

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1565號

原告 長德資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳德義

訴訟代理人 林佳穎律師

被告 林健雄

訴訟代理人 余敏長律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國109年9月1

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○號土地上如附圖編號A所示之鐵皮圍籬（面積三點二七平方公尺、編號B所示之花圃（面積一點一四平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖編號C所示之鐵皮圍籬（面積○點四○平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟壹佰壹拾伍元，及自民國一百零八年七月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年七月十六日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳佰柒拾捌元。

被告應自民國一百零八年七月十六日起至返還第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣參拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾玖萬捌仟壹佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬柒仟零肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣壹萬貳仟壹佰壹拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項就已到期部分得假執行；但被告如按月以新臺幣貳佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第五項就已到期部分得假執行；但被告如按月以新臺幣參
02 拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 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
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
07 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
08 第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條
09 第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之
10 訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社
11 會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證
12 據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得
13 加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免
14 重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最
15 高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。次按不變更
16 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
17 之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時
18 ，原聲明請求：「(一)被告應將坐落新北市○○區○○段○○○
19 ○○○號土地（下稱系爭54之1地號土地）上如起訴狀附圖A
20 所示之鐵皮圍籬及起訴狀附圖C所示之花圃及雜物（面積暫
21 以8平方公尺計算，實際面積及特定位置以實際履勘測量為
22 準）拆除、移除、騰空，並將各該部分土地騰空返還原告。
23 (二)被告應將坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭
24 53地號土地）上如起訴狀附圖B所示之鐵皮圍籬及起訴狀附
25 圖D所示之花圃及雜物（面積暫以15平方公尺計算，實際面
26 積及特定位置以實際履勘測量為準）拆除、移除、騰空，並
27 將該部分土地騰空返還原告。(三)被告應給付新臺幣（下同）
28 69,540元予原告，並自調解狀繕本送達之翌日起至返還土地
29 之日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告應自起訴狀繕
30 本送達之翌日起至返還土地之日止，按月給付2,250元予原
31 告」等語，有民事起訴狀可佐（見本院卷第9頁）；嗣於民

01 國108年11月7日，以民事變更訴之聲明暨補充理由狀變更
02 前開聲明第3、4項為：「(三)被告應給付原告492,576元，
03 及其中69,540元自起訴狀繕本送達之翌日起，其餘423,036
04 元自本書狀繕本送達之翌日起，均至返還土地之日止，按年
05 息百分之五計算之利息。(四)被告應自本書狀繕本送達之翌日
06 起至返還土地之日止，按月給付13,812元予原告。」等語（
07 見本院卷第137頁）；復於108年12月10日，以民事變更訴
08 之聲明、補充理由(三)暨調查證據聲請狀變更第3、4項聲明
09 為：「(三)被告應給付原告69,540元，及自起訴狀繕本送達之
10 翌日起至返還土地之日止，按年息百分之五計算之利息。(四)
11 被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按月
12 給付2,250元」等語（見本院卷第207頁）；末於109年6
13 月34日，以民事變更訴之聲明暨補充理由(四)狀變更聲明：「
14 (一)被告應將系爭54之1地號土地上如土地複丈成果圖C所示
15 之鐵皮圍籬（面積0.4平方公尺）拆除、移除、騰空，並將
16 各該部分土地騰空返還原告。(二)被告應將系爭53地號土地上
17 如土地複丈成果圖A所示之鐵皮圍籬及土地複丈成果圖B所
18 示之花圃（面積4.41平方公尺）拆除、移除、騰空，並將該
19 部分土地騰空返還原告。(三)被告應給付17,646元予原告，並
20 自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按年息百分
21 之5計算之利息。(四)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返
22 還土地之日止，按月給付442元予原告」等語（見本院卷第
23 307頁），經核原告上開聲明變更，或係縮減、擴張請求聲
24 明、或僅屬補充、更正事實上之陳述，均與前揭規定相符，
25 自應准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：系爭53、54之1地號土地為原告所有。被告多年
28 來以鐵皮圍籬包覆外圍之方式，及花圃、雜物無權占用系爭
29 53地號土地如附圖編號A、B所示部分，面積合計4.41平方
30 公尺（計算式： $3.27\text{m}^2 + 1.14\text{m}^2 = 4.41\text{m}^2$ ）。又被告與系爭
31 54之1地號土地之原所有權人即財政部國有財產署北區分署

