臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第834號

原　　告　張碧默
訴訟代理人　陳建宏律師
複代理人　何孟樵律師
被　　告　張慶忠
　　趙信宏
　　趙昱昶
　　趙啟超
　　趙毓靜
上五人共同
訴訟代理人　藍弘仁律師
　　林聖峰律師
被　　告　探索國際開發股份有限公司
法定代理人　陳崑生
訴訟代理人　蘇清文律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告探索國際開發股份有限公司應將附圖所示之複丈成果圖第1頁「地號410(1)」面積55.23平方公尺1樓建物、複丈成果圖第2頁「地號410(1)」面積21.20平方公尺水池造景及2樓空橋、複丈成果圖第2頁「地號393(1)＋393(2)」面積6.51平方公尺盆栽、圍牆拆除。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告探索國際開發股份有限公司負擔千分之116，餘由原告負擔。

四、本判決第1項，原告以新臺幣353萬元供擔保後，得假執行；但被告探索國際開發股份有限公司如以新臺幣1057萬7646元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告於民國97年間取得新北市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，分則各稱393地號、410地號），為系爭土地所有權人。惟系爭土地所有權移轉登記予原告前，即遭鄰地新北市○○區○○段○○○○○○○○○號土地及411、412號土地所有權人即被告張慶忠、趙信宏、趙昱昶、趙啟超、趙毓靜（下稱被告張慶忠等5人）無權占用。申言之，系爭土地原為平坦道路，與比鄰之道路保順路無高低落差，可供公眾通行。詎料被告張慶忠等5人為圖個人私利，竟於興建建物時，擅自在系爭土地上開挖土方、鋪設水泥地，使系爭土地與原地基高度產生約3公尺之落差，並導致系爭土地無法與比鄰之保順路平順銜接並直接通行，更陸續在系爭土地上設置圍牆等地上物，完全阻斷系爭土地與外界之通行聯絡，成為渠等建物之私用道路，無權占用系爭土地之全部。而原告長年旅居國外，約於99年間返台時，始發覺系爭土地有前述遭人占用而無法通行之情形，是張慶忠等5人至遲於99年間即有無權占用系爭土地之事實。

二、嗣被告探索國際開發股份有限公司（下稱被告探索公司）於103年8月間設立汽車旅館永和分公司，向被告張慶忠等5人承租建物、土地後，更擅自在系爭土地上設置廣告市招、旅館造景等地上物，藉此遮蔽旅館內部人員活動及車輛進出情形，並將系爭土地完全阻絕於旅館內部，依目前之現況，任何人非經由旅館消費根本無從進入系爭土地。

三、對於被告上揭無權占用行為及妨害所有權之行為，原告曾於107年7月25日委請律師發函予被告探索公司，請被告探索公司於函到10日內將地上物拆除後歸還土地，然被告探索公司於收到通知後僅諉稱渠係承租人，此事件應由出租人即被告張慶忠等5人處理云云，迄未拆除上開工作物並返還系爭土地。

四、原告依據民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將坐落於系爭土地上如新北市中和地政事務所複丈成果圖編號A

、B、C所示之地上物拆除後，將土地騰空返還予原告，確有理由：

(一)經鈞院現場勘驗並囑託中和地政事務所測量結果，可知：系爭土地與鄰近道路保順路之間，存有約3公尺高低落差。系爭土地上確有被告設置之廣告牆、水池造景、空橋、圍牆等各式地上物，且前開地上物已將系爭土地完全阻絕於旅館內部，專供其旅館內部特定使用，足證被告占用系爭土地之全部而為排他使用。此有鈞院勘驗筆錄、現場照片及中和地政事務所製作之複丈成果圖可稽，堪信屬實。

(二)茲分別就系爭土地遭占用情形，說明如下：

1、複丈成果圖第1頁「地號410(1)」部分：蓋有1樓建物，作為被告探索公司員工休息室及儲物空間，建物外部堆放若干推車、清掃用品及雜物，且有配電箱裝置及管線。占用面積為55.23平方公尺（參附圖編號C）。

2、複丈成果圖第2頁「地號410(1)」部分：蓋有水池造景及2樓空橋，內部鋪設通道，用以連結410地號兩側旅館建物，供旅館人員及消費民眾通行。占用面積為21.20平方公尺（參附圖編號B）。

3、複丈成果圖第2頁「地號393(1)＋393(2)」部分：此處存有被告設置之盆栽、圍牆，並將393地號隔絕於內。占用面積為6.51平方公尺（參附圖編號A）。

五、被告無權占用系爭土地期間，分別受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利：

(一)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條定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有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，土地所有權人未於公告期間申報地價或申報地

價未滿公告地價百分之80者，以公告地價百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文。末按基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。

(二)查系爭土地位於新北市永和區，一旁即有公一公園、永和仁愛公園及永和綠寶石河濱公園，距永平國小約300公尺、永平高中約700公尺，中山路上設有金融機構、賣場、醫院、健身房及各種商店，且有多條公車路線行經於此，又鄰近華中橋、新北環河快速道路，距捷運頂溪站約1.5公里、永安市場站約1.2公里，各種道路系統健全、交通便利，生活機能及居住品質良好，且捷運萬大線自100年開始動工，預計將於仁愛公園旁之保生路上設置捷運站，屆時配合周邊公共建設，將大幅提升系爭土地之整體價值，應認被告使用系爭土地之經濟價值及所受利益，每年以系爭土地申報價額10%計算，尚屬允當。

(三)被告張慶忠等5人應共同給付新台幣（以下同）666萬2905元及年利率5%之法定利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告12萬1584元：

1、本件被告張慶忠等5人無權占用系爭土地，原告得請求被告張慶忠等5人返還自本件起訴之日（按：107年10月4日）起回溯5年之不當得利，是張慶忠等5人應共同給付666萬1092元及年利率5%之法定利息（計算式詳如附表一所示）。

