臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第235號

原　　告　力新木業有限公司
法定代理人　陳菁芸
訴訟代理人　姚本仁律師
複　代理人　何思瑩律師
被　　告　盧定子
訴訟代理人　劉志忠律師
被　　告　盧金水
　　周學友
　　蘇世昌
　　張正雄
　　張賢宗
　　徐國忠
　　徐國賢

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110 年9 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告盧定子應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994 （11）建物【面積一百零八點五二平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

二、被告盧金水應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994 （10）建物【面積六十六點二八平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

三、被告周學友應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994 （13）建物【面積六十六點三七平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

四、被告蘇世昌應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994 （9 ）建物【面積一百二十三點八二

平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

五、被告張正雄應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994（8）建物【面積一百二十五點一二平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

六、被告張賢宗應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994（4）、994（1）建物【面積五十二點八五平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

七、被告徐國賢、徐國忠應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上如附圖所示暫編地號994（5）建物【面積五十五點三一平方公尺】予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

八、被告盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠應分別給付原告如附表一至六「被告應給付原告之金額」欄所示金額。

九、原告其餘之訴駁回。

十、訴訟費用由被告按如附表七「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

十一、本判決原告勝訴部分，於原告各以如附表八「假執行之金額」欄所示金額為各被告供擔保後，得假執行。

十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時聲明原係：㈠被告盧定子應自坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）如

新北市新莊地政事務所民國109年12月10日新北莊地測字第1096054790號函檢附複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號994（11）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○號之未辦理保存登記建物（面積：108.52平方公尺，下稱系爭21號建物）予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈡被告盧金水應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（10）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○號之未辦理保存登記建物（面積：66.28平方公尺，下稱系爭23號建物）予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈢被告周學友應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（13）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○巷○號之未辦理保存登記建物（面積：66.37平方公尺，下稱系爭15巷2號建物）予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈣被告蘇世昌應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（9）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○巷○號之未辦理保存登記建物（面積：123.82平方公尺，下稱系爭15巷9號建物）予以拆除，並將土地返還予原告及其他全體共有人；㈤被告張正雄應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（8）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○巷○○號之未辦理保存登記建物（面積：125.12平方公尺，下稱系爭15巷11號建物）予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈥被告張賢宗應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（4）及994（1）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○巷○○號之未辦理保存登記建物（面積：52.85平方公尺，下稱系爭27巷11號建物）予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈦被告徐國賢、徐國忠（與被告盧定子、盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗合稱被告，單指其一，逕稱姓名）應自坐落系爭土地如附圖所示暫編地號994（5）即門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○巷○○號之未辦理保存登記建物（面積：55.31平方公尺，下稱系爭27巷13號建物）予以拆除，並

將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；㈧原告願供擔保，請准宣告假執行。（見本院重調字卷第13頁至第17頁，本院重訴字卷㈠第407 頁至第411 頁）。嗣原告於109 年11月16日具狀對被告追加請求相當於租金之不當得利（見本院重訴字卷㈡第269 頁至第273 頁，內容詳後述），嗣於110 年4 月28日本院言詞辯論程序時，原告當庭以言詞撤回請求盧定子給付不當得利之部分，並經盧定子當庭同意（見本院重訴字卷㈢第161 頁）。經核原告所為上開聲明之追加（相當於租金之不當得利），係本於被告所有各該建物使用占有系爭土地之同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，且撤回亦與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告為系爭土地共有人之一，惟被告無占有使用系爭土地特定位置之權利，盧定子以系爭21號建物、盧金水以系爭23號建物、周學友以系爭15巷2 號建物、蘇世昌以系爭15巷9 號建物、張正雄以系爭15巷11號建物、張賢忠以系爭27巷11號建物、徐國賢及徐國忠以系爭27巷13號建物占有使用系爭土地特定位置，顯已構成無權占有，爰依民法第767 條第1 項前段、中段及第821 條規定，請求被告拆除建物並返還占用土地予全體共有人。另盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠以上開建物無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179 條規定，請求其等返還按系爭土地申報地價年息10％計算、自民國109 年11月17日起至返還占用土地之日止之不當得利。且盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠未經系爭土地所有權人同意、無權占有系爭土地特定位置一情，自原告之前手持有系爭土地應有部分時即已發生，因而原告之前手實有對被告之相當於租金之不當得利返還請求權，原告既已自前手受讓系爭土地遭第三人無權占用

