

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第789號

原告 陳財桂
訴訟代理人 楊景勛律師
被告 闕閔莆
訴訟代理人 葉志飛律師
楊時綱律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示暫編地號四六八(一)部分面積五百六十一點四四平方公尺、坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附圖所示暫編地號四六九部分面積一百六十五點八三平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰零肆萬伍仟壹佰壹拾肆元，及自民國一一〇年二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一一〇年二月十八日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬柒仟肆佰壹拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰柒拾肆萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣伍佰貳拾貳萬伍仟零陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3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，民事

訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告起訴之聲明原
為：(一)先位聲明：1.被告應將坐落新北市○○區○○段000
○○000地號土地（下各稱系爭468、469地號土地，下合稱系
爭土地）、如附圖A部分所示部分之地上物拆除，並將上開
土地騰空交還原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）3,90
0,000元及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；並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還
上開土地之日止，按月給付原告65,000元。3.第1、2項聲
明，原告願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明一：1.核
定被告所有門牌號碼新北市○○區○○里○○路0段000號房
屋（下稱系爭地上物）占用原告所有系爭土地，如原證1土
地地籍謄本所示（面積合計827.51平方公尺/250.32178坪）
部分之租金，自民國104年12月25日起至返還占用土地之日
止，按月應給付原告之租金為65,000元。2.被告應給付原告
3,900,000元及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息。3.被告應自109年12月25日起至返還占用之
第1項土地之日止，按月給付原告65,000元，及自判決確定
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.第2、
3.項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。(三)備位聲明
二：1.被告向原告承租系爭土地，如原證1土地地籍謄本所
示（面積合計827.51平方公尺/250.32178坪）部分之租金，
應自起訴時即109年12月25日起，調整為每月65,000元。2.
被告應給付原告3,900,000元及自判決確定翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應自109年12月25日
起，按月給付原告65,000元，及自判決確定翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。4.第2、3.項聲明，原告
願供擔保，請准宣告假執行。嗣經原告迭將訴之聲明變更，
嗣於111年9月7日具狀及於111年11月22日言詞辯論期日變更
及更正訴之聲明為：(一)先位聲明：1.被告應將系爭468地號
土地上如附圖暫編地號468(1)部分面積561.44平方公尺、坐
落系爭469地號土地上如附圖暫編地號469部分面積165.83平

01 方公尺之地上物拆除，並將該部分土地全部騰空返還予原
02 告。2.被告應給付原告3,929,000元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴
04 狀繕本送達之翌日起至返還上列土地之日止，按月給付原告
05 67,000元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明
06 一：1.核定被告所有系爭地上物占用原告所系爭土地、如原
07 證1土地地籍謄本所示（面積合計827.51平方公尺/250.3217
08 8坪）部分之租金，自104年12月25日起至返還占用土地之日
09 止，每月應給付原告之租金如附件計算表所示。2.前項核定
10 聲明之104年12月25日起至109年12月25日止，被告共應給付
11 原告3,929,000元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息。3.前項核定聲明之109年12月25日起
13 至被告返還占用之第1.項土地之日止，被告應按月給付原告
14 67,000元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息。4.第2、3.項聲明，原告願供擔保，請准
16 宣告假執行。(三)備位聲明二：1.被告向原告承租系爭土地，
17 如原證1土地地籍謄本所示（面積合計827.51平方公尺/250.
18 32178坪）部分之租金，應自起訴時即109年12月25日起，調
19 整為每月67,000元。2.被告應給付原告3,929,000元及自判
20 決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.
21 被告應自109年12月25日起，按月給付原告67,000元，及自
22 判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
23 4.第2、3.項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行（見本
24 院卷第401至402頁、第429至430頁）。經核原告就其先位聲
25 明中請求相當於租金之不當得利數額有所增加，及就備位聲
26 明一、二所請求核定或調整租金數額有所增加，並依此計算
27 相關可得請求之租金數額，均顯係擴張應受判決事項之聲
28 明，於法並無不合，自應准許。又原告就訴之聲明中先位聲
29 明第1.項所為更正面積及位置部分，實未變更本件訴訟標
30 的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明
31 確，非為訴之變更或追加，經核於法均尚無不符，亦應准

