# 臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6186號

原　　告　簡豫樺
000000000000000000
訴訟代理人　陳貴德律師
複代理人　　石振勛律師
被　　告　柏林
000000000000000000
000000000000000000
　　柏廖美惠
共　　同
訴訟代理人　吳凱玲律師
兼上一被告
訴訟代理人　柏菁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告柏林、柏廖美惠、柏菁應自坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○號、二○三之一號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號，如附件所示A1、A2部分房屋，及坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○○○號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號，如附件所示A3部分房屋遷出，並騰空返還予原告。

二、被告柏林、柏廖美惠應連帶給付原告新臺幣壹佰貳拾捌萬壹仟肆佰伍拾參元，及被告柏廖美惠自民國一一○年九月二日起、被告柏林自民國一一○年十一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告柏林、柏廖美惠應自民國一一○年九月二日起至民國一一○年十二月三十一日止，按月連帶給付原告新臺幣貳萬壹仟元；暨自民國一一一年一月一日起至遷讓返還坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○號、二○三之一號土地上之門

牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號，如附件所示A1、A2部分房屋，及坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○○○號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號，如附件所示A3部分房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣貳萬貳仟參佰捌拾貳元。

四、被告柏廖美惠、柏菁應將戶籍自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號房屋辦理遷出登記。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告柏林、柏廖美惠、柏菁連帶負擔。

七、本判決第一項部分，於原告以新臺幣陸拾肆萬陸仟元為被告柏林、柏廖美惠、柏菁供擔保後，得假執行。但被告柏林、柏廖美惠、柏菁以新臺幣壹佰玖拾參萬捌仟柒佰參拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項部分，於原告以新臺幣肆拾貳萬柒仟元為被告柏林、柏廖美惠供擔保後，得假執行。但被告柏林、柏廖美惠以新臺幣壹佰貳拾捌萬壹仟肆佰伍拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項前段各到期部分，於原告每期以新臺幣柒仟元為被告柏林、柏廖美惠供擔保後，得假執行；但被告柏林、柏廖美惠如每期以新臺幣貳萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第三項後段各到期部分，於原告每期以新臺幣柒仟肆佰元為被告柏林、柏廖美惠供擔保後，得假執行；但被告柏林、柏廖美惠如每期以新臺幣貳萬貳仟參佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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或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項第2、3款定有明文。經查，原告起訴時，訴之聲明第㈠至㈢項原為：「㈠被告柏林、柏廖

美惠（下逕稱其名）應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號房屋、臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號房屋如附圖所示A部分房屋，均騰空遷讓返還原告。㈡柏林、柏廖美惠應連帶給付原告新臺幣(下同)5,902,380元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢柏林、柏廖美惠應自本書狀繕本送達翌日起至遷讓交屋之日止，按月連帶給付原告98,373元。」（見北司簡調卷第8頁），嗣追加柏菁（下逕稱其名）為被告，就聲明第㈠項修正為：「柏林、柏廖美惠、柏菁應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號房屋、臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號房屋如土地複丈成果圖所繪之A3部分，均騰空遷讓返還原告。」；就訴之聲明第㈡、㈢項減縮為：「㈡柏林、柏廖美惠應連帶給付原告2,907,840元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢柏林、柏廖美惠應自民事起訴狀繕本送達翌日起至民國110年12月31日止，按月連帶給付原告48,464元，及自111年1月1日起至遷讓交屋之日止，按月連帶給付原告50,730元。」；並追加訴之聲明第㈣項：「㈣柏廖美惠、柏菁應將戶籍自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號房屋辦理遷出登記」（見本院卷二第121至122頁、第231頁），核其聲明第㈡、㈢項屬減縮應受判決事項之聲明，第㈠、㈣項之追加部分，其請求之基礎事實與原起訴同一，揆諸上開規定尚無不合，應予准許。

二、柏菁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠緣伊與柏林原為夫妻，柏廖美惠為柏林之母，柏菁為柏林之姊。伊與柏林於96年1月15日簽訂離婚協議書（下稱系爭離婚協議書）並登記離婚，系爭離婚協議書約定將柏林所有、

坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000○0○000○000○0地號土地應有部分4分之1，及坐落於上開地號土地之上、門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號房屋、5之1號房屋之所有權，均移轉登記予伊，並於96年1月26日以剩餘財產差額分配為原因完成移轉登記，是伊為上開房地之所有權人。