時、對於占用人自占用日起至所有權移轉登記予原告日止之不當得利返還請求權，原告自得依前開不當得利返還請求權請求被告返還相當於租金之不當得利等語。

㈡並聲明：

1.盧定子應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（11）即系爭21號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

2.盧金水應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（10）即系爭23號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

3.周學友應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（13）即系爭15巷2號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

4.蘇世昌應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（9）即系爭15巷9號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

5.張正雄應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（8）即系爭15巷11號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

6.張賢宗應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（4）、994（1）即系爭27巷11號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

7.徐國賢、徐國忠應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號994（5）即系爭27巷13號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人。

8.盧金水應給付原告新臺幣（下同）23萬1,785元及自109年11月19日至清償日止，按週年利率5％計算之利息，及自109年11月17日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,753元。

9.周學友應給付原告23萬3,190元及自109年11月19日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，及自109年11月17日

起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,759 元。

10. 蘇世昌應給付原告43萬3,000 元及自109 年11月19日至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，及自109 年11月17日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告8,878 元。

11. 張正雄應給付原告43萬7,549 元及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，及自109 年11月17日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告8,972 元。

12. 張賢宗應給付原告18萬4,817 元及自109 年11月19日止，按週年利率5 %計算之利息，及自109 年11月17日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告3,790 元。

13. 徐國忠、徐國賢應給付原告19萬3,422 元及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，及自109 年11月17日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告3,966 元。

14. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則各以：

㈠盧定子：系爭土地原係作農業使用，盧定子之祖父、父親自日據時代開始即為佃農，向原地主（依盧定子記憶所及係為廖姓地主）承租系爭土地耕作，地主因佃農租地耕作，乃同意佃農於承租之農地搭建田寮（土角厝）居住，盧定子自幼即於系爭21號建物出生，並居住至今。上開田寮嗣後曾因洪水而部分受損，盧定子乃於原有建物將土角厝整修為磚房。再因政府辦理省道興建工程（即二省道，現為新北大道），徵收部分系爭21號建物拆除而為現有之狀態，故系爭21號建物既係經由原地主同意使用系爭土地迄今，顯非無權占用土地。依盧定子之戶籍謄本所載，系爭21號建物門牌原為台北縣○○鄉○○路○ 段○○○ 巷○○號，原戶長王汶（即盧定子之母）死亡，盧定子於77年9 月5 日繼為戶長，可證系爭21號建物於77年以前早已坐落系爭土地上。再者，系爭土地除盧定子占用部分面積外，其他共有人如訴外人盧淵源及其家族（占用土地之建物門牌為新北市○○區○○○道○ 段○○號及

15巷1 號）、訴外人盧美樺（占用土地之建物門牌為新北市○○區○○○道○ 段○○號），亦均占有使用部分面積土地長達數十年之久，可見原土地共有人有默示之分管協議。而原告係於108 年10月開始買受取得系爭土地部分持分，其取得土地持分時，已知悉被告等共有人占有使用土地之情形，參諸前揭最高法院96年度台上字第1526號判決及所揭示之大法官會議釋字第349 號解釋、最高法院48年度台上字第1065號判例意旨，原告請求盧定子拆屋還地，有違誠信原則，且原告亦應受原土地共有人分管協議之拘束，不得請求被告拆屋還地等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡盧金水：我也是系爭土地的所有權人，且住在那邊很久等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈢周學友：我是系爭15巷2 號建物之事實上處分權人，房子是我父母親留下來給我繼承的，我們是住家，為什麼會有不當得利，我們又沒有租給別人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈣蘇世昌：系爭15巷9 號建物的所有權人是我蘇世昌單獨所有，為未辦保存登記之建物。請原告提供購買土地時有通知被告優先承購的書函。我們是住家，為什麼會有不當得利，我們又沒有租給別人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈤張正雄：系爭15巷11號建物的所有權人是我本人，為未辦保存登記之建物。請原告提供購買土地時有通知被告優先承購的書函。我們是住家，為什麼會有不當得利，我們又沒有租給別人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈥張賢宗：系爭27巷11號建物的所有權人是我本人，為未辦保存登記之建物。請原告提供購買土地時有通知被告等人優先承購的書函。我們是住家，為什麼會有不當得利，我們又沒有租給別人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈦徐國賢、徐國忠：系爭27巷13號建物之事實上處分權人為我們二人，該房子是屬於兄弟共有。我們住在系爭土地上很久，當時我們祖先是用佃農身分使用系爭土地。訴外人徐江鳳

