

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第308號

原告 林宏曦

林文枝

被告 鍾承鋒

訴訟代理人 謝昀蒼律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地如附圖所示編號3C-1（面積3.57平方公尺）部分，有法定租賃關係存在。

二、核定被告所有如附圖所示編號3C-1（面積3.57平方公尺）地上物，占有原告所有坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地上如附圖所示編號3C-1（面積3.57平方公尺）部分，自民國106年6月25日起至111年6月24日止之租金為新臺幣（下同）3,665元。

三、核定被告占有原告所有坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地上，如附圖所示編號3C-1（面積3.57平方公尺）部分，自111年6月25日起至法定租賃關係終止日止，每年應付租金為788元。

四、被告應給付原告9,659元，及自111年6月25日起至被告返還如附圖所示編號3C-2地上物所坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（面積3.57平方公尺）之日止，按年給付原告788元。

五、被告應將坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地如附圖所示編號2D-2（鐵皮雨遮，面積1.34平方公尺）、編號2E-2（鐵皮雨遮，面積0.93平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。

六、被告應自111年6月25日起至返還本判決第五項所示土地之日

止，按月給付原告42元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告負擔38%，餘由原告負擔。

九、本判決第四項前段、五項部分得假執行。但被告依序以9,659元、8萬1,266元為原告供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項後段各到期部分得假執行。但被告如每期以788元為原告預供擔保，得免為假執行。

□、本判決第六項各到期部分得假執行。但被告如每期以42元為原告預供擔保，得免為假執行。

□、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（重測前○○段○○○段000-00地號，下稱000地號土地，同地段逕稱地號）為原告所有，000地號土地係分割自林松籐所有之○○段○○○段000-0地號土地，由原告所繼承，被告所有○○市○○○段00建號（重測前○○段○○○段0000建號）即門牌號碼宜蘭縣○○市○○街000號建物（下稱系爭建物），占用原告之000地號土地有如宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈日期民國112年12月4日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號3C-1、3C-2、2D-2、2E-2部分地上物（各地上物坐落面積詳如附表一所載），雖因地政人員於辦理土地分割登記時，未實際確認系爭建物坐落之土地位置，導致64年6月6日測量之系爭建物，有部分面積占用000地號土地範圍內，此雖為登記錯誤所致，但被告仍不得無償使用，故就系爭建物占用000地號土地之面積，於坐落64年6月6日測量原始建物面積範圍內，類推民法第425條之1規定，推定有租賃關係，並請求法院核定起訴前5年（106年6月25日起至111年6月24日）及自訴訟繫屬（111年6月25日起）後推定租賃關係之租金（依000地號土地之申報地價乘以占用面積，按年息10%計算），並針對事後增建占用000地號土地（3C-2、2D-2、2E-2）屬無

01 權占有部分，請求給相當於租金之不當得利（依000地號土
02 地之申報地價乘以占用面積，按年息10%計算），故請求被
03 告給付前揭起訴前5年及起訴後按年計算之推定租賃關係租
04 金及無權占有之相當於租金之不當得利，併請求拆除附圖編
05 號2D-2、2E-2之地上物並返還所占用000地號土地。

06 (二)當年系爭建物在內9戶連棟建築，係地主(林松藤)與建商(李
07 生發)簽具土地開發同意書後，由建商(李生發)尋找營造公
08 司設計施工，事後由地主(林松藤)取回3棟建築(即A3、A6、
09 A7)，其餘6棟建築由建商(李生發)自行出售，因此林鄭美(A
10 9)係向建商(李生發)購買房屋，000-0地號土地分割亦由建
11 商(李生發)進行，與地主無關，且土地使用權同意書係與林
12 松藤等6人(含林鄭美)簽定合約內容，林鄭美應該清楚知悉
13 跟建商(李生發)購買A9土地上建築之房屋，絕無跨越系爭土
14 地建築之情。

