

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第238號

原告 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 溫啟仁律師

何家怡律師

被告 蘇淑鈴

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年6月7日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段○○段○○地號土地如附圖編號A部分（面積六十二平方公尺），及同段一七之一地號土地如附圖編號B部分（面積十二平方公尺）之建物拆除，並將土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣伍萬伍仟捌佰貳拾貳元，及自民國一一一年一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一〇年七月一日起至返還第一項土地之日止，按日給付原告新臺幣貳佰貳拾捌元。

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以新臺幣貳佰伍拾伍萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬捌仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。

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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被

告之防禦或訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。次按不變更訴訟標的，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條亦有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明原以：(一)被告應將坐落新竹市○○段○○段00○0000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）內如附圖（即民事起訴狀附圖，見本院卷第19頁）所示面積76.07平方公尺之建物即門牌號碼新竹市○○街00號房屋（下稱系爭房屋）拆除，並將該土地清空返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,299,336元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告應自民國110年7月1日起至返還第1項土地之日止，按日給付原告1,477元；(四)訴訟費用由被告負擔；(五)原告就第1、2項願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣經本院囑請新竹市地政事務所人員現場實施測量後，原告乃依測量結果，於111年5月6日具狀將原訴之聲明第1至3項變更為：(一)被告應將系爭土地上如新竹市地政事務所111年3月22日收件文號第23500號複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示面積74平方公尺之系爭房屋拆除，並將該等土地清空返還原告；(二)被告應給付原告1,253,958元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告應自110年7月1日起至返還第1項土地之日止，按日給付原告1,436元（見本院卷第121頁）。經核原告所為上開訴之變更、補充，核屬因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述，或屬單純擴張、減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)系爭土地為新竹縣所有，由原告為管理機關。而兩造曾就系爭土地數次簽訂新竹縣縣有非公用土地租賃契約（下稱系爭

租賃契約），最新一次租約係於106年12月10日簽訂，其中約定被告於系爭土地上設有系爭房屋，並承租17地號土地面積52.5平方公尺、17-1地號土地面積11.36平方公尺，租賃期間自107年1月1日起至110年12月31日止，每月租金為5,923元。又系爭租賃契約約定條款第15條中亦約定因開發、利用或參與都市更新而有收回之必要時，原告得隨時終止契約，被告不得向原告請求任何賠償或補償，且其所有地上建物亦應同意配合依都市更新條例及其他相關法律規定辦理等情。嗣因系爭土地位於「新竹市○區○○段○○段0地號等22筆土地都市更新事業」（下稱系爭都更案）之都市更新範圍內，而都市更新為政府之重點社會政策，為謀都市之景觀、未來發展及人民福祉，是系爭租賃契約之租期雖尚未屆至，惟原告仍得依前揭約定提前終止租約並收回土地。是原告將系爭土地劃入系爭都更案之更新地區後，業於106年11月21日公告系爭都更案之公開閱覽暨預招商說明會，後經公開甄審由訴外人境美企業股份有限公司擔任系爭都更案之實施者，並於107年6月21日與原告簽訂系爭都更案委託契約，是原告確已具有依系爭租賃契約第15條第1項第2款約定終止租約之事實存在。據此，原告前於107年9月21日以公函向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，並擇定於同年10月1日終止系爭租賃契約，然因被告迄今仍拒絕遷讓返還系爭土地，經多次協商未果，為維權益，爰依民法第767條第1項、第455條規定提起本件訴訟。

(二)本件兩造間之系爭租賃契約業已合法終止，被告就系爭土地即罹於無權占有之狀態，被告自應返還系爭土地。是原告依民法第767條第1項、第455條規定，請求被告應拆除系爭土地上之建物，包含但不限於系爭房屋本體及周邊地上物，並將系爭土地返還原告，應屬有據。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原告無法就系爭土地為使用收益，而受有相當於租金之損害，是依民法第179條規定及最高法院61年台上字第1695號判例意旨，原告請求被告