是徐國忠的阿公，當時徐江鳳就是佃農。請原告提供購買土地時有通知被告等人優先承購的書函。我們住在系爭27巷13號建物已經60年以上，共住有獨立3戶，若拆屋將拆去整棟三分之一以上，即難以居住，每戶部分人員將搬出去租屋，每戶二年之房租費用為36萬元（計算式：1萬5,000元x 24個月=36萬元），循此計算，三戶所需費用共計108萬元（計算式：36萬x 3=108萬元）等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於108年10月22日以買賣法律關係成為系爭土地之共有人（移轉登記日期：108年11月13日），斯時應有部分為69/1680。目前原告就系爭土地之應有部分為176819/201600。

㈡盧定子以其所有如附圖所示暫編地號994（11）即系爭21號建物占用系爭土地。

㈢盧金水以其所有如附圖所示暫編地號994（10）即系爭23號建物占用系爭土地。

㈣周學友以其所有如附圖所示暫編地號994（13）即系爭15巷2號建物占用系爭土地。

㈤蘇世昌以其所有如附圖所示暫編地號994（9）即系爭15巷9號建物占用系爭土地。

㈥張正雄以其所有如附圖所示暫編地號994（8）即系爭15巷11號建物占用系爭土地。

㈦張賢宗以其所有如附圖所示暫編地號994（4）及994（1）即系爭27巷11號建物占用系爭土地。

㈧徐國賢、徐國忠以其共有如附圖所示暫編地號994（5）即系爭27巷13號建物占用系爭土地。

四、本件爭點：

㈠原告請求盧定子將系爭21號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，有無理由？

㈡原告請求盧金水將系爭23號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

㈢原告請求周學友將系爭15巷2 號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

㈣原告請求蘇世昌將系爭15巷9 號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地與原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

㈤原告請求張正雄將系爭15巷11號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

㈥原告請求張賢宗將系爭27巷11號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

㈦原告請求徐國忠、徐國賢將系爭27巷13號建物占用系爭土地部分予以拆除，且返還所占用之系爭土地予原告及其他全體共有人，並給付原告相當於租金之不當得利，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠被告占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告拆屋還地，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。又未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。再按以無權占有為原因，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）。本件被告占有系爭土地有無正當權源一節，為原告所否認，是依前開說明，被告自應就其等具有占用上揭土地之正當權源此有利於己之事實負舉證責任。

2.盧定子抗辯系爭21號建物既係經由原地主同意使用系爭土地迄今，占有使用系爭土地長達數十年之久，可見原土地共有人有默示之分管協議等語。惟按，共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依98年1 月23日修正前民法第820 條第1 項規定，應由共有人全體共同協議訂定之；分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，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109 年度台上字第2118號判決意旨參照）。盧定子固聲請傳喚證人盧李春子到庭作證，然依證人盧李春子於本院時證稱：盧定子住的建物位置就是附件28照片標示金順檳榔之建物，最早之前他們家是佃農，提供田地給他們家耕種的地主，有提供田寮給盧定子的家族居住，至少有80年，當時住的田寮跟照片上的建物不一樣，照片上的建物是何時蓋的，我忘記了，但應該是田寮壞掉了，由盧定子家族改建。從照片看起來應該有二樓高，一樓的牆壁是磚牆，二樓是鐵皮增建。盧定子住的上開建物興建時，應該是有得到土地所有權人之同意，因為是地主給他們的房子，房子壞掉就要修理。地主我不認識，是我認為房子壞了就要修理。地主有田提供給盧定子家族耕作，但我不知道地主的名字，我是聽我公公說地主提供田寮給盧定子家族住在那裡等語（見本院重訴字卷㈡第157 頁至第159 頁），則證人盧李春子雖證述有聽公公說地主提供田寮給盧定子家族住在那裡，然此為證人聽聞他人轉述而來，並非親眼見聞，且證人盧李春子亦未能清楚敘明分管契約之成立經過及內容，則證人盧