15 (三)被告一再宣稱系爭建物第一層及第二層及第三層，跨越000
16 地號土地違建增建部分，自當年建築完成時即已為現狀，然
17 該等主張與建物平面圖、建築執照卷宗顯有違悖，被告應負
18 舉證責任。

19 (四)歷次變更聲明如附表二所示（附表二編號5，第3項請求「移
20 除化糞池設施」之聲明，所為訴之追加部分，因追加不合
21 法，另以裁定駁回之）。

22 二、被告則以：

23 (一)被告之系爭建物先前測量坐落於宜蘭市○○○段000地號土
24 地上(重測前為○○○段○○○段000-00地號，下稱重測前000
25 -00地號，目前系爭建物已更正坐落於000、000號土地上，
26 以下逕稱地號，以特定土地)，係64年1月31日完工，64年4
27 月2日以買賣為原因移轉登記於林鄭美，66年1月25日完成第
28 一次所有權登記，被告係於000年00月間向訴外人李明福購
29 買系爭建物，且被告買受系爭建物時，即已為現狀，被告並
30 未為任何增建行為，原告主張被告未得原告同意，越界搭建
31 所指之地上物，無權占用原告所有之000地號土地，並非實

在。

(二)自系爭建物64年6月6日測量成果圖可見，重測前0000建號建物(即系爭建物)部分，已記載坐落土地為「○○市○○○段000000號、000-00號」，已足證系爭建物於64年間辦理保存登記時，其1、2樓即已部分面積坐落並使用000地號土地。且該測量成果圖經宜蘭地政事務所111年10月12日宜地貳字第1110009142號函覆說明系爭建物係於64年5月30日申辦第一次登記測量，並於66年1月25日登記完竣，系爭建物之建物測量成果為當時所繪測並與系爭建物真實情狀相符，益證系爭建物建築完成時即已部分跨越使用000地號土地。

(三)依本件建造執照所附平面圖等相關資料、使用執照存根、系爭建物第一次測量成果圖、宜蘭地政事務所函覆內容，以及系爭建物登記謄本相互參照後，可知系爭建物係為合法保存登記之建物，且建築基地自始即為000、000地號土地，實屬有權建築使用000號土地，原土地所有權人林松籐亦應於建築、保存登記時明知此情並同意，惟於土地分割移轉時發生重大錯誤，而未依債之本旨移轉予系爭建物建築面積相符之土地予買受人，致生今日紛爭。故本件非無權占用，也無推定租賃關係存在，原告所為不當得利之請求為無理由。

(四)原告分別為系爭建物建築完成時000地號土地所有權人暨系爭房地出賣人林松籐之繼承人(即原告林文枝)及再轉繼承人(即原告林宏曦)，自應繼受該土地所有權人暨系爭房地出賣人之義務，則林松籐當時既已明知且同意系爭建物建築使用000地號土地，原告本件請求即無理由。

(五)縱認本件系爭建物有越界之建築，應有主張適用或類推適用民法第796條及第796之1條規定之餘地。

(六)倘本院認本件尚不得以林松籐當時就系爭建物所坐落之土地分割錯誤，或以其所提供之土地使用權同意書為由，而屬「永久使用或未定期限之使用借貸關係」為抗辯，則本件被告所有之系爭合法房屋，坐落於000地號土地部分，應得適用或類推適用民法第425條之1第1項、第426條之1規定對抗

原告。

(七)原告本件主張被告無權占用000地號土地之占用面積計算基礎有誤，附圖3C-2是延1樓往上加蓋，為何3C之2面積會與1、2樓測得之面積不符，且應以000地號土地歷年(原告請求期間)之公告地價80%為申報地價，原告以歷年公告地價為計算基礎，顯然有誤，並應以申報地價年息5%計算不當得利金額，較為允當。

