

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第932號

上訴人 鄭嘉盛

訴訟代理人 張倍齊律師

被上訴人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 黃曉薇律師

林琦勝律師

複代理人 陳漢笙律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年5月13日臺灣新竹地方法院110年度訴字第494號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第二項、第六項、第七項應依序更正為「被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟壹佰伍拾壹元，及自民國一一二年十月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。暨自民國一一二年十月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣參仟肆佰伍拾壹元。」、「本判決第二項前段於原告以新臺幣玖仟壹佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬柒仟壹佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。」、「本判決第二項後段於按月到期後，原告各以新臺幣壹仟貳佰元為被告供擔保，得假執行。但被告如按月以新臺幣參仟肆佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。」。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事

訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。本件被上訴人於原審請求上訴人拆除地上物、返還占用之土地，並給付如附表編號1所示相當於租金之不當得利及法定遲延利息；嗣於本院因上訴人持續繳納補償金，而減縮不當得利之請求數額及遲延利息如附表編號3所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：訴外人李國榮向伊承租新竹市○○段00000地號（下稱原○○○-○○地號）國有土地，嗣該土地於民國92年7月2日分割出同段○○○-○○地號土地（下稱系爭土地），李國榮於93年間申請增租系爭土地。其後系爭土地之租約於96年8月、100年12月、105年8月間依序轉讓予訴外人周以發、張麗娟、上訴人承租（承租面積66平方公尺），再於107年10月3日簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭租約）續租。上訴人承租系爭土地時，原有門牌號碼新竹市○○路0段000巷00弄00號建物（下稱系爭建物）圍牆內之雜草地、水泥地、石棉瓦棚架、磚造平房、活動貨櫃等地上物，惟伊於109年5月14日派員勘查，原有石棉瓦棚架、磚造平房已拆除，且上訴人任意變更使用現況，設置水溝蓋及埋設地下排水管、排水溝，伊已依系爭租約第5條第(七)項第1款、第(七)項、第(六)項第6款終止租約。系爭租約終止後，上訴人仍無權占用系爭土地如附圖標示A至C部分，面積共76平方公尺（下稱系爭占用土地），爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭土地上如附圖標示A部分（面積73平方公尺）之水泥地刨除，及標示B部分（面積1平方公尺）之水溝蓋暨埋設之地下排水管、排水溝、標示C部分（面積2平方公尺）之圍牆（下合稱系爭地上物）拆除，並返還系爭占用土地。另依民法第179條規定，請求上訴人給付如附表編號1所示之不當得利（原審判命上訴人移除系爭地上物，返還系爭占用土地，並給付如附表編號2所示之不當得利本息，駁回被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴。被上訴

01 人則為訴之減縮如前所述。另被上訴人受敗訴判決部分，未
02 據其聲明不服，不在本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁
03 回。

04 二、上訴人則以：伊承租系爭土地時，系爭租約中所載石棉瓦棚
05 架、磚造平房等，均非坐落於系爭土地，其上僅有舊圍牆及
06 庭院空地雜草，嗣伊於109年初合併鄰地向建管單位申請改
07 建新屋，雖將坐落系爭土地旁私人土地上之系爭建物拆除，
08 並利用系爭土地放置建築器具及建材，然此與系爭租約第5
09 條第(七)項第1款所定違反約定用途使用、第(七)項所定建築改
10 良物滅失之情形不合，被上訴人無權終止租約，伊得繼續占
11 有使用系爭土地。縱認本件有系爭租約第5條第(七)項所定情
12 形，其亦得依同條項但書規定申請新建，被上訴人逕行終止
13 租約，有違誠信原則，屬權利濫用。否則，伊依民法第776
14 條、第779條、第786條規定，亦得使用系爭土地埋設排水
15 管、排水溝，被上訴人無權請求伊拆除該等工作物。並上訴
16 聲明：(一)原判決不利於上訴人（減縮部分除外）部分廢棄。
17 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
18 駁回。

