臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第10號

原　　告　慶隆開發股份有限公司
法定代理人　陳天來
訴訟代理人　楊曉邦律師
　　李錦樹律師
　　甯維翰律師
　　林維堯律師
被　　告　祥丞開發股份有限公司
法定代理人　張彥淇
訴訟代理人　鍾凱勳律師
　　黃姝嫚律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110 年3 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地上，如附圖所示編號A（面積一點八五、四十二點零七平方公尺）之門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○○號之二層樓房屋拆除，並返還上開土地予原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾壹萬肆仟肆佰貳拾陸元；及自民國一百零九年一月一日起至拆除第一項房屋返還土地之日止，按月給付原告新臺幣壹萬陸仟伍佰柒拾貳元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰零肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰零玖萬壹仟肆佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆拾壹萬肆仟肆佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣伍仟陸佰元為被告擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬陸仟伍佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，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255條第1項第3款及第256條分別定有明文。原告起訴時之聲明為：㈠被告應將臺北市○○區○○段0○段00地號土地（下逕以地號稱之）上如民事訴之變更追加狀附圖A部分所示門牌號碼臺北市○○區○○○路○○巷○○號之2層樓房屋（下稱系爭房屋）拆除，並返還上開土地予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）405,745元，及自民國109年1月1日起至拆除房屋返還前向土地之日止按月給付15,595元（見本院卷二第28-29頁）；嗣於本件訴訟繫屬中，變更並追加聲明為：㈠被告應將坐落58地號土地、臺北市○○區○○段0○段0000地號土地（下逕以地號稱之）上如附圖所示編號A之系爭房屋拆除，返還上開土地予原告；㈡被告應給付原告414,426元，及自109年1月1日起至拆除系爭房屋返還土地之日止，按月給付原告16,572元（見本院卷四第231-232頁），其中關於系爭房屋占用土地部分追加41-2地號土地，不當得利請求部分金額有擴張，均屬擴張應受判決事項，又關於請求拆除範圍係依地政事務所測量之複丈成果圖測量結果，亦屬事實之更正，均合於上開法律之規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為41-2、58地號土地之所有權人，而被告為系爭房屋事實上處分權人，系爭房屋無權占用原告所有41-2、58地號土地，範圍及面積詳如附圖所示，爰依民法第 767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除占用41-2、58地號土地部分之系爭房屋，並將占用之土地返回予原告；又系爭房屋無權占有41-2、58地號土地，被告應受有相當於租金之不當得利，復依民法第179條規定，請求被告返還占有41-2

、58地號土地之利益等語。並聲明：㈠被告應將坐落41-2、58地號土地上如附圖所示編號A之系爭房屋拆除，返還上開土地予原告；㈡被告應給付原告414,426元，及自109年1月1日起至拆除系爭房屋返還土地之日止，按月給付原告16,572元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭房屋之事實上處分權人原為訴外人張隨麟、張武雄、張萬億、張奇文（下稱張隨麟等4人），系爭房屋坐落之58地號土地並由張隨麟等4人與林碧蓮、林加添共有，同屬一人所有之情形；嗣張隨麟等4人讓與系爭房屋予訴外人林恭義，再由林恭義讓與被告，而58地號土地亦輾轉由原告取得，本件自有民法第425條之1規定適用，系爭房屋對其坐落58地號土地，推定有法定租賃關係；又系爭房屋有屋頂、牆壁及門窗，具備遮風避雨之功能，且得供人正常居住，原先可依都市更新事業計畫，可換取價值為11,927,944元之新建物，系爭房屋顯有經濟價值無疑。系爭房屋係基於租賃關係有權占用58地號土地，原告自不得請求拆除系爭房屋，並請求不當得利。

（二）原告因拍賣而自和旺聯合實業股份有限公司（原名：和旺建設股份有限公司，下稱和旺公司）取得41-2地號土地，而和旺公司於41-2地號土地所有期間，因辦理都市更新事業計畫案而知悉系爭房屋坐落於41-2、58地號土地，和旺公司既已得悉系爭房屋越界占用41-2地號土地，卻未曾對上開越界乙事表示異議，嗣原告取得41-2地號土地自應繼受和旺公司狀態，依民法第796條規定，原告不得再請求拆除系爭房屋所占用41-2地號土地部分。又系爭房屋占用41-2地號土地面積僅為1.85平方公尺，且該越界部分為房屋1至2樓之主牆壁，拆除工程困難，更將對系爭房屋造成重大損害，倘認系爭房屋就58地號土地為有權占用，依民法796條之1規定，拆除系爭房屋越界占用部分對原告利益其微，應免為系爭房屋越界部分之移除，並於兩造嗣

