

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第811號

108年度訴字第2946號

原告 謝秀美
訴訟代理人 蔣宗翰律師

原告 蔡美鳳
邱財進
邱彥耀
邱麗卿
邱彥瀚
邱麗萍

兼 上 六 人

訴訟代理人 邱財成

被 告 樺訊科技有限公司

法定代理人 陳全興

訴訟代理人 蔡佳蓁律師

吳志勇律師

上 一 人

複 代理人 張家維律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國109年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○號土地上如附圖所示編號A部分面積二十五點四八平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告謝秀美及其他全體共有人。

被告應給付原告如附表「被告應給付原告之金額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告謝秀美以新臺幣壹佰壹拾萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣參佰參拾壹萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告及被告分別以如附表各編號「假執行、免為假執行金額」欄所示金額為被告、原告供擔保，得假執行、免

01 假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張
06 者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁
07 判，民事訴訟法第205條第1項、第2項分別定有明文。本
08 件原告謝秀美與原告蔡美鳳、邱財進、邱彥耀、邱麗卿、邱
09 彥瀚、邱麗萍、邱財成（下合稱蔡美鳳等7人，與原告謝秀
10 美下合稱原告，單指其一，逕稱姓名）雖係分別提起拆屋還
11 地事件訴訟，並經本院各以108年度訴字第811號、108年
12 度訴字第2946號審理在案，惟原告均係基於坐落新北市○○
13 區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）共有人身分而提起
14 拆屋還地等事件之訴訟，核屬訴訟標的相牽連，依前開規定
15 ，本院自得合併辯論、裁判，先予敘明。

16 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
17 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
18 條第1項但書第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充
19 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民
20 事訴訟法第256條亦有明定。經查，本件謝秀美起訴之聲明
21 原為：(一)被告應將占用坐落系爭土地部分面積10平方公尺（
22 面積初估為10平方公尺，仍以實際丈量為準）上之建物除去
23 後騰空返還謝秀美及其他全體共有人。(二)被告應給付自民國
24 97年9月9日至返還其占用系爭土地之日止，按月於每月10
25 日給付謝秀美新臺幣（下同）1,740元。以上並應另計自起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息。(三)謝秀美願供擔保，請准宣告假執行（見本院108年度
28 板調字第11號卷【下稱板調卷】第11頁）。又蔡美鳳等7人
29 起訴之聲明則原為：(一)被告應自103年7月30日起至返還清
30 楚日止按系爭土地申報地價年息10%計算之損害金給付原告
31 及全體共有人（就蔡美鳳等7人拆屋還地部分請求另以裁定

審結)。 (二)原告等願供擔保，請准宣告假執行（見本院108年度板簡字第2118號卷【下稱板簡卷】第15頁）。嗣經謝秀美於109年4月21日具狀將訴之聲明變更為：(一)被告應將系爭土地如附圖所示編號A（即暫編地號108(1)）上部分面積25.48平方公尺之建物除去後騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告314,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另被告應自起訴狀送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告2,516元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院108年度訴字第811號卷【下稱本院811號卷】第433至435頁）。另蔡美鳳等7人則於109年4月21日當庭將訴之聲明變更為：(一)被告應給付原告69,130元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另被告應自108年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告1,115元。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院108年度訴字第2946號卷【下稱本院2946號卷】第102頁）。經核原告所為上開訴之聲明變更，即就請求被告給付及按年給付不當得利部分，屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許；至謝秀美就其訴之聲明第(一)項所為更正面積及位置部分，實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，非為訴之變更或追加，經核於法尚無不符，亦應准許。

貳、實體方面：

一、謝秀美主張：於97年9月17日，謝秀美以買賣為原因而經登記為系爭土地之所有權人（應有部分為86400分之49023），之後謝秀美發現系爭土地上，有未經所有權人同意，而遭坐落新北市○○區○○段○○○ ○號建物之所有權人即被告，以新增鐵皮建物（下稱系爭增建物）方式，持續占用系爭土地如附圖編號A所示部分面積25.48平方公尺已久，謝秀美遂於107年9月17日向新北市中和地政事務所申請鑑界，被告員工拒不配合進行，且被告迄未提出經系爭土地所有權人