李春子之證述，自無從證明當時之土地共有人全體曾就系爭土地與盧定子家族達成分管範圍之協議。又所有權人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋所有權人未行使權利之原因不一而足，不能僅因所有權人隱忍未發，即可推論係有默示之同意使用或分管契約存在。本件盧定子就原告及其他共有人究竟有何舉動或其他情事，足以間接推知原告及其他共有人有同意盧定子使用系爭土地之事實，並未能舉證以明其實，尚難徒憑原告或其他共有人遲未訴請盧定子拆屋還地之單純沉默或經過時間之長短，遽以推論原告或其他共有人有何默示同意盧定子占用系爭土地共有部分而認有成立分管協議。再者，盧定子無權占用系爭土地之特定位置，使原告及其他共有人未能占有使用之，業據認定如上，是系爭21號建物嚴重妨礙其他全體共有人對系爭土地之使用權能。而原告行使物上請求權，訴請盧定子拆屋還地，此係原告貫徹土地所有權人權益之合法行使，發揮土地之經濟效益，並無專以損害他人為主要目的，難謂有違反誠信原則、構成權利濫用之情事。

3.徐國賢、徐國忠抗辯其等祖先以佃農身分使用系爭土地等語。惟其等未就原告及其他共有人究竟有何舉動或其他情事，足以間接推知原告及其他共有人有同意其等使用系爭土地之事實，舉證以實其說，自難僅因其等抗辯祖先係佃農身分使用系爭土地等語，即逕認其等所有之系爭27巷13號建物占用系爭土地有正當權源。

4.蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠抗辯其等應有優先購買系爭土地之權利，請原告提供購買土地時有通知被告優先承購的書函等語。然查，蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠未說明其等有何主張優先購買系爭土地之依據，已難採憑。再者，蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠亦未舉證其等與系爭土地之地主間就系爭土地存有租地建屋租賃關係或其他租賃關係存在，況其等亦未登記為系爭土地之地上權人，復未就系爭土地時效取得地上權，而不存

在地上權登記請求權，其等即非系爭土地之承租人或地上權人，亦無適用土地法第104 條第1 項、民法第426 條之2 第1 項規定主張優先承買系爭土地之餘地。

5.盧金水、周學友未具體說明及舉證其有何占有系爭土地之合法權源，當屬無權占有甚明。

6.基上，本件尚無證據證明被告與系爭土地共有人間有成立分管協議，亦無證據證明被告與系爭土地共有人間有默示分管契約之存在，且被告無法舉證證明其等建物占用系爭土地有何法律上之正當權源，依前揭說明，原告請求被告應將系爭21號建物、系爭23號建物、系爭15巷2 號建物、系爭15巷9 號建物、系爭15巷11號建物、系爭27巷11號建物、系爭27巷13號建物予以拆除，並將該部分土地返還予原告及其他全體共有人，自屬有據。

㈡原告請求盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有理由，以若干為適當？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179 條前段、第181 條分別定有明文。而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1695號判決意旨參照）。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，上開規定依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設，又所謂「年息10％為限」，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報

價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。復按所謂土地總價額，係以法定地價為準。而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價。如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額。此觀諸土地法第97條第1項、第105條、第148條、土地法施行法第25條及平均地權條例第16條等規定自明。又按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

2.經查，本件盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠無權占有原告所有之系爭土地，業如前述，則盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠屬無法律上之原因而受利益，致使原告受有不能使用前開土地以獲取利益之損害，原告依不當得利之法律關係請求其等返還相當於租金之不當得利，為有理由。次查，系爭土地位於新北市○○區○○○路況以新北大道7段、明志路3段為交通要道，鄰近有輔仁大學、明志科技大學、福營國中、丹鳳國小等學校，附近尚有餐廳、旅館、超商、銀行等，且於新北大道7段15巷口有公車站牌、走路4至5分鐘可至機場捷運A6泰山貴和站、走路8至10分鐘可至臺北捷運丹鳳站，生活機能良好，交通發達便利，此有系爭土地登記第一類