後分別取得41-2地號土地及系爭房屋後繼續存在，不因系爭房屋建築而越界時，41-2地號土地所有人是否知悉及異議而有異等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷四第198-199、250-251頁）

（一）原告於106 年10月13日經拍賣取得41-2地號土地所有權，並於同年11月3 日登記為所有權人（本院卷三第207 頁、卷四第149 頁）。

（二）58地號土地之所有權人異動如下：

1.原所有權人為張鑼（本院卷三第97頁）。

2.張鑼死亡後於68年8 月8 日因繼承登記所有權人為張康玉女、張燕輝、張朝宗、林張金春、張隨麟等4 人（本院卷三第97-101頁）。

3.張燕輝死亡，其應有部分由張康玉女於68年10月16日辦理繼承登記（本院卷三第101 頁）。

4.張朝宗、張隨麟等4 人因買受林張金春之應有部分，並於68年11月1 日登記為該部分之所有權人（本院卷三第77、101-103 頁）。

5.張朝宗死亡，其應有部分由張康玉女於81年2 月1 日辦理繼承登記（本院卷三第77、109 頁）。

6.張康玉女死亡，其應有部分由張隨麟等4 人、林碧蓮、林加添於100 年10月7 日辦理繼承登記（本院卷第81頁）。

7.和旺公司於100 年9 月2 日向張隨麟等4 人買受58地號土地全部，並於100 年11月8 日登記為所有權人（本院卷三第83-85 、123-130 頁）。

8.臺灣中小企業銀行股份有限公司於100 年11月14日因信託登記為58地號土地受託人（本院卷三第87、89頁）。

9.鍾宗益因買受58地號土地，於103 年12月31日登記為所有權人。

10.原告於106 年10月13日經拍賣取得58地號土地，並於同年11月3 日登記為所有權人（本院卷一第60頁、卷三第93頁）。

（三）系爭房屋占用58地號土地42.07平方公尺、占用41-2地號土地1.85平方公尺（本院卷四第179頁）。

（四）系爭房屋於100年10月3日申報設立房屋稅稅籍，納稅義務人為張隨麟等4人（權利範圍各1/4）；100年10月28日申報契稅變更納稅義務人為林恭義；106年3月31日申報契稅變更納稅義務人為被告（本院卷一第240-242頁、卷二第139-141頁）。

（五）林恭義曾以系爭房屋於101年間與和旺公司簽立「擬訂定臺北市○○區○○段0○段0地號等43筆土地都市更新事業計畫案占用他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」（本院卷二第39頁）。

（六）張隨麟等4人於100年10月28日前就系爭房屋具事實上處分權，並於100年10月28日申報契稅變更納稅義務人為林恭義時，將系爭房屋之事實上處分權移轉予林恭義。

四、本院之判斷

（一）原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將系爭房屋拆除，並返還所占用之58、41-2地號土地，有無理由？

1.被告抗辯本件有民法第425條之1規定適用，有無理由？

⑴按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1第1項定有明文。揆諸上開規定之立法意旨，僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期

限不受第449條第1項20年之限制。即前開增定條文，係明確推定土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間為租賃關係，如否認租賃關係者，例如約定無償使用、房屋將於一定期間改建或拆除等，即應就此負舉證之責，證明其間並無租賃關係。

⑵系爭房屋與58地號土地是否曾經同屬一人所有？

①民法第425條之1雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意。又所謂「土地及房屋同屬一人」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內。

②查58地號土地之原所有權人為張鑼，張鑼死亡後於68年8月8日因繼承登記所有權人為張康玉女、張燕輝、張朝宗、林張金春、張隨麟等4人；張燕輝死亡，其應有部分由張康玉女於68年10月16日辦理繼承登記；張朝宗、張隨麟等4人因買受林張金春之應有部分，並於68年11月1日登記為該部分之所有權人；張朝宗死亡，其應有部分由張康玉女於81年2月1日辦理繼承登記；張康玉女死亡，其應有部分由張隨麟等4人、林碧蓮、林加添於100年10月7日辦理繼承登記等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡1.～6.），又系爭房屋於100年10月3日申報設立房屋稅稅籍，納稅義務人為張隨麟等4人（權利範圍各1/4），張隨麟等4人並於斯時為系爭房屋之事實上處分權人，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣、㈥），由此可知張隨麟等4人自68年8月8日起為58地號土地之共有人，並於100年10月3日申報房屋稅籍時，亦可推