同意之相關證據，自應認被告屬無權占用系爭土地，謝秀美自得依民法第821條之規定，基於所有權人地位，為全體共有人之利益，依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將如附圖所示編號A部分面積25.48平方公尺之系爭增建物拆除。又被告無權占用系爭土地，謝秀美自得請求被告給付相當於租金之不當得利，而原告未申報地價，應以系爭土地公告現值之80%作為申報地價，另系爭土地位於新北市永和區繁華地帶，以申報地價年息10%作為年租金應屬合理，故謝秀美每月應可請求相當於租金之不當得利2,516元，且被告迄未拆除系爭地上物並返還該部分土地予謝秀美及其他全體共有人，顯有繼續占用之虞，原告有預為請求之必要，原告自得請求至被告返還系爭土地前相當於租金之不當得利，並就起訴前部分亦得請求加計法定遲延利息甚明。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹、二所載最終變更後之聲明。

二、蔡美鳳等7人主張：蔡美鳳等7人為系爭土地之共有人（蔡美鳳、邱財進、邱彥耀、邱麗卿、邱彥瀚、邱麗萍應有部分各為2240分之1，邱財成應有部分為100800分之25189），而系爭土地與坐落新北市○○區○○段地號109地號土地（下稱系爭109地號土地）相鄰，被告為系爭109地號土地所有權人，竟無權占用相鄰之系爭土地，原告自得依不當得利法律關係，而系爭土地應以土地公告現值80%作為申報地價，又系爭土地位於新北市永和區繁榮地區，鄰近福和橋、公園、學校、商圈等公共設施，生活機能完善，交通便利，以申報地價年息10%作為年租金應屬合理，蔡美鳳等7人應有部分合計14400分之3637，可得請求被告自103年7月30日起至返還系爭土地清楚之日止，按月給付原告1,115元，且就起訴前部分自應由起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，加計週年利率5%之法定遲延利息，另被告應按月給付蔡美鳳等7人1,115元，爰依民法第179條之規定，提起本件訴訟

等語。並聲明：如前開壹、二所載最終變更後之聲明。

三、被告則以：被告係系爭109地號土地及其上坐落新北市○○區○○段○○○ ○號建物（下稱系爭建物）之所有權人，而系爭建物於67年3月21日完成建築，建築時即已涵蓋目前謝秀美所主張遭無權占用之部分，該時自應已取得系爭土地所有權人同意，而成立使用借貸契約，謝秀美係之後於97年9月9日始買受系爭土地應有部分，是謝秀美取得系爭土地應有部分時，顯然知悉系爭土地使用狀態即存在系爭增建物，然謝秀美仍買受系爭土地應有部分，是上開使用借貸之債權契約已具備使謝秀美知悉該狀態之公示作用，即應基於債權物權化之法理拘束謝秀美，亦即謝秀美係於土地為他人占用之狀態存續中買受特定土地，應認其屬惡意受讓人，依誠信原則應使其受使用借貸關係之拘束，況謝秀美目的顯係妨害被告對系爭土地占有權利之行使，考量系爭土地屬零碎、狹小、細長之土地，相較目前使用狀態即被告經營公司倉儲、進出等用途，謝秀美及其他全體共有人對該部分土地，實不存在更能有效利用系爭土地之方式，考量土地利用狀態及公益、上開謝秀美屬惡意買受人等情，謝秀美自不得依民法第821條、第767條等規定請求拆屋還地，且原告亦均無不當得利之請求可言。退步言，倘認因年代久遠，無從確認系爭土地原所有權人與系爭建物原所有權人間具有使用借貸關係，則依民法第796條第1項本文、第796條之1第1項本文等規定，謝秀美於97年9月9日取得系爭土地應有部分時，系爭土地上即有系爭增建物，謝秀美顯然知悉系爭土地使用狀態存有系爭增建物，然其迄至108年始提起本件訴訟，顯屬知被告越界而不即時提出異議之情，又考量系爭土地為零碎、狹小、細長之情，及相較目前被告使用狀態，系爭土地所有人實無更有效利用方式，並考量公益及謝秀美屬惡意買受人等情，亦應認謝秀美不得請求拆屋還地，另縱認系爭增建物非屬公寓大廈之一部，亦可依民法第796條之2規定準用同法第796條、第796條之1等規定。退萬步言，依民法

