

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第185號

原告 豪欣建設股份有限公司

法定代理人 楊聰達

訴訟代理人 高亘瑩律師

複代理人 陳逸融律師

被告 任林雪

楊敬庸

共同

訴訟代理人 蘇信誠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年8月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告任林雪應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附
圖所示暫編地號一三八(一)部分面積八平方公尺、一三八(二)部分面
積十平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告楊敬庸應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附
圖所示暫編地號一三八(三)部分面積六平方公尺、一三八(四)部分面
積九平方公尺之建物拆除，並將該部分土地返還予原告。

被告任林雪、楊敬庸應分別給付原告如附表「應給付原告之金
額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告任林雪負擔百分之五十五，由被告楊敬庸負擔百
分之四十五。

本判決原告勝訴部分，於原告依序各以新臺幣貳拾肆萬元、貳拾
萬元為被告任林雪、楊敬庸供擔保後，得假執行；但被告任林
雪、楊敬庸如分別依序以新臺幣柒拾壹萬捌仟貳佰元、伍拾玖萬
捌仟伍佰元為原告預供擔保，各得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
05 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
06 者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之
07 言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1
08 項但書第1款、第2款、第3款及第2項分別定有明文。又不變
09 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
10 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。經查，本
11 件原告起訴之聲明原為：(一)被告任林雪（與被告楊敬庸下合
12 稱被告，單指其一，逕稱姓名）應將其所有坐落新北市○○
13 區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所
14 示編號A（面積17.39平方公尺）部分之建物拆除，並將該部
15 分土地返還予原告。(二)楊敬庸應將其所有系爭土地上如起訴
16 狀附圖所示編號B（面積11.54平方公尺）部分之建物拆除，
17 並將該部分土地返還予原告。(三)任林雪、楊敬庸應分別給付
18 原告新臺幣（下同）7,153元、4,747元，及均自起訴狀繕本
19 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並均
20 自民國111年9月1日起至返還前開土地之日止，分別按月依
21 序給付800元、531元予原告。(四)如受有利判決，原告願供擔
22 保，請准宣告假執行（見本院111年度板調字第35號卷【下
23 稱板調卷】第11至13頁）。嗣於112年7月13日經原告具狀將
24 訴之聲明變更為：(一)任林雪應將系爭土地上如附圖所示暫編
25 地號138(1)及138(2)（面積18平方公尺）占用部分之建物拆
26 除，並將該部分土地返還予原告。(二)楊敬庸應將系爭土地上
27 如附圖所示暫編地號138(3)及138(4)（面積15平方公尺）占
28 用部分之建物拆除，並將該部分土地返還予原告。(三)任林雪、
29 楊敬庸應依序給付原告7,404元、6,170元，及均自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
31 均自111年9月1日起至返還前開土地之日止，分別按月依序

給付828元、690元予原告。(四)如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第158頁）。經核原告就其請求被告返還相當於租金之不當得利部分，擴張應受判決事項之聲明，經核與前揭法律規定相符；又原告就訴之聲明第(一)、(二)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，經核於法尚無不符，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告為系爭土地（應有部分為全部）之所有權人，而任林雪為坐落新鶯歌區中正段170地號（應有部分為全部，下稱系爭170地號土地）暨其上同段490建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號，應有部分為全部，下稱系爭40號房屋，與系爭170地號土地合稱系爭40號房地）之所有權人，楊敬庸為坐落新鶯歌區中正段172地號（應有部分為全部，下稱系爭172地號土地）暨其上同段1038建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號，應有部分為全部，下稱系爭38號房屋，與系爭172地號土地合稱系爭38號房地）之所有權人，原告因辦理都市更新事業計畫而申請鑑界時，發現系爭38號房屋逾越地界而無權占用系爭土地如附圖暫編地號138(3)、138(4)所示部分面積合計15平方公尺，系爭40號房屋逾越地界而無權占用系爭土地如附圖暫編地號138(1)、138(2)所示部分面積合計18平方公尺，導致原告無法順利進行都市更新事業計畫，嚴重侵害原告權益，經原告催告拆除後未果，原告自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將占用部分拆除清空並返還予原告。又被告無權占用他人土地，侵害土地所有人自由使用、收益所有物之權能，自屬不法侵害他人所有權，並致土地所有權人受有損害，土地所有權人得依侵權行為法律關係，請求無權占有人賠償相當於租金之損害，被告無權占有系爭土地多時，已獲有相當於租金之利益，造成所有權人無法使用系爭土地之損害，原告依民法第184條第1項前段規