給付相當於租金之不當得利，亦應有據。茲就請求之金額計算方式，分述如下：

1. 被告前向原告承租系爭土地之面積為63.86平方公尺（17地號土地52.5平方公尺、17-1地號土地11.36平方公尺），依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1點規定，新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分區，一律按收租當期土地申報地價年息百分之5計收之規定，據以計算每半年開徵土地租金或土地使用補償金35,540元。惟就被告於系爭租賃契約存續期間，其實際占用面積經新竹市地政事務所實地勘測為74平方公尺，是被告就超過之10.14平方公尺（計算式：74平方公尺－63.86平方公尺＝10.14平方公尺），應追徵土地租金面積不足部分之租金，是依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1點追徵每月核為1,014元（計算式：24,000元×10.14平方公尺×5%÷12月＝1,014元），而原告請求自105年7月1日起至107年9月30日止，期間之短繳租金合計為27,378元。
2. 又系爭租賃契約於107年10月1日終止，終止後另應追加按市場行情計算之不當得利（107年10月1日起至110年6月30日止）。本件系爭房屋占用系爭土地面積經新竹市地政事務所實地勘測為74平方公尺，而考量被告無權占用原告土地並非供自己居住使用，乃作為營業使用，參照鈞院108年度竹簡字第378號判決認定之結果，當地市場行情中，鄰近房屋經出租每月可獲40,000元之租金收入，可見被告占用系爭土地之商業營利使用後所獲取之不當利益十分龐大。是系爭土地之不當得利計算，如依土地法第105條準用同法第97條規定，按系爭土地申報地價年息百分之10計算被告所受相當於租金之不當得利，與被告獲取之利益不相當，顯失衡平。斟酌被告之商業用途及營業收益等因素，應依被告實際收益計算返還相當於租金之不當得利。是以當地租金行情，參照鈞院108年度竹簡字第378號判決認定之結果，該案當事人起訴請求鄰近之文化街16號1樓房屋每月租金為40,000元。而文

01 化街16號1樓房屋經評定現值為139,900元，占用面積實測為
02 67.44平方公尺，坐落土地公告現值為7,553,280元，依房地
03 價值比例拆分計算，土地每月相當於租金之不當得利為39,2
04 72.6元 { 計算式：40,000元×【7,553,280元÷(139,900元+
05 7,553,280元)】=39,272.6元 }，換算每平方公尺土地租
06 金收益582.33元(計算式：39,272.6元÷67.44平方公尺=58
07 2.33元)，故被告占用系爭土地獲取每月相當於租金之不當
08 得利為43,092.42元(計算式：582.33元×74=43,092.42
09 元)，每日不當得利為1,436元(計算式：43,092.42元÷30
10 =1,436元，小數點以下四捨五入)。又自107年10月1日起
11 至110年6月30日止，期間之不當得利為1,422,050元(計算
12 式：43,092.42元×33個月=1,422,050元，小數點以下四捨
13 五入)，扣除被告已繳納之土地使用補償金195,470元(按
14 每半年開徵35,540元，35,540元÷6個月×33個月=195,470
15 元)，被告應給付差額1,226,580元。另應自110年7月1日起
16 至返還系爭土地之日止，按日給付原告1,436元。

17 (三)又原告提起本件訴訟前，系爭都更案之實施者境美企業股份
18 有限公司亦有與被告溝通，而被告可能對於補償之金額無法
19 接受，故雙方未達成協議。另就系爭土地部分，原告並未向
20 被告承諾會出售系爭土地，系爭土地屬於國有財產，且目前
21 確實有都更之計畫需要執行。