第179條請求相當於租金之不當得利，應適用同法第126條之5年時效，故原告請求不當得利就起訴前5年以外部分，顯已罹於時效，被告提出時效抗辯；又原告僅得就其所有系爭土地應有部分請求相當於租金之不當得利，不得代其他共有人一併請求，另系爭土地與最近永安市場捷運站相距1.4公里，步行時間約18分鐘，附近並無商家，與中學之外牆相鄰，復參諸系爭土地為零碎、狹小、細長之型態，現實上可得利用價值無法與一般空地使用價值相比，故應以申報地價年息3%為合理租金，原告以申報地價年息10%計算租金實屬過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、經查，謝秀美以買賣為原因，於97年9月17日經登記為系爭土地之所有權人，應有部分為86400分之49023；蔡美鳳、邱彥耀、邱彥瀚、邱麗卿、邱麗萍、邱財進以繼承為原因，於98年10月5日經登記為系爭土地之所有權人，應有部分各為2240分之1；邱財成於74年9月、79年4月、80年6月經登記為系爭土地所有權人，陸續取得系爭土地應有部分2240分之1、28800分之4944、28800分之2240，合計應有部分100800分之25189；另被告以買賣為原因，於95年11月6日經登記為系爭建物、系爭109地號土地所有權人，應有部分各為全部、5分之1。又系爭建物以加蓋鐵皮屋頂至原圍牆處並加裝鐵窗，即被告所有系爭增建物，占用系爭土地如附圖編號A【即暫編地號108(1)】部分面積25.48平方公尺。另系爭土地之102年申報地價為每平方公尺15,040元，105年申報地價則為每平方公尺20,960元，107年申報地價為每平方公尺20,800元等節，有系爭土地、系爭109地號土地、系爭建物之土地及建物登記公務用謄本、系爭土地之地價公務用謄本、地籍圖謄本、本院108年9月2日勘驗筆錄暨勘驗照片、新北市中和地政事務所108年9月23日新北中地測字第1085464936號函暨所附土地複丈成果圖各1份在卷可稽（見本院811號卷第31頁、第35至37頁、第33頁、第75至99

頁、第105至107頁，板簡卷第19至21頁，板調卷第7頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪認定。

五、謝秀美主張被告所有系爭增建物為無權占用系爭土地，且原告主張被告受有相當於租金之不當得利而致原告受有損害，謝秀美爰依物上請求權及不當得利等法律關係，蔡美鳳等7人則依不當得利之法律關係，而提起本件訴訟等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告所有系爭增建物占有系爭土地是否具有正當權源？謝秀美請求被告拆屋還地，有無理由？(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？茲分述如下：

(一)被告所有系爭增建物占有系爭土地是否具有正當權源？謝秀美請求被告拆屋還地，有無理由？

1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，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，占有人自應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號判決意旨可資參照）。本件謝秀美主張被告所有系爭增建物無權占用系爭土地，被告雖不爭執其所有之系爭增建物確有占用系爭土地一事，惟抗辯其係基於使用借貸關係而占有系爭土地，且系爭建物亦屬越界建築，尚非無正當權源云云，此為謝秀美所否認，依前開說明，被告自應就此有利於己之事實負舉證責任。

2.被告辯稱系爭建物所有權人與系爭土地原所有權人間，就系爭土地成立使用借貸契約云云，固據被告提出臺北縣政府建設局67使字第737號使用執照存根、新北市政府地政局線上新舊地建號查詢服務、現場照片各1份（見本院811號卷第199至200頁、第201頁、第219至221頁、第203頁），惟為謝秀美所否認。經查，系爭建物於建築而申請建造執照