(八)聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)依照時間順序，整理不爭執事項如下：

編號	時間	事實	證據
1	36年7月1日	林松籐為原宜蘭市○○段○○○段00000地號土地（下稱000-0地號土地）之所有權人。	土地登記簿謄本（限閱卷第43頁）
2	63年6月7日	林松籐出具同意使用000-0地號土地土地全部面積用以建造含系爭建物在內共9戶房屋之土地使用同意書。 林松籐、林鄭美（即系爭建物第一任登記所有權人）等6人為起造人，申請含系爭建物在內共9戶房屋之建造執照。	土地使用權同意書（本院卷二第59頁）、申請建造執照委託書、收文日期（原本見宜蘭縣63年6月14日建局都字第02960建造執照卷宗，下稱建造執照卷）。
3	63年12月26日	原○○段○○○段000-0地號土地分割為重測前000-	土地登記簿謄本（限閱卷第4

		0、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00（即系爭建物預定坐落之土地，下稱000-00地號土地，即重測後000地號土地）、000-00地號（即重測後之000地號土地，本件系爭土地）共10筆土地。	7頁）、宜蘭地政事務所111年10月12日函（本院卷(一)第218頁）。
4	63年12月31日至64年1月31日	本件含系爭建物在內之9戶房屋於63年12月31日竣工，並於64年1月31日核發使用執照。	使用執照存根（本院卷(一)第196頁）
5	64年4月2日	重測前000-00地號土地（即重測後000地號土地）移轉登記予林鄭美。	土地登記簿謄本（限閱卷第45頁）、（本院卷(一)第108頁）
6	64年6月6日	本件系爭建物經測量，製成建物測量成果圖，其中2樓建物面寬6.5公尺，標記基地坐落於000地號土地。	64年6月6日建物測量成果圖（本院卷(一)第123頁）
7	66年1月25日	系爭建物辦理保存登記，登記所有權人為林鄭美。系爭建物原為○○段○○○段0000建號，重測後為○○○段0000建號。	建築改良物登記簿（本院卷(一)第101、102頁）、宜蘭地政事務所111年10月12日函（本院卷(一)第218、219頁）
8	74年8月10日、105年6月27	林松籐於74年8月10日死亡，其名下000地號土地，由林文成（原告林宏曦之	土地登記申請書、000地號土地異動索引

01

	日、106年3月15日	父)、林文枝於105年6月27日分割繼承各2分之1。 林宏曦繼承林文成於000地號土地之所有權。	(限閱卷第16、55-57頁)
9	112年7月6日	原系爭建物登記坐落之000地號土地，該000地號土地僅面寬5.48公尺，然系爭建物於64年辦竣建物第一次測量成果圖之2層面寬為6.5公尺，故系爭建物有3.57平方公尺之面積坐落於000地號土地。 系爭建物於本件訴訟繫屬後，經測量係同時坐落於000、000地號土地，由地政事務所更正系爭建物之建築基地為000、000地號土地。	宜蘭地政事務所112年7月6日函文(本院卷(三)第17-19頁)

02

(二)土地分割、建物重測前後名稱對照表：

03

分割前	分割後	重測前、後	目前
○○段○○○段000-0地號土地	分割為重測前000-00、000-00等共10筆土地	重測前000-00地號土地，重測後為○○○段000地號土地。	被告之000地號土地。
		重測前000-00地號土地，重測後為乾門一段000地號土地。	原告所有之000地號土地。
		系爭建物原為○○○段○○○段000	○○○段00建號建物，門牌號碼宜蘭縣○○市○○街00

01		0建號，重測後為 ○○○段00建號	0號建物（即被告 之系爭建物）
----	--	----------------------	--------------------