19 三、系爭土地係中華民國所有，被上訴人為管理機關；上訴人自
20 105年7月28日起向被上訴人租用系爭土地66平方公尺，復於
21 107年10月3日簽訂系爭租約續約，租賃期限至116年12月31
22 日止；嗣被上訴人於109年10月29日以台財產中新二字第109
23 26019570號函（下稱10月29日函）通知上訴人自109年5月14
24 日起終止系爭土地之租賃關係，復於110年8月10日再次向上
25 訴人為終止租約之意思表示；系爭土地上如附圖標示A部分
26 面積73平方公尺之水泥地、B部分面積1平方公尺之水溝蓋
27 （下方並埋設地下排水管、排水溝）及C部分面積2平方公尺
28 之圍牆等地上物（即系爭地上物）均為上訴人所設置並占有
29 使用等情，有系爭土地謄本及地籍圖、兩造簽訂之105年7月
30 28日租賃契約及系爭租約、10月29日函、原審110年8月10日
31 言詞辯論筆錄、新竹市地政事務所土地複丈成果圖（原審卷

第15至17、51至54、57至58、102、193頁）可稽，並為兩造所不爭執（見本院卷第273、318頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地面積計76平方公尺，應移除系爭地上物，返還系爭占用土地，並給付如附表編號3所示之不當得利，為上訴人所拒，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)被上訴人已合法終止系爭租約，得依民法第767條第1項規定請求上訴人移除系爭地上物，並返還系爭占用土地：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理人，系爭地上物係由上訴人設置，坐落於系爭土地上，面積共計76平方公尺等情，既為上訴人所不爭執，依上說明，即應由上訴人就其有合法占有權源此一有利於己之事實負舉證責任。

2.上訴人雖抗辯其基於系爭租約有權占有使用系爭土地，然查：

(1)系爭租約第6條特約事項第(一)項前段、第(二)項、第(五)項依序明文記載：「承租人據以承租之主體建築改良物、場所及附屬設施，確係承租人所有」、「租賃土地（新竹市○○段00000地號第2錄）上圍牆內雜草地、水泥地、石棉瓦棚架、磚造平房、活動貨櫃，自82年7月21日以前即併同『新竹市○○路0段000巷00弄00號』門牌主體建築改良物居住、使用場所附屬設施實際使用之範圍，若有不實，承租人願負法律責任...」、「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，出（放）租機關得終止租賃關係或認定租約無效。」，第5條第(六)、(七)項並分別載明：「租賃基地，限於主體建築改良物及併同主體建築改良物居住、使用之場

所或附屬設施等建築基地用途使用，承租人不得擅自變更使用。」、「承租人對租賃基地使用限制如下：1.不得作違背法令規定或約定用途之使用。」，同條第(七)、(六)項另約定：「租賃基地上私有建築改良物滅失時，出租機關應終止租約。但承租人自建築改良物滅失之日起三個月內主動通知出租機關並申請新建，且依規定取得土地使用權同意書，並自建築主管機關同意建築之日起九個月內興工建築者，不在此限。」、「租賃基地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：... 6.承租人違背本租約約定時。」（原審卷第51至52頁），由上可知，系爭租約第5條第(六)、(七)項、第6條第(一)項已明文約定上訴人之所以得向被上訴人承租系爭土地，係因上訴人有主體建築物、場所及附屬設施存在，故其用途限於併同主體建築改良物即系爭建物居住、使用，上訴人不得擅自變更使用，如作違反上開約定用途之使用，被上訴人得依系爭租約第5條第(六)項第6款或第6條第(五)項約定終止租約；如有系爭土地上私有建築改良物滅失之情形，被上訴人亦得依第5條第(七)項約定終止租約。

(2)經查：

- ①系爭租約約定之承租面積為66平方公尺（原審卷第51頁），上訴人占有使用系爭土地之面積則達76平方公尺（原審卷第193頁），顯然超過合理之誤差值，就超出承租範圍部分，上訴人未舉證證明占有權源，空言抗辯此屬測量誤差，其依系爭租約有權占有使用，已屬無據。
- ②就原承租範圍部分，被上訴人於107年10月3日換約後之109年5月14日派員勘查，發現系爭土地上已無石棉瓦棚架、磚造平房等主體建築改良物或附屬設施，而於109年6月8日發函通知上訴人應於3個月內依系爭租約第5條第(七)項即「租賃基地上私有建築改良物滅失」之約定辦理（該函誤載為第(六)項，下稱6月8日函。原審卷第55至56頁），再以10月29日函通知上訴人系爭租約自109年5月14日起終止（原審卷第57至