謄本、地籍圖謄本、google地圖列印資料各1份及系爭土地周遭照片69張（見本院重訴字卷㈠第111頁至第122頁、第123頁，本院重訴字卷㈡第103頁至第109頁、第163頁至第231頁）在卷可參，又盧金水所有系爭23號建物為一層樓水泥磚造鐵皮之未辦保存登記建物、周學友所有系爭15巷2號建物為二層樓之未辦保存登記建物（一樓是水泥磚造、二樓是鐵皮增建）、蘇世昌所有系爭15巷9號建物為一層樓水泥磚造鐵皮之未辦保存登記建物、張正雄所有系爭15巷11號建物為一層樓水泥磚造石棉瓦之未辦保存登記建物、張賢宗所有系爭27巷11號建物為二層樓鐵皮之未辦保存登記建物、徐國賢、徐國忠共有系爭27巷13號建物為三層樓加強磚造之未辦保存登記建物，前開建物供其等各別居住使用等情，亦有本院109年9月10日勘驗筆錄1份（見本院重訴字卷㈡第95頁至第101頁、第111頁至第114頁）附卷可佐。是本院綜合斟酌上情，並參酌上揭被告所占用系爭土地之面積與位置，衡量原告所受之損害及被告所得之利益，認本件原告以土地申報地價10%為計算相當於租金之不當得利之計算標準尚屬過高，應以申報地價6%為計算標準，方屬適當。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，難認適當，並非可採。復查，本件盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠占用系爭土地，迄今仍無拆除前開建物返還占用土地之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，故原告就其等繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求該等被告應予返還，核無不合。

3.再按依民法第821條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（司法院院字第1950號解釋、最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參照）。查原告最早係於108年11月13日移轉登記系爭土

地之應有部分，斯時原告之應有部分為69/1680（見不爭執事項㈠，歷次取得應有部分比例如附表一至六原告主張不當得利之持分比例附註說明），則依盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠分別占用系爭土地如附表一至六所示占用面積，並按原告追加請求不當得利部分依序計算結果，原告可得請求各該被告給付如附表一至六、編號1至9所示應付金額之不當得利及附加利息。又原告請求前開被告自109年11月17日起至拆屋還地之日止，按月各給付相當於租金之不當得利，應依如附表一至六、編號10所示方式計算，原告此部分請求，亦屬有據。再原告逾越上開金額之請求，則屬無據，不應准許。

4.原告雖主張原告之前手對盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠存有相當於租金之不當得利返還請求權，原告既已自前手受讓系爭土地遭第三人無權占用時、對於占用人自占用日起至所有權移轉登記予原告日止之不當得利返還請求權，原告亦得依前開前手之持分比例主張本件起訴前5年即104年1月18日起至109年1月17日止之相當於租金之不當得利等語，並提出原告買受系爭土地前手共有人盧進祥、盧昱宏、盧晏和、盧秋榕、林有為、李陳麗玉、盧淵源等人之聲明書、原告與李國雄之買賣契約書影本等件（見本院重訴字卷㈡第299頁至第313頁）為憑。然為前揭被告所否認，且原告未具體舉證說明其前手共有人對於盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠等人確有不當得利債權可得請求，況原告前手共有人與前揭被告就系爭土地是否存有其他法律關係，亦屬未明，自難僅憑上開聲明書、買賣契約書，即推認盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠等人對於原告前手共有人係無法律上之原因而受利益，故原告此部分請求，尚難採憑。

㈢末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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，民法第229 條第1 、2 項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，亦為同法第233 條第1 項及第203 條所明定。依此，原告請求盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠等人給付自108 年11月13日起至109 年11月16日止之不當得利，未定有給付之期限，則原告併請求上開被告給付自109 年11月16日民事追加訴之聲明暨準備㈤狀繕本送達被告翌日即109 年11月19日（見本院重訴字卷㈡第269 頁、第339 頁至第340 頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息，應為法之所許。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項、第821 條、第179 條規定，請求被告各將系爭土地上如附圖所示暫編地號994 （11）即系爭21號建物、暫編地號994 （10）即系爭23號建物、暫編地號994 （13）即系爭15巷2 號建物、暫編地號994 （9 ）即系爭15巷9 號建物、暫編地號994 （8 ）即系爭15巷11號建物、暫編地號994 （4 ）、994 （1 ）即系爭27巷11號建物、暫編地號994 （5 ）即系爭27巷13號建物予以拆除，並將該占用土地返還予原告及其他全體共有人；且盧金水、周學友、蘇世昌、張正雄、張賢宗、徐國賢、徐國忠等人應分別給付原告如附表一至六「被告應給付原告之金額」欄所示金額，均為有理由，應予准許。至原告逾越上開金額之請求則為無理由，應予駁回。