02 四、爭點：

03 依前述之不爭執事實，可知兩造000、000地號土地係分割自
04 同一筆000-0地號土地，土地原本均為林松籐所有，林松籐
05 於00年0月間與林鄭美共同為起造人，在000-0地號土地上興
06 建內含系爭建物之住宅，000-0地號土地於63年12月26日分
07 割出000、000地號等共10筆土地後，系爭建物於63年12月31
08 日竣工，林松籐於64年4月2日將分割之000地號土地移轉登
09 記予林鄭美，而系爭建物於64年6月6日經測量其當時2樓最
10 大面寬為6.5公尺。可知系爭建物於63年竣工之際，不論是
11 否有跨越000地號土地情形，均屬坐落同一所有權人林松籐
12 之土地上。又本件訴訟繫屬後，經本院囑託宜蘭地政事務所
13 查明，確認系爭建物於64年6月6日測量時，建物面積即已逾
14 越原本所坐落面寬僅5.48公尺之000地號土地，而有3.57平
15 方公尺建物面積坐落於000地號土地等事實為真實。然原告
16 前揭主張則為被告所否認。是本件應判斷之爭點為：

17 (一)系爭建物於完工時坐落於000地號土地面積為何？如附圖所
18 示地上物坐落於000地號土地之原因關係為何？

19 (二)原告各項請求是否有理由？

20 五、本院之判斷：【系爭建物坐落於000地號土地上如附圖所示
21 編號3C-1地上物之面積範圍內，推定有法定租賃關係存在，
22 並據以核定租金】。

23 (一)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
24 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
25 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
26 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其
27 期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額
28 當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定有
29 明文。

30 (二)系爭建物於63年12月31日竣工，於64年6月6日經第一次測

量，其2層最大面寬為6.5公尺（本院卷(一)第123頁），64年測量時，系爭建物已有面積3.57平方公尺坐落於000地號土地上（下稱短少分割之面積），有宜蘭地政事務所112年7月6日函文可佐（本院卷(三)第17-19頁），而系爭建物當時所坐落之000地號土地，該土地係於64年4月2日始移轉登記予林鄭美，可認系爭建物於興建完成之時，本應連同2層樓面寬6.5公尺建物所坐落之土地（即短少分割之面積），一併分割為000地號土地之範圍內，然卻因分割登記錯誤，導致原始建物面寬內共3.57平方公尺之面積坐落於000地號土地上，而出現土地與建物所有權歸屬不同人之情形。考量系爭建物於興建時，所坐落之土地均為林松籐所有，林松籐亦為房屋起造人之一，符合於土地與房屋同屬一人所有要件，衡情，當時土地所有權人林松籐應係有意將系爭建物坐落之土地，完整一併分割移轉予他人或其他起造人（或買受人），然卻因短少分割面積之錯誤，僅將000地號土地及系爭建物移轉登記予林鄭美，導致原始建物面寬內之面積有3.57平方公尺坐落於000地號土地上，本院認為此短少分割面積之錯誤，應可參考民法第425條之1之立法意旨，類推適用土地與房屋同屬一人所有，卻將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之規定。

(三)系爭建物經本院囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所，以64年6月6日原始建物測量成果圖之2層樓最大面寬6.5公尺為範圍（下稱6.5公尺面寬範圍內），就系爭建物占用000地號土地之各地上物予以標示位置及測繪面積，經該所測量後製成如附圖所示之複丈成果圖，有本院勘驗筆錄、現場照片（本院卷(三)第165-174頁）、系爭土地複丈成果圖在卷可稽（本院卷(三)第187-191頁），其中如附圖所示編號3C-1地上物（含垂直下方較小1C-1、2C-1之面積，1、2樓面積較小之地上物不重複評價其占有面積）係位於6.5公尺面寬範圍內，其餘3C-2（含垂直下方較小2C-2面積）、2D-2、2E-2則未出現於64年原始建物測量成果圖之測量範圍內，明顯是於000-0土地分割後

01 所增建。是被告辯稱系爭建物於初始建築時即為現狀，並未
02 事後增建，難認有據。又依現場照片，系爭建物3樓牆壁外
03 緣較1、2樓建物凸出（本院卷(三)第173頁），占有000地號土
04 地之面積自當然多於1、2樓地上物，故被告以3C-2面積與
05 1、2樓測得之面積不符，而質疑地政事務所之複丈結果，亦
06 無理由。