01 許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：緣於78年間，原告經以買賣為原因而登記為系爭
04 土地之所有權人，被告欠缺合法占有權源，竟於系爭土地上
05 搭蓋1間2層樓之加強磚造建物、1間平房建物及緊連之鐵皮
06 屋（下合稱系爭地上物），占用面積達系爭土地面積之8
07 0%，經原告多次請求拆除系爭地上物，並將系爭土地返還
08 原告，被告均置之不理，是兩造間無法律關係存在，原告既
09 為系爭土地之所有權人，自得依民法第767條規定，請求被
10 告將系爭土地上之系爭地上物拆除。退步言，若被告抗辯與
11 訴外人即原告前手蘇魚間存有租賃契約之法律關係，以此為
12 占有之合法權源，然系爭地上物之2層樓建物迄至109年12月
13 間原告提起本件訴訟時，折舊年限已近50年，又其旁平房及
14 鐵皮屋應約略為同一時期所搭蓋，是系爭地上物之全部建物
15 折舊年限均已逾50年，則依固定資產耐用年數表所載加強磚
16 造住宅用房屋耐用年數為35年，磚構造住宅用房屋耐用年數
17 25年，金屬建造（有披覆處理）住宅用房屋耐用年數20年，
18 則系爭地上物自搭蓋迄今約50年之久，時間非短，不論何建
19 物均已超過耐用年限，屬老舊建物，應認已達不堪使用之程
20 度，均應准許原告依土地法第103條第1款之規定收回出租之
21 土地；退步言，未定期限租用基地建築房屋之租賃契約逾20
22 年後，出租人及承租人均得斟酌租賃契約成立之目的、建築
23 物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，請求法院終止
24 租賃契約，以兼顧出租人及承租人之利益，被告使用系爭土
25 地迄今已逾50年，遠超過20年，原告亦得類推適用民法第83
26 3條之1規定終止雙方租賃契約，又被告將系爭地上物另行轉
27 租予訴外人柯美葉經營毅富汽車商行、游江秀英經營正杰企
28 業社，均設址在系爭地上物，被告顯將系爭地上物轉租予他
29 人，原告亦得依民法第443條、土地法第103條第3款等規
30 定，以起訴狀送達作為終止租約之意思表示；從而，原告爰
31 依民法第767條之規定，先位請求被告拆屋還地，且被告無

01 權占用系爭土地，致原告未能使用、收益，而受有相當於租
02 金之損害，原告亦得依民法第179條不當得利規定，請求被
03 告返還相當於租金之不當得利，而系爭土地鄰近新北市三峽
04 區中正路1段，該路段為四線寬大馬路，且為省道台三線，
05 有多路公車經過，系爭土地附近有股票上櫃之福華電子股份
06 有限公司、中原開發食品股份有限公司、安口食品機械股份
07 有限公司，另有安溪國中、安溪國小、新北市圖書館三峽分
08 館、三峽區戶政事務所、衛生所、新北市政府警察局三峽分
09 局、交通警察大隊三峽分隊、萊爾富便利超商、和昇汽車用
10 品、經展通訊配件、上霖工具五金行、大埔里運動公園、全
11 聯福利中心、三峽黃昏市場、台亞加油站，周邊飲食餐廳林
12 立，食衣住行功能齊備、治安良好，生活機能便利，且不動
13 產市場交易價格大幅成長，土地及租金價格攀升，系爭土地
14 附近廠房租金每坪為400元，而原告所出租鄰近之坐落新北
15 市○○區○○段000○○000地號土地，該土地面積較小、經濟
16 效用較低，每月租金亦有65,000元，是本件相當於租金之不
17 當得利應以每月67,000元計算為宜，則回推起訴前5年之不
18 當得利總額為3,929,000元，且自起訴時起至被告返還系爭
19 土地之日止，被告應按月給付原告相當於租金之不當得利6
20 7,000元。其次，若認兩造間租賃契約關係存在，將產生土
21 地及地上物所有權人分離不一致，原告長期受有土地遭他人
22 占有無法使用之重大權益損害，然為維持租賃關係存在，及
23 衡平原告因被告占有使用基地權益受損之必要，租金數額無
24 法確定，兩造亦無法達成協議，仍應適用或類推適用民法第
25 425條之1之規定，由法院以判決核定租金數額，則參諸上揭
26 相當於租金之不當得利計算基準，考量系爭地上物及土地所
27 在位置、周遭生活便利性、鄰地出租金額等事，應核定每月
28 租金如附件計算表所示，且因系爭地上物興建時點已久，而
29 租金之消滅時效為5年，原告備位請求被告給付自104年12月
30 25日起至109年12月25日止期間之租金合計3,929,000元，並
31 請求被告自109年12月25日起至返還系爭土地之日止，按月