㈡詎柏林、柏廖美惠、柏菁(下合稱柏林等3人）於伊受讓系爭房地所有權後，仍繼續使用、占有伊所有坐落於臺北市○○區○○段○○段000○000○0地號土地（下分別稱203、203之1號土地）之上、門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0號之房屋全部（下稱5號房屋），及坐落於同地段202之1地號土地（下稱202之1號土地，與203、203之1號土地合稱系爭土地）上、門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號房屋（下稱5之1號房屋）中，如附件所示之A3部分（下稱5之1號A3部分，5之1號A3部分與5號房屋兩者合稱系爭房屋）。且柏廖美惠、柏菁之戶籍地亦設於5號房屋。經伊屢次發函催告，柏林等3人均拒不騰空返還系爭房屋，柏廖美惠、柏菁亦未將戶籍設址自5號房屋遷出。伊依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求柏林等3人自系爭房屋騰空遷出返還予伊，並請求柏廖美惠、柏菁將戶籍登記遷出5號房屋。

㈢又柏林等3人無權占用系爭土地、系爭房屋（下合稱系爭房地），受有數額相當於租金之使用利益，致伊受有損害，爰依民法第179條、第181條但書、民法第184條第1項前段、第185條之規定，擇一請求柏林、柏廖美惠連帶給付5年內之不當得利或損害賠償2,449,080元（計算式：每月40,818元x12月x5年＝2,449,080元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；又柏林、柏廖美惠應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交屋之日止，以系爭土地之申報總價4分之1及系爭房屋申報總價計算年息10%之不當得利或損害賠償。

㈣訴之聲明：1.柏林等3人應將系爭房屋均騰空遷讓返還原告。2.柏林、柏廖美惠應連帶給付原告2,449,080元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.柏林、柏廖美惠應自民事起訴狀繕本送達翌日起至110年12月31日止，按月連帶給付原告新臺幣40,818元；及自111年1月1日起至遷讓交屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣42,546元。4.柏廖美惠、柏菁應將戶籍自5號房屋辦理遷出登記。5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠柏林、柏廖美惠以：系爭房地所有權雖已移轉予原告，但柏林尚未就系爭房屋為交付行為，是原告尚未取得系爭房屋之收益權。又原告自96年1月26日受讓系爭房地後，仍在設於5之1號房屋中如附件所示之B1、B2部分（下稱5之1號B部分）之古亭五府宮服務，原告亦多次至系爭房屋接送、照顧訴外人即柏林之父柏良軍，是原告顯然知悉渠等居住於系爭房屋內，十幾年來亦未曾要求渠等搬離，且系爭房屋之水、電、瓦斯費用均由柏廖美惠繳納，可見原告實已同意渠等繼續使用系爭房屋，兩造就柏廖美惠可於系爭房屋終老乙節顯已默示成立使用借貸契約，渠等使用系爭房屋之目的既尚未完畢，自非無權占有系爭房屋。況系爭房屋係屋齡53年之加強磚造房屋，原告主張系爭房屋相當於租金之使用利益亦屬過高等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡柏菁未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告與柏林於87年5月24日結婚而取得系爭房屋之鑰匙，兩人於96年1月15日離婚，原告並於96年1月26日基於剩餘財產差額分配之原因，取得系爭土地應有部分之4分之1及系爭房屋之所有權，系爭房屋之坐落面積總共使用203號土地31.3平方公尺、203之1號土地63.03平方公尺及202之1號土地49.68平方公尺，柏林、柏廖美惠現仍居住於系爭房屋

內，柏廖美惠、柏菁之戶籍登記仍設於5號房屋等節，為兩造所不爭執，並有柏林、柏廖美惠、柏菁之戶籍謄本影本（見本院限閱卷第3至5、11頁）、本院110年度家護更一字第1號通常保護令事件110年11月11日審判筆錄及民事通常保護令、本院111年5月24日勘驗測量筆錄、臺北市大安地政事務所111年6月23日北市大地測字第1117008745號函附土地複丈成果圖、臺北市政府警察局大安分局111年7月29日北市警安分防字第1113018124號函、系爭土地登記謄本、系爭房屋登記謄本在卷可稽（見本院卷一第33頁、第121至128頁、第333至350頁、第371至387頁、本院卷二第27頁、第29至33頁、第51至55頁、限卷第27至53頁），是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張其得請求柏林等3人返還系爭房屋，並命柏廖美惠、柏菁將戶籍自5號房屋遷出，另得請求柏林、柏廖美惠連帶賠償無權占用系爭房屋所造成之損害等節，為柏林、柏廖美惠所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點，分述如下：