認其等在申報前業已取得系爭房屋之事實上處分權，揆諸前開說明，本件核屬「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形，系爭房屋與58地號土地應曾同屬一人所有。

⑶兩造間有無推定租賃關係？

張隨麟等4人於100年9月2日將58地號土地出售予和旺公司，並於同年11月8日完成所有權移轉登記，於同年10月28日將坐落58地號土地上之系爭房屋事實上處分權讓與林恭義，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡7.、㈥），本件所爭執者在於，張隨麟等4人讓與58地號土地予和旺公司，同時將系爭房屋之事實上處分權讓與林恭義，林恭義與和旺公司間究竟有無租賃關係存在？查：

①參以和旺公司與張隨麟等4人間針對58地號土地訂立之土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），其中第2條「買賣總價款」約定：「甲、乙雙方議定依土地面積換算買賣總價，同意每坪買賣單價為538萬477元整，買賣總價款共計7,000萬元整。此總價款包含買賣標的之標示土地、建物及附屬其上一切權利。」有該系爭買賣契約書在卷可稽（見本院卷三第123頁），足認張隨麟等4人於出售土地予和旺公司時，其等間之買賣範圍係包含坐落其上之系爭房屋甚明。

②系爭房屋雖於張隨麟等4人訂立系爭買賣契約後，由張隨麟等4人將事實上處分權讓與林恭義，惟林恭義曾以系爭房屋於101年間與和旺公司簽立「擬訂定臺北市○○區○○段0○段0地號等43筆土地都市更新事業計畫案占用他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」（下稱系爭協議書），此情為被告所不爭執（見不爭執事項㈤），由系爭協議書記載「本人林恭義持有之系爭房屋，建物實測面積為86㎡，同意配合和旺公司為實施者之都市更新事業」之內容（見本院

卷二第39頁），亦可推認林恭義取得系爭房屋之處分權，目的在於配合和旺公司後續都市更新之辦理，並非係要繼續居住於系爭房屋內，而使用收益系爭房屋。

③又處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。 103年1 月10日修正都市更新建築容積獎勵辦法第11條第1 項本文定有明文（見本院卷四第116 頁），再參以大陸建設股份有限公司辦理「擬訂定臺北市○○區○○段0 ○段0 地號等44筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都市更新計劃案）之事業計劃申請書（見本院卷四第129 頁），58地號土地屬系爭都市更新計畫案更新地區之一，復佐以系爭都市更新計畫案說明書中關於容積獎勵部分，包含「處理占有他人土地之舊違章建築戶（採現地安置處理）」，其中系爭房屋拆除面積、補償面積及可現地安置面積均為82.713㎡，受安置人為林恭義等節，有該說明書及占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表在卷可憑（見本院卷四第131 頁），顯見林恭義為配合和旺公司辦理都市更新而簽立系爭協議書，配合事項業已包含協助取得容積獎勵，林恭義受讓系爭房屋處分權時，已可預見系爭房屋係屬違章建築，將因58地號土地辦理都市更新而拆除，其主觀上並無繼續使用收益系爭房屋之意，58地號土地受讓人和旺公司更無可能默許系爭房屋受讓人林恭義繼續使用土地，其等間自無成立租賃關係之可能。被告雖抗辯和旺公司未完成都市更新協議即倒閉，對林恭義而言，和旺公司處於違約狀態，系爭房屋繼續存在仍與58地號土地間維持租賃關係云云，然查，林恭義與和旺公司就系爭房屋簽立系爭協議書時，即已同意拆除系爭房屋，斯時系爭房屋與58地號土地間即不存在租賃關係，而和旺公司後