01 定請求被告賠償相當於租金之損害；再被告無權占有原告所有
02 有之系爭土地多時，已獲有相當於租金之利益，造成原告受
03 有無法使用系爭土地之損害，原告亦得依民法第179條之規
04 定請求被告給付相當於租金之利益，並請求擇一為有利於原
05 告之認定。而原告自110年11月29日因買賣取得系爭土地，
06 系爭土地110、111年申報地價各為每平方公尺5,200元、552
07 0，而任林雪、楊敬庸分別占用系爭土地面積各為18平方公
08 尺、15平方公尺，且系爭土地位於鶯歌市區，商業繁榮、交
09 通發達、生活機能極佳，被告占有系爭土地受有相當於租金
10 之利益應以系爭土地申報地價年息10%計算為當，是原告請
11 求自110年12月1日起至111年8月31日止之期間，任林雪、楊
12 敬庸應分別給付相當於租金之利益各7,404元、6,170元予原
13 告，另自111年9月1日起至返還系爭土地之日止，任林雪、
14 楊敬庸應分別按月給付828元、690元予原告。爰依民法第76
15 7條第1項前段、中段、第184條第1項前段、第179條等規
16 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹所載最終變更後
17 之聲明。

18 二、被告則以：於80年6月30日，任林雪取得系爭40號房地，且
19 系爭40號房屋係於84年8月17日原始取得建物所有權，又系
20 爭172地號土地原登記為訴外人王繼偉名下，而王繼偉係於8
21 6年5月10日原始取得系爭38號房屋所有權，又於93年11月1
22 日楊敬庸經以買賣為原因而登記為系爭38號房地所有權人，
23 繼受取得系爭38號房屋，取得時房屋現況即為如此，是系爭
24 38、40號房屋分別於84年、86年間興建完成，距今約28、26
25 年，陽台等二次施工亦係於房屋完成時接續施作，早已將後
26 續工程釘樁、整地等事項完成，況系爭土地原為大漢溪河床
27 邊坡林地，原地主有種植芭樂樹，以維持林地之地目，系爭
28 土地上只有芭樂樹、雜草，自系爭38、40號房屋興建、陽台
29 增建開始施工迄至系爭土地讓與原告止，20多年來原地主非
30 但沒有任何異議，後來偶爾巡視、澆水時，亦未曾表示過任
31 何意見，還曾向被告借水澆灌植物，足見其對系爭38、40號

01 房屋完成、狀態非常清楚，但從未提出任何異議，原告自應
02 依民法第796條規定繼受前手與被告間長期存在相鄰土地使
03 用狀態、關係；退步言，縱無法適用民法第796條之規定，
04 系爭38、40號房屋越界包括建物一部分及陽台，若拆除勢必
05 將嚴重影響房屋結構及安全，影響建物經濟效用及住戶利
06 益，依民法第796條之1、796條之2等規定，應免為移去或變
07 更。此外，系爭38、40號房屋下方原為大漢溪河川地，長久
08 以來無利用價值，建物現狀未對鄰地所有權人造成影響，長
09 久以來相安無事，詎原告自稱在附近進行都市更新申請，想
10 方設法排除包括被告在內之幾戶人家，然或因收購出價過
11 低，或因老人家不願離開熟悉環境，被告不同意讓與原告，
12 原告即以興訟請求拆屋還地、不當得利等，企圖逼迫被告讓
13 步，以達賤價取得被告所有不動產之目的，並不可取，原告
14 遲至110年11月29日始經以買賣為原因而取得系爭土地，該
15 地目何時變更被告並不清楚，且原告所自陳承辦都更計畫，
16 在新北市政府更新處網站無法查得資料，系爭土地面積僅55
17 1平方公尺，與系爭170、172地號土地有數公尺高低落差，
18 又與下方坐落新北市○○區○○段000地號土地亦有數公尺
19 落差，如此長、窄、不穩定土地，經考量建蔽率後，是否能
20 開發使用，不免啟人疑竇，被告如何侵害原告權利，亦未據
21 原告說明等語，資為抗辯。並聲明：(一)請求駁回原告之訴。
22 (二)如受不利之判決，被告願供擔保免予假執行。