2、因被告張慶忠等5人迄今仍持續占用系爭土地，故原告亦得請求其等自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12萬1584元　計算式：(1)393地號：申報地價25280元/m2×　　89.1 m2×息10%÷12＝18770元；(2)410地號：申報地價27846元/m2×　　443.07 m2×　　10%÷12＝102814元；(3)合計：18770＋102814＝121584元ㄚ。

(四)被告探索公司應給付572萬8239元及年利率5%之法定利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告12萬1584元：

1、被告探索公司於103年8月5日設立汽車旅館永和分公司，向被告張慶忠等5人承租土地及建物，並在系爭土地上設置地上物，至本件起訴之日止，其無權占用期間應給付之不當得利為572萬8239元（計算式詳如附表二所示）。

2、因被告探索公司迄今仍持續占用系爭土地，故原告亦得請求其自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12萬1584元　計算式：(1)393地號：申報地價25280元/m2×　　89.1 m2×　　10%÷12＝18770元；(2)410地號：申報地價27846元/m2×面積443.07 m2×　　10%÷12＝102814元；(3)合計：18770＋102814＝121584元ㄚ。

六、起訴聲明：

(一)被告張慶忠、趙信宏、趙昱昶、趙啟超、趙毓靜及被告探索國際開發股份有限公司應共同將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號土地上如附圖編號A部分（面積6.51平方公尺）、B部分（面積21.2平方公尺）、C部分（面積55.23平方公尺）地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

(二)被告張慶忠、趙信宏、趙昱昶、趙啟超、趙毓靜應共同給付原告666萬1092元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，暨應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告12萬1584元。

(三)被告探索國際開發股份有限公司應給付原告572萬8239元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告12萬1584元。

(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

甲、被告張慶忠等5人：

一、系爭土地原為生長竹林等植物之窪地，且與周邊道路（○○○區○○路）間尚有約4公尺之高低落差，與鄰地407地號間約有2公尺之落差，且系爭土地乃屬道路用地，常年供道路通行使用並可與鄰地連結相通，被告就系爭土地並無排他性占有使用之行為與事實。至系爭土地上之水池造景、二樓空橋、圍牆、一樓建物者，依被告探索公司所陳乃其前手御庭汽車旅館所建，與被告張慶忠等5人無涉。

二、縱認被告張慶忠等5人確有占有使用系爭土地之行為(假設語，被告否認)，惟被告趙信宏於72年間乃以支付700萬元之對價取得系爭土地之使用權並供通行使用，並非無權占有：

(一)按當事人基於契約自由原則，於不違反強制規定及公序良俗之範圍內，既得自由訂定各種不同內容之契約，則即使物之使用價值，除違反強制規定及公序良俗外，自亦得為買賣之標的。系爭永久使用權之買賣，即係以債權為標的，應無以不得為買賣標的之客體，作為系爭永久使用權買賣之標的，致該買賣契約為無效之可言（最高法院92年度台上字第510號判決參照）。準此，基於契約自由原則，土地使用權為土地所有權之使用權能，本得為買賣之標的。

(二)次按債權契約於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對於任何第三人均發生法律上之效力，如其法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（司法院大法官第349號解釋理由書、最高法院101年度台上字第437號、101年度台上字第1834號判決參照）。

(三)查被告趙信宏於72年8月間向祭祀公業劉三發承購台北縣永和市○○○○○段○○○○段0000000000000000地號等三筆土地，並分別支付當時土地所有人祭祀公業劉三發購地價金2100萬元、支付土地佃農曾金池退耕補償費700萬元。同時為取得完整街廓土地以供整體規劃利用，亦與祭祀公業劉三發商議，以支付補貼款700萬元之對價，取得台北縣永和市○○○○○段○○○○段00000地號內之8米道路（即重

編後之保生段410地號土地）及面臨前揭三筆土地之15米道路一半（即重編後之保生段417地號土地）、及292-7地號全部（即重編後之保生段393地號土地）做為建築所買土地之道路通行使用，可知被告趙信宏與祭祀公業劉三發就包含系爭土地在內道路用地約定之真意，實為以700萬元對價由被告趙信宏取得永久使用權。

(四)次查被告於94年間即將系爭土地闢建為道路供作兩幢建物間之通行使用，任何人、包含原告在內之第三人行經該址，均可共見共聞、明確知悉前揭相關土地、道路及建物均由被告使用中之事實。況且，原告於97年間購入系爭土地後，即以系爭土地係被告等人占有為由，向稅捐稽徵機關申請系爭土地之地價稅由被告等人代繳，有台北縣政府稅捐稽徵處中和分處97年12月2日北稅中一字第0970045899號函說明二記載：「張君(即原告)申稱旨揭地號土地遭台端(即被告張慶忠)所有建物占用…。」，更證原告自始即明知系爭土地乃由被告占有使用中而有負擔。原告空言諉稱：伊長年旅居國外，對於系爭土地之實際使用情況不清楚云云，顯屬卸責之詞，不足採信。

(五)綜上，依前揭實務見解，祭祀公業劉三發與被告趙信宏間之使用權買賣契約，應認已足以表彰具有使用土地權利，並對包含原告在內之第三人發生效力。亦即被告占有使用系爭土地，乃因擁有系爭土地使用權而屬有權占有，則原告主張被告乃無權占有系爭土地並請求遷讓及返還不當得利云云，並無理由。

三、退步言之，被告趙信宏支付700萬元款項取得祭祀公業劉三發同意被告得使用系爭土地作為建物通行使用，乃屬有償，性質上應屬租賃關係：

(一)按當事人之一方將物交他方使用收益，如他方因此支付對價而屬有償者，不論該對價名稱或契約所用文字如何，性質上即屬租賃關係而應適用關於租賃之規定以為判斷（最高法院46年度台上字第519號判例、52年度台上字第2739號、72年