22 (四)綜上，爰聲明：

- 23 1.被告應將系爭土地上如附圖所示面積74平方公尺之系爭房屋
24 拆除，並將該等土地清空返還原告。
- 25 2.被告應給付原告1,253,958元，及自起訴狀繕本送達翌日起
26 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 27 3.被告應自110年7月1日起至返還第1項土地之日止，按日給付
28 原告1,436元。
- 29 4.訴訟費用由被告負擔。
- 30 5.原告就第1、2項願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)被告自41年起即為居住在系爭土地處之居民，不知為何原告
02 訴請本件拆屋還地，且被告就系爭都更案已於110年12月28
03 日向監察院陳情。又原告曾有一段時間沒有向被告收取土地
04 補償金，後來一次向被告請求5年之補償金，金額非常龐
05 大，被告從未獲有不當得利，僅係將系爭房屋內部補強作為
06 倉庫及停放車輛。另原告雖向被告終止系爭租賃契約，惟每
07 年度2次之土地使用補償金，被告從未缺繳，並持續繳納至1
08 10年6月30日，其後自110年7月1日起至110年12月31日止，
09 被告即未再收受繳費通知。是被告自41年起迄今，均有意願
10 購買系爭土地，然原告突然向被告終止系爭租賃契約，並向
11 被告稱租約終止後，系爭房屋即非被告所有，並請求被告拆
12 屋還地，難認有理。

13 (二)至原告主張其未與被告達成協議，且從未同意出售系爭土地
14 等語，惟被告從頭到尾均有向原告表明需現地安置，況被告
15 認為系爭都更案有缺失，被告等居民之居住權益根本未經重
16 視，經被告向監察院陳情後，原告亦經監察院提出糾正在案
17 (案號：院台內字第1081930650號)，指示原告就系爭都更
18 案有明顯缺失，是原告此部分主張，應非可採。

19 (三)綜上，答辯聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負
20 擔。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭土地為新竹縣所有，原告為管理機關（見本院卷第22、
23 23頁）。

24 (二)被告為坐落系爭土地上系爭房屋之事實上處分權人，兩造就
25 系爭土地曾簽訂系爭租賃契約，租賃期間自107年1月1日起
26 至110年12月31日止（見本院卷第24至28頁）。

27 (三)原告於107年6月21日與訴外人境美企業股份有限公司簽訂系
28 爭都更案委託契約，系爭土地位於系爭都更案之都市更新範
29 圍（見本院卷第29至33頁）。

30 (四)原告於107年9月21日以府財產字第1070176875號函通知被告
31 依系爭租賃契約第15條第1項第2款之約定，自107年10月1日

起終止系爭租賃契約（見本院卷第34、35頁）。

(五)被告前向本院起訴請求確認系爭租賃關係存在，經本院以109年度竹北簡字第19號民事簡易判決駁回被告之請求，判決理由認原告已合法終止系爭租賃契約（見本院卷第36至43頁）。

(六)系爭房屋占有17地號土地62平方公尺、17-1地號土地12平方公尺。

四、本件爭點：

(一)原告依民法第767條第1項、第455條之規定請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分，並將土地返還予原告是否有理？

(二)原告依終止前系爭租賃契約或民法第179條或第184條之規定，請求被告給付租賃關係終止前短收之租金或相當於租金之不當得利或賠償相當於租金之損害，及租賃關係終止後相當於租金之不當得利或賠償相當於租金之損害是否有理？數額為何？

五、本院之判斷：

(一)原告依民法第767條第1項、第455條之規定請求被告拆除系爭房屋占用系爭土地部分，並將土地返還予原告是否有理？

1.原告主張系爭土地為新竹縣所有，並由其管理，而被告曾向原告簽訂系爭租賃契約，約定租賃期間自107年1月1日起至110年12月31日止，被告並為坐落系爭土地上系爭房屋之事實上處分權人，現系爭房屋占有17地號土地62平方公尺、17-1地號土地12平方公尺等情，有原告提出系爭土地土地登記第三類謄本、系爭租賃契約等件為證（見本院卷第22至28頁），復有被告提出系爭房屋門牌附卷可參（見本院卷第145頁），並經本院會同兩造至現場履勘，囑請新竹市地政事務所派員測量屬實，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第95至97、103至105頁），且上開事實為兩造所不爭執【見不爭執事項(一)(二)(六)】，而堪認定。

