

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第279號

原告 謝明振  
訴訟代理人 洪梅芬律師  
涂欣成律師  
李政儒律師  
王紹雲律師  
被告 東紘企業股份有限公司

法定代理人 陳由賢  
訴訟代理人 許雅芬律師  
蔡宜君律師  
王文廷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○區○○段000000地號土地上如附圖所示編號A，面積2.10平方公尺之圍籬、編號B，面積2.10平方公尺之圍籬、編號C，面積22.90平方公尺之建物、編號D，面積158.60平方公尺之建物、編號E，面積67.30平方公尺之建物拆除，並將占用部分之土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣125萬3,825元，及自民國113年1月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣2萬78元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔72%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項，於原告以新臺幣386萬3,563元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,159萬689元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項前段，於原告以新臺幣41萬8,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣125萬3,825元為原告預

01 供擔保，得免為假執行。

02 七、本判決第2項後段，所命各期給付已到期部分，於原告按期  
03 以新臺幣6,700元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以  
04 每期新臺幣2萬78元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告起訴主張：

08 (一) 坐落臺南市○區○○段000000地號土地（民國107年分割  
09 自同段1216地號土地，下稱系爭土地）為原告所有，被告  
10 所有如附圖所示編號A、B，面積各2.10平方公尺之圍籬、  
11 編號C，面積22.90平方公尺、編號D，面積158.60平方公  
12 尺、編號E，面積67.30平方公尺之建物（編號C、D、E下  
13 合稱系爭建物，並與編號A、B合稱系爭地上物）並無合法  
14 權源占用系爭土地，原告得依物上請求權請求被告拆除。  
15 被告固抗辯系爭建物為訴外人陳清曉所建，且當時陳清曉  
16 亦為分割前1216地號土地之共有人，本件有民法第425條  
17 之1法定租賃關係之適用，惟被告（前名稱：東雲紡織股  
18 份有限公司）於82年出具房屋拆除切結書予臺南市政府工  
19 務局建築管理課時，僅表明系爭建物為被告所有，無從證  
20 明系爭建物為陳清曉所建，縱認系爭建物係陳清曉於48年  
21 所建，惟依分割前1216地號土地手抄登記謄本之記載，46  
22 年3月10日時陳清曉就分割前1216地號土地之應有部分為8  
23 4分之3，49年11月10日就分割前1216地號土地之應有部分  
24 亦為84分之3，則陳清曉應取得分割前1216地號土地之其  
25 餘共有人全體同意，方得興建系爭建物，然自系爭建物未  
26 辦理保存登記之情形觀之，或可認為系爭建物興建之際，  
27 未得分割前1216地號土地之其餘共有人同意，故未能辦理  
28 保存登記，顯無法定租賃權之適用，且由建物所有權第一  
29 次登記法令補充規定第11-2、11-3條於廢止前分別明定：  
30 「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平  
31 面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」、

01 「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮  
02 者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨  
03 庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面  
04 圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」，可知  
05 附屬建物必須連接主建物，惟系爭建物獨門獨戶，未與其他  
06 建物相連，故被告抗辯系爭建物為門牌號碼臺南市○區  
07 ○○路000號之廠房（下稱407廠房）之附屬建物，並無理  
08 由。

09 （二）依分割前1216地號土地之手抄登記謄本記載，於59年2月1  
10 1日時被告僅取得7分之1之應有部分，當時尚有葉禾田等  
11 其他共有人，所有權人非僅有被告，故系爭土地之所有人  
12 與系爭建物之所有權人並未曾經同一，況由最高法院73年  
13 度第5次民事庭會議決議要旨，原同屬一人所有之土地、  
14 建物，先後讓與相異之人，該相異土地、房屋受讓人所有  
15 人間固有法定租賃權，但對於再因轉讓而承受土地之所有  
16 權人，基於債之相對性，並不當然繼受第一次受讓土地之  
17 人與房屋所有權人的租賃關係。故上開最高法院決議才引  
18 用民法第425條買賣不破租賃來規範再因轉讓而承受土地  
19 之人與房屋所有人存在租賃關係。惟依民法第425條第2項  
20 規定，未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定  
21 期限者，無買賣不破租賃之適用。退萬步言，如認分割前  
22 1216地號土地於59年2月11日由被告受讓應有部分7分之1  
23 時，系爭建物與分割前1216地號土地所有權人同一，然分  
24 割前1216地號土地部分係先於64年1月6日移轉訴外人陳由  
25 哲，被告縱可對陳由哲主張法定租賃權，惟陳由哲於98年  
26 12月23日將分割前1216地號土地移轉原告所有時，原告已  
27 屬再承受人，兩造間無法定租賃權之適用，而是回到債之  
28 相對性，適用買賣不破租賃，但被告與陳由哲縱有租賃關  
29 係存在，依民法第425條規定，未經公證之未定期限租賃  
30 契約，並無買賣不破租賃之適用，被告自不能對原告主張  
31 法定租賃權。而如被告購買當時僅給付購買系爭建物之價