度台上字第835號判決參照）。

(二)被告趙信宏於72年8月間為取得完整街廓土地以供整體規劃利用，與祭祀公業劉三發商議以支付購地價金2100萬元、支付退耕補償費700萬元之對價，向祭祀公業劉三發承購台北縣○○市○○○○○段○○○○段000000000000000000地號等三筆土地，並同時以額外支付補貼款700萬元之對價，取得台北縣○○市○○○○○段○○○○段00000地號內之8米道路(即重編後之保生段410地號土地)及面臨前揭三筆土地之15米道路一半(即重編後之保生段417地號土地)、及292-7地號全部(即重編後之保生段393地號土地)做為建築所買土地之道路通行使用，可知被告就系爭土地之使用，係屬有償，已如前述，則依前揭實務意見，性質上即屬租賃關係而應適用關於租賃之規定。

(三)被告當時考量系爭土地，既已為通行使用，縱獲政府徵收亦僅得充做道路、無從進行開發建屋；且倘為買賣購入，猶需繳納高額增值稅款；又斯時未如今日就該等用地猶可辦理容積移轉等利益，多方衡量之下，乃與祭祀公業劉三發達成以被告額外支付補貼款方式取得系爭土地之使用權利，且期間系爭土地如獲政府徵收，被告不領取該土地徵收補償費之約定。

1、前情由系爭土地買賣契約、佃農退耕協議之內容，補貼款收據記載即可證明：

(1) 補貼款收據記載：「…新台幣柒百萬元正為買賣契約書訂立後補貼款，不包括在總價金2100萬元及補貼佃農之款項(同時約定於72.8.29日將買賣之土地所有權狀292-5、-6、-8地號參張會議記錄交付台端)」，其中所載買賣契約即為系爭土地買賣契約，並記載買賣標的之相關地號，該補貼款顯然與系爭買賣契約有關。

(2) 補貼款收據在系爭買賣契約後簽立，並隨即給付700萬元款項。

(3) 該筆金額係前揭292-5、292-6及292-8等三筆地號買賣價金

以及佃農退耕補償以外之款項。

(4) 因土地買賣契約第12條備註第1項約定：「佃農退耕手續即應補貼款項由甲方負擔…」，被告趙信宏於簽訂買賣契約後另與佃農曾金池簽訂佃農退耕協議。

(5) 因土地買賣契約第12條備註第2項約定：「292-3地號…內八米道路…292-7地號…提供甲方做為建築前項所買土地之道路通行使用…」，被告趙信宏於簽訂買賣契約後另支付祭祀公業劉三發補貼款700萬元作為對價。

(6) 被告趙信宏並於佃農退耕協議中約明佃農曾金池就系爭土地應「無條件提供給甲方全權作建築道路通行使用」。

2、事實上，系爭土地買賣契約書中所載面臨前揭三筆土地之15米道路一半、即重測後之新北市○○區○○段○○○○號土地，嗣於78年間經政府徵收並發給土地徵收補償費1367萬4621元，其中1060萬9481元發給當時土地所有人祭祀公業劉三發，餘款306萬5140元則由機關代扣由當時佃農曾秋貴具領，被告趙信宏並未領得土地徵收補償費，有新北市政府地政局函覆鈞院函文可稽，足見被告所陳非虛。

3、再者，依祭祀公業劉三發簽立系爭補貼款收據明文記載「新台幣柒佰萬元正為買賣契約書訂立後補貼款，不包括總價金2100萬元及補貼佃農之款項…」，佐以被告趙信宏與祭祀公業劉三發間，除前揭土地事件外，並無其他交易往來情事，猶支付700萬元鉅款，可知系爭補貼款確係被告為使用系爭土地作為道路所用之對價，而屬有償，性質上應屬租賃關係；則原告就前開鉅款所用為何並無更舉反證，而僅執文書形式記載否認使用權性質係屬有償，自無足取。

四、被告使用系爭土地作為建物通行使用並支付對價，性質屬於租賃關係，有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，自有占有本權，而非無權占有：

(一)按「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。」88年4月21日修正前之民法第425條定有明文。前開條文修正後固新增第2項「

前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」惟關於該新增條項之適用，於民法債編修正前成立之租賃契約，無適用之餘地（最高法院98年度台上字第692號判決、96年度台上字第976號判決及98年第2次民庭會議民議字第4號提案決議可資參照）。

(二)被告使用系爭土地作為建物通行使用並支付當時土地所有人祭祀公業劉三發700萬元之對價，乃屬有償而應為租賃關係，已如前述；又被告與祭祀公業劉三發間就系爭土地之用供建築房屋通行使用之租賃關係，既成立於72年8月28日，乃89年5月5日民法債編修正施行前，依前揭實務見解，仍有民法第425條第1項關於買賣不破租賃規定之適用，原告自不得主張被告等無權占有，至為灼然。

五、退萬步言，縱認被告等乃無權占有並應負返還相當於租金之不當得利責任(假設語，被告否認)，然系爭土地為計劃道路，依法不得為妨礙其指定目的之使用，且與周邊鄰地與道路間尚有高低落差，並無利用價值，則相當於租金之不當得利之計算自應酌減。至依新北市中和地政事務所土地複丈成果圖所示，雖系爭410地號土地1樓建物面積55.23平方公尺、水池造景及2樓空橋面積21.20平方公尺，然水池造景及2樓空橋均非被告等所設置，與被告等無關，且該等設施設置於1樓建物上方，占用面積自不可重複計算，則被告占用系爭土地面積應為410地號計55.23平方公尺、393地號6.51平方公尺，合計61.74平方公尺（計算式：55.23＋6.51＝61.74）。又系爭土地周圍既有建物環繞，且僅能為道路使用，接壤通行之鄰地亦多為荒地，周圍既有建物環繞，且有高低落差，使用目的與價值已有限制瑕疵；又系爭土地面積狹小、形狀畸零，座落位置偏僻、周邊少有商業活動，與最近之捷運頂溪站距離尚有1.5公里之遙，利用價值極低，則原告主張以公告地價之10%計算租金，已屬過高，並不合理，懇請鈞院明鑒並酌定以申報地價之1%為度，以符實際。