2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告以無權占有為原因，

01 提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其
02 占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863
03 號判決意旨可資參照），如不能證明，則應認物之所有權人
04 之請求為有理由，而所謂正當權源，係指依法律規定或契約
05 關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。本
06 件被告既未否認其有於系爭土地上搭建系爭房屋使用之事
07 實，已如前述，而僅辯稱其具有占用系爭土地之合法權源，
08 是依上開舉證責任分配之規定及說明，自應由被告就其並非
09 無權占用系爭土地之利己事實，負舉證說明之責任。

10 3.而原告主張被告向其承租系爭土地期間，於系爭土地上搭建
11 系爭房屋之實際面積已超過系爭租賃契約約定之面積，故就
12 超過部分之面積，即屬無權占用等語。本院審酌依系爭租賃
13 契約約定條款第1條約定被告就17地號土地承租面積為52.5
14 平方公尺、17-1地號土地承租面積為11.36平方公尺，合計
15 共承租系爭土地面積為63.86平方公尺（計算式：52.5平方
16 公尺+11.36平方公尺=63.86平方公尺）。又系爭房屋現今
17 實際占用17地號土地62平方公尺、17-1地號土地12平方公
18 尺，合計占用面積74平方公尺（計算式：62平方公尺+12平
19 方公尺=74平方公尺），顯已超過系爭租賃契約訂定17地號
20 土地部分面積9.5平方公尺（計算式：62平方公尺-52.5平
21 方公尺=9.5平方公尺）、17-1地號土地部分面積0.64平方
22 公尺（計算式：12平方公尺-11.36平方公尺=0.64平方公
23 尺），合計超過10.14平方公尺（計算式：9.5平方公尺+0.
24 64平方公尺=10.14平方公尺），是上開超過部分之面積，
25 既非系爭租賃契約約定承租之範圍，且被告亦未就上開超過
26 部分之面積，另與原告簽訂租賃契約，或其他合法占有之
27 權源，提出其他證據證明屬實，是原告主張被告於承租系爭
28 土地期間，占用上開超過系爭租賃契約約定面積10.14平方
29 公尺部分，為無權占有，應屬有據。

30 4.又原告主張被告向其承租系爭土地後，因系爭土地屬系爭都
31 更案之都市更新範圍，故依系爭租賃契約約定條款第15條約

01 定，自107年10月1日起終止系爭租賃契約等情，而被告僅就
02 原告有發函終止兩造租賃契約之意思表示一事，固不爭執
03 【見不爭執事項(四)】，惟抗辯原告終止兩造租賃契約並不合
04 法等語。經查：

05 (1)依系爭租賃契約第15條第1項第2款約定，因開發、利用或參
06 與都市更新而有收回之必要者，原告得隨時終止契約，被告
07 不得向原告請求任何賠償或補償等語，有上開約定條款在卷
08 可考（見本院卷第26頁），是依上開約定之意旨，係指原告
09 將系爭土地出租予被告後，如有開發、利用或參與都市更新
10 而有收回之必要時，原告即可終止系爭租賃契約等情，經核
11 上開約定之性質，乃為兩造所約定之契約終止事由，基於民
12 法契約自由及私法自治之原則，自無不許之理，先予敘明。

13 (2)而本件於兩造簽訂系爭租賃契約後之107年6月21日，原告另
14 與訴外人境美企業股份有限公司簽訂系爭都更案委託契約，
15 其中系爭土地位於系爭都更案之都市更新範圍，有原告提出
16 系爭都更案委託契約在卷可參（見本院卷第29至33頁），並
17 為兩造所不爭執【見不爭執事項(三)】，堪信系爭土地自107
18 年6月21日起已規劃為系爭都更案之都市更新範圍，揆之系
19 爭租賃契約第15條第1項第2款約定，足認系爭土地自107年6
20 月21日起，已屬該條約定「因開發、利用或參與都市更新而
21 有收回之必要」之情形，據此，被告承租系爭土地後，系爭
22 土地既有如系爭租賃契約第15條第1項第2款約定開發、利用
23 或參與都市更新之情形，則原告依該條約定，向被告終止系
24 爭租賃契約，自屬有據。從而，原告於107年9月21日以府財
25 產字第1070176875號函通知被告依系爭租賃契約第15條第1
26 項第2款之約定，自107年10月1日起終止系爭租賃契約【見
27 不爭執事項(四)】，與系爭租賃契約約定之內容無違，自屬合
28 法。