七、另原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額（如附表七之「假執行之金額」欄所示金額）宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、本院審酌本件拆屋還地部分原告全部勝訴，而附帶請求相當於租金之不當得利部分雖部分勝訴，部分敗訴，惟因此部分原本就不須繳納裁判費，故依民事訴訟法第79條、第85條第1項規定，命訴訟費用全部由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　6　　日

民事第七庭　法　官　　莊哲誠

以上正本證明與原本無異。

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　　110　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　　陳威同

附表一：盧金水部分

盧金水就系爭23號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）x占用面積x申報地價x　6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭23號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	盧金水應給付原告24,872元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	66.28	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	150	24,872	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108 年度）	66.28	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4 ）	677		
		1 （109 年度）		9810.4		58		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	66.28	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	771		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	66.28	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	243		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	66.28	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	4,097		
6	109 年3 月27日至	65	66.28	9810.4	68323/100800	4,709		

（續上頁）

	109 年5 月31日止				（附註說明：109 年3 月27日增加取得應有部分141/1600）			
7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	66.28	9810.4	151451/201600（附註說明：109 年6 月1 日增加取得應有部分47/640）	7,869		
8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	66.28	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	1,235		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	66.28	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	5,062		
10	109 年11月17日起每月租金	略	66.28	9810.4	176819/201600	計算式：66.28 × 9810.4× 6% ×(000000/201600) /12 =2,852		盧金水應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告2,852 元。

附表二：周學友部分

周學友就系爭15巷2號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）x占用面積x申報地價x 6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭15巷2 號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	周學友應給付原告24,905元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	66.37	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	150	24,905	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108年度）	66.37	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4）	678		
		1 （109年度）		9810.4		58		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	66.37	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	772		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	66.37	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	244		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	66.37	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	4,102		
6	109 年3 月27日至109 年5 月31日止	65	66.37	9810.4	68323/100800（附註說明：109 年3 月27日	4,716		

（續上頁）

					增加取得應有部分141/1600）			
7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	66.37	9810.4	151451/201600（附註說明：109 年6 月1 日增加取得應有部分47/640）	7,880		
8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	66.37	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	1,236		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	66.37	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	5,069		
10	109 年11月17日起每月租金	略	66.37	9810.4	176819/201600	計算式：66.37 × 9810.4× 6% ×(000000/201600) /12 =2,855		周學友應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告2,855 元。

附表三：蘇世昌部分

蘇世昌就系爭15巷9號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）x占用面積x申報地價x 6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭15巷9 號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	蘇世昌應給付原告46,463元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	123.82	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	280	46,463	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108 年度）	123.82	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4）	1,265		
		1 （109 年度）		9810.4		108		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	123.82	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	1,441		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	123.82	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	454		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	123.82	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	7,654		
6	109 年3 月27日至109 年5 月31日止	65	123.82	9810.4	68323/100800（附註說明：109 年3 月27日增加取得應有部分141/1600）	8,797		

（續上頁）

7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	123.82	9810.4	151451/201600（附註說明：109 年6 月1 日增加取得應有部分47/640）	14,701		
8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	123.82	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	2,306		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	123.82	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	9,457		
10	109 年11月17日起每月租金	略	123.82	9810.4	176819/201600	計算式：123.82× 9810.4× 6%×(000000/201600) /12 =5,327		蘇世昌應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告5,327 元。

附表四：張正雄部分

張正雄就系爭15巷11號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）x占用面積x申報地價x 6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭15巷11號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	張正雄應給付原告46,951元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	125.12	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	283	46,951	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108年度）	125.12	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4）	1,278		
		1 （109年度）		9810.4		109		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	125.12	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	1,456		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	125.12	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	459		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	125.12	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	7,734		
6	109 年3 月27日至109 年5 月31日止	65	125.12	9810.4	68323/100800（附註說明：109 年3 月27日增加取得應有部分141/1600）	8,890		
7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	125.12	9810.4	151451/201600（附註說明：	14,855		

（續上頁）

					109 年6 月1 日增加取得應有部分47/640）			
8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	125.12	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	2,331		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	125.12	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	9,557		
10	109 年11月17日起每月租金	略	125.12	9810.4	176819/201600	計算式：125.12× 9810.4× 6%×(000000/201600) /12 =5,383		張正雄應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告5,383 元。