01 金，而未對建物占用之土地給付相當價格者，應是使用借  
02 貸關係，而非租賃關係，然被告並未提出相當證據，故被  
03 告占有系爭土地只成立使用借貸關係，不能推定為租賃關  
04 係。且由原告與陳由哲之土地買賣合約書第5條約定：

05 「乙方（即陳由哲）保證產權完整，來歷清白，確無任何  
06 糾葛或設定其他權利，無其他債務查封登記及租價之糾紛  
07 等情。倘有是項情事發生，乙方願付法律上一切責任解決  
08 清楚。」，及第17條第4項約定：「乙方應協助甲方（原  
09 告）無條件配合有效建照變更起造人為甲方及現況整地拆  
10 除。」，可證明陳由哲與被告間並無租賃關係，故陳由哲  
11 向原告擔保系爭土地上無租賃權，且同意騰空系爭土地，  
12 拆除系爭建物。縱認兩造間有法定租賃關係，亦因被告未  
13 曾繳納系爭土地之租金予土地所有權人，被告顯已逾2個  
14 月之租額，且遲延超過2個月，原告亦以民事準備(五)狀之  
15 送達，向被告為終止租賃關係之意思表示，被告仍應拆屋  
16 還地。

17 (三) 系爭建物之占用位置與房屋拆除切結書之附圖比對後，可  
18 知房屋拆除切結書之附圖所示左下角之建物，即是系爭建  
19 物。上述圖示建物形狀雖有不同，但應是被告於繪製房屋  
20 拆除切結書後，再行增建或改建所致。又縱認本件有法定  
21 租賃權，亦因系爭建物年久不堪使用而消滅，系爭建物經  
22 本院勘驗後載明：「屋頂有數個破洞，玻璃有破損」、  
23 「較矮一層建物內部放置雜物，外觀有一處破坍塌牆壁、  
24 窗框生鏽，天花板傾斜未掉落」，原告於本院現勘時現場  
25 所拍之照片顯示較矮建物外牆坍塌，屋頂破落下垂、窗戶  
26 破損；其餘建物屋頂有多處破洞、樑柱多處破損、牆面嚴  
27 重裂損，足見系爭建物均明顯破舊不堪使用，故兩造間縱  
28 曾有法定租賃關係，其租賃關係亦早已終止。

29 (四) 被告既無占用系爭土地之正當合法權源，其使用系爭土地  
30 自受有相當於租金之不當得利，原告得向被告請求起訴前  
31 5年即107年10月3日至112年10月2日，及起訴後112年10月

01 3日起至同年12月31日止相當於租金之不當得利，暨自113  
02 年1月1日起至拆除系爭地上物止，按月給付原告相當於租  
03 金之不當得利。而與系爭土地相鄰之臺南市○區○○段00  
04 00○0000地號土地，經另案即本院110年度重訴字第91號  
05 民事事件送請王建忠不動產估價師事務所鑑定後，得知育  
06 樂段1216、1217地號土地105年4月15日至106年4月14日正  
07 常租金每平方公尺為每月新臺幣（下同）109元，106年4  
08 月15日至107年4月14日正常租金每平方公尺為每月110  
09 元，計算方式為： $109 \times (1 + 0.92\%) = 110$ ，107年4月15  
10 日至108年4月14日正常租金每平方公尺每月111元，計算  
11 方式為： $110 \times (1 + 0.92\%) = 111$ ，依此類推其它年期租  
12 金單價，據此計算，107、108年每平方公尺單價應為111  
13 元、109年為112元、110年為113元、111年為114元、112  
14 年為115元、113年為116元。而系爭地上物面積合計為249  
15 平方公尺（依附圖計之應為253平方公尺），且因系爭土  
16 地非供住宅用，不受土地法第97條之限制，故112年10月3  
17 日至112年12月31日積欠之不當得利金額合計為172萬9,67  
18 9元（41,459 + 331,668 + 334,656 + 337,644 + 340,632 + 3  
19 43,620），自113年1月1日起至返還占用土地之日止，被  
20 告按月應給付相當於租金之不當得利金額為2萬8,884元  
21 （計算式如附表一）。