58頁)；上訴人則抗辯其承租系爭土地時，系爭土地上並無
私有建築改良物，系爭租約所載主體建築物即系爭建物係坐
落於鄰地，被上訴人無權依系爭租約第5條第(七)項約定終止
租約。查系爭土地係於92年間自原101-5地號土地分割而
來，有新竹市地政事務所111年4月11日函附土地登記申請書
可稽(原審卷第255至263頁)，而系爭土地原由李國榮向被
上訴人承租，嗣依序轉讓予周以發、張麗娟及上訴人租賃，
有各該租賃契約在卷可按(原審卷第273至274、277至280、
53至54頁)。依卷附地籍圖、現況略圖標示之系爭土地位
置、形狀(原審卷第17、19頁)，比對被上訴人提出李國榮
於85年間申請承租原○○○-○地號土地之同年4月9日所為
現場勘查資料(原審卷第211頁)，可知系爭土地係位於上
開勘查資料標示101-5(A)「磚造樓平房：住宅(使用本筆
土地面積6平方公尺，建物面積6平方公尺)」、(B)「磚
造平房：住宅及圍牆內庭院(使用本筆土地面積149平方公
尺，建物面積14平方公尺)」之範圍內，至上開勘查資料標
示「磚造平房：住宅(使用本筆土地面積26平方公尺，建物
面積26平方公尺)」部分，則係坐落於○○-○○地號土
地；又系爭建物之原始納稅義務人為李國榮，於96年6月28
日因買賣移轉予周以發，復於97年6月24日因買賣移轉予張
麗娟，再於102年11月2日因買賣移轉予上訴人，周以發與張
麗娟、張麗娟與上訴人分別於97年6月24日、102年11月27日
簽訂之系爭建物所有權買賣移轉契約書記載之建物坐落基地
均為88-17地號土地，有新竹市稅務局112年10月6日函覆本
院之系爭建物稅籍及歷次移轉資料可稽(本院卷第335至393
頁)。綜上堪認上訴人辯稱系爭建物係坐落於鄰地即○○-
○○地號土地，並非坐落於系爭土地，僅建物旁遮雨棚棚架
小部分延伸至系爭土地上方(本院卷第446頁、原審卷第211
頁)，系爭建物縱遭拆除，亦與系爭租約第5條第(七)項所定
情形不符，被上訴人無權依該項約定終止租約，固非無據。
惟系爭租約已明文約定上訴人承租系爭土地僅得併同主體建

01 築改良物即系爭建物作為居住、使用之場所或附屬設施，不
02 得擅自變更用途，業如前述，上訴人自承其為盛禾建設企業
03 有限公司（下稱盛禾公司）負責人，系爭建物已拆除，並由
04 盛禾公司於系爭土地旁之同段○○-○○、○○-○○、○○
05 ○-○、○○○-○、○○○-○○、○○○-○○地號土地
06 （下分以地號稱之，合稱○○-○○等6筆土地）進行新建透
07 天住宅工程（下稱新建住宅工程），其於109年9月7日該公
08 司取得建造執照後，在系爭土地上設置如附圖標示B部分之
09 水溝蓋並埋設地下排水管、排水溝等工作物等情屬實（本院
10 卷第400至401、446、472頁），可知上訴人自斯時起已未將
11 系爭土地併同系爭建物居住、使用，而顯然違反系爭租約明
12 文約定之用途，被上訴人自得依系爭租約第5條第(七)項第1
13 款、第(六)項第6款約定終止租約。又被上訴人業於原審審理
14 中以上訴人作違背約定用途之使用為由，援引上開約定，以
15 111年4月7日爭點整理狀繕本之送達為終止租約之意思表示
16 （原審卷第253至254頁），上訴人並於111年4月12日具狀就
17 上開爭點整理狀表示意見（原審卷第271頁），堪認被上訴
18 人主張上訴人至遲係於111年4月12日收受上開爭點整理狀繕
19 本（本院卷第462頁）為有據。準此，系爭租約業經被上訴
20 人於111年4月12日合法終止，租約終止後，上訴人自無權據
21 以占有使用原租賃範圍土地。

- 22 3.上訴人另抗辯被上訴人終止租約，請求移除系爭地上物並返
23 還系爭土地，有違誠信原則，屬權利濫用云云。惟按權利之
24 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使
25 權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有
26 明文。上開條文所定權利之行使，不得以損害他人為主要目
27 的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的，
28 若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人
29 為主要目的，即不受該法條規定之限制。查本件為私權糾
30 紛，並未涉及公共利益，被上訴人前係考量系爭土地原作為
31 系爭建物圍牆內之場所及附屬設施（即庭院）使用，為俾利