、使用執照時，設計及監造人均為林長勳建築師，並規劃系爭建物建築地點為坐落新北市○○區○○段○○○段000 000000 000地號土地上，遂由前開土地所有權人出具土地使用權同意書，而系爭土地於73年重測前則為新北市○○區○○段○○○段000 000地號，系爭109地號土地於73年重測前地號則為新北市○○區○○段○○○段000 000地號等節，有臺北縣政府建設局67使字第737號使用執照存根、新北市政府地政局線上新舊地建號查詢服務、系爭109地號土地登記公務用謄本等件為證，並有臺北縣政府66建字第488號暨所附土地使用權同意書、土地登記簿地籍圖謄本在卷可參（見本院建照使照資料卷），足徵系爭建物係在重測前坐落新北市○○區○○段○○○段000 000000 000000 000000地號土地）地號土地上興建，僅須取得前開土地所有權人全體同意即可，則系爭土地原所有權人與系爭建物原所有權人間，是否曾就系爭土地之使用乙事成立使用借貸契約，尚屬有疑。又就系爭建物建築時是否占用系爭土地之情形一節，亦經本院函詢林長勳聯合建築師事務所，經該所回函稱：函查有關新北市政府67年使字第737號使用執照之系爭公寓大廈，於興建時是否有於該大廈前側即系爭土地興建來函附件所示建物一事，經查該建案迄今已逾40年餘，本所已無法尋獲相關卷證資料，本所建築師亦已不復記憶，無法回覆等語，有林長勳聯合建築師事務所109年1月14日109勳Z000-0000號函1份附卷可證（見本院811號卷第361頁），堪認系爭建物之設計、監造人林長勳建築師亦無從提供於興建系爭建物時，確有取得該時系爭土地所有權人同意而可得使用系爭土地之事證，則自難僅因系爭建物現占用系爭土地，即得遽認系爭建物於興建時即已取得系爭土地所有權人同意，可依使用借貸契約占用系爭土地甚明。此外，被告復未提出其他事證可資證明系爭建物原所有權人與系爭土地原所有權人間，就系爭土地如附圖所示編號A面積25.48平方公尺部分確曾成立使用借貸契約乙事，被告既未舉證以實其

說，其主張系爭建物原所有權人與系爭土地原所有權人曾就系爭土地約定使用借貸契約，甚而基於債權物權化原則，該使用借貸契約可得拘束原告云云，洵無足採。

3.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，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，98年1月23日修正後之現行民法第796條第1項定有明文。且依民法物權編施行法第8條之3之規定，於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。又民法第796條第1項前段土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在；再民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體有一部分逾越疆界，若予拆除勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用；復所謂鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對；另如於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無該條之適用；所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院85年度台上字第119號、86年度台上字第813號、81年度台上字第938號、72年度台上字第4734號、83年度台上字第605號判決意旨可資參照）。本件被告雖辯稱系爭增建物縱有占用系爭土地，然其於購入系爭建物（包含系爭增建物）時即已如此，謝秀美購買系爭土地時可得知悉系爭增建物時越界建築，卻未提出異議，已不得請求拆屋還地云云，而為謝秀美所否認。經查，系爭增建物占用系爭土地如附圖編號A所示部分面積25.48平方公尺部分，即在系爭建物之外圍牆

上搭設遮雨棚、鐵皮屋頂，並加裝鐵窗，有本院108年9月2日勘驗筆錄暨履勘照片1份在卷可考（見本院811號卷第75至99頁），且被告辯稱其於購買系爭建物後，未自行增建，於購入之初系爭建物即已包含系爭增建物而占用系爭土地一節，為兩造所不爭執，自堪認系爭建物經增建遮雨棚、鐵皮屋頂至外圍牆，並加裝鐵窗後，系爭增建物與系爭建物間並無可資區別之標識存在，作為一體使用，不具構造上及使用上之獨立性，原有主建物之所有權範圍因而擴張等情甚明。惟就系爭增建物興建時，是否非因故意或重大過失而逾越地界乙事，被告雖提出林務局農林航空測量所67、68年空拍圖局部放大圖、地籍套繪圖等件為憑（見本院811號卷第211至215頁、第217頁），而依上開空拍圖局部放大圖，僅足認定系爭建物於67、68年間建築完成時，即已有建設圍牆並有部分搭設鐵皮屋頂等事，然建築者主觀上是否非因故意或重大過失而逾越地界一節，未據被告提出任何證據可資證明，已難率爾認定系爭建物及系爭增建物之原所有權人於興建時，非因故意或重大過失而逾越地界。又系爭增建物究竟有無占用系爭土地，尚非可由現場情況逕行判斷，尚須經由地政機關測量、鑑界始可得知，則系爭增建物建築時鄰地即系爭土地所有權人，是否事實上知悉系爭增建物業已越界建築乙事，亦未據被告提出事證可得證明，自難逕認該時系爭土地所有權人知悉越界建築而不即時提出異議等情。況謝秀美係於97年9月17日始經登記為系爭土地之共有人，已如前述，其縱使知悉系爭增建物有越界建築之情形，亦屬在建築完竣後始知該情事，依前開說明，仍無民法第796條之適用。從而，是被告此部分辯詞，尚無從為有利於被告之認定自明。