22 （五）爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟  
23 等語。並聲明：1.被告應將系爭地上物拆除，並將上開占  
24 用之土地返還原告；2.被告應給付原告172萬9,679元，及  
25 自113年1月1日起至前項土地返還之日止，按月給付原告2  
26 萬8,884元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯略以：

28 （一）407廠房依手抄登記資料可知為陳清曉興建，而系爭建物  
29 與407廠房同位於407廠房外圍圍牆內，且系爭建物及407  
30 廠房原均坐落於陳清曉所有之土地，是殊難想像有第三人  
31 得於陳清曉所有之土地興建來路不明之建物，依一般社會

01 通念，系爭建物為陳清曉所建，方符常理。系爭建物固未  
02 登記，惟依最高法院99年度台上字第1723號民事判決意  
03 旨，縱使係未經保存登記之建物，於坐落土地與建物為同  
04 一所有權人之情形下，亦有民法第425條之1法定租賃權之  
05 適用。依分割前1216地號土地之手抄登記謄本可知，陳清  
06 曉於46年間即取得分割前1216地號土地，迨至59年2月11  
07 日由被告取得所有權，足徵本件確有民法第425條之1規定  
08 適用。退步言，縱原告否認系爭建物為陳清曉所建，惟系  
09 爭建物為被告所有，乃兩造所不爭執，又被告曾為系爭土  
10 地之所有權人，則本件自有民法第425條之1第1項規定適  
11 用之餘地。

12 (二) 因系爭建物建成時間距今已久，被告實難提出當初土地共  
13 有人有全體同意系爭建物興建之書面證據，然依民事訴訟  
14 法第277條但書規定，就被告此部分舉證責任，應予以減  
15 輕；另觀諸系爭建物所在地，係與407廠房之合法保存登  
16 記建物共同存在於同一圍牆、大門內，且共同作為407廠  
17 房使用，以及系爭建物長期存於系爭土地，未遭系爭土地  
18 共有人提起拆屋還地訴訟等情，應可推知系爭土地共有人  
19 均同意系爭建物使用系爭土地。退步言之，縱本院認定陳  
20 清曉建成系爭建物時，似未經土地全體共有人同意，惟嗣  
21 至被告於59年1月2日、61年6月27日陸續取得分割前1216  
22 地號土地應有部分合計840分之720，於63年4月20日至同  
23 年12月4日期間，僅為被告及陳由哲2人共有之，且陳由哲  
24 曾任被告之董事、監察人，現仍為被告股東（持有160,71  
25 4股），陳由哲當知悉系爭建物存於其所有土地之事實，  
26 然陳由哲長期以來均未表示反對意思，絕非單純沉默，自  
27 可推知被告所有之系爭建物，係得陳由哲之同意而有權使  
28 用系爭土地。

29 (三) 縱本院認定被告就系爭土地無法定租賃權存在，應審酌相  
30 當於租金之不當得利數額，系爭建物為被告用以做為407  
31 廠房之倉儲使用，縱未作為一般住家使用，然土地法第97

01 條第1項之規定，於本件仍有參考之價值。而系爭土地於  
02 起訴時之申報地價為每平方公尺9523.2元，而本件原告主  
03 張系爭建物占用系爭土地面積為249平方公尺，參考土地  
04 法第97條第1項之規定，系爭建物之每月合理租金應為1萬  
05 9,761元以內（計算式：9523.2元×249平方公尺×10%÷12，  
06 小數點以下四捨五入）。退步言，縱本院認定系爭建物占  
07 用系爭土地相當於租金之不當得利，尚無全部適用土地法  
08 第97條第1項規定之餘地，然原告所參考之鄰近地點為  
09 「店面使用」之租金行情，與系爭建物作為倉儲使用之情  
10 形，顯有不同，是原告所計算之相當於租金之不當得利，  
11 被告予以爭執。

