

(4) 綜上，依據前述規定，原告請求被告陳和籐給付45,800元，被告元煌企業股份有限公司給付13,182元，被告陳偉武給付21,962元，被告林漢隆給付21,804元，被告陳明昌給付24,705元，被告郭榮華給付237元，及均自準備書狀繕本送達翌日即108年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；其餘逾範圍之請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

(六) 原告勝訴部分，除對於被告陳和籐所命給付拆屋還地之價額超過50萬元以外，對於其餘被告所命給付拆屋還地之價額均未超過50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，應依職權宣告假執行，本院併依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額宣告被告分別預供相當之擔保後，得免為假執行，爰判決如主文第9至13項所示。

(七) 本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經審酌後認為對於判決結果並無影響，就不再逐一論述，併予敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 108 年 8 月 7 日
民 事 第 二 庭 法 官 陳 弘 仁

01 以上正本係照原本作成。
02 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 108 年 8 月 7 日
05 書記官 許雅涵