附表五：張賢宗部分

張賢宗就系爭27巷11號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）×占用面積x申報地價× 6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭27巷11號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	張賢宗應給付原告19,832元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	52.85	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	120	19,832	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108年度）	52.85	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4）	540		
		1 （109年度）		9810.4		46		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	52.85	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	615		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	52.85	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	194		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	52.85	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	3,267		
6	109 年3 月27日至109 年5 月31日止	65	52.85	9810.4	68323/100800（附註說明：109 年3 月27日增加取得應有部分141/1600）	3,755		
7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	52.85	9810.4	151451/201600（附註說明：109 年6 月1 日增加取得應有部	6,275		

（續上頁）

					分47/640）			
8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	52.85	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	984		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	52.85	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	4,037		
10	109 年11月17日起每月租金	略	52.85	9810.4	176819/201600	計算式：52.85× 9810.4× 6%×(000000/201600) /12 =2,274		張賢宗應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告2,274 元。

附表六：徐國忠、徐國賢部分

徐國忠、徐國賢就系爭27巷13號建物相當於租金之不當得利金額： 計算式=（占用天數/365）x占用面積x申報地價x 6%x原告得主張相當於不當得利之持分比例 = 應付金額（元以下四捨五入）								被告應給付原告之金額（新臺幣）
編號	占用期間	占用天數（日）	系爭27巷13號建物占用面積（平方公尺）	申報地價（新臺幣元）	原告得主張相當於不當得利之持分比例	應付金額（新臺幣元）	合計（新臺幣元）	徐國忠、徐國賢應給付原告20,755元，及自109 年11月19日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
1	108 年11月13日至108 年12月18日止	35	55.31	9570.4	69/1680（附註說明：108 年11月13日取得應有部分69/1680）	125	20,755	
2	108 年12月19日至109 年1 月1 日止	12（108年度）	55.31	9570.4	303/560（附註說明：108 年12月19日增加取得應有部分2/4）	565		
		1 （109年度）		9810.4		48		
3	109 年1 月2 日至109 年1 月15日止	13	55.31	9810.4	2797/5040（附註說明：109 年1 月2 日增加取得應有部分3/216）	644		
4	109 年1 月16日至109 年1 月20日止	4	55.31	9810.4	2867/5040（附註說明：109 年1 月16日增加取得應有部分1/72）	203		
5	109 年1 月21日至109 年3 月26日止	65	55.31	9810.4	2972/5040（附註說明：109 年1 月21日增加取得應有部分1/48）	3,419		
6	109 年3 月27日至109 年5 月31日止	65	55.31	9810.4	68323/100800（附註說明：109 年3 月27日增加取得應有部分141/1600）	3,930		
7	109 年6 月1 日至109 年9 月7 日止	98	55.31	9810.4	151451/201600（附註說明：109 年6 月1 日增加取得應有部分47/640）	6,567		

（續上頁）

8	109 年9 月8 日至109 年9 月22日	14	55.31	9810.4	166319/201600（附註說明：109 年9 月8 日增加取得應有部分118/1600）	1,030		
9	109 年9 月23日至109 年11月16日	54	55.31	9810.4	176819/201600（附註說明：109 年9 月23日增加取得應有部分5/96）	4,225		
10	109 年11月17日起每月租金	略	55.31	9810.4	176819/201600	計算式：55.31 × 9810.4× 6% ×(000000/201600) /12 =2,380		徐國忠、徐國賢應自109 年11月17日起至返還土地之日止，按月給付原告2,380 元。

附表七：訴訟費用負擔比例

編號	被告	訴訟費用負擔比例
1	盧定子	100分之18
2	盧金水	100分之11
3	周學友	100分之11
4	蘇世昌	100分之21
5	張正雄	100分之21
6	張賢宗	100分之9
7	徐國賢、徐國忠	100分之9

附表八：假執行之金額

編號	被告	假執行之金額

（續上頁）

		（新臺幣）
1	盧定子	原告以2,223,000元為盧定子供擔保後，得假執行。
2	盧金水	原告以1,357,000元為盧金水供擔保後，得假執行。
3	周學友	原告以1,359,000元為周學友供擔保後，得假執行。
4	蘇世昌	原告以2,536,000元為蘇世昌供擔保後，得假執行。
5	張正雄	原告以2,563,000元為張正雄供擔保後，得假執行。
6	張賢宗	原告以1,082,000元為張賢宗供擔保後，得假執行。
7	徐國賢、徐國忠	原告以1,133,000元為徐國賢、徐國忠供

（續上頁）

		擔保後，得假執行。