23 三、經查，原告以買賣為原因而於110年11月29日經登記為系爭
24 土地之所有權人；又任林雪以買賣為原因於80年8月28日經
25 登記為系爭170地號土地之所有權人，後以第一次登記為原
26 因而於84年10月5日經登記為系爭40號房屋之所有權人；再
27 楊敬庸以買賣為原因而於93年11月1日經登記為系爭38號房
28 地之所有權人。另系爭40號房屋占用系爭土地如附圖所示暫
29 編地號138(1)部分面積8平方公尺、138(2)部分面積10平方公
30 尺，合計18平方公尺；系爭38號房屋占用系爭土地如附圖所
31 示暫編地號138(3)部分面積6平方公尺、138(4)所示部分面積9

01 平方公尺，合計15平方公尺，而系爭土地之110年申報地價
02 為每平方公尺5,200元、111年申報地價為每平方公尺5,520
03 元等情，有系爭38、40號房地土地及建物登記第一類謄本、
04 新北市樹林地政事務所112年4月20日新北樹地測字第112601
05 5893號函暨所附系爭土地登記公務用謄本、地價公務用謄
06 本、112年6月5日新北樹地測字第1126018654號函暨所附土
07 地複丈成果圖表各1份在卷可稽（見板調卷第73至83頁，本
08 院卷第101至107頁、第141至144頁），亦據原告提出現場建
09 物照片2張為證（見板調卷第33頁），並經本院依職權至現
10 場勘驗屬實，有本院112年5月22日勘驗筆錄暨勘驗照片1份
11 可憑（見本院卷第115至135頁），且為兩造所不爭執，是此
12 部分事實，自堪認定。

13 四、原告主張被告所有系爭38、40號房屋為無權占有系爭土地，
14 且被告受有相當於租金之不當得利等節，為被告所否認，並
15 以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告占有系爭土地是
16 否有正當權源？原告請求被告拆屋還地，有無理由？(二)原告
17 請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為
18 適當？茲分述如下：

19 (一)被告占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告拆屋還
20 地，有無理由？

21 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。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
23 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又未經共
24 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
25 益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就
26 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
27 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
28 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
29 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
30 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
31 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)。本件原告主張被告所有系爭38、40號房屋為無權占用系爭土地，被告雖不否認其等所有系爭38、40號房屋確有占用系爭土地一事，惟抗辯其等占有土地具有正當權源，而此已為原告所否認，依前開說明，被告自應就此有利於己之事實負舉證責任。經查，被告就其等所有系爭38、40號房屋有何占有系爭土地之正當權源一節，未據被告具體主張說明，更遑論舉證以實其說，已難率爾認定其等所有系爭38、40號房屋確有合法占用系爭土地之正當權源。又楊敬庸現為系爭38號房屋之所有權人一節，為兩造所不爭執，業如前述，則無論楊敬庸有無自行增建，若系爭38號房屋確有占用他人土地，其就事實上管領及享有處分權能之該屋，仍應負排除侵害之責，尚無從據此作為楊敬庸占用系爭土地之合法正當權源依據。