㈠原告請求柏林等3人騰空遷出系爭房屋，及請求柏廖美惠、柏菁將戶籍自5號房屋遷出，為有理由：

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，民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原告就其物有所有權存在之事實，已無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院85年度台上字第1120號判決、72年度台上字第2516號判決參照）。查本件原告係系爭房屋之所有權人，且柏林、柏廖美惠現居於系爭房屋內，為柏林、柏廖美惠所不爭，僅抗辯其等占用系爭房屋係有權占有，揆諸上開說明，柏林、柏廖美惠自應就其占有、居住系爭房屋之正當權源負舉證責任。

2.柏林、柏廖美惠辯稱：原告雖已取得系爭房屋之所有權，惟柏林未曾將系爭房屋交付予原告，且原告與其等實已為使柏

廖美惠得在系爭房屋終老之目的，默示成立系爭房屋之使用借貸契約，故其等並非無權占有云云。經查：

⑴按占有之移轉，因占有物之交付而生效，並準用民法第761條之規定，同法第946條定有明文。亦即移轉占有之方法，除現實交付外，尚包括簡易交付、占有改定、指示交付等之觀念交付在內，且於共同占有不動產之一方，將該不動產所有權讓與他方之情形，亦應有其適用。又占有移轉之合意與其原因債權行為之合意於概念上固有不同，然依日常生活經驗，不動產讓與人於讓與權利之同時，與受讓人間類皆兼有移轉占有之意思合致。故在受讓人與讓與人共同占有不動產之情形，除讓與人能證明於讓與權利時，另有讓與占有之約定或其他特殊情形外，即得推認讓受雙方具有將共同占有以簡易交付方式，移轉為單獨占有之意思表示合致，並生占有移轉(交付)之效力，而無另為現實交付之必要(最高法院110年度台上字第227號判決意旨參照)。查原告於87年間與柏林結婚時，即已取得系爭房屋之鑰匙等情，已如上述，可見原告自87年間即已取得系爭房屋之占有，堪予認定。原告與柏林於96年1月15日簽訂系爭離婚協議書，該協議書第3條約定「甲方(即柏林)願將原登記在名下之不動產所有權分配移轉登記為乙方(即原告)所有，其詳細如後附明細所載。」等語，並於系爭離婚協議書所附不動產建號、地號明細第2、3項分別載明：「2.台北市○○區○○○路0段00巷0號建號00000-000持分全部。台北市○○區○○段○○段00000000地號持分4分之1。3.台北市○○區○○○路0段00巷0號建號00000-000持分全部。台北市○○區○○段○○段00000000地號持分4分之1。」等語，立協議書人欄及騎縫處並均蓋印有柏林之印章等情，有系爭離婚協議書之影本在卷可參（見本院卷二第11至15頁），佐以前述原告係基於剩餘財產分配之原因取得系爭房屋之所有權，顯見柏林於與原告離婚時，確有讓與系爭房屋所有權之意思，揆諸前開說明，堪認柏林與原告係以簡易交付之方式將系爭房交付原告，自已發生交付

之效力，是柏林、柏廖美惠辯稱系爭房屋尚未交付原告等節，難謂可採。柏林雖另辯稱係原告自行將系爭房屋列於系爭離婚協議書所附之不動產建號、地號明細內云云，惟系爭協議書所附之不動產建號、地號明細，其騎縫處均經柏林用印，可見原告與柏林確已達成讓與該明細所列不動產之合意，非原告自行杜撰。況柏廖美惠前曾以原告與柏林之剩餘財產差額分配關係係出於通謀虛偽意思表示云云，提起侵權行為損害賠償之訴，經本院以96年度重訴字第542號民事判決認定系爭離婚協議書係兩人合意為之，駁回柏廖美惠之訴，並經臺灣高等法院以100年度重上字第152號、最高法院以101年度台上字第1169號駁回上訴確定（見北司簡調卷第39至82頁，下稱系爭另案），益徵系爭離婚協議書確係柏林與原告合意簽立作為離婚時財產分配之依據甚明，故柏林此部分之抗辯，亦非可採。