01 給付租金67,000元予原告。再退步言，縱認原告先位請求無
02 理由，且租金數額業已確定，然系爭土地位置交通便利、附
03 近學校及機關林立，生活機能佳，工商業繁榮，鄰地租金高
04 達每月65,000元，若被告主張租金金額低於前開數額，實顯
05 失公平，原告自得備位請求被告應給付自104年12月25日起
06 至109年12月25日止期間之租金合計3,929,000元，詳如附件
07 計算表所示，並請求自起訴時將租金調整為每月67,000元，
08 被告應自109年12月25日起按月給付原告67,000元。爰依民
09 法第767條、第179條、適用或類推適用第425條之1第2項、
10 第442條等規定，並依租賃契約法律關係，提起本件訴訟等
11 語。並聲明：如前開壹所載最終變更後之聲明。

12 二、被告則以：緣原告為訴外人陳月女之子，而陳月女則為訴外
13 人蘇魚之第二任妻子，另被告為訴外人陳英之子，最初係由
14 蘇魚將系爭土地出租予陳英，後由陳月女承受蘇魚之出租人
15 地位，再由原告承受之；另由被告承受陳英之承租人地位。
16 而觀諸起訴狀原告業已說明被告若抗辯與前手蘇魚間存有租
17 賃關係等語，自應認原告顯然知悉上揭基地租賃法律關係存
18 在，原告於78年間經登記為所有權人，仍應受上揭租賃契約
19 法律關係拘束自明。又於86年以前，陳英係以一定數量之稻
20 穀作為租金給付出租人，於87年以後，改為每年以現金給付
21 租金63,000元予出租人，於95年以後，因原告欲調漲租金，
22 然雙方迄未達成共識，原告拒收被告給付之租金，被告僅得
23 將每年應付租金在臺灣臺北地方法院辦理提存，而兩造間基
24 地租賃法律關係自50年間以來迄未經終止，原告主張以起訴
25 狀繕本送達作為終止之意思表示，然基地租賃為不定期租
26 賃，自不容原告恣意終止租約，且系爭地上物有無不堪使用
27 之情，未經專業技術單位鑑定，豈得以稅捐稽徵處房屋稅籍
28 證明書即可率爾認定系爭地上物已不堪使用？再本件被告非
29 將基地轉租他人，而係自行興建地上物後，始將系爭地上物
30 出租予他人，則被告就系爭地上物為使用收益，亦不構成土
31 地法第103條第3款所定要件，另原告自陳其於78年間買受系

01 爭土地，且前手為蘇魚，似指其向蘇魚購入系爭土地，然蘇
02 魚並未依土地法第104條之規定通知陳英行使優先購買權，
03 則原告與蘇魚間之買賣契約自無法對抗承租人，被告得主張
04 其等間買賣移轉行為無效。是原告自95年12月28日起至109
05 年12月21日，均依約給付租金，並提存於臺灣臺北地方法
06 院，受取人為原告，是被告具有使用系爭土地之正當合法權
07 源，亦無短付租金，自無不當得利可言。其次，本件基地租
08 賃之租金數額顯可確定，自87年以後租金為每年63,000元，
09 直至94年7月15日，陳英仍按年給付63,000元予陳月女，足
10 認長久以來，雙方均有以63,000元作為系爭土地全年租金之
11 合意甚明，自無租金無法確定之事，原告備位聲明請求，應
12 屬無據。再者，原告起訴前，被告已繳清歷年地租，繳清部
13 分不得溯及調整，而被告既已於109年12月21日提存109年度
14 租金，嗣後原告始於109年12月25日提起本件訴訟，縱認租
15 金有增減必要，仍應自110年度起調整租金，尚不得溯及，
16 且調整租金數額亦應受土地法第97條第1項、第105條等規定
17 限制，系爭土地每月租金金額應以8,256元為限等語，資為
18 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，被告
19 願供擔保請准免為假執行。