2. 其次，本件被告辯稱系爭土地之原所有權人，於被告或其前手興建系爭38、40號房屋時，明知有逾越地界情形，而不即提出異議，是原告應繼受前手，自不得主張移去或變更其房屋，且若拆除系爭38、40號房屋，將嚴重影響房屋結構安全、經濟效用及住戶利益，系爭土地原為大漢溪河川地，長久以來無利用價值，應有民法第796條之1第1項、第796條之2等規定適用；另楊敬庸買受系爭38號房屋時即為現況，其迄未增建云云，而為原告所否認。惟查：

- (1)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

01 受義務，係為土地所有人所建房屋之整體有一部分逾越疆
02 界，若予拆除勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地
03 所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請
04 求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用；
05 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
06 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
07 建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無該
08 條之適用；所謂鄰地所有人知其越界，須鄰地所有人事實上
09 知悉越界建築，方足當之，而主張鄰地所有人知其越界而不
10 即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院85年
11 度台上字第119號、86年度台上字第813號、81年度台上字第
12 938號、72年度台上字第4734號、83年度台上字第605號判決
13 意旨參照）。

14 (2)被告雖辯稱其或前手興建系爭38、40號房屋時，系爭土地原
15 所有權人知悉而不即提出異議云云，固據被告提出系爭17
16 0、172地號土地地籍調查表、地盤圖、系爭土地地籍調查表
17 各1份為憑（見本院卷第175至193頁），然細觀前開地籍調
18 查表、地盤圖等件，係就系爭170、172地號土地及系爭土地
19 之地界為測量、調查、確認，尚無從據此認定其上建物興建
20 情形如何，更無從遽認系爭土地原所有權人明知系爭38、40
21 號房屋興建逾越地界卻不即時提出異議之事。又被告辯稱系
22 爭土地原所有權人有將系爭土地作為農用，而申請辦理農業
23 使用證明書云云，然此經新北市政府農業局以112年7月25日
24 新北農牧字第1121387996號函覆稱：系爭土地本局經查無農
25 業用地作農業使用證明書申請紀錄可稽等語；再經新北市鶯
26 歌區公所以112年7月28日新北鶯經字第1122566405號函覆
27 稱：系爭土地本所經查無農業用地作農業使用證明書申請紀
28 錄可稽等語，有前開函文各1份為憑（見本院卷第217頁、第
29 221頁），自無從認定被告辯稱系爭土地原所有權人將系爭
30 土地作為農業使用，而在其上種植芭樂樹之辯詞與事實相
31 符，況縱使系爭土地所有權人確有將系爭土地作為種植芭樂

01 樹之農業使用，亦難依此逕認其確實知悉系爭38、40號房屋
02 建築逾越地界而不即提出異議乙事，被告此部分所辯即非可
03 採。此外，未據被告提出任何事證可佐系爭38、40號房屋建
04 築非因故意或重大過失而逾越地界，系爭土地原所有權人知
05 悉該事而不即提出異議之事，而參諸前揭說明，被告就此項
06 事實負有舉證之責，被告既未舉證以實其說，被告單方片面
07 稱本件有民法第796條第1項所定情形，原告應繼受系爭土地
08 原所有權人土地使用狀態云云，洵無足採。