⑵次按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，知悉或單純之沈默不等同於同意，須某人知悉某項事實而不為反對之表示，且依交易上之慣例或特定人間之特別情事或某項舉動，在一般社會之通念，足以推知其有同意之意思者，方可認為有默示同意。柏林、柏廖美惠雖辯稱原告明知柏林、柏廖美惠居住於系爭房屋內，於取得系爭房屋之所有權後十餘多均未曾要求柏林、柏廖美惠遷讓房屋、負擔稅賦或給付租金，系爭房屋之水電瓦斯等費用均為柏廖美惠繳納，可見原告與柏林、柏廖美惠間有使用系爭房屋至柏廖美惠終老之使用借貸合意，且該使用目的尚未完畢云云，惟原告已否認兩造間有何使用借貸之默示同意之情，而原告容忍柏林、柏廖美惠居住於系爭房屋內或可能出於過往情誼，或可能礙於其他考量，其原因不一而足，尚無從僅憑原告單純沉默、不主張權利之施惠行為，逕認原告有默示同意柏林等3人使用系爭房屋至柏廖美惠終老之意思。況原告既係本於系爭離婚協議書之約定而取得系爭房屋之所有權，若尚須容忍柏林等3人無償使用系

爭房屋至柏廖美惠終老，則與原告受讓剩餘財產分配之目的容有未合，柏廖美惠亦曾為系爭房地所有權移轉登記效力提起系爭另案，已如前述，亦難認原告有何無償借貸之意。又柏林等3人既實際居住於系爭房屋內，其水、電、瓦斯費用乃其正常生活所必須之花費，亦無從據之推論原告有何同意使用借貸之意。從而，柏林、柏廖美惠前揭辯詞，均無足採。

3.再查，柏菁於109年11月29日入境後迄未出境，並住於5號房屋等情，有出入境紀錄及臺北市政警察局大安分局111年7月29日函文可稽（見本院限閱卷第15頁、本院卷二第95頁）。則本件原告為系爭房屋所有權人，柏林等3人占用系爭房屋且無占有使用權限，核屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段請求柏林、柏廖美惠騰空遷出系爭房屋，自屬有據，且為權利之正當行使，柏林、柏廖美惠辯稱原告權利濫用、有違民法第148條規定云云，難認可採。

4.再按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。原告主張柏廖美惠、柏菁應將其等之戶籍地設址自5號房屋辦理遷出登記，查，原告係5號房屋之所有權人，柏林等3人係無權占有包含5號房屋之系爭房屋，則原告依民法第767條第1項中段規定，請求柏廖美惠、柏菁將戶籍遷出5號房屋所在地址以排除侵害，亦屬有據，自應准許。

㈡原告請求柏林、柏廖美惠就無權占用系爭房屋及所坐落土地請求損害賠償，為有理由：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第273條分別定有文。查柏林等3人無正當權源使用系爭房屋，已如前述，又房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用土地，是柏林等

3人除無權占有系爭房屋外，亦同時無權占有系爭房屋所坐落之系爭土地，核屬共同無權占有系爭房地之共同侵權行為，並因無正當權源使用系爭房地而受利益，致原告受有損害，對原告應負連帶賠償損害之責，又原告僅向柏林、柏廖美惠請求連帶損害賠償，亦屬有據。

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價年息10%為限，土地法第97條第1項著有規定。而所謂土地之申報總價，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條規定甚明。然上開數額僅為租金之上限，至於個案當事人所受利益究竟為何，法院仍須斟酌所在位置、工商業繁榮之程度、承租人利用不動產之經濟價值及所受利益等各項情況，以為衡酌，非必以法定最高限額之租金數額為準。本件原告請求柏林、柏廖美惠就無權占有系爭房地連帶為損害賠償，爰參照前開規定及說明，計算原告請求柏林、柏廖美惠賠償之數額。查系爭房屋位於臺北市大安區，鄰近捷運古亭站、國立臺灣師範大學、古亭市場等，交通便利，生活機能完備、商業發達（見北司簡調卷第85至86頁），並審酌系爭房屋係加強磚造，屋齡老舊等情，有系爭房屋之外觀照片及建物登記謄本在卷可參（見本院卷一第378、379頁、限閱卷第39到41頁），本院認原告所受相當於租金之損害，應以申報地價總價額年息8%計算為適當。又本件原告請求柏林、柏廖美惠連帶賠償5年內占用系爭房地之相當於租金損害，及自本件民事起訴狀繕本送達翌日起至遷讓交屋之日止按月給付相當於租金損害。　查本件民事起訴狀繕本係於110年8月23日以寄存於臺南市政府警察局第三分局安南派出所之方式送達柏林，並於同年9月2日生送達之效力（見北司簡調卷第91頁之