01 系爭建物所有權人併同居住、使用，始將系爭土地出租予該
02 建物所有權人，並於系爭租約中一再重申上情，系爭建物既
03 經拆除而無繼續併同使用之必要，被上訴人於合法終止系爭
04 租約後，為維護國有財產所有權之圓滿行使，依民法第767
05 條第1項規定訴請上訴人移除系爭地上物並返還系爭占用土
06 地，核屬權利之正當行使，非專以損害上訴人為目的，縱因
07 此影響上訴人現實使用之利益，乃當然之結果，依前揭說明，
08 難認被上訴人有權利濫用之情事。又被上訴人之承辦人員
09 梁嘉芳到庭具結證稱：上訴人收到6月8日函後，有請張麗
10 娟（即上訴人之助理）來署詢問，張麗娟說拆除後新蓋的建
11 物不會使用系爭土地，在毗鄰建物興建期間需使用系爭土地
12 放置建材及工程車出入停放，建物興建完成後會騰空返還系
13 爭土地，10月29日函是告知租賃關係已終止，因為上訴人先
14 前已告知他興建之建物並未使用系爭土地，故無須申請土地
15 使用權同意書，所以3個月到期租約就終止了，張麗娟詢問
16 時，我沒有跟他說繳納使用補償金就可以繼續使用系爭土
17 地，也不會跟張麗娟說6月8日函只是例行性函文，不影響原
18 租約，該函文第四點就有敘明「倘逾期未獲辦理，本辦事處
19 將研議終止租約」等語（本院卷第226至229頁）；參諸上訴
20 人曾於110年2月5日寄發竹北光明郵局61號存證信函（下稱6
21 1號存證信函）予被上訴人，自承如被上訴人決意收回，其
22 在周邊主建物工程施工期間，需空地放置臨時性建材設備，
23 而有繼續使用系爭土地之需求，並承諾最慢將於110年7月底
24 前自行拆除現況圍籬，返還系爭土地予被上訴人等語（本院
25 卷第254至259頁），而不否認其於110年7月底後即無繼續使
26 用系爭土地之必要，則被上訴人本於所有權之作用，訴請上
27 訴人移除系爭地上物並返還系爭占用土地，亦難認有何違反
28 誠信原則可言。

29 4.上訴人復抗辯被上訴人依相鄰關係無權請求伊拆除附圖標示
30 A、B部分地上物（本院卷第320頁），惟查：

31 (1)系爭租約第5條第(五)項已明文約定：「租約終止或消滅時，

01 承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆
02 除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，
03 返還租賃基地，並不得向出租機關要求任何補償。」（原審
04 卷第52頁）；又土地所有權，除法令有限制外，於其行使有
05 利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條定有明文；
06 所有權人對於妨害其所有權者，得請求除去之，亦為同法第
07 767條第1項中段所明定。上訴人自承其於系爭土地上鋪設水
08 泥地、設置水溝蓋、埋設排水管、排水溝（本院卷第273
09 頁），上開地上物均非屬國有，且已妨害系爭土地所有權人
10 之所有權，被上訴人援引系爭租約第5條第(五)項（原審卷第1
11 52頁），並依民法第767條第1項中段規定請求上訴人移除上
12 開地上物，自屬有據。

13 (2)上訴人陳稱盛禾公司為在系爭土地後方之○○-○○等6筆土
14 地進行新建住宅工程，需經由系爭土地埋設排水管線，方能
15 接通至現有巷道之公用管線，系爭土地已編定為計畫道路用
16 地，無法申請新建建築物，依民法第773條、第776條、第77
17 9條、第786條規定，為免上開新建住宅無法正常使用、居民
18 受影響，被上訴人不得要求其刨除水泥地及下方之排水管
19 線，且被上訴人要求其移除上開地上物之成本高昂，屬權利
20 濫用云云；被上訴人則主張系爭土地之價值依公告現值計算
21 即達380餘萬元，縱屬道路用地，仍得依法標售，其未同意
22 上訴人使用系爭土地埋設管線，且該等管線係自系爭土地中
23 間貫穿，對該土地之利用損害甚大。經查：

24 ①民法第776條係規定：「土地因蓄水、排水、或引水所設之
25 工作物、破潰、阻塞，致損害及於他人之土地，或有致損害
26 之虞者，土地所有人應以自己之費用，為必要之修繕、疏通
27 或預防。但其費用之負擔，另有習慣者，從其習慣。」，同
28 法第773條則係就土地所有權之範圍加以規定，均與上訴人
29 得否於系爭土地鋪設水泥、埋設排水管線無涉。