09 (3)次按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或
10 變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一
11 部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用
12 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
13 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
14 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
15 人請求移去或變更其房屋時，亦適用之。經查，就系爭38、
16 40號房屋越界占用系爭土地部分，被告未能舉證證明原告或
17 其前手於系爭38、40號房屋建築完成時已知悉該情事，而未
18 即時異議，自無民法第796條之1第1項規定之適用。又系爭3
19 8、40號房屋為鋼筋混凝土造建物，系爭38號房屋係於86年5
20 月10日建築完成，系爭40號房屋則於84年8月17日建築完成
21 等事，有系爭38、40號房屋登記公務用謄本可佐（見本院卷
22 第55至59頁），復參諸系爭40號房屋占用系爭土地如附圖所
23 示暫編編號138(1)、138(2)部分面積合計18平方公尺，系爭38
24 號房屋占用系爭土地如附圖所示暫編地號138(3)、138(4)所示
25 部分面積合計15平方公尺，而系爭38、40號房屋各係於86、
26 84年間即已建築完成，自屬近30年之老舊建物，再系爭土地
27 112年度公告土地現值為每平方公尺39,900元，經以系爭38
28 號房屋所占用系爭土地面積合計為15平方公尺，據以計算價
29 值為598,500元（計算式： $39,900\text{元}/\text{m}^2 \times 15\text{m}^2 = 598,500$
30 元），系爭40號房屋占用系爭土地面積合計為18平方公尺，
31 據以計算價值為718,200元（計算式： $39,900\text{元}/\text{m}^2 \times 18\text{m}^2 = 7$

18,200元），而系爭土地雖原為大漢溪河川地，然大漢溪河川業已改道，系爭土地現已非河川地一節，亦經本院至現場勘驗屬實，有本院112年5月22日勘驗筆錄暨勘驗照片1份為憑（見本院卷第115至133頁），故本院斟酌前開情形，認被告尚不致因拆除系爭38、40號房屋占用系爭土地部分，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，更無原告所得利益甚小，但對被告損害甚鉅，而有權利濫用之情可言，是被告此部分所辯，仍無足採。

3. 至被告另辯稱系爭38、40號房屋除增建部分，主體部分亦有占用系爭土地，拆除房屋將影響系爭38、40號房屋結構安全云云。然查，系爭38、40號房屋主體分別占用系爭土地如附圖暫編地號138(3)部分面積6平方公尺、138(1)部分面積8平方公尺，另系爭38、40號房屋增建分別占用系爭土地如附圖暫編地號138(4)部分面積9平方公尺、138(2)部分面積10平方公尺，有112年6月5日新北樹地測字第1126018654號函暨所附土地複丈成果圖表1份可參（見本院卷第141至144頁），然縱使系爭38、40號房屋主體亦有占用系爭土地，亦無從據此認定系爭38、40號房屋即有占用系爭土地之合法正當權源，尚無從僅因系爭38、40號房屋主體亦有占用系爭土地，即可率爾認定原告不得請求被告拆除系爭38、40號房屋而返還占用部分之系爭土地甚明。況系爭38、40號房屋是否得以拆除如附圖所示暫編地號138(3)部分面積6平方公尺、138(4)部分面積9平方公尺及暫編地號138(1)部分面積8平方公尺、138(2)部分面積10平方公尺，會否影響系爭38、40號房屋之結構安全乙事，應屬嗣後強制執行時拆除方法評估及是否另為結構補強等事，亦無從據以認定被告毋須將系爭38、40號房屋占用系爭土地如附圖暫編地號138(3)、138(4)、138(1)、138(2)所示部分拆除騰空返還土地予原告。被告復辯稱原告自稱進行都市更新計畫，然因被告不願同意讓與原告，原告即提起本件訴訟以逼迫被告讓步，而賤價取得被告所有不動產云云，然被告所有系爭38、40號房屋占用原告所有系爭土地，迄未具

01 體說明有何占用系爭土地之合法正當權源，而屬無權占用他
02 人土地，被告既無從說明有何占用他人土地合法正當權源，
03 更遑論舉證以實其說，則原告基於系爭土地所有權人地位訴
04 請拆屋還地，僅係屬合法行使其自身權利，尚難遽認係為逼
05 迫被告以賤價取得被告所有不動產之事，又兩造前有洽談購
06 買不動產或和解之經過，亦顯無從據此逕認被告所有系爭3
07 8、40號房屋即係有權占有系爭土地，自亦無從為有利於其
08 之認定。