續有無完成都市更新計畫，並無從改變系爭房屋無權占有58地號土地之狀態，至和旺公司與林恭義間是否處於違約狀態要與本件事實無涉，被告此部分抗辯，要不足採。

④再者，系爭房屋前經本院民事執行處以104年度司執字第57716號拍賣抵押物強制執行事件查封時，系爭房屋經債權人表示本戶為都更戶，現無人居，原住戶已同意拆除等情，有前開執行事件查封筆錄在卷可稽（見本院卷三第132頁），益證林恭義係同意拆除系爭房屋而簽立系爭協議書，迄至58地號土地經法院強制執行拍賣時，林恭義始終未曾居住於系爭房屋內甚明；況系爭房屋曾於108年9月26日經公證人針對系爭房屋之現況事實進行體驗公證，公證人親自至現場體驗並使用相機拍照並錄影乙情，有原告提出本院所屬民間公證人林智育事務所108年度士院民公智字第00000000000號公證書（下稱系爭公證書）為憑（見本院卷二第203-211頁），參以公證書檢附之現場照片可知，系爭房屋之一樓一側已使用鐵皮圍籬區隔，一樓門口亦以鐵皮圍籬封住，二樓窗戶部分並無設置門窗，由現場照片可知系爭房屋於公證人進行體驗公證時，確實處於無人使用居住之狀態；倘林恭義或受讓系爭房屋處分權之被告有使用收益系爭房屋之本意，何以系爭房屋於108年9月間仍呈現無人住居，而屬待拆除之情狀，顯不合常理，足認林恭義於取得系爭房屋處分權時，業已同意和旺公司拆除系爭房屋，林恭義並無繼續使用收益系爭房屋之意。另本院於現場勘驗時，雖系爭房屋內之電燈有亮，然經敲門無人應門，無從判斷是否有人實際居住在內等情，有勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷二第169頁），亦不足作為被告之前手即林恭義於受讓系爭房屋時有使用收益系爭房屋之認定。

⑤綜上，原告執系爭都市更新計劃說明書、系爭協議書、系爭公證書、本院查封筆錄及上開容積獎勵規定，主張系爭房屋受讓事實上處分權之林恭義，已同意拆除系爭房屋，並無使用收益系爭房屋，且58地號土地受讓人和旺公司亦無默許林恭義繼續使用58地號土地，其等間無推定租賃關係等語，核屬有據。又原告於106年10月13日經拍賣取得58地號土地，並於同年11月3日登記為所有權人，系爭房屋於同年3月31日申報契稅變更納稅義務人為被告等情，並為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡10.、㈣），則系爭房屋原受讓人林恭義與58地號土地原受讓人和旺公司間既不存在租賃關係，兩造再分別受讓系爭房屋及58地號土地，自無租賃關係存在之可能，原告主張58地號土地與被告受讓之系爭房屋間無推定租賃關係等語，亦屬有據。

⑷本院業已依原告所提前開事證認定兩造間無推定租賃關係存在，則原爭點「系爭房屋是否具有經濟價值而得繼續使用？」本院認無再贅為判斷之必要，附此敘明。

2.系爭房屋占用41-2地號土地部分，被告抗辯原所有權人知有越界之情事而未提出異議，依民法第796條規定不得拆除，有無理由？

⑴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。民法第796條第1項前段定有明文。上揭越界建築規定，其適用必以房屋於越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，而未於相當時間內提出異議者，始有適用，其於越界建築完成後方才知悉者，要無適用之餘地。且所謂知越界情事，是指依客觀情事，可認知建築房屋已有越界建築情形定之，亦即，須鄰地所有人事實上知悉越界建築，方足當之。又訴訟之一方當事人主張他造明知越界建築而未即時異議者，應就此事實，負舉證責任（最高法院45年台上字第93

1 號判決同此見解）。

⑵被告雖抗辯58、41-2地號土地曾經同為和旺公司所有，對於系爭房屋辦理都市更新時即已知悉有越界占用41-2地號土地情事，卻未對於越界乙事提出異議云云，然揆諸前開說明，民法第796 條之適用，須以房屋於越界建築過程中，鄰地所有權人即已發現越界之事實，且未於相當時間內提出異議者而言；而原告既已爭執系爭房屋興建過程時之當時41-2地號土地所有權人知其越界情事而未異議，且和旺公司係於99年9 月24日始因買賣而取得41-2地號土地，在和旺公司登記為41-2地號土地所有權人前，至少曾有訴外人寶泰建設有限公司、康美、凌中石、黃簡旭、邱思敬等人為41-2地號土地之所有權人，有41-2地號土地異動索引在卷可稽（見本院卷四第153-157 頁），又和旺公司購入58地號土地時，購買範圍係包含坐落其上之系爭房屋，已說明如前，顯然和旺公司並非為系爭房屋之起造人，然被告並未能提出事證證明41-2地號土地所有權人何人知悉系爭房屋興建過程中越界占用41-2地號土地而有不為異議之情事，被告抗辯本件有民法第796 條之適用云云，要無可採。