4.再被告辯稱因系爭土地為零碎、狹小、細長之型態，而就系爭土地如附圖編號A所示部分面積25.48平方公尺，被告係作為經營公司倉儲、進出用途使用，系爭土地所有權人並無更有效利用系爭土地之方式，並考量公益及謝秀美屬惡意買

受人等情，應有民法第796條之1第1項規定之適用云云。惟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，有98年1月23日修正之現行民法第796條之1第1項規定自明。且依民法物權編施行法第8條之3規定，上開規定於民法物權編修正施行前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其房屋時，亦適用之。經查，被告就謝秀美屬惡意買受人一節，迄未舉證以實其說，自難認謝秀美於買受系爭土地時，即已知悉系爭增建物有占用系爭土地之情，業如前述。又就系爭增建物越界占用系爭土地部分，被告未能舉證證明系爭土地所有人於系爭增建物建築完成時已知悉該情事，而未即時異議，自無民法第796條之1第1項規定之適用，亦如前述。再系爭增建物占用系爭土地如附圖編號A面積25.48平方公尺部分，實為圍牆上搭建鐵皮浪板屋頂及遮雨棚，並架設鐵窗而為使用，有本院108年9月2日勘驗筆錄暨履勘照片1份為證（見本院811號卷第75至99頁），況系爭建物係於67年3月21日建築完成，且被告係於95年11月6日經登記為系爭建物（包含系爭增建物）之所有權人，有系爭建物建物登記公務用謄本1份附卷可考（見本院811號卷第37頁），則系爭增建物已屬老舊建物，復參諸系爭土地108年度公告土地現值為每平方公尺130,000元，經以系爭建物占用之25.48平方公尺計算，已達3,312,400元（計算式： $130,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 25.48 \text{ m}^2 = 3,312,400 \text{ 元}$ ），是本院斟酌前開情形，認被告尚不致因拆除系爭增建物占用系爭土地部分，而受有巨大之損害，自無民法第796條之1第1項規定之適用，是被告此部分所辯，無從採信。

5. 綜上，被告辯稱本件系爭建物原所有權人與系爭土地原所有權人間，就系爭土地如附圖編號A所示面積25.48平方公尺部分成立使用借貸契約，且基於債權物權化原則可得拘束惡意之土地繼受人謝秀美，另本件有民法第796條、第796條

之1等規定之適用云云，均無足採，已如前述。此外，被告就系爭增建物占用系爭土地如附圖所示編號A部分面積25.48平方公尺，被告有何占有之正當權源一節，未據被告說明進而舉證，自應認被告屬無權占有，依前開規定，謝秀美請求被告將該部分系爭增建物拆除並返還系爭土地予謝秀美及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？

1.按依不當得利之法律關係請求返還，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；又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年，此為本院所持之見解（最高法院61年度台上字第1695號、96年度台上字第2660號判決意旨可資參照）。查本件被告所有系爭增建物無權占有原告所有之系爭土地，已如前述，則被告屬無法律上之原因而受利益，致使原告受有不能使用系爭土地以獲取利益之損害，原告依不當得利之法律關係請求被告等返還相當於租金之不當得利，為有理由。

2.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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。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，依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148條規定自明。又土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均

地權條例第16條亦有明文規定；再基地租金之數額，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；再租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為五年，此為本院所持之見解（最高法院86年度台上字第225號、68年台上字第3071號、96年度台上字第2660號判決意旨可資參照）。經查，系爭增建物為鋼筋混凝土造建物，對面為福和國中，鄰近有永和國中，系爭建物位於住宅區，須步行5分鐘至鄰近之新北市○○區○○路，永利路上有超商、派出所、鍋貼店、早餐店、便當店、書店、診所、補習班、機車店，經濟狀況尚佳，交通狀況距最近之永安市場捷運站步行約18分鐘、距離1.4公里，交通狀況尚可，生活機能尚可一節，有本院108年9月2日勘驗筆錄及履勘照片、GOOGLE地圖翻拍照片各1份附卷可參（見本院811號卷第75至99頁），堪認本件以系爭土地申報地價年息6%計算相當於租金之損害為適當。則原告自起訴請求不當得利時起回溯5年部分依序計算結果，原告各得請求如附表所示金額之不當得利，及謝秀美自起訴狀繕本送達翌日即108年2月19日（見板調卷第87頁送達回證）起，另蔡美鳳等7人自起訴狀繕本送達翌日即108年8月27日（見板簡卷第35頁送達回證）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，是原告上開部分之請求，應屬有據。又謝秀美請求自108年2月19日及蔡美鳳等7人請求自108年8月27日起，均至拆屋還地之日止，按月各給付如附表所示方式計算相當於租金之不當得利，亦屬有據，應予准許。然原告逾越上開部分之請求，則屬無據，不應准許。