29 5.被告雖抗辯原告終止系爭租賃契約顯不合法，其占用系爭土
30 地仍有合法權源等語，並提出監察院108年8月15日院台內字
31 第1081930650號公告、自由時報新聞內容、新竹市政府111

01 年4月26日府都更字第1110065806號函、監察院111年1月18
02 日院台業肆字第1110700086號函等件為證（見本院卷第131
03 至137、143頁），惟查：

04 (1)依被告所提出監察院111年1月18日院台業肆字第1110700086
05 號函所示（見本院卷第143頁），主旨略以：「新竹縣政府
06 （即原告）委託境美企業股份有限公司擔任實施者，辦理
07 『擬定新竹市○○段0○段0地號等22筆土地都市更新事業計
08 畫』。詎任由該公司騷擾基地居民，並不當施壓渠等以低價
09 出售房屋等情1案，請就權責事項妥處逕復並副知本院」等
10 語。又被告另提出監察院108年8月15日院台內字第10819306
11 50號公告事實及理由略以：「本案坐落新竹市○○段○○段
12 00地號土地所屬『擬定新竹市○○段○○段00地號等43筆土
13 地都市更新事業計畫案』部分範圍…新竹縣政府（即原告）
14 規劃辦理該都市更新之過程，除捨棄行為時都市更新條例第
15 36條有關地上物拆遷之程序規定外，更忽視其實踐「適足居
16 住權」之公法上義務…而援引民法第767條物上請求權等規
17 定訴請住居者拆屋還地及給付所謂不當得利，即有違上開公
18 約保障「適足居住權」…應予糾正促其注意改善」等語（見
19 本院卷第131頁），及自由時報新聞內容提及：「監委指
20 出，竹縣府及其委託的都市更新實施者，並未考量住居者已
21 於該土地上安身立命數十年的歷史背景，更忽視政府機關實
22 踐《經濟社會文化權利國際公約》『適足居住權』的公法上
23 義務，率以『公法遁入私法』手段，援引民法的物上請求權
24 等規定，訴請住居者拆屋還地及給付所謂不當得利」等語
25 （見本院卷第133頁），可知監察院上開發文之意旨，固認
26 系爭都更案有違反行為時都市更新條例第36條有關地上物拆
27 遷之程序規定，及經濟社會文化權利國際公約所謂適足居住
28 權之公法上義務等情。

29 (2)惟依上開新聞內容中亦提及：「監委表示，本案土地所屬的
30 『都市更新事業計畫案』，已報請竹市府審核中，請竹市府
31 本諸國際公約『適足居住權』精神，及都更條例規定，審慎

01 審核本案『拆遷安置計畫』，並依相關規定，提供社會住宅
02 或租金補貼等協助」等語。另參酌被告所提出新竹市政府11
03 1年4月26日府都更字第1110065806號函另稱：「申請實施建
04 築管理前合法房屋證明…亦或依都市更新條例第46、62及84
05 條後段所示向本都市更新案實施者（境美企業股份有限公司）
06 申請佔用他人土地之舊違章建築戶補償安置方案」等語
07 （見本院卷第135至137頁）。可知前開監察院提出糾正之事
08 項，僅係要求原告對於因系爭都更案遭遷離之土地占有人，
09 應給予適當之補償或安置方案等節，惟並未具體指摘原告自
10 始不得終止兩造間之系爭租賃契約，或原告依系爭租賃契約
11 約定終止租約一事，有何違反強制規定或善良風俗等情形，
12 足見上開監察院之糾正案內容，與原告終止系爭租賃契約一
13 事無涉。據此，被告僅憑前開監察院之糾正案，尚無從據以
14 說明原告依前揭約定條款終止租約，有何違法或不當之處。