07 (四)系爭建物如附圖編號3C-1所示地上物，雖係於64年6月6日測
08 量後始增建，然其仍位於原始建物2樓最大6.5公尺面寬範圍
09 內，亦即如無短少分割之面積錯誤發生，如附圖編號3C-1所
10 示地上物理應坐落於000地號土地內，故依前述說明，本院
11 認為可類推適用民法第425條之1之規定，就如附圖編號3C-1
12 所示地上物及其往下投影面積範圍內，於系爭建物房屋得使
13 用期限內，有租賃關係，而此為被告所否認，原告自有確認
14 利益，是原告依民法第425條之1規定，訴請法院確認此部分
15 法定租賃關係存在，並核定租金為有理由。至被告抗辯原土
16 地所有權人林松籐而未依債之本旨移轉予系爭建物建築面積
17 相符之土地予買受人，其主張縱屬為真，基於債之相對性，
18 該土地未併同移轉之不完全給付責任，僅存於原買受人林鄭
19 美與林松籐或被告所稱建商之間，對於被告事後買受之系爭
20 建物是否有權坐落000地號土地或是否得以繼續無償使用000
21 地號土地，均無法為有利被告之認定。

22 (五)核定租金與請求給付：

23 1.按關於請求法院核定地租部分，其訴之性質為形成之訴；關
24 於請求給付地租部分，其訴之性質為給付之訴，為達訴訟經
25 濟目的，非不得同時提起上開形成之訴及給付之訴，然必先
26 經法院核定地租數額後，始得據以請求如數給付。原告起訴
27 請求核定租金部分，屬形成之訴，而在判決之前，其雖無租
28 金請求權，惟其依核定租金一併請求被告給付到期及未到期
29 之租金，符合訴訟經濟及紛爭解決一次性目的，洵屬有據。
30 依上開說明，原告向被告請求給付租金時，一併請求本院核
31 定系爭土地租金數額，為有理由。又按城市地方房屋之租

01 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
02 法第97條第1項定有明文，且依同法第105條之規定，於租用
03 基地建築房屋準用之。又該條項所稱之城市地方，係指依法
04 發布都市計畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條
05 及土地稅法第8條之規定即明（最高法院93年度台上字第171
06 8號判決參照）。再土地法施行法第25條規定，土地法第97
07 條第1項所謂土地價額依法定地價。另土地法第148條規定，
08 土地所有權人依該法所申報之地價，為法定地價。查000地
09 號土地位於巷弄內，屬住宅區域，並非位處商業鬧區，而00
10 0地號土地申報地價於106年1月每平方公尺3,040元；107年1
11 月每平方公尺3,200元；109年至111年1月為每平方公尺3,68
12 0元，亦有000地號土地登記公務用謄本（限閱卷第7頁）、
13 申報地價查詢可證。本院斟酌000地號土地周遭環境、利用
14 情形及係因原始建物坐落土地短少分割錯誤導致等情，認原
15 告主張以申報地價之年息10%計算，實屬過高，應以該土地
16 申報總價額之年息6%計算租金為適當。

17 2.按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所
18 明定。原告得請求被告給付先前租金之期間，為自本件訴訟
19 繫屬本院之日即111年6月24日（本院卷(一)第3頁之本院收狀
20 章戳之民事起訴狀）往前回溯5年（即106年6月25日起至111
21 年6月24日止）租金。本院審酌原告請求被告給付回溯五年
22 （自106年6月25日至111年6月24日）租金，既為被告過往積
23 欠之租金，則應以該5年內每年之土地申報地價6%為基準，
24 即原告得請求被告給付回溯5年之租金為3,665元（計算式詳
25 如附表三編號1所示）。及自111年6月25日起至法定租賃關
26 係終止日止，每年租金為788元（計算式： $3,680\text{元} \times 3.57\text{m}^2 \times$
27 $6\% = 788\text{元}$ ）。原告之請求於附表三編號1所示之範圍內洵屬
28 正當，應予核定租金並命被告給付，原告逾此請求之範圍，
29 即屬無據，予以駁回。