12 （四）原告固主張被告未曾支付系爭土地租金予土地所有權人，  
13 被告與陳由哲間就系爭土地僅係使用借貸關係，然法定租  
14 賃權之存在，並不以支付租金為必要，此觀諸民法第425  
15 條之1第2項規定，租金數額若當事人不能協議時，得請求  
16 法院定之等語即明。是民法425條之1之地租、期間、範圍  
17 等項，應由當事人先行協議，於不能協議時，始得聲請法  
18 院定之，且在法院核定其地租數額、期間、範圍等項後，  
19 土地所有人始得據以請求如數給付。原告另主張被告未曾  
20 繳納租金予原告，原告得依法終止法定租賃權關係，惟兩  
21 造就系爭土地租金數額未能達成協議，本件原告亦未依民  
22 法第425條之1第2項規定，請求法院酌定租金數額確定，  
23 自無終止租賃關係權限存在，是原告此部分主張，並不足  
24 採。

25 （五）系爭建物外觀雖較為陳舊，但仍足避風雨，可達經濟上使  
26 用目的，構造上及使用上均具獨立性，是依民法第425條  
27 之1規定，被告於系爭建物仍得使用期限內，就系爭土地  
28 有法定租賃權存在，並非無權占有，是原告依民法第767  
29 條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，應無理由等語資  
30 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願  
31 供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一) 原告現為系爭土地之單獨所有權人，系爭土地係分割自同  
03 段1216地號土地（重測前地號：竹圍段一小段35-1地號）  
04 （本院卷一第41至42、247至249頁）。

05 (二) 陳清曉於46年10月14日登記為分割前1216地號土地之共有  
06 人，應有部分比例為48分之3（本院卷一第207頁）；被告  
07 於59年2月11日登記為分割前1216地號土地之共有人，應  
08 有部分比例為7分之1，於61年11月17日另取得應有部分84  
09 0分之600（本院卷一第224頁）。

10 (三) 陳清曉於48年12月1日登記為407廠房（於48年間建成）之  
11 單獨所有權人。嗣被告於72年10月19日登記為單獨所有權  
12 人迄今（被證1、4、本院卷一第73至74、163至169頁）。

13 (四) 被告現為系爭地上物之事實上處分權人。

14 (五) 被告就附圖所示編號A、B之圍籬，不主張對於系爭土地存  
15 在法定租賃權。

16 (六) 系爭地上物之現況如本院112年11月29日勘驗測量筆錄及  
17 所附照片、原證3照片所載（本院卷一第91至111、133至1  
18 39頁）。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一) 系爭建物是否為407廠房之附屬建物？系爭建物由何人興  
21 建？

22 (二) 被告抗辯依民法第425條之1之規定，推定系爭建物於得使  
23 用期限內，對於系爭土地有法定租賃關係存在，有無理  
24 由？如有，系爭建物現是否已經不堪使用？

25 (三) 原告依民法第767條第1項之規定請求被告應將系爭地上物  
26 均予以拆除，並將上開占用之土地返還原告，有無理由？

27 (四) 原告依民法第179條之規定請求被告給付107年10月3日至1  
28 12年12月31日期間相當於租金之不當得利172萬9,679元，  
29 及自113年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付原  
30 告2萬8,884元，有無理由？

31 五、法院之判斷：

01 (一) 系爭建物非407廠房之附屬建物

02 建物如係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次  
03 要建築者，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造  
04 上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用  
05 上之獨立性，並常助原建築物之效用者，即所謂附屬建  
06 物，此類建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有  
07 人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴  
08 張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之  
09 增建建物，或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均  
10 非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建  
11 物。是以判斷增建之建物是否為獨立建物或附屬建物，除  
12 斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與  
13 原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院  
14 109年度台上字第3071號判決意旨參照）。經查，系爭建  
15 物外圍有設置圍牆，圍牆上並釘有青年路407號之門牌，4  
16 07廠房亦在圍牆範圍內，從407廠房之方向向系爭建物觀  
17 之，是2棟連棟一層建物，北邊部分並與較矮之一層磚造  
18 建物外觀相連等情，業經本院於112年11月29日至現場履  
19 勘並製有勘驗測量筆錄，復有現場照片附卷可參（本院卷  
20 一第91至111頁），可知系爭建物具有獨立使用之空間及  
21 出入口，且未依附於407廠房，足認系爭建物並非407廠房  
22 之附屬建物至明。