15 (3)再者，囿於我國就聯合國大會於西元1966年12月16日通過之
16 「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公
17 約」（下合稱兩公約）所揭示適足居住權意旨，「尚乏」對
18 私有土地所有人行使其所有權與適足居住權間相關法律之明
19 確規定，法院僅得在個案中於現行法規範圍內衡酌保障無權占
20 有人之適足居住權之適當方法，「不得」逕課私有土地所有
21 人於訴請拆屋還地前應對無權占有人行通知、協商、補償、
22 安置措施等義務，並以土地所有人未行上述法律未明文規定
23 之義務，「排斥」其所有權之行使（參最高法院109年度台
24 上字第614號民事判決）。是依上開說明，可知我國現行僅
25 要求法院於審理拆屋還地事件時，於個案中審酌兼衡無權占
26 有人之適足居住權，仍不得因土地所有權人於提起拆屋還地
27 訴訟前未對於無權占有人進行通知、協商、補償或安置措
28 施，即阻卻土地所有權人行使所有權之權利，且依憲法第15
29 條保障財產權規定，土地所有權人之所有權，亦為憲法所揭
30 示應保障之權利，亦見原告依前開約定條款終止系爭租賃契
31 約時，有無給予被告補償及安置措施，與原告本於私法上所

有權人之地位行使權利，究屬二事，故被告自不得以原告尚未給予適當之補償為由，據以抗辯原告終止系爭租賃契約不合法。

(4)況被告雖設籍在系爭房屋，惟實際居所係新竹市○○路00號，此觀被告於系爭租賃契約所陳報之送達地址自明（見本院卷第27頁），經本院以GOOGLE街景檢視，被告居所為一水泥磚造住宅，1樓為店面，開設雜貨店鋪營業等情，堪信被告除系爭房屋外，另有其他住居所可供居住使用，況被告於本院履勘現場時亦自承系爭房屋目前作為倉庫及停放車輛使用等語（見本院卷第95頁），顯見其並未實際居住在系爭房屋，揆之前揭最高法院裁判意旨，應認原告終止系爭租賃契約後請求拆屋還地，尚不致使被告因此成為無家可歸或因此受到其他有遭受不得享有安全、和平、尊嚴及不受非法侵擾之適足居住環境等人權侵害情事，是被告依前開監察院糾正內容及兩公約揭示之意旨，據以抗辯原告不得終止系爭租賃契約等語，難認有據，無足憑採。

6.此外，被告復未能提出其他證據，足以證明原告終止系爭租賃契約有何違法或不當之處，或被告占用系爭土地另有其他合法占有使用之正當權源，故自原告終止系爭租賃契約後，被告繼續占用系爭土地之情形，即屬無權占有，堪可認定。

7.又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。查系爭土地係新竹縣所有，並由原告管理，而被告於承租系爭土地期間，其實際占有使用之面積既已超過系爭租賃契約約定之使用面積，且系爭租賃契約現亦經原告合法終止，此外被告復未能舉證證明其占用系爭土地有何正當權源，其現以如附圖所示之建物占用系爭土地，即屬無權占用，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭土地上如附圖編號A部分（面積62平方公尺）、B部分（面積12平方公尺）之建物拆除，並將占用之土地返還予原告，自屬有理，應予准許。

01 (二)原告依終止前系爭租賃契約或民法第179條或第184條之規
02 定，請求被告給付租賃關係終止前短收之租金或相當於租金
03 之不當得利或賠償相當於租金之損害，及租賃關係終止後相
04 當於租金之不當得利或賠償相當於租金之損害是否有理？數
05 額為何？

06 1.復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
08 179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，
09 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
10 年台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房屋之租
11 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，
12 土地法第97條第1項定有明文，而該條規定於租用基地建築
13 房屋準用之，土地法第105條亦規定甚明。所謂土地之總價
14 額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申報之地
15 價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148條分別
16 定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
17 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用
18 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以
19 為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