20 三、經查，原告經以買賣為原因，而於78年2月25日登記為系爭
21 土地之所有權人，又被告為系爭地上物之所有權人，系爭地
22 上物占用系爭468地號土地如附圖所示暫編地號468(1)部分面
23 積561.44平方公尺，占用系爭469地號土地如附圖所示暫編
24 地號469部分面積165.83平方公尺，再系爭468地號土地之10
25 4年申報地價均為每平方公尺5,600元（計算式： $7,000 \text{元} \times 0.8 = 5,600 \text{元}$ ），105至109年申報地價為每平方公尺5,760元
26 （計算式： $7,200 \text{元} \times 0.8 = 5,760 \text{元}$ ）；系爭469地號土地之1
27 04年申報地價為每平方公尺4,640元（計算式： $5,800 \text{元} \times 0.8 = 4,640 \text{元}$ ），105年申報地價為每平方公尺5,691元（計算
28 式： $7,114 \text{元} \times 0.8 \div 5,691 \text{元}$ ，元以下四捨五入，下同），10
29 6、107年申報地價為每平方公尺5,696元（計算式： $7,120 \text{元}$

01 $\times 0.8 = 5,696$ 元），108、109年申報地價為每平方公尺5,706
02 元（計算式： $7,132 \text{元} \times 0.8 = 5,706 \text{元}$ ）等節，有系爭土地之
03 土地登記第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明
04 書、GOOGLE地圖衛星空拍及街景照片、現場照片、新北市樹
05 林地政事務所110年11月11日新北樹地測字第1106156014號
06 函暨所附土地複丈成果圖表、本院110年10月25日勘驗筆錄
07 暨所附勘驗照片、系爭土地公告現值資料各1份在卷可稽
08 （見本院卷第35至37頁、第39頁、第41至47頁、第341至347
09 頁、第319至321頁、第297至313頁、第439至441頁），且為
10 兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

11 四、原告主張被告無合法正當占有系爭土地之權源，被告應拆除
12 系爭地上物後返還占用土地予原告，並給付相當於租金之不
13 當得利；又縱認兩造間有基地租賃契約法律關係，亦應由法
14 院核定租金，或因價值昇降而增加租金，被告應依此給付租
15 金等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥
16 為：(一)原告依民法第767條之規定請求被告拆屋還地，有無
17 理由？(二)原告依民法第179條之規定請求被告給付相當租金
18 之不當得利，有無理由？茲分敘如下：

19 (一)原告依民法第767條之規定請求被告拆屋還地，有無理由？

20 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。
21 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
22 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又以無權
23 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
24 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
25 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
26 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
27 1120號判決意旨可資參照）。是本件原告主張被告所有系爭
28 地上物無權占用系爭土地，依前開說明，被告應就其占有系
29 爭土地具正當權源乙事負舉證責任，先予敘明。

30 2. 原告為系爭土地所有權人，且被告確實在系爭土地上搭建系
31 爭地上物而占用系爭468地號土地如附圖所示暫編地號468(1)