六、答辯聲明：

(一)原告之訴駁回。
(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。
乙、被告探索公司：
一、被告探索公司於103年7月25日與被告張慶忠等5人簽訂租賃契約書，向渠等承租新北市○○區○○路○○○○○號建物全部及坐落基地（即397、409、411、412地號土地），租期自104年2月20日起至114年2月28日止，至在該筆建物間之系爭土地，為計畫道路用地，於上開建物建築完成，被告探索公司承租時即已因建築法令規定設置道路，被告探索公司未承租系爭土地，亦未排他的占有使用系爭土地，僅有通行而已。有關原證3照片設置廣告部分，係因廣告看板後方為一約深5公尺之斷面（原為深池），如不加以設置圍欄，則行人有墜落之危險，前開廣告看板純係為考量行人及車輛通行安全而設置。
二、系爭土地具公用地役關係：
(一)被告探索公司僅承租「新北市○○區○○路○○○○○號建物全部及坐落基地」，並不包含系爭土地，被告探索公司承租時系爭土地已為道路，其上鋪有紅磚人行道供公眾通行之用，此有原證3現況圖在卷可稽，合先敘明。
(二)公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認。既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要，此有司法院大法官會議釋字第400號解釋可供參照。
(三)系爭土地無人知曉何時開始供公眾往來通行，且自土地買賣契約書簽約日可知，應早於72年8月28日前業已供公眾通行，迄今已超過35年。次查，通行之初之土地所有權人客觀上

無阻止之情事，且系爭土地之土地所有權人，即祭祀公業劉三發管理人劉永祺，更在土地買賣契約書、收據及同案被告張慶忠等5人提出之被證8協議書註明系爭土地（即重測前之292-3及292-7地號土地）無償作為道路使用（實則趙信宏等已給付7百萬元通行補貼作為使用土地之費），足證系爭土地具備公用地役關係。

(四)台北縣政府稅捐稽徵處中和分處以97年4月16日北稅中一字第09700113882號函認定系爭土地為公共設施保留用地，既為公共設施保留用地，依都市計畫法第51條「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」規定，不論何人僅得繼續為原來之使用即「道路」，系爭土地現況亦供公眾通行，被告張慶忠等5人何來占有或妨礙系爭土地？且被告張慶忠等5人陸續於96、97、98及100年為系爭土地所有權人按公共設施保留用地稅率千分之六繳納地價稅，此有新北市政府稅捐稽徵處地價稅繳納證明書在卷可稽，系爭土地之性質業經地政及稅捐機關認定為「道路」無疑。

三、被告張慶忠等5人依建管機關劃定之建築線建築房屋，無違法占用之情事：

(一)按「（第一項）直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。（第二項）前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」、「在依法公布尚未闢築或拓寬之道路線兩旁建造建築物，應依照直轄市、縣(市)(局)主管建築機關指定之建築線退讓。」、「建築物不得突出於建築線之外。」及「本規則所稱現有巷道包括左列情形：一、供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。二、私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書或捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。三、本法73年11月7日修正公布前，曾指定建築線之現有巷道，經縣市主管建

築機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。」建築法第48、49條、第51條本文及台灣省建築管理規則第4條第1項訂有明文；次按新北市建築管理規則第7條第1項規定：「起造人申請建築執照，其基地面臨計畫道路、市區道路、公路、現有巷道或廣場者，應向本府申請指定建築線。」而建築技術規則建築設計施工編第2條第1項本文規定：「基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應在二公尺以上。」

(二)被告張慶忠等5人購買土地後，於94年間向新北市政府申請核發建築執照並申請指定建築線，建造土地二側建物，前開建築線由行政機關劃定，自同案被告張慶忠等5人提出之被證3地籍圖可知，而系爭土地均劃設為8米寬道路，此與鈞院第73、74頁土地買賣契約書之備註相符，足證系爭土地自72年起供公眾通行，於93年指定建築線後為現有巷道。

(三)另系爭土地上建物係由主管機關依法核發建築許可、劃定建築線後，依法鑑測准予核發使用執照，前開行政處分基於行政法上之信賴保護原則，除行政機關不得任意廢止外，所有權人信賴建築主管機關而為處分使用或建築房屋，該信賴應予以保護，方符合信賴保護原則之意旨（行政法院83年度判字第1223號民事判例意旨參照）。本件被告張慶忠等5人信賴上開建築線劃定之處分，依法申請建築執照建築房屋，並依法取得使用執照使用房屋，建管主管機關亦肯認被告張慶忠等5人無越界建築或占用他人土地之情事。

四、被告張慶忠等5人有權使用系爭土地：

(一)房屋建竣，基於信賴保護原則、維護交易安全及不動產登記之公示性，衡諸情理，房屋定著於土地之上，若非有合法使用土地之權源，房屋所有人豈敢甘冒拆屋還地之風險，於系爭土地上興建永久性房屋，是房屋登記之公示足使他人具有相當之確信，認房屋係合法占用坐落基地者。而同意他人使用土地興建永久性房屋之土地所有人之後手，既得由完善之登記公示明確知悉其買受之土地，現實存在永久性房屋，則