30 ②至民法第779條第1項規定：「土地所有人因使浸水之地乾
31 涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通

過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之」，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，是土地、建築物或其他工作物所有人、利用人為使排放之流水符合環境保護法令規範之用水排放標準，有使用鄰地之必要，而其使用對鄰地無顯著之損害時，方得依上開規定主張就鄰地有過水權。依上訴人之主張，於系爭土地設置之排水管線係為排放系爭土地後方新建住宅之民生用水，然觀卷附現場略圖及照片（原審卷第19至22頁），可知上開新建住宅之基地○○○-○○地號土地旁即為現行道路，非不得經由該土地設置排水管線連接公用管線。另查，上訴人於110年2月5日自行寄發之61號存證信函僅提及新建住宅工程施工期間需使用系爭土地放置建材，未曾提及有使用系爭土地排水之必要（本院卷第254至259頁），迄至原審110年8月10日言詞辯論期日，上訴人仍陳稱其如不繼續承租系爭土地，很多車輛會來停車，造成場面凌亂（原審卷第103至104頁），全未提及有使用系爭土地排水之需求。綜合上情以觀，尚難認上訴人得依民法第779條第1項規定請求被上訴人容忍其於系爭土地鋪設水泥、埋設排水管線。

- ③又土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。土地所有權人依本條項為請求，自應以其非通過他人土地不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅為其要件。上訴人抗辯其有使用系爭土地設置排水管線之必要，既為被上訴人所否認，即應由上訴人就前述要件負舉證之責。而上開新建住宅之基地○○○-○○地號土地旁即為現行道路，得經由該土地設置排水管線連接公用管線，業如前述，上訴人復自承○○○-○○地號土地原為其所有，嗣過戶給盛禾公司之股東阮泰華，作為新建住宅工程之基地（本院卷第400頁），可知上訴人所有之○○○-○○地號等土地如有通

過他人之土地設置排水管線之必要，應得使用○○○-○○地號土地；上訴人既未舉證證明其非通過系爭土地不能設置排水管線或雖能設置而需費過鉅，其援引民法第786條第1項規定請求被上訴人容忍其於系爭土地鋪設水泥、埋設排水管線，亦屬無據。

④另查，系爭土地之使用分區雖為道路用地（本院卷第161頁），然其110年之公告現值為每平方公尺新臺幣（下同）5萬元（原審卷第15萬元），依上訴人占用之面積76平方公尺計算，價值即達380萬元（ $50,000 \times 76 = 3,800,000$ ），被上訴人主張系爭土地之價值非低，上訴人於系爭土地設置排水管線等，將影響日後土地之標售利用，尚非無據。又被上訴人寄發之6月8日函已提及其將研議終止系爭租約，10月29日函並載明系爭租約已終止，上開函文分別於109年6月10日、同年10月30日送達上訴人（本院卷第429、433、435頁）；而新建住宅工程之建造執照核發日期為109年9月7日，水電管線配置圖上所載日期則為109年9月28日（本院卷第80至81、121頁），上訴人並曾於110年2月5日寄發61號存證信函予被上訴人，自承並無繼續使用系爭土地之需求，最慢將於110年7月底前返還系爭土地予被上訴人（本院卷第254至259頁），綜上可知，上訴人顯係於知悉被上訴人擬終止系爭租約後，仍決意通過系爭土地埋設排水管線，上訴人亦不否認附圖標示A、B部分之地上物為其設置（本院卷第273頁），則縱認其為移除該等地上物需支出高額費用，亦係因其自身行為所致，自不得以此為由認被上訴人請求其移除上開地上物係屬權利濫用。

5. 綜上，上訴人就逾越原租賃範圍之占用土地，本屬無權占用；至原承租範圍部分，則因系爭租約業經被上訴人合法終止。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人移除系爭地上物，並返還系爭占用土地，自屬有據。

(二)被上訴人得依民法第179條規定請求上訴人給付相當於租金

之不當得利：

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此屬社會之通念，是土地所有人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。又依土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方建築基地之租金，以不超過土地價額年息10%為限。上訴人無權占用系爭土地，業經本院認定如前，被上訴人依民法第179條之規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