23 (二) 系爭建物縱為陳清曉所建，亦無民法第425條之1之適用

24 1. 土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將  
25 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相  
26 異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受  
27 讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃  
28 關係。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨  
29 係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為  
30 一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之  
31 利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟

01 之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖  
02 明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有  
03 權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質  
04 之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓  
05 事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一  
06 人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地  
07 共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之  
08 情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其  
09 他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地  
10 及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推  
11 斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院10  
12 7年度台上字第1797號判決意旨參照）。

13 2.經查，系爭建物固並未辦理保存登記，惟依上開說明，如  
14 合於民法第425條之1之要件，仍有適用；而系爭建物之建  
15 造時間不詳，407廠房則係於48年建築完成，登記所有權  
16 人為陳清曉，有建物登記第二類謄本、手抄登記簿等附卷  
17 可憑（本院卷一第73、167頁），並參酌被告提出之廠區  
18 平面圖所示（本院卷一第153頁），系爭建物其中2棟連棟  
19 建物應係作為物料庫、裁剪室使用，為製造紡織品流程之  
20 一環，其中與2棟連棟建物相連之一層磚造建物依上開平  
21 面圖觀之，應係作為董事長室，基於使用之情況及建物間  
22 之依附關係，應能認定系爭建物之建成時間亦為48年，而  
23 陳清曉固於系爭建物建築完成前有陸續取得分割前1216地  
24 號土地之應有部分，有手抄登記簿在卷可憑（本院卷一第  
25 201、207頁），然依前開登記簿所示，當時仍有其他共有  
26 人，則如陳清曉欲於分割前1216地號土地上建築，依修正  
27 前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定  
28 之，然被告並未提出經其他共有人同意之證明，佐以407  
29 廠房既能辦理保存登記，系爭建物應無不能辦理保存登記  
30 之理，而陳清曉既係有意將面積非微之407廠房及系爭建  
31 物作為紡織品之製造及辦公處所，理當會謹慎為之，以避

01 免將來系爭建物有遭拆除之可能，故被告抗辯舉證不易，  
02 應無可採；又被告於72年10月19日登記為407廠房之單獨  
03 所有權人迄今一節，為兩造所不爭執，而系爭建物既應與  
04 407廠房一同利用，故亦應以此時點作為認定被告取得系  
05 爭建物事實上處分權之時間，較為合理；被告固於59年2  
06 月11日登記為分割前1216地號土地之共有人，應有部分比  
07 例為7分之1，於61年11月17日另取得應有部分840分之60  
08 0，為兩造所不爭執，然被告已於63年12月13日、64年1月  
09 6日將上開應有部分出售移轉與訴外人林全忠、陳由哲  
10 （本院卷一第225頁），故被告並無同時為分割前1216地  
11 號土地共有人及系爭建物之事實上處分權人之時點，本件  
12 不符合民法第425條之1之要件。

13 3.另如附圖所示編號A、B之圍籬，被告並不主張有民法第42  
14 5條之1之適用，而系爭建物並無民法第425條之1之適用，  
15 業經本院認定如前，則被告既無合法占用系爭土地之正當  
16 權源，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告應將系  
17 爭地上物拆除後，返還占用部分之土地予原告，應屬有  
18 據。

19 （三）原告得請求相當租金之不當得利損害為何？

20 1.無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返  
22 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
23 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利  
24 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土  
25 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占  
26 用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高  
27 限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第16  
28 95號判決意旨參照）。經查，被告無權占有使用原告系爭  
29 土地面積合計253平方公尺之土地（原告誤算為249平方公  
30 尺），自受有相當於租金之不當利益，致原告受有損害，  
31 則原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租