至原告主張應以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之損害金額始為適當；被告則辯稱應以系爭土地申報地價年息3%作為計算相當於租金之不當得利，均無足採，附此敘明。

六、綜上所述，謝秀美依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，及蔡美鳳等7人依民法第179條之規定，請求被告應將系爭土地上如附圖所示編號A部分面積25.48平方公尺之系爭增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予謝秀美及其他全體共有人；被告並應給付原告如附表「被告應給付原告之金額」欄所示金額，均為有理由，應予准許。至原告逾越上開部分之請求，則為無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，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。

八、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。經查，原告主張應以系爭土地申報地價年息10%給付相當於租金之不當得利，洵無足採，已如前述，然此部分不當得利既不併算訴訟標的價額，則訴訟費用自仍應由被告全數負擔，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 5 月 28 日
民事第四庭 法官 黃乃瑩

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 109 年 6 月 3 日

附表：

編號	得請求之原告	被告應給付原告之金額	假執行、免為假執行金額	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分×占用時間，元以下四捨五入）	
1	謝秀美	被告應給付謝秀美81,167元，及自108年2月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	謝秀美以27,056元為被告供擔保後，得假執行；被告如以81,167元為謝秀供擔保，得免為假執行。	103年2月18日起至104年12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 49023/86400 \times 1.866\text{年} \div 24,344\text{元}$
				105年1月1日起至106年12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 49023/86400 \times 2\text{年} \div 36,363\text{元}$
				107年1月1日起至108年2月18日止	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 49023/86400 \times 1.134\text{年} \div 20,460\text{元}$
		被告應自108年2月19日起至返還系爭土地之日止，按月給付謝秀美1,504元。	謝秀美按月以501元為被告供擔保後，得假執行；被告如按月以1,504元為謝秀美供擔保，得免為假執行。	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 49023/86400 \div 12\text{月} \div 1,504\text{元}$	
2	蔡美鳳	被告應給付蔡美鳳66元，及自108年8月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	蔡美鳳以22元為被告供擔保後，得假執行；被告如以66元為蔡美鳳供擔保，得免為假執行。	103年8月26日起至104年12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \times 1.348\text{年} \div 14\text{元}$
				105年1月1日起至106年12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \times 2\text{年} \div 29\text{元}$
				107年1月1日起至108年8月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \times 1.652\text{年} \div 23\text{元}$
		被告應自108年8月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付蔡美鳳1元。	蔡美鳳按月以1元為被告供擔保後，得假執行；被告如按月以1元為蔡美鳳供擔保，得免為假執行。	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \div 12\text{月} \div 1\text{元}$	
3	邱財進	被告應給付邱財進66元，及自10	邱財進以22元為被告供擔保後，得假	103年8月26日起至104年	$15,040\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \times 1.348$

(續上頁)

		8 年8 月27日起 至清償日止，按 週年利率百分之 5 計算之利息。	執行；被告如以66 元為邱財進供擔保 ，得免為假執行。	12月31日止	年 $\div$ 14元
				105 年1 月1 日起至106 年 12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 2 \text{ 年} \div 29\text{元}$
				107 年1 月1 日起至108 年 8 月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 1.652 \text{ 年} \div 23\text{元}$
		被告應自108 年 8 月27日起至返 還系爭土地之日 止，按月給付邱 財進1 元。	邱財進按月以1 元 為被告供擔保後， 得假執行；被告如 按月以1 元為邱財 進供擔保，得免為 假執行。	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \div 12\text{月} \div 1 \text{ 元}$	
4	邱彥耀	被告應給付邱彥 耀66元，及自10 8 年8 月27日起 至清償日止，按 週年利率百分之 5 計算之利息。	邱彥耀以22元為被 告供擔保後，得假 執行；被告如以66 元為邱彥耀供擔保 ，得免為假執行。	103 年8 月26 日起至104 年 12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 1.348 \text{ 年} \div 14\text{元}$
				105 年1 月1 日起至106 年 12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 2 \text{ 年} \div 29\text{元}$
				107 年1 月1 日起至108 年 8 月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 1.652 \text{ 年} \div 23\text{元}$
		被告應自108 年 8 月27日起至返 還系爭土地之日 止，按月給付邱 彥耀1 元。	邱彥耀按月以1 元 為被告供擔保後， 得假執行；被告如 按月以1 元為邱彥 耀供擔保，得免為 假執行。	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \div 12\text{月} \div 1 \text{ 元}$	
5	邱麗卿	被告應給付邱麗 卿66元，及自10 8 年8 月27日起 至清償日止，按 週年利率百分之 5 計算之利息。	邱麗卿以22元為被 告供擔保後，得假 執行；被告如以66 元為邱麗卿供擔保 ，得免為假執行。	103 年8 月26 日起至104 年 12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 1.348 \text{ 年} \div 14\text{元}$
				105 年1 月1 日起至106 年 12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times 6 \% \times 1/2240 \times 2 \text{ 年} \div 29\text{元}$
				107 年1 月1	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$