送達證書）。是原告請求5年內之相當於租金之損害賠償，應自110年9月2日往前回溯5年，其期間堪認為110年9月2日之5年內至105年9月3日止。又柏林、柏廖美惠現仍占有系爭房地，故原告請求柏林、柏廖美惠自起訴狀繕本送達翌日即110年9月3日起至交還占有房地之日止，按月連帶給付系爭房地相當於租金之損害賠償，應屬有據。

3.再查，系爭土地自105年至111年之公告地價及申報地價（即公告地價之80%）如附表一所示，有臺北市政府地政局地價資料查詢在卷足憑（見本院卷二第147至153頁），又系爭房屋分別占用203號土地31.3平方公尺、203之1號土地63.03平方公尺及202之1號土地49.68平方公尺，已如前述。而5號房屋及5之1號房屋之課稅現值如附表二所示，有臺北市稅捐稽徵處111年8月29日函文在卷可稽（見本院卷二第129頁），且柏林、柏廖美惠占用系爭房屋之面積分別為5號房屋之全部以及5之1號房屋之52.8%【計算式：49.68÷（49.68＋11.7＋32.68）＝0.528，四捨五入至小數點後第三位】，有土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷二第31頁）。依此計算，本件以系爭土地之申報地價，按總價之年息8%及原告所有之應有部分為4分之1計算損害額如附表三所示，以系爭房屋之課稅價值按總價之年息8%計算損害額則如附表四所示。則原告主張柏林、柏廖美惠應連帶給付5年內即自105年9月2日至110年9月2日期間相當於租金之損害賠償共1,281,453元，及自110年9月3日起至民國110年12月31日止，按月連帶給付原告新臺幣21,000元，及自111年1月1日起至遷讓返還之日止，按月連帶給付原告新臺幣22,382元，應屬有據。逾此範圍，即屬無據，應予駁回。至原告另依不當得利法則就柏林、柏廖美惠占有系爭房地所生損害，對柏林、柏廖美惠為返還利益之請求，本院無庸再予審酌及裁判，附此陳明。

五、末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期

限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告請求柏林、柏廖美惠連帶賠償占用房地之5年內相當於租金損害，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，柏林、柏廖美惠始負遲延責任。準此，原告請求給付自起訴狀繕本較送達柏林、柏廖美惠之翌日即110年9月3日（見北司簡調卷第93頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並就柏林部分請求自110年11月26日為利息起算日（見本院卷二第232頁），核無不合，應予准許。

六、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求柏林等3人騰空遷出系爭房屋，以及柏廖美惠、柏菁將所設戶籍自5號房屋辦理遷出，復依第184條第1項、第185條第1項，請求柏林、柏廖美惠連帶給付原告1,281,453元，及柏廖美惠自110年9月2日起、柏林自110年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及柏林、柏廖美惠自110年9月2日起至110年12月31日止，按月連帶給付原告21,000元；暨自111年1月1日起至遷讓系爭房地之日止，按月連帶給付原告22,382元，應屬有據，逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核本判決主文第1項至第3項部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，而本判決主文第4項部分，乃命為一定意思表示之判決，原告所為之假執行聲請，則於法未合；至於原告敗訴部分，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，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，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、第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　4　　日

民事第六庭　　法　官　杜慧玲

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　　11　　月　　4　　日

書記官　陳玉瓊

附表一：系爭土地歷年之公告地價及依公告地價80%計算之申報地價（元/平方公尺）

| 地號 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 年期 | 公告地價 | 申報地價 | 公告地價 | 申報地價 | 公告地價 | 申報地價 |
| 111年1月 | 118,000 | 94,400 | 108,000 | 86,400 | 108,000 | 86,400 |
| 110年1月 | 110,000 | 88,000 | 101,000 | 80,800 | 101,000 | 80,800 |
| 109年1月 | 110,000 | 88,000 | 101,000 | 80,800 | 101,000 | 80,800 |
| 108年1月 | 108,000 | 86,400 | 101,000 | 80,800 | 101,000 | 80,800 |
| 107年1月 | 108,000 | 86,400 | 101,000 | 80,800 | 101,000 | 80,800 |
| 106年1月 | 115,000 | 92,000 | 108,000 | 86,400 | 108,000 | 86,400 |
| 105年1月 | 115,000 | 92,000 | 108,000 | 86,400 | 108,000 | 86,400 |