⑶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變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第796 條之1 第1 項定有明文。被告復辯稱41-2地號土地所有人原告請求被告移除系爭房屋越界占用部分，因占用面積僅1.85平方公尺，且系爭房屋越界至41-2地號土地部分為系爭房屋1 至2 樓之主牆壁，拆除有相當困難，如為拆除損害將甚為重大，依民法第796 條之1 規定，應免為移除越界部分云云，惟查，系爭房屋處分權人因與58地號土地所有權人間無推定租賃關係，業經認定如前，系爭房屋自屬無權占用58地號土地，並經原告於本件訴訟請求拆除，則系爭房屋

越界占用相鄰之41-2地號土地，因41-2及58地號土地所有權人均為原告，系爭房屋主要占用58地號土地範圍既將予以全部拆除，則就越界占用41-2地號土地部分，本院自無須再予考量公共利益及當事人利益，斟酌就越界部分是否免予拆除，故被告抗辯本件依民法第796 條之1 規定得免為拆除越界部分，自不足取。

3.又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。查系爭房屋占用58地號土地42.07 平方公尺、占用41-2地號土地1.85平方公尺乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），被告就系爭房屋占用58地號土地辯稱有推定租賃關係，及占用41-2地號辯稱有民法第796 條、第796 條之1 適用，經本院認定不予採信，被告復未能就系爭房屋占用58、41-2地號土地有合法權源乙事盡舉證之責，是原告依前揭法條，請求被告將系爭房屋拆除，並將占用之土地返還予原告，自屬有據，堪予准許。

（二）原告得請求不當得利之數額為何？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。復按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告就系爭房屋無權占有41-2、58地號土地，而消極減免其應支付使用上開土地之代價，即受有利益，並因而致原告受有損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告給付106 年11月3 日起至108 年12月31日止相當於租金之利益，並自109 年1 月1 日起至遷讓返還占用41-2、58地號土地之日止，按月給付原告相當於租金之利益，於法有據。

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額年息10％為限，土地法第97條第1 項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋準用之，同法第105 條亦有明

文。另土地法第97條第1項所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條第1項所謂之申報價額，即指該土地之申報地價而言。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年台上字第3071號判決參照）。查系爭房屋位處捷運民權西路站旁，距民權西路及承德路相近，交通、生活均屬便利等情，有本院勘驗筆錄、現場照片等件在卷可憑（見本院卷二第169、175-177頁），本院審酌上情，認以系爭土地申報地價總價額年息10%計算為適當。又41-2、58地號土地於106年度、107年度、109年度之公告地價分別為每平方公尺56,600元、54,400元、56,600元，有地價資料在卷可稽（見本院卷四第255-257頁），系爭房屋占用58地號土地42.07平方公尺、占用41-2地號土地1.85平方公尺，業已認定如前，基此計算，原告請求被告給付106年11月3日起至108年12月31日止相當於租金之利益414,426元，及自109年1月1日起至遷讓返還占用41-2、58地號土地之日止，按月給付原告相當於租金之利益16,572元，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告應將如附圖所示編號A之系爭房屋拆除，返還上開土地予原告；被告應給付原告414,426元，及自109年1月1日起至拆除系爭房屋返還土地之日止，按月給付原告16,572元，均有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律之規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；本院併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，被告於辯論終結後，始具狀聲請調查證

人林恭義及和旺公司負責處理都市更新之人員，以確認租賃關係云云，惟本院審酌系爭都市更新計劃說明書及系爭協議書之內容已足以明瞭林恭義與和旺公司間之權益關係，被告前開聲請調查證據，已無再為調查之必要，併此說明。至兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　張淑敏

附表

㈠106 年11月3 日起至108 年12月31日止相當於租金之利益

1.106年11月3日至106年12月31日

56,600× 80%x（ 42.07 ＋1.85）x 10%x 59/365＝32,146

（元以下四捨五入；下同）

2.107年1月1日至108年12月31日

54,400× 80%x（ 42.07 ＋1.85）x 10%x 2 ＝382,280

3.合計：414,426元（計算式：32,146＋382,280）

㈡109年1月1日起按月給付相當於租金之利益

56,600× 80%x（ 42.07 ＋1.85）x 10%÷ 12＝16,572