土地承買人知悉有合法房屋後仍予買受，顯見其願承受該永久性建物坐落其土地上之負擔，揆諸前揭所有權社會化之精神，自應認土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之日之義務，此種利益狀態顯與最初係未得土地所有權人同意無權占用土地蓋屋之情況迥異，自不容以土地所有權人之更易，逕使原於土地上合法興建之房屋翻異成為不具正當權源，若准許土地之繼受取得人得對房屋使用人主張侵害土地所有權，應拆屋還地，實有違登記公示及物盡其用之原則（台灣高等法院103年度重上字第629號民事判決、台灣台北地方法院107年度重訴字第63號民事判決意旨供參）。被告張慶忠等5人耗資7082萬4500元取得完整街廓實質管理權利，又花費3576萬9908元建造系爭房屋，若非有合法使用土地之權源，被告豈敢甘冒拆屋還地之風險，於其所有之土地上興建房屋，惟坐落於系爭土地上之工作物，乃為維護公眾通行安全所設置，被告既知悉有合法房屋及工作物後仍予買受，顯見其願承受建物及工作物坐落其土地上之負擔，按舉重以明輕之法理及所有權社會化之精神，被告於買受時已默示同意負有與前手相同之義務，即同意並容忍被告或公眾通行於其土地上，既不得向通行之人要求給付任何對價，亦應容忍公益性質之工作物坐落於系爭土地上。

(二)次按私法自治、契約自由原則，系爭土地買賣之初買賣雙方約定被告張慶忠等5人有權使用系爭土地，此約定無違反法令及公序良俗當屬有效。再按，無償通行權倘已現實化，土地所有人於土地讓售一部時，如已出具土地使用同意書就他部分之土地供受讓人無償通行已歷有年所，甚或已闢為道路，此際他部分土地既已成為受讓人通行地之物上負擔，則雙方就土地相互利用關係之調整，業已實現，應不因嗣後他部分土地再轉讓，而使原有通行權消滅，此後如發生土地之特定繼受，嗣後之受讓人亦應繼受該無償通行權(最高法院97年度台上字第2465號判決意旨參照)，且為促進土地利用之

社會經濟目的，賦予土地所有人之法律上負擔，原具有準物權之請求權性質，不因嗣後之土地輾轉讓與，而得使原有通行權消滅（最高法院83年度台上字第2239號判決意旨參照）。原告買受系爭土地時，就土地之使用現況應知之甚詳，被告張慶忠等5人取得原土地所有權人同意無償使用，長達35年之久，歷有年所，應具有準物權之性質，不因嗣後之土地輾轉讓與，而得使原有通行權消滅。

(三)被告張慶忠等5人依土地買賣契約書、收據及協議書取得通行系爭土地之通行權，繼受前開土地且知情之原告應受前開約定之拘束，此見解業經最高法院自83年度台上字第2239號民事判決宣示後維持至今。系爭土地於被告張慶忠等5人買受前業已作為道路使用，參民法不當得利之要件：1、須有一方受利益，他方受損害。2、受利益與受損害間須有直接因果關係。3、受利益係無法律上原因。然被告張慶忠等5人使用系爭土地之方式僅為「通行」，且不單只有被告張慶忠等5人通行其上，系爭393地號土地為仁愛路306巷18弄之一部分，另往來公眾皆使用系爭393及410地號土地作為連接保順路及仁愛路306巷、282巷等之重要通道，前開行為並無改變原告為系爭土地所有權人之地位，因系爭土地為既成道路致原告無法使用系爭土地，原告所受之損害與被告張慶忠等5人通行行為間無相當因果關係。況被告張慶忠等5人本身並未因通行系爭土地受有利益，充其量僅為反射利益，復與原告所有權受損害間無直接因果關係，自不該當民法不當得利之要件（最高法院107年度台上字第1293號民事裁定參照）。繼受前開土地且知情之原告應受前手與第三人間通行約定之拘束，原告之訴無理由。

(四)再按大法官解釋第349號理由書揭示：「如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。」又如其約定占有標的物等法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上

字第1834號民事判決意旨參照）。查72年間被告趙信宏與祭祀公業劉三發購買土地及取得通行權，通行系爭土地多年，其於94年間闢建兩幢建物、圍牆，原道路用地仍供人通行使用，原告於97年間購買系爭土地，且原告自行向稅捐稽徵機關申請系爭土地之地價稅由占有人繳納，被告張慶忠等5人亦繳納多年，足證明原告知悉被告張慶忠等5人與祭祀公業劉三發間之約定及土地使用狀況，上開通行權之約定對原告具拘束力。

(五)末按民法第425條第1項規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」又前開條文第2項對於民法債編修正施行（89年5月5日）前成立之租賃關係並不適用，此見解經最高法院98年度台上字第692號民事判決及最高法院98年第2次民庭會議民議字第4號提案決議肯認之。本件被告趙信宏支付款項取得祭祀公業劉三發同意被告趙信宏有權使用通行系爭土地，性質屬有償租賃關係，自有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，被告張慶忠等5人為有權占有。

五、系爭建物為合法建物，無違法占用之情事，且系爭土地現仍供通行使用，被告探索公司未阻攔其他人通行或受有任何利益：

(一)被告探索公司係向被告張慶忠等5人地主承租第412、402、397等地號上建物即新北市○○區○○路○○○○○號建物全部及其坐落基地，並未承租新北市○○區○○段○○○○○○○○號等二筆土地，會通行使用前開二筆土地，係因建築管理行政處分准許建築的自然結果，被告亦未逾越通行使用之目的。

(二)沿鈞院卷第279頁上方照片所示之未編定巷道經由鈞院卷第277頁下方照片所示之出入口可通行至393地號土地。

(三)沿上開未編定巷道通行另條鈞院卷第281頁上方照片所示之未編定巷道後，通過407地號土地，再經由鈞院卷第275頁上方照片所示之出入口可通行至410地號土地。

(四)被告探索公司未排除單獨占有，亦未持系爭土地出租他人使

用。被告探索公司僅承租建物，並依建物點交現狀及租賃契約書約定使用建物，惟房屋不能脫離土地而獨立存在，占有基地者，乃房屋所有人即同案被告張慶忠等5人，被告探索公司僅為該地上物之承租人，被告探索公司既無法拆除建物，亦無法將系爭土地返還原告，且被告探索公司並無占有系爭土地，自無不當得利可言（參最高法院106年度台上字第1253號民事判決）。