30 六、本院之判斷：【系爭建物坐落於000地號土地上如附圖所示
31 編號3C-2、2D-2、2E-2地上物，為無權占有】。

01 (一)系爭建物經地政事務所丈量測繪後，確認於原始建物測量之
02 6.5公尺面寬範圍以外，尚有如附圖所示編號3C-2、2D-2、2
03 E-2地上物坐落於000地號土地上，有附圖可佐，而經比對系
04 爭建物於64年6月6日原始建物測量成果圖，並未測得如附圖
05 編號所示3C-2（含垂直下方較小1C-2、2C-2之面積，1、2樓
06 面積較小之地上物不重複評價其占有面積）、2D-2、2E-2地
07 上物，可認該等地上物均為000-0土地分割後所增建，亦即
08 是在屬於不同所有權人之000地號土地上為增建，實屬無權
09 占有，不符合民法第425條之1「土地及其土地上之房屋同屬
10 一人所有」要件。又被告對於該等地上物增建時「原告知其
11 越界而不即提出異議」乙節，未能提出證據證明，且原告訴
12 請拆除之2D-2、2E-2地上物僅為鐵皮雨遮，並無礙於建物本
13 體安全或公共利益，是被告辯稱依或類推民法第425條之1、
14 越界建築之規定，應免予拆除等語，均屬無據。故原告本於
15 所有權人地位，訴請被告拆除如附圖所示編號2D-2、2E-2地
16 上物，應屬有據，予以准許。

17 (二)按依不當得利之規定請求返還不當得利，以無法律上之原因
18 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
19 圍，應以對方所受之利益為度。無權占有他人土地，可能獲
20 得相當於租金之利益為社會通常之觀念。經查，被告就坐落
21 於000地號土地上如附圖3C-2、2D-2、2E-2（合計面積5.84
22 平方公尺）所示之系爭占用範圍，並無合法權源，係屬無法
23 律上原因受有使用土地之利益，致原告受有損害，又依其利
24 益之性質（即占有土地之利益）不能返還，依前揭說明，原
25 告請求被告給付因無權占用000地號土地所受相當於租金之
26 不當得利，自屬有據。又原告請求被告就未到期之不當得利
27 給付性質，雖為將來給付之訴，但被告對於已到期之不當得
28 利迄未給付，且占用000地號土地前述範圍，迄今尚未拆除
29 上開地上物，原告自有預為請求之必要。從而，原告請求被
30 告自111年6月25日起至返還占用系爭占用範圍之日止，給付
31 原告相當於租金之不當得利，亦屬有據，逾此範圍，則無理

01 由。

02 (三)按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所
03 明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致
04 他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期
05 消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利
06 益，即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效
07 期間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第266
08 0號判決意旨參照）。本件原告係於111年6月24日起訴而訴
09 訟繫屬，應自斯時起發生時效中斷之效力，原告得請求相當
10 於租金之不當得利期間，為自本件訴訟繫屬本院之日即111
11 年6月24日往前回溯5年（即106年6月25日起至111年6月24日
12 止），則原告請求被告給付自106年6月25日起至111年6月24
13 日無權占有系爭土地之相當於租金之不當得利，自屬有據。

14 (四)查000地號土地位於巷弄內，屬住宅區域，並非位處商業鬧
15 區，已如前述，應以該土地申報總價額之年息6%計算被告無
16 權占有000地號土地所受相當於租金之利益為適當。即原告
17 得請求被告給付回溯5年相當於租金之不當得利為5,994元
18 （計算式詳如附表三編號2所示）。另自111年6月25日起至
19 返還其所占用該部分系爭土地之日止，占用附圖編號3C-2部
20 分，按年給付原告788元（計算式詳如附表三編號3所示），
21 占用附圖2D-2、2E-2部分，按月給付42元（計算式詳如附表
22 三編號4所示）為有理由，應予准許，原告雖就附圖所示2D-
23 2、2E-2部分，請求按「年」給付相當於租金之不當得利，
24 然因原告訴請拆除此部分地上物，為便利即時計算應收取之
25 月份，應命被告自111年6月25日起至返還附圖2D-2、2E-2部
26 分占用土地之日止，按月給付原告。原告就此部分之請求，
27 即於附表三編號2-4所示之範圍內洵屬正當，應予准許；逾
28 此請求之範圍，即屬無據，應予駁回。