20 2.查被告於承租系爭土地期間，其就超過系爭租賃契約約定17
21 地號土地部分面積9.5平方公尺、17-1地號土地部分面積0.6
22 4平方公尺，合計超過10.14平方公尺，其後原告乃合法於10
23 7年10月1日終止系爭租賃契約，是被告於承租系爭土地期
24 間，就上開超過系爭租賃契約約定使用範圍面積10.14平方
25 公尺部分，及自107年10月1日終止系爭租賃契約繼續占有使
26 用系爭土地部分，均屬無權占用，已如前述，堪認被告就上
27 開無權占用部分，受有相當於租金之利益，且無法律上原
28 因，同時致原告受有損害，是原告依民法第179條之規定，
29 請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。茲就原告
30 請求返還不當得利之範圍及金額，分述如下：

31 (1)被告於承租系爭土地期間超過系爭租賃契約約定使用面積1

01 0.14平方公尺之無權占用部分：

02 ①關於原告請求被告於承租系爭土地期間超過系爭租賃契約約
03 定使用面積10.14平方公尺之無權占用部分，本院審酌被告
04 最早於41年間即占有使用系爭土地，此經被告當庭自陳在
05 卷，有言詞辯論筆錄可憑（見本院卷第77頁），是原告就上
06 開無權占用10.14平方公尺部分，僅請求自105年7月1日起至
07 系爭租賃契約終止日前之107年9月30日止，合計27個月期間
08 之不當得利，應屬有據。

09 ②而本件被告於系爭租賃契約關係存續期間，無權占用17地號
10 土地部分面積9.5平方公尺、17-1地號土地部分面積0.64平
11 方公尺，已如前述。又依原告所提出系爭土地之土地登記第
12 三類謄本所示（見本院卷第22、23頁），其中17地號土地之
13 申報地價為每平方公尺21,885元、17-1地號土地之申報地價
14 為每平方公尺24,000元。另參酌系爭土地坐落位置位於新竹
15 市文化街，前方有護城河、國稅局新竹分局，附近有東門國
16 小、公園、新竹市政府，近市中心圓環，交通便利、生活機
17 能良好，此有本院勘驗測量筆錄在卷可憑（見本院卷第95
18 頁），佐以按新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分
19 區，一律按收租當期土地申報地價年息百分之5計收，新竹
20 縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1條亦有明文。是本院
21 斟酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、交通狀況、經濟用
22 途以及被告利用系爭土地情形及所得利益等情狀，認此部分
23 不當得利數額，依原告主張之上開計收基準（即申報地價之
24 年息百分之5）計算，應屬合理，故依此計算，被告每月應
25 給付予原告相當於租金之不當得利數額，17地號土地部分為
26 866元【計算式：21,885元×9.5平方公尺×5%÷12月＝866元
27 （小數點以下四捨五入）】；17-1地號土地部分為64元【計
28 算式：24,000元×0.64平方公尺×5%÷12月＝64元（小數點以
29 下四捨五入）】，合計為930元（計算式：866元＋64元＝93
30 0元）。

31 ③據此，原告請求被告於承租系爭土地期間超過系爭租賃契約

約定使用面積10.14平方公尺之不當得利，於25,110元（計算式：930元×27個月＝25,110元）之範圍內，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不予准許。