(五)目前系爭土地通行較為困難，係政府機關興建永和市○○路時墊高路基所致，而非當時被告張慶忠等5人建築房屋所造成，又地號410（1）部分工作物係被告探索公司為避免用路人發生危險所設置，該工作物具公益性質，足認為有利本人之無因管理行為，原告反而因此得利，被告探索公司無不當得利。

(六)至複丈成果圖393（1）、393（2）水池造景、二樓空橋、圍牆、410（1）一樓建物係被告前手御庭汽車旅館所建，被告探索公司僅援用舊有設備，據前手稱393（1）、393（2）係為使行人不致跌落所設，依現場狀況，亦有致行人跌落之危險，故一直未拆除。

六、倘若（假設語）鈞院認被告探索公司不當得利，不當得利之金額說明如下：

(一)按占有系爭土地所受之不當得利計算，自僅應以占用人占有系爭土地之面積範圍加以計算（臺灣高等法院105年度重上更(一)字第115號民事判決、最高法院108年度台抗字第440號民事裁定意旨參照）。

(二)查新北市中和地政事務所土地複丈成果圖410地號1樓建物為55.23平方公尺，然水池造景及2樓空橋設置於1樓建物上方，該21.20平方公尺面積應予扣除，不可重複計算；393地號占用面積為6.51平方公尺，共占用61.74平方公尺。

(三)又系爭土地僅能為道路使用，周圍既有建物環繞，無開發利用之價值，使用之目的與價值已有限制，瑕疵重大，難以使用，租金計算至多為申報地價總價之百分之一。

七、答辯聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、被告爭執事項：

一、原告得否請求被告張慶忠等5人、被告探索公司給付相當於租金之不當得利。

二、原告主張被告張慶忠等5人，於興建建物時，擅自在系爭土地上開挖土方、鋪設水泥地，使系爭土地與原地基高度產生約3公尺之落差，導致系爭土地無法與比鄰之保順路平順銜接並直接通行，是否有據。

三、原告主張被告張慶忠等5人、被告探索公司，擅自在系爭土地上設置廣告市招、旅館造景等地上物，應予拆除後將土地騰空返還原告，是否有理由。

肆、本院之判斷：

一、原告得否請求被告張慶忠等5人、被告探索公司給付相當於租金之不當得利：

(一)原告於97年8月1日間因買賣而取得系爭土地之所有權，為系爭土地所有權人，此有土地登記第一類謄本附卷可證（見本院卷一第33頁），並為兩造所不爭執。原告主張被告張慶忠等5人、被告探索公司無權占用系爭土地，原告得依不當得利之法律關係，請求被告張慶忠等5人、被告探索公司返還自本件起訴之日起回溯5年之不當得利及法定利息，暨請求其等自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12萬1584元。惟為被告所否認，被告張慶忠等5人辯稱：被告趙信宏於72年8月間向祭祀公業劉三發承購台北縣○○市○○○○○段○○○○段000000000000000地號等三筆土地，分別支付祭祀公業劉三發購地價金2100萬元、支付土地佃農曾金池退耕補償費700萬元，同時為取得完整街廓土地以供整體規劃利用，亦與祭祀公業劉三發商議，支付補貼款700萬元之對價，取得祭祀公業劉三發同意被告得使用台北縣○○市○○○○○段○○

○○段00000地號內之8米道路（即重編後之保生段410地號土地）及面臨前揭三筆土地之15米道路一半（即重編後之保生段417地號土地）及292-7地號全部（即重編後之保生段393地號土地）做為建物通行使用，乃屬有償，性質上應屬租賃關係，有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，自有占有本權，而非無權占有等語。並提出土地買賣契約書、協議書、收據等影本各1件為證（見本院卷一第341至359頁）。

(二)觀該土地買賣契約書係72年8月28日簽署，其中第12條註明：「一、佃農退耕手續及應補貼款項由甲方（按即被告趙信宏）負擔，如有任何糾紛均由甲方負一切法律責任與乙方（按即祭祀公業劉三發）無涉。二、同所292-3地號…8米道路及面臨前列購買三筆土地之15米道路一半及同所292-7地號…全部提供甲方做為建築前項所買土地之道路通行使用（無償提供使用，使用時甲方應通知乙方）。」嗣被告趙信宏即與佃農曾金池復於同日達成協議，由被告趙信宏補償曾金池700萬元後，曾金池同意就前開292-5、292-6及292-8三筆土地退耕，並同意同所292-3地號內8米道路、面臨退耕之前三筆土地之15米道路一半及同所292-7地號內之8米道路無條件提供甲方全權做為建築道路通行使用。同日被告趙信宏另給付祭祀公業劉三發700萬元，由祭祀公業劉三發出具收據交被告趙信宏收執，收據上固未明確記載被告趙信宏支付此款項予祭祀公業劉三發為何用途，惟載有：「茲收到新台幣700萬元正為買賣契約書訂立後補貼款」，並明確表示「不包括在總價2100萬元及補貼佃農之款項」，而收據之立據人與前開土地買賣契約書之賣主及在場派下員均相同。茲收據既載有該700萬元為「買賣契約書」訂立後之「補貼款」，而此補貼款又與補貼佃農之款項無涉，顯與雙方於土地買賣契約書第12條所約定之道路通行使用有關。

(三)被告趙信宏本院審理中具結後陳稱：「（被證3收據，為何在買賣契約訂立後，又另外給付賣方700萬元的補貼款？）（提示）這土地原共有2千坪左右，屬於祭祀公業劉三發。