01 部分面積561.44平方公尺，占用系爭469地號土地如附圖所
02 示暫編地號469部分面積165.83平方公尺等情，為兩造所不
03 爭執，已如前述。經查，就被告有無占有系爭土地之合法正
04 當權源一節，固據被告提出租金收據1份為憑（見本院卷第1
05 27至169頁、第173至183頁），然參諸被告所提出租金收
06 據，可知自65年1月30日起至79年1月15日止之期間，被告之
07 母陳英確有按年給付稻穀1,000至1,500台斤予蘇魚作為租
08 金，後於80年1月15日起至84年1月22日止之期間，陳英亦有
09 按年給付稻穀1,500台斤予陳月女作為租金，再自85年1月15
10 日起至88年2月23日止之期間，陳英係按年以稻穀折合現金
11 而給付租金57,500元至64,000元不等，是陳英與蘇魚間雖有
12 訂定土地租賃契約，惟參諸上揭收據所載承租土地為坐落重
13 測前新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭重測前638
14 地號土地），亦即陳英與蘇魚應係就系爭重測前638地號土
15 地成立租賃契約甚明，然本件系爭土地之重測前原地號則為
16 新北市○○區○○段000地號土地，兩者顯不相同，已難遽
17 認陳英確係向蘇魚承租系爭土地甚明。另縱使部分收據有載
18 明「……台端所有房屋座落三峽鎮中正路一段532號及廠房
19 之全部基地座落三峽鎮礁溪段第638地號……」、「……台
20 端承租座落三峽鎮中正路一段532號房屋基地礁溪段第638地
21 號……」、「……承租三峽鎮中正路一段532號房屋基地礁
22 溪段第638地號……」、「……台端承租三峽鎮中正路一段5
23 32號（三峽礁溪段638號土地）……」等語，據此亦僅足認
24 定陳英與蘇魚係就系爭地上物之基地即系爭重測前638地號
25 土地成立租賃契約，則按前開收據所載文義，尚無從認定陳
26 英與蘇魚有就除系爭重測前638地號土地外之土地合意成立
27 租賃契約，被告執此辯稱陳英與蘇魚就系爭土地有合意成立
28 租賃契約，顯非可採。至依原告所提出臺灣臺北地方法院10
29 7年度存字第3053號、95年度存字第7429號、97年度存字第4
30 88號、98年度存字第1413號、99年度存字第1443號、100年
31 度存字第2536號、101年度存字第4025號、102年度存字第37

48號、103年度存字第7407號、104年度存字第8267號、105年度存字第17935號、106年度存字第6315號、108年度存字第2461號、109年度存字第2714號提存書（見本院卷第171頁、第185至233頁），提存原因及事實欄雖多載明承租地號為重測前臺北縣○○鎮○○段000○○00000地號土地，然此被告提存時單方片面所填載內容，且顯與上揭收據所載內容有所不同，則被告一方面辯稱其係承受陳英之承租人地位，然依其所提出上揭租金收據，陳英所承租範圍與被告自行提存時所陳述之承租範圍顯有不同，被告亦未舉出事證可證陳英承租範圍確實包含系爭土地，則被告自無從取得大於前手之權利，被告前開置辯情詞，洵無足採。此外，未據被告提出任何陳英與蘇魚間就系爭土地成立租賃契約之相關事證，亦無從認定其等承租範圍確有包含系爭土地，被告既未舉證以實其說，其逕稱具有占用系爭土地之合法正當權源，即非可採。

3. 至被告辯稱其得承租系爭土地迄至系爭地上物不堪使用，而其亦無違法轉租，更得行使優先購買權，並主張原告與蘇魚間買賣契約及移轉行為無效云云，然被告前開所辯，既係以陳英與蘇魚間就系爭土地確有成立租地建屋契約法律關係為前提，然依被告所舉事證，尚無從認定陳英與蘇魚間確有就系爭土地成立租賃契約，已如前述，則被告前開所辯，自均屬無據。從而，原告基於系爭土地所有權人之地位，請求被告就系爭地上物占用系爭468地號土地如附圖所示暫編地號468(1)部分面積561.44平方公尺、系爭469地號土地如附圖所示暫編地號469部分面積165.83平方公尺之地上物均予拆除，並將該部分土地全部騰空返還予原告，應屬有據。

(二)原告依民法第179條之規定請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？

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，

01 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
02 之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨可資參
03 照）。查本件被告無權占有原告所有系爭土地，業如前述，
04 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
05 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
06 求被告返還相當於租金之不當得利，為有理由。至被告辯稱
07 其為合法占有系爭土地，故無不當得利可言云云，顯非可
08 採，業如前述，自難為有利於其之認定。