29 七、綜上所述，原告依民法第425條之1、第767條第1項及第179
30 條規定，於如主文第1至6項所示範圍內，為有理由，應予准
31 許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。

八、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟主文第1至3項部分為形成之訴，無執行力，而不得為假執行之宣告，應予駁回。主文第4至6項所示之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，本院應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免假執行，經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至於原告敗訴部分，假執行聲請失其依據，自應駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，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 113 年 2 月 1 日
民 事 庭 法 官 蕭淳元

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（應附繕本）。

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 113 年 2 月 1 日
書 記 官 邱信璋

附表一（系爭建物坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地之面積與地上物編號）：

複丈日期112年12月4日之土地複丈成果圖

於64年6月6日建物測量成果圖面寬6.5M範圍內	附圖編號	地上物	面積（m ² ）	本院認定占有之性質
	3C-1	鐵皮屋	3.57	推定租賃關係存在
	2C-1	RC加強磚造	3.40	
	2E-1	鐵皮雨遮	0.07	
	1C-1	RC加強磚造	3.40	
於64年6月6日建物測量成果圖	3C-2	鐵皮雨遮	3.57	無權占有
	2C-2	RC加強磚造	2.42	
	2D-2	鐵皮雨遮	1.34	

01

面寬 6.5M 範圍外	2E-2	鐵皮雨遮	0.93	
	1C-2	RC加強磚造	2.42	

02

附表二：

03

編號	原告所提書狀	原告歷次聲明	卷證頁數
1	111年6月24日 民事起訴狀	1.被告應將原告所有坐落於宜蘭市○○○段000號土地上之地上物，如圖示紅色部分，面積10平方公尺（以實測為準）之地上物拆除，將土地返還原告。 2.願供擔保請准宣告假執行。	本院卷(一)第15頁
2	111年9月5日 民事補述狀	1.被告應拆屋還地于原告或以部分合議價金新台幣141.9萬元（含占用土地面積價金106.83萬元、租金32.4萬元及稅金0.147萬元、訴訟費用2.518萬元等）購置及賠償；另不影響房屋結構之部分鐵皮雨遮拆除。 2.如允改採買賣土地分割交易，並酌以增加合議交易金額10%，即以新台幣156.09萬元購置及賠償原告財產權之重大損失。 3.願供擔保請准宣告假執行。	本院卷(一)第142頁
3	112年3月20日 民事補述(八)狀	1.請求改以不當得利之租金賠償，合計18,725元（含5年追溯租金）。 2.請准拆除宜蘭地政事務所繪製複丈成果圖中編號E鐵皮雨	本院卷(二)第227頁

		遮(已加大為白鐵雨遮)，拆除費用，由被告自行負擔。 3.請准移除跨越原告104號土地興建，被告化糞池設施，移除費用，由被告自行負擔。 4.願供擔保請准宣告假執行。	
4	112年10月24日民事補述(九)狀	1.請求改以不當得利之租金賠償，合計新台幣18,725元(含5年追溯租金)。 2.請准被告自行拆除宜蘭地政事務所繪製複丈成果圖中編號E鐵皮雨遮(已加大為白鐵雨遮)，拆除費用，由被告自行負擔。 3.請准被告自行移除跨越原告104號土地所興建化糞池設施，移除費用，由被告自行負擔。 4.請准自111年6月24日(訴訟日)起，簽訂三年土地租賃契約，每三年期滿後，再另訂立三年新租約，每月租金費用為5,000元，直至不當得利執行權利消失為止。 5.願供擔保請准宣告假執行。	本院卷(三)第91頁
5	113年1月2日民事辯論意旨狀	1.請准自111年6月24日(訴訟日前)，請求改以不當得利之償金賠償，合計25,457元(含5年追溯償金)。 2.請准被告自行拆除112年12月20日宜蘭地政事務所繪製複丈成果圖中編號2D-2/2E-2鐵	本院卷(三)第201頁