多700萬元是因為我買他的土地，但是路都被他圍起來，給700萬元就是使用道路的權利。我使用的道路原來是地號292-3，另外有一塊小塊的是地號292-7。」「（你們在72年8月28日的買賣契約書已經約定讓你們免費使用，為何後來還另外補償？）（提示）那時候時空背景下所作的約定，因為那時政府沒有徵收，還要繳納土地增值稅，所以那時就約定減輕大家的負擔，不要過戶可以減輕土地增值稅的負擔，但是給他們700萬元補償，將來如果徵收的話，徵收的錢要給他們。」「（依證人方才所言，被證1的買賣契約書只是做形式上的約定，為何在第12條第2項針對無償使用還要特別括號詳細記載使用時甲方應通知乙方，這麼詳細的約定？）當時該土地有三七五租約，地上權跟地上物都是佃農的，所有人只有登記他的名字而已，那時候管理者劉永祺的太太說，如果將來佃農點交給你們後要通知我們。代書就這樣寫說，使用時甲方應通知乙方。」「（當時有說土地專供給你們使用？還是有說其他人可以走？）有專供給我使用。」「（請問700萬元是何時簽的？何時付的？）72年8月28日簽的，錢也是72年8月28日付的。」等語。足見該700萬元乃被告趙信宏使用同所292-3地號內8米道路、面臨前列購買三筆土地之15米道路一半及同所292-7地號土地之補償款。

(四)被告張慶忠等5人購買前揭土地後，於93年4月5日向新北市政府申請核發建築執照並申請指定建築線，建造前揭土地二側建物，而系爭土地則劃設為8米寬道路供通行使用，此有台北縣政府93永建字第201號建造執照、地籍圖附卷可證（見本院卷一79、95頁）。原告於97年8月1日購入系爭土地後，即以系爭土地遭被告張慶忠占用為由，向稅捐稽徵機關申請系爭土地之地價稅由被告張慶忠代繳，此觀台北縣政府稅捐稽徵處中和分處97年12月2日北稅中一字第0970045899號函說明二記載：「張君(即原告)申稱旨揭地號土地遭台端所有建物占用…。台端所占用面積各為26.73、132.92平方公尺，隨函檢附分單後97年地價稅繳款書計14131元，請如期

繳納」等語，足證原告購買系爭土地時應自始即知該土地由被告占有使用中之事實。此後被告張慶忠等5人陸續於96、97、98及100年為系爭土地所有權人按公共設施保留用地稅率千分之六繳納地價稅，此復有新北市政府稅捐稽徵處地價稅繳納證明書在卷可稽（見本院卷一第99至139頁）。

(五)按使用借貸與租賃，雖同為當事人約定一方以物交他方使用，但二者性質迥不相同。在使用借貸絕對應為無償，如係有償，不論其名稱（補償、補貼、或其他）如何，以及契約所用之文字（借貸、貸與、或其他）如何，均不得謂非租賃。若因該契約涉訟時，應適用關於租賃之規定以為判斷（最高法院52年度台上字第2739號、72年度台上字第835號民事裁判意旨參照）。被告張慶忠等5人使用系爭土地作為建物通行使用並支付對價，依最高法院前揭裁判意旨，性質上屬於租賃關係。則依88年4月21日修正前民法第425條買賣不破租賃之規定，原告應受該租賃關係效力拘束，被告張慶忠等5人自有占有本權。是被告張慶忠等5人辯稱其等使用系爭土地作為建物通行使用並支付對價，性質屬於租賃關係，有民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，自有占有本權，而非無權占有等語，即屬有據。被告張慶忠等5人既有使用系爭土地之權源，則被告探索公司向被告張慶忠等5人承租建物、土地經營汽車旅館，自亦有使用系爭土地之權源。從而，原告主張被告張慶忠等5人、被告探索公司無權占用系爭土地，分別受有相當於租金之不當得利，依民法第179條之規定，請求被告張慶忠等5人、被告探索公司應給付相當於租金之不當得利云云，難認有理由。

二、原告主張被告張慶忠等5人，於興建建物時，擅自在系爭土地上開挖土方、鋪設水泥地，使系爭土地與原地基高度產生約3公尺之落差，導致系爭土地無法與比鄰之保順路平順銜接並直接通行，是否有據：

(一)原告主張之前揭事實，為被告張慶忠等5人所否認，並辯稱：系爭土地原為生長竹林等植物之窪地，且與周邊道路(○

○○區○○路)間尚有約4公尺之高低落差，與鄰地407地號間約有2公尺之落差，原告主張乃被告擅自挖掘阻絕系爭土地對外通行而為排他性占用，並非事實等語。

(二)經查，系爭土地之鄰巷與保順路交匯處間存有極大之高低落差，與鄰地407地號間約有2公尺之高低落差，而鄰地407地號為積水之窪地、種植一些蔬菜、香蕉，此經本院於108年6月14日勘驗現場時製有勘驗筆錄及所拍攝現場照片為證（見本院卷一第261至265頁勘驗筆錄、275、281、282頁現場照片)。又被告張慶忠等5人與被告探索公司簽訂之租賃契約書第4條第(3)款載明：「租約期滿或終止時，甲方（即被告張慶忠等5人）如不願保留房屋，乙方（即被告探索公司）應依甲方指示負責將房屋拆除清理完成，回復興建前土地原狀(低於保順路路面4公尺)…」（見本院107年度板調字第74號卷第115頁）。由此可見，被告張慶忠等5人辯稱系爭土地原為生長竹林等植物之窪地，且與周邊道路(○○○區○○路)間本即有約4公尺之高低落差，與鄰地407地號間約有2公尺之落差，被告張慶忠等5人並未擅自挖掘阻絕系爭土地對外通行等語，應係真實可採。至於鋪設水泥地部分，依前所述，被告張慶忠等5人係有償取得通行使用系爭土地之權利，則其等於通行使用系爭土地之目的範圍內鋪設水泥地，應屬其權利之正當行使，難認有何不當。