附表二：臺北市○○區○○○路0段00巷0號、5之1號房屋之歷年課稅現值

| 年別 | 課稅現值（新臺幣） | |
|---|---|---|
| | 羅斯福路2段81巷5號 | 羅斯福路2段81巷5之1號 |
| 105 | 142,300元 | 137,000元 |
| 106 | 138,400元 | 133,200元 |
| 107 | 134,400元 | 129,400元 |
| 108 | 130,500元 | 125,600元 |
| 109 | 126,500元 | 121,700元 |

| | | |
|---|---|---|
| 110 | 126,400元 | 121,600元 |
| 111 | 126,300元 | 121,500元 |

## 附表三：柏林、柏廖美惠占用系爭土地之損害賠償計算（四捨五入至元）

| 占用期間 | 占用土地別 | 申報地價 | 占用面積 | 損害賠償金額計算 | 小計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 105年9月2日至106年12月31日止，共1年120日 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | 92,000（元/平方公尺） | 31.03平方公尺 | 92,000×31.03×（1/4）×8%×（1+120/366）=75,791元 | 335,123元 |
| 105年9月2日至106年12月31日止，共1年120日 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 86,400（元/平方公尺） | 63.03平方公尺 | 86,400×63.03×（1/4）×8%×（1+120/366）=144,924元 | |
| 105年9月2日至106年12月31日止，共1年120日 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 86,400（元/平方公尺） | 49.68平方公尺 | 86,400×49.68×（1/4）×（1+120/366）=114,228元 | |
| 107年1月1日至108年12月31日止，共2年 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | 86,400（元/平方公尺） | 31.03平方公尺 | 86,400×31.03×（1/4）×8%×2=107,240元 | 471,519元 |
| 107年1月1日至108年12月31日止，共2年 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 63.03平方公尺 | 80,800×63.03×（1/4）×8%×2=203,713元 | |
| 107年1月1日至108年12月31日止，共2年 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 49.68平方公尺 | 80,800×49.68×（1/4）×8%×2=160,566元 | |
| 109年1月1日至110年9月1日止，共1年244日 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | 88,000（元/平方公尺） | 31.03平方公尺 | 88,000×31.03×（1/4）×8%×（1+244/365）=91,121元 | 395,019元 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 109年1月1日至110年9月1日止，共1年244日 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 63.03平方公尺 | 80,800×63.03×（1/4）×8%×（1+244/365）=169,947元 | |
| 109年1月1日至110年9月1日止，共1年244日 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 49.68平方公尺 | 80,800×63.03×（1/4）×8%×（1+244/365）=133,951元 | |
| | | | | 合計 | 1,201,661元 |
| 110年9月2日起至110年12月31日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | 88,000（元/平方公尺） | 31.03平方公尺 | 88,000×31.03×（1/4）×8%×（1/12）=4,551元 | 按月給付19,729元 |
| 110年9月2日起至110年12月31日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 63.03平方公尺 | 80,800×63.03×（1/4）×8%×（1/12）=8,488元 | |
| 110年9月2日起至110年12月31日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 80,800（元/平方公尺） | 49.68平方公尺 | 80,800×63.03×（1/4）×8%×（1/12）=6,690元 | |
| 111年1月1起至遷讓騰空系爭房屋日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000號 | 94,400（元/平方公尺） | 31.03平方公尺 | 94,400×31.03×（1/4）×8%×（1/12）=4,882元 | 按月給付21,112元 |
| 111年1月1起至遷讓騰空系爭房屋日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 86,400（元/平方公尺） | 63.03平方公尺 | 86,400×63.03×（1/4）×8%×（1/12）=9,076元 | |
| 111年1月1起至遷讓騰空系爭房屋日止之每月損害金 | 臺北市○○區○○段○○段000○0號 | 86,400（元/平方公尺） | 49.68平方公尺 | 86,400×49.68×（1/4）×8%×（1/12）=7,154元 | |