- 09 4. 從而，原告基於系爭土地所有權人之地位，請求任林雪應將
10 系爭土地上如附圖所示暫編地號138(1)部分面積8平方公尺、
11 138(2)部分面積10平方公尺之建物拆除，楊敬庸應將系爭土
12 地上如附圖所示暫編地號138(3)部分面積6平方公尺、138(4)
13 部分面積9平方公尺之建物拆除，並均將上揭部分土地騰空
14 遷讓返還予系爭土地之所有權人即原告，應屬有據。

15 (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
16 干為適當？

- 17 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
18 利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，
19 應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
20 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
21 之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨可資參
22 照）。經查，本件被告無權占有原告所有系爭土地，業如前
23 述，則被告屬無法律上之原因而受利益，致使原告受有不能
24 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
25 係請求被告等返還相當於租金之不當得利，為有理由。
- 26 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
27 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
28 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，
29 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
30 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
31 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，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（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨可資參照）。經查，系爭土地原為大漢溪河川地，前方為公用停車場，停車場旁為雙向各2線道馬路，附近有公車站牌，離最近之鶯歌火車站約700公尺、步行約9分鐘，附近有新北市立美術館，位於住宅區內等情，有本院112年5月22日勘驗筆錄及勘驗照片、GOOGLE地圖列印照片1份為證（見本院卷第115至135頁），自堪認系爭土地附近交通狀況尚佳，經濟活動、生活機能尚可，是本件應以系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之損害為適當。又任林雪占用系爭土地如附圖暫編地號138(1)、138(2)部分面積合計18平方公尺（計算式： $8\text{m}^2 + 10\text{m}^2 = 18\text{m}^2$ ），楊敬庸占用系爭土地如附圖暫編地號138(3)、138(4)部分面積合計15平方公尺（計算式： $6\text{m}^2 + 9\text{m}^2 = 15\text{m}^2$ ），而系爭土地110、111年申報地價各為每平方公尺5,200元、5,520元等節，為兩造所不爭執，已如前述，並按原告取得系爭土地所有權期間計算結果，原告各得向任林雪、楊敬庸請求如附表所示金額之不當得利及附加利息，原告此部分請求應屬有據。又原告請求任林雪、楊敬庸自111年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月各給付相當於租金之不當得利，應依如附表所示方式計算，亦屬有據。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，尚非可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、民法第179條等規定，請求任林雪應將系爭土地如附圖所示暫編地號138(1)部分面積8平方公尺、138(2)部分面積10平方公尺之建物拆除，楊敬庸應將系爭土地上如附圖所示暫編地號138(3)部分面積6平方公尺、138(4)部分面積9平方公尺之建物拆除，並均將上揭部分土地返還予原告，且分別給付原告如附表所示金額，

均為有理由，應予准許。至逾越上開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

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、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 10 月 5 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 112 年 10 月 6 日
書記官 陳睿亭

附表：

編號	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×占用時間，元以下四捨五入）	
1	任林雪應給付原告2,962元，及自111年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	110年12月1日起至110年12月31日止	$5,200\text{元} \times 18\text{m}^2 \times 4\% \times 1/12\text{年} \div 312\text{元}$
		111年1月1日起至111年8月31日止	$5,520\text{元} \times 18\text{m}^2 \times 4\% \times 8/12\text{年} \div 2,650\text{元}$
	任林雪應自111年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告331元。	$5,520\text{元} \times 18\text{m}^2 \times 4\% \div 12\text{月} \div 331\text{元}$	
2	楊敬庸應給付原告	110年12月1日起至11	$5,200\text{元} \times 15\text{m}^2 \times 4\% \times$

	2,468元，及自111年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	0年12月31日止	1/12年 $\div$ 260元
		111年1月1日起至111年8月31日止	5,520元 $\times$ 15m ² $\times$ 4% $\times$ 8/12年 $\div$ 2,208元
	楊敬庸應自111年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告276元。	5,520元 $\times$ 15m ² $\times$ 4% $\div$ 12月 $\div$ 276元	