三、原告主張被告張慶忠等5人、被告探索公司，擅自在系爭土地上設置廣告市招、旅館造景等地上物，應予拆除後將土地騰空返還原告，是否有理由：

(一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項規定甚明。

(二)經查，本院履勘現場並囑託中和地政事務所測量結果，系爭土地上確有設置1樓建物、水池造景、空橋、盆栽、圍牆等各式地上物，且前開地上物已將系爭土地阻絕於旅館內部，外人雖非完全無法通行使用，惟確有難以通行使用之情形。

占用情形如下：

1、複丈成果圖第1頁「地號410(1)」部分：蓋有1樓建物，作為被告探索公司員工休息室及儲物空間，建物外部堆放若干推車、清掃用品及雜物，且有配電箱裝置及管線。占用面積為55.23平方公尺。

2、複丈成果圖第2頁「地號410(1)」部分：蓋有水池造景及2樓空橋，內部鋪設通道，用以連結410地號兩側旅館建物，供旅館人員及消費民眾通行。占用面積為21.20平方公尺。

3、複丈成果圖第2頁「地號393(1)＋393(2)」部分：此處設置有盆栽、圍牆。占用面積為6.51平方公尺。

以上有新北市中和地政事務所複丈成果圖附卷可證（見本院卷一第291至295頁）。

(三)再者，前開地上物部分為被告探索公司所設置、部分為被告前手御庭汽車旅館所建，被告探索公司援用舊有設備，此據被告探索公司陳明在卷（見本院卷一第473頁），被告探索公司繼受前手之權利，顯見被告探索公司對前開地上物為有事實上處分權之人。又依前所述，被告張慶忠等5人對系爭土地所取得者為通行使用權，被告探索公司向被告張慶忠等5人承租建物土地經營汽車旅館，所取得者自亦係通行使用權，而系爭土地上所設置之1樓建物、水池造景、空橋、盆栽、圍牆等各式地上物，已逾越通行使用之目的，原告請求被告探索公司應予拆除，即屬有據。被告張慶忠等5人對上開地上物，並無事實上處分權，原告併請求被告張慶忠等5人應共同拆除，難認有據。又被告張慶忠等5人、被告探索公司既有通行使用之權利，則原告請求被告探索公司將上開地上物拆除後，將土地騰空返還原告，則為無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告探索公司將附圖所示之複丈成果圖第1頁「地號410(1)」面積55.23平方公尺1樓建物、複丈成果圖第2頁「地號410(1)」面積21.20平方公尺水池造景及2樓空橋、複丈成果圖

第2頁「地號3 93(1)＋393(2)」面積6.51平方公尺盆栽、圍牆拆除，為有理由，應予准許。其餘有關請求被告張慶忠等5人應共同拆除上開地上物；請求被告張慶忠等5人、被告探索公司將系爭土地騰空返還原告；及依民法第179條不當得利之規定，請求被告張慶忠等5人應共同給付原告666萬1092元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，暨應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告12萬1584元。請求被告探索公司應給付原告572萬8239元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告12萬1584元，則均為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　25　　日

民事第三庭　　法　官　毛崑山

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　　109　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　喻誠德

附表一：原告請求被告張慶忠等5人應返還之不當得利數額

編號	占用地號、面積(平方公尺)	占用期間	公告地價(新台幣)	申報地價(新台幣)	相當於租金之不當得利〈計算式：申報地價(或公告地價x 80%)x用面積x年息 10%x用年數＝不當得利〉(元以下四捨五入)
1	393地號89.1	102年10月4日至104年12月30日(2年87日)	23000元		23000元x 80%x 89.1x 10%x (2＋87÷ 365)年＝367235元
2	同上	105年1月1日至106年12月30日(2年)	33600元		33600元x 80%x 89.1x 10%x 2年＝479002元
3	同上	107年1月1日至107年10月4日(277日)		25280元	25280元x 89.1x 10%x (277÷ 365)年＝170736元
4	410地號443.07	102年10月4日至104年12月30日(2年87日)	26337元		26337元x 80%x 443.07x 10%x (2＋87÷ 365)年＝0000000元
5	同上	105年1月1日至106年12月30日(2年)	36937元		36937元x 80%x 443.07x 10%x 2年＝0000000元
6	同上	107年1月1日至107年10月4日(277日)		27846元	27846元x 443.07x 10%x (277÷ 365)年＝936315元
					總計：666萬2905元

附表二：原告請求被告探索公司應返還之不當得利數額

編號	占用地號、面積(平方公尺)	占用期間	公告地價(新台幣)	申報地價(新台幣)	相當於租金之不當得利〈計算式：申報地價(或公告地價x 80%)x用面積x年息 10%x用年數＝不當得利〉(元以下四捨五入)

（續上頁）

1	393地號89.1	103年8月5日至104年12月30日(1年147日)	23000元		23000元x 80%x 89.1x 10%x (1＋147÷ 365)年＝229522元
2	同上	105年1月1日至106年12月30日(2年)	33600元		33600元x 80%x 89.1x 10%x 2年＝479002元
3	同上	107年1月1日至107年10月4日(277日)		25280元	25280元x 89.1x 10%x (277÷ 365)年＝170939元
4	410地號443.07	103年8月5日至104年12月30日(1年147日)	26337元		26337元x 80%x 443.07x 10%x (1＋147÷ 365)年＝0000000元
5	同上	105年1月1日至106年12月30日(2年)	36937元		36937元x 80%x 443.07x 10%x 2年＝0000000元
6	同上	107年1月1日至107年10月4日(277日)		27846元	27846元x 443.07x 10%x (277÷ 365)年＝936315元
					總計：572萬8239元