- 09 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
10 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
11 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，
12 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
13 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
14 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除
15 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
16 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
17 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
18 0%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨可資參
19 照）。經查，系爭土地前為新北市三峽區中正路一段，為雙
20 向各2線道道路，係省道3號，前方有公車站牌，站名為「大
21 同橋一」，有5路公車經過，附近有煤氣行、服飾行、便利
22 超商、工廠，交通狀況尚可，生活機能及經濟活動普通等
23 情，有本院110年10月25日勘驗筆錄及現場相片可參（見本
24 院卷第297頁至第313頁、第341至347頁），堪認本件以系爭
25 土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害為適當。又被
26 告占用系爭468地號土地如附圖所示暫編地號468(1)部分面積
27 561.44平方公尺、系爭469地號土地如附圖所示暫編地號469
28 部分面積165.83平方公尺，並按原告於追加請求不當得利時
29 取得系爭土地所有權應有部分期間回溯5年部分依序計算結
30 果，原告得請求如附表所示金額之不當得利合計1,045,114
31 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月18日（見本院卷第

89頁送達回證)起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，原告此部分之請求，應屬有據。又原告請求自起訴狀繕本送達翌日之110年2月18日至被告返還系爭土地之日止，按月給付如附表所示方式計算相當於租金之不當得利即17,417元，亦屬有據，應予准許。

3. 至原告雖聲請囑託鑑定人佳泰不動產估價師事務所鑑定被告使用系爭土地之租金利益，固有該事務所111年8月23日所提出不動產估價報告書1份可參(證物外放)。然查鑑定人係以比較法評估，並考量產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況等情進行堪估，然其顯係就系爭土地整筆評估，與本件占用情況已屬有別，自難逕以前開估價報告書結果作為本件計算相當於租金之不當得利所據，況前開鑑定報告書所選取比較標的具體情形仍與系爭土地有別，尚無從據此為有利於原告之認定，是原告此部分請求，即逾越前開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條等規定，請求被告應將系爭468地號土地如附圖所示暫編地號468(1)部分面積561.44平方公尺、系爭469地號土地如附圖所示暫編地號469部分面積165.83平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告；被告並應給付原告1,045,114元，及自起訴狀繕本送達翌日之110年2月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自110年2月18日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告17,417元，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。原告先位之訴既有理由，則其備位依民法第425條之1、第442條等規定及租賃契約法律關係為請求，即毋庸再予審究，附此敘明。

六、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。

七、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，原告主張應以鑑定報告書結果作為計算相當於租金之不當得利之依據，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。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 12 月 22 日
民事第五庭 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 111 年 12 月 23 日
書記官 許宸和

附表：

編號	被告應給付原告之金額	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	被告應給付原告1,045,114元，及自110年2月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	104年12月25日起至104年12月31日止	$5,600 \text{ 元} \times 561.44 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \times 0.019 \text{ 年} + 4,640 \text{ 元} \times 165.83 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \times 0.019 \text{ 年} \div 3,718 \text{ 元}$
		105年1月1日起至105年12月31日止	$5,760 \text{ 元} \times 561.44 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \times 1 \text{ 年} + 5,691 \text{ 元}$

			$\times 165.83 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \times 1$ 年 $\div 208,882$ 元
		106年1月1日 起至107年12 月31日	$5,760 \text{ 元} \times 561.44 \text{ m}^2 \times$ $5\% \times 1 \times 2 \text{ 年} + 5,696 \text{ 元}$ $\times 165.83 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \times 2$ 年 $\div 417,846$ 元
		108年1月1日 起至109年12 月25日	$5,760 \text{ 元} \times 561.44 \text{ m}^2 \times$ $5\% \times 1 \times 1.984 \text{ 年} + 5,7$ $06 \text{ 元} \times 165.83 \text{ m}^2 \times 5\% \times$ $1 \times 1.984 \text{ 年} \div 414,668$ 元
	被告應自110年2月1 8日起至返還系爭土 地之日止，按月給 付原告17,417元。		$5,760 \text{ 元} \times 561.44 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \div 12 \text{ 月} + 5,$ $706 \text{ 元} \times 165.83 \text{ m}^2 \times 5\% \times 1 \div 12 \text{ 月} \div 17,4$ 17元