(2)被告自107年10月1日系爭租賃契約終止後繼續無權占用系爭土地部分：

①關於原告請求被告自107年10月1日系爭租賃契約終止後繼續無權占用系爭土地部分，查如附圖所示編號A、B部分之建物，分別占用17地號土地62平方公尺、17-1地號土地12平方公尺，已如前述。又依前開土地登記第三類謄本所示17地號土地之申報地價為每平方公尺21,885元、17-1地號土地之申報地價為每平方公尺24,000元。佐以前開勘驗測量筆錄所示系爭土地坐落位置，及新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1條規定之計算標準，並斟酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、交通狀況、經濟用途以及被告利用系爭土地情形及所得利益等情狀，認此部分不當得利之數額，亦應依上開計收基準（即申報地價之年息百分之5）計算，方屬合理，故依此計算，被告每月應給付原告相當於租金之不當得利數額，17地號土地部分為5,654元【計算式：21,885元×62平方公尺×5%÷12月＝5,654元（小數點以下四捨五入）】；17-1地號土地部分為1,200元（計算式：24,000元×12平方公尺×5%÷12月＝1,200元），合計為6,854元（計算式：5,654元＋1,200元＝6,854元）。據此，經核算被告自107年10月1日終止系爭租賃契約時起，迄至110年6月30日止，合計33個月期間之不當得利，應為226,182元（計算式：6,854元×33個月＝226,182元）。另原告自陳其每半年向被告課徵土地使用補償金35,540元，並提出帳目明細為證（見本院卷第21頁），經核算自107年10月1日迄至110年6月30日止，已繳納195,470元【計算式：35,540元÷6個月×33個月＝195,470元（小數點以下四捨五入）】，是扣除上開被告已繳納之土地使用補償金後，原告請求自107年10月1日起至110年6月30日止之不當得利30,712元（計算式：226,182元－195,470元＝

30,712元），核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。另被告自110年7月1日起迄今尚未返還系爭土地，故原告另請求被告給付自110年7月1日起至返還土地之日止，按日給付228元【計算式：6,854元÷30日＝228元（小數點以下四捨五入）】，亦屬有據，應予准許。

②至原告主張因被告占用系爭土地期間，係作為商業營利使用，收益頗豐，故應以系爭土地鄰近房屋租金行情每月40,000元，依房地價值比例拆分為計算基準，而非以土地之申報地價為基準等語。惟參酌前揭計算基準，已明確規定新竹縣所有之土地不分使用分區而一律以申報地價年息百分之5計收，則原告現起訴請求逾越上開計算基準範圍（按：17地號土地為每月5,654元、17-1地號土地為每月1,200元，合計6,854元，已如前述）之相當於租金之不當得利，已難認有據。況依土地法第91條第1項、第105條亦已規定基地之租金，不得超過申報總價之百分之10，是以此標準計算租金，於17地號土地部分為11,307元【計算式：21,885元×62平方公尺×10%÷12月＝11,307元（小數點以下四捨五入）】；17-1地號土地部分為2,400元（計算式：24,000元×12平方公尺×10%÷12月＝2,400元），合計為13,707元（計算式：11,307元＋2,400元＝13,707元），顯見如以原告計算方式所主張被告占用系爭土地每月相當於租金之不當得利數額43,092.42元相較，仍已超過系爭土地之申報地價年息百分之10，益徵原告此部分主張之計算基準，顯屬過高，難認可採。

③綜上，原告請求被告於承租系爭土地期間超過系爭租賃契約約定使用範圍面積10.14平方公尺無權占用部分之不當得利25,110元、被告自原告於107年10月1日終止系爭租賃契約後至110年6月30日止繼續無權占用系爭土地部分，扣除被告已繳納之土地使用補償金，仍受有30,712元之相當於租金之不當得利，合計55,822元（計算式：25,110元＋30,712元＝55,822元），暨自110年7月1日起至返還土地之日止，按日給付228元，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，

01 不予准許。

02 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
09 第203條分別定有明文。從而，原告就被告應給付相當於租
10 金之不當得利55,822元部分，另請求自起訴狀繕本送達翌日
11 （即111年1月17日，見本院卷第71頁）起至清償日止，按年
12 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

13 六、綜上所述，被告占有使用系爭土地如附圖所示編號A、B部分
14 之建物，均無正當權源，原告依民法第767條第1項前段之規
15 定，請求被告將如附圖所示編號A、B部分、面積合計74平方
16 公尺之建物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。另依民
17 法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利55,
18 822元，及自111年1月17日起至清償日止，按年息百分之5計
19 算之利息，暨自110年7月1日起至返還前開土地之日止，按
20 日給付228元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為
21 無理由，應予駁回。

22 七、本件原告就聲明第1、2項陳明願供擔保請准宣告假執行，經
23 核就原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許
24 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
25 駁回。

26 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
27 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
28 述。

29 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條、第390條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

01

02

03

04

05

06