01

		皮雨遮，拆除費用，由被告自行負擔。 3.請准被告自行移除跨越原告104號土地所興建化糞池設施，移除費用，由被告自行負擔。 4.請准自111年6月24日(訴訟日)起，簽訂五年土地租賃契約，每五年期滿後，再另訂立五年新租約，五年租金費用為53,159元，直至不當得利執行權利消失為止。 5.願供擔保請准宣告假執行。	
--	--	---	--

02 附表三：

03 坐落地號：宜蘭縣○○市○○○段000地號

04

於64年測量成果圖面寬6.5公尺範圍內，推定租賃關係存在之租金計算							
編號	附圖編號	占用面積 (m ²)	占用期間	經歷年日數	申報地價	租金計算式 (元以下4捨5入)	租金計算式 (元以下4捨5入)
1	3C-1	3.57	106/06/25 至 106/12/31	190 日	3,040元	3,040元×3.57 m ² ×6%×190/36 5=339元	①106年6月25日至111年6月24日期間租金：339元+1,371元+1,577元+378=3,665元。 ②111年6月25日後，每年租金為788元。
			107/01/01 至 108/12/31	2年	3,200元	3,200元×3.57 m ² ×6%×2=1,371元	
			109/01/01 至 110/12/31	2年	3,680元	3,680元×3.57 m ² ×6%×2=1,577元	
			111/01/01 至 111/06/24	175 日	3,680元	3,680元×3.57 m ² ×6%×175/36 5=378元	
			111/06/25 起		3,680元	3,680元×3.57 m ² ×6%=788	

						元。	
於64年測量成果圖面寬6.5公尺範圍外，為事後增建，相當於租金之不當得利計算							
編號	附圖編號	占用面積 (m ²)	占用期間	經歷年日數	申報地價	不當得利計算式 (元以下4捨5入)	不當得利計算式 (元以下4捨5入)
2	3C-2 2D-2 2E-2	3.57 1.34 0.93	106/06/25 至 106/12/31	190 日	3,040元	$3,040 \text{ 元} \times 5.84 \text{ m}^2 \times 6\% \times 190 / 365 = 554 \text{ 元}$	106年6月25日至111年6月24日期間相當於租金之不當得利：554元 + 2,243元 + 2,579元 + 618 = 5,994元。
			107/01/01 至 108/12/31	2年	3,200元	$3,200 \text{ 元} \times 5.84 \text{ m}^2 \times 6\% \times 2 = 2,243 \text{ 元}$	
			109/01/01 至 110/12/31	2年	3,680元	$3,680 \text{ 元} \times 5.84 \text{ m}^2 \times 6\% \times 2 = 2,579 \text{ 元}$	
			111/01/01 至 111/06/24	175 日	3,680元	$3,680 \text{ 元} \times 5.84 \text{ m}^2 \times 6\% \times 175 / 365 = 618 \text{ 元}$	
3	3C-2	3.57	111/06/25 起		3,680元	$3,680 \text{ 元} \times 3.57 \text{ m}^2 \times 6\% = 788 \text{ 元}$	111年6月25日後，每年相當於租金之不當得利為788元。
4	2D-2 2E-2	1.34 0.93	111/06/25 起		3,680元	$3,680 \text{ 元} \times 2.27 \text{ m}^2 \times 6\% \div 12 = 42 \text{ 元}$	111年6月25日後至拆除為止，每月相當於租金之不當得利為42元。