01 金之損害，於法有據。

02 2. 建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條  
03 規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所  
04 謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而  
05 言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地  
06 所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行  
07 區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規  
08 定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報  
09 者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16  
10 條亦有規定。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基  
11 礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人  
12 利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定（最高法  
13 院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

14 3. 經查，原告請求被告給付起訴前5年即107年10月3日至112  
15 年10月2日及起訴後112年10月3日起至同年12月31日止相  
16 當於租金之不當得利，本院審酌另案即本院110年度重訴  
17 字第91號有就同段1216、1217地號土地之租金市價囑託王  
18 建忠不動產估價師事務所鑑定，而1216、1217地號土地即  
19 於系爭土地旁，坐落地點、周邊環境相似，故上開鑑定結  
20 果應得作為本件原告請求不當得利數額計算之參考基準，  
21 惟參照上開現場照片可知，系爭建物荒廢已久，並無證據  
22 證明於原告請求107年10月3日至112年12月31日之期間有  
23 作為營業使用而享受商業上之特殊利益，故仍須受土地法  
24 第97條第1項之限制，及參酌系爭建物依現場照片觀之，  
25 已廢棄許久不使用，且系爭土地位於市區，有小吃商店住  
26 宅，生活機能佳等情，有上開勘驗測量筆錄可憑，另並參  
27 考上開鑑定報告所載公共設施便利性之記載，亦即系爭土  
28 地距學校、火車站、菜市場、政府機關、交流道、醫院、  
29 公園、機場距離均非遙遠之情形，認以系爭土地申報總價  
30 年息10%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。而該鑑  
31 定結果係採租賃實例比較法、積算法評估，及平均每年上

01 漲率為0.92%，而決定105年4月15日至106年4月14日正常  
02 租金為每平方公尺109元，106年4月15日至107年4月14日  
03 正常租金為每平方公尺110元【計算式： $109 \times (1 + 0.9$   
04  $2\%) = 110$ 】，並得依此類推其它年期租金單價，其中111  
05 年之每平方公尺租金為114元，故每月租金為2萬8,842元  
06 （計算式： $114 \text{元} / \text{平方公尺} \times 253 \text{平方公尺}$ ），如依土地法  
07 第97條第1項計算，每月租金為2萬78元（計算式： $9523.2$   
08  $\text{元} / \text{平方公尺} \times 253 \times 10\% \div 12$ ，元以下四捨五入），則依上開  
09 鑑定報告計算每月相當於租金之不當得利之結果，已逾土  
10 地法第97條第1項規定，故本件原告請求之相當於租金之  
11 不當得利仍須受土地法第97條第1項之限制，據此，原告  
12 請求107年10月3日至112年12月31日期間之不當得利為125  
13 萬3,825元（計算式詳如附表二）；自113年1月1日起至返  
14 還占用部分土地之日止，按月給付之不當得利為2萬78  
15 元。

16 六、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而被告具處分權之  
17 系爭地上物占用前開土地既欠缺法律上正當權源，當屬無權  
18 占有，則原告依民法第767條第1項及第179條之規定，請求  
19 被告將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原告；及請求  
20 被告給付125萬3,825元，及自113年1月1日起至返還前開占  
21 用部分土地之日止，按月給付原告2萬78元，為有理由，應  
22 予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，與  
24 本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

25 八、兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分  
26 別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執  
27 行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，應併駁回之。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日  
30 民事第二庭 法 官 丁婉容

31 以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

04 書 記 官 鄭梅君

05 附表一（原告之計算式）：

06

年度	108	109	110	111	112	113
單價 (元/m <sup>2</sup> /月)	111	112	113	114	115	116
月租金	27,639	27,888	28,137	28,386	28,635	28,884
年租金	331,668	334,656	337,644	340,632	343,620	246,608

07 附表二：

08

期間	申報單價 (元/平方公尺)	經歷日數 或年	不當得利 (元以下 四捨五 入)
107年10月3日至 108年12月31日	9,197.6 元 / 平 方公尺	455日	29萬77元 (9197.6× 253×10%÷3 65×455)
109年1月1日至1 12年12月31日	9,523.2 元 / 平 方公尺	4年	96萬3,748 元 (9523. 2×253×10% ×4)
合計：125萬3,825元			