(續上頁)

				日起至108 年 8 月26日止	$6\% \times 1/2240 \times 1.652$ 年 $\div$ 23元
		被告應自108 年 8 月27日起至返 還系爭土地之日 止，按月給付邱 麗卿1 元。	邱麗卿按月以1 元 為被告供擔保後， 得假執行；被告如 按月以1 元為邱麗 卿供擔保，得免為 假執行。	20,800元 $\times$ 25.48 $\text{m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \div$ 12月 $\div$ 1 元	
6	邱彥瀚	被告應給付邱彥 瀚66元，及自10 8 年8 月27日起 至清償日止，按 週年利率百分之 5 計算之利息。	邱彥瀚以22元為被 告供擔保後，得假 執行；被告如以66 元為邱彥瀚供擔保 ，得免為假執行。	103 年8 月26 日起至104 年 12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 1.348$ 年 $\div$ 14元
				105 年1 月1 日起至106 年 12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 2 \text{ 年} \div$ 29元
				107 年1 月1 日起至108 年 8 月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 1.652$ 年 $\div$ 23元
		被告應自108 年 8 月27日起至返 還系爭土地之日 止，按月給付邱 彥瀚1 元。	邱彥瀚按月以1 元 為被告供擔保後， 得假執行；被告如 按月以1 元為邱彥 瀚供擔保，得免為 假執行。	20,800元 $\times$ 25.48 $\text{m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \div$ 12月 $\div$ 1 元	
7	邱麗萍	被告應給付邱麗 萍66元，及自10 8 年8 月27日起 至清償日止，按 週年利率百分之 5 計算之利息。	邱麗萍以22元為被 告供擔保後，得假 執行；被告如以66 元為邱麗萍供擔保 ，得免為假執行。	103 年8 月26 日起至104 年 12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 1.348$ 年 $\div$ 14元
				105 年1 月1 日起至106 年 12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 2 \text{ 年} \div$ 29元
				107 年1 月1 日起至108 年 8 月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48 \text{ m}^2 \times$ $6\% \times 1/2240 \times 1.652$ 年 $\div$ 23元
		被告應自108 年 8 月27日起至返 還系爭土地之日 止，按月給付邱	邱麗萍按月以1 元 為被告供擔保後， 得假執行；被告如 按月以1 元為邱麗	20,800元 $\times$ 25.48 $\text{m}^2 \times 6\% \times 1/2240 \div$ 12月 $\div$ 1 元	

(續上頁)

		麗萍1 元。	萍供擔保，得免為假執行。		
8	邱財成	被告應給付邱財成36,887元，及自108 年8 月27日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。	邱財成以12,296元為被告供擔保後，得假執行；被告如以36,887元為邱財成供擔保，得免為假執行。	103 年8 月26日起至104 年12月31日止	$15,040\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 25189/100800 \times 1.348\text{ 年} \div 7,745\text{元}$
				105 年1 月1日起至106 年12月31日止	$20,960\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 25189/100800 \times 2\text{ 年} \div 16,015\text{元}$
				107 年1 月1日起至108 年8 月26日止	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 25189/100800 \times 1.652\text{ 年} \div 13,127\text{元}$
		被告應自108 年8 月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付邱財成662元。	邱財成按月以221元為被告供擔保後，得假執行；被告如按月以662 元為邱財成供擔保，得免為假執行。	$20,800\text{元} \times 25.48\text{ m}^2 \times 6\% \times 25189/100800 \div 12\text{月} \div 662\text{ 元}$	