2.如附圖標示A、B、C部分之系爭地上物，合計占用系爭土地之面積為76平方公尺，系爭土地109年至110年間之申報地價為每平方公尺10,900元（原審卷第15頁），鄰近馬偕紀念醫院新竹院區、私立光復高中、國立清華大學，交通及生活機能尚稱便利，有Google地圖可稽（原審卷第315頁），原審斟酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度、交通狀況等，認應以申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利數額為每月3,451元（計算式： $10,900\text{元} \times 76\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} = 3,451\text{元}$ ，小數點以下無條件捨去，下同），兩造亦同意以上開數額為據（本院卷第273至274頁），自可為採。依此計算：

①系爭租約於被上訴人合法終止前、後，上訴人業依租約所定面積66平方公尺計算之每月數額2,997元（計算式： $10,900\text{元} \times 66\text{平方公尺} \times 5\% \div 12\text{月} = 2,997\text{元}$ ），繳納土地租金或使用補償費至112年6月30日止（本院卷第437、472頁），此為兩造所不爭執，與上訴人實際占用面積76平方公尺計算所得之數額，每月仍有454元之差額（計算式： $3,451\text{元} - 2,997\text{元} = 454\text{元}$ ）。從而，被上訴人得請求上訴人給付109年6月1日起至112年6月30日止之不當得利差額應為1萬6,798元（計算式： $454\text{元} \times 37\text{月} = 1\text{萬}6,798\text{元}$ ）。

②被上訴人另得請求自112年7月1日起至112年9月30日止按月以3,451元計算之不當得利1萬0,353元（計算式： $3,451\text{元} \times 3$

月＝1萬0,353元）。

③上開兩項金額合計為2萬7,151元（計算式：1萬6,798元＋1萬0,353元＝2萬7,151元），被上訴人請求上訴人如數給付，加計自被上訴人112年10月24日更正聲明狀繕本送達翌日即112年10月25日（本院卷第444頁）起算之遲延利息，並自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付3,451元，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人移除系爭地上物，並將占用之系爭土地返還被上訴人，及依民法第179條規定，減縮聲明請求上訴人給付相當於租金之不當得利2萬7,151元，及自112年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年10月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人3,451元，為有理由，應予准許，並經本院更正如主文第3項所示。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
民事第七庭

審判長法 官 林翠華

法 官 藍家偉

法 官 陳蒨儀

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項

但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 12 月 19 日

書記官 蕭英傑

附圖：新竹市地政事務所土地複丈成果圖。

附表：

編號1	編號2	編號3
原審起訴請求給付不當得利之期間、數額	原審判命給付不當得利之期間、數額	第二審減縮後請求給付不當得利之期間、數額
(一)3萬0,059元，並加計自111年3月2日起算之法定遲延利息： ①109年6月1日至110年6月30日：5,902元（即〈每月不當得利3,451元－已繳每月補償金2,997元〉×13月） ②110年7月1日至111年1月31日：2萬4,157元（即每月不當得利3,451元×7月） ①、②合計3萬0,059元 (二)111年2月1日起至返還土地之日止，按月給付3,451元	(一)1萬2,077元，並加計自111年3月2日起算之法定遲延利息： ①109年6月1日至110年12月31日（因上訴人已按月繳納2,997元至110年10月31日，故僅能請求差額）：8,626元（即〈每月不當得利3,451元－已繳每月補償金2,997元〉×19月） ②111年1月1日至111年1月31日：3,451元 ①、②合計1萬2,077元 (二)111年2月1日起至返還土地之日止，按月給付3,451元	(一)2萬7,151元【包含左列原審判命給付之第(一)項期間，及第(二)項之111年2月1日至112年6月30日期間。此部分如依原審判命給付金額計算，應為7萬0,744元（計算式：左列(一)1萬2,077元＋左列(二)之111年2月1日至112年6月30日期間共5萬8,667元〈每月不當得利3,451元×17月〉。被上訴人減縮請求金額為2萬7,151元】，並加計自112年10月25日起算之法定遲延利息： ①109年6月1日至112年6月30日（因上訴人已按月繳納2,997元至112年6月30日，故僅能請求差額）：1萬6,798元（即〈每月不當得利3,451元－已繳每月補償金2,997元〉×37月） ②112年7月1日至112年9月30日：1萬0,353元（即每月不當得利3,451元×3月） ①、②合計2萬7,151元 (二)112年10月1日起至返還土地之日止，按月給付3,451元（111年2月1日至112年9月30日期間之不當得利，已算入第(一)項）

(續上頁)

01

備註：原審卷第207至209頁、本院卷第7、429、472頁