(下稱北區分署)間之租賃契約(下稱系爭租約),其約定期間為自102年3月1日起至108年12月31日止,已逾5年期間且未經公證,系爭租約自無民法第425條規定適用。又兩造並無另行簽定租賃關係,被告就系爭54之1地號土地如附圖編號C部分(面積0.4平方公尺)亦係屬無權占用。故被告應將無權占有系爭53、54之1地號土地之部分返還予原告。又被告因無權占有系爭53、54之1地號土地,享有相當於租金之利益,致原告受有同額損害,自應負不當得利之責任,以申報地價百分之10計算被告之不當得利,系爭53地號土地107年1月申報地價為每平方公尺10,800元,是被告無權占用系爭系爭53地號土地,如附圖編號A、B所示之面積4.41平方公尺之每月相當於租金不當得利為397元(計算式: $10,800\text{元} \times 4.41\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{月} = 397\text{元}$,元以下四捨五入,下同),準此,被告自104年10月31日起至108年5月31日(原告誤載為108年5月30日),共計43個月,無權占用系爭系爭53地號土地,如附圖編號A、B所示之面積4.41平方公尺之相當於租金不當得利為17,071元(計算式: $397\text{元} \times 43\text{月} = 17,071\text{元}$)。又系爭54之1地號土地107年1月申報地價為每平方公尺13,500元,是被告無權占用系爭系爭54之1地號土地,如附圖編號C所示之面積0.4平方公尺之每月相當於租金不當得利為45元(計算式: $13,500\text{元} \times 0.4\text{m}^2 \times 10\% \div 12\text{月} = 45\text{元}$),準此,被告自107年5月7日起至108年5月31日(原告誤載為108年5月30日),共計12.767個月,無權占用系爭系爭54之1地號土地,如附圖編號C所示之面積0.4平方公尺之相當於租金不當得利為575元(計算式: $45\text{元} \times 12.767\text{月} = 575\text{元}$)。爰依民法第767第1項前段、中段及第179條規定,提起本件訴訟,並聲明:
(一)被告應將系爭54之1地號土地上如土地複丈成果圖C所示之鐵皮圍籬(面積0.4平方公尺)拆除、移除、騰空,並將各該部分土地騰空返還原告。(二)被告應將系爭53地號土地上如土地複丈成果圖A所示之鐵皮圍籬及土地複丈成果圖B所

01 示之花圃（面積4.41平方公尺）拆除、移除、騰空，並將該
02 部分土地騰空返還原告。(三)被告應給付17,646元予原告，並
03 自起訴狀繕本送達之翌日起至返還土地之日止，按年息百分
04 之5計算之利息。(四)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返
05 還土地之日止，按月給付442元予原告。

06 二、被告則以：

07 (一)系爭53地號土地：原告之前手即陳瑞和與被告於83年間，就
08 系爭53地號土地存有使用借貸關係，前經鈞院102年度訴字
09 第491號判決確定在案。原告法定代理人陳德義於72年間，
10 取得系爭53地號土地毗鄰之75、76地號土地，理應對系爭53
11 地號土地鄰地四週使用狀況知之甚詳，又其取得土地之時點
12 ，早於上開使用借貸契約之前，故原告於取得系爭53地號土
13 地所有權時，業已知悉系爭53地號土地上已設有圍籬及花圃
14 與雜物。又依原告公司登記資料所示，其所營事業包括「投
15 資顧問業」「管理顧問業」「不動產租賃業」等，乃屬投資
16 、管理等顧問與不動產租賃專業之結合，既達於「顧問」之
17 程度，而不動產租賃即屬不動產投資管理之一環，則原告對
18 不動產投資管理等業務，包括查封或以拍賣方式取得查封物
19 所有權等專業，應有相當之專業程度，其受讓系爭53地號土
20 地，顯係明知或可得而知被告與陳瑞和間已有使用借貸契約
21 存在，是其行使系爭53地號土地所有權之物上請求權，即有
22 違誠信原則而不得為之，且該圍籬與花圃縱未經以登記為公
23 示方法，因原告已為知悉，而具備使原告知悉該狀態之公示
24 作用，仍難謂非具有公示性質，益徵原告為可得而知之狀態
25 。又如原證11所附之拍賣通知，無論其上有無載明系爭53地
26 號土地有無使用借貸之狀態，仍無礙投標人查明之義務；遑
27 論拍賣通知更提醒投標人注意使用限制，即「本件執行標的
28 是否業經協議價購或是否有其他使用上法令或行政管制，亦
29 請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標」等事項。再者
30 ，原告投標購買系爭53地號土地前，已知花圃、圍籬之存在
31 ，倘若被告有占用情事，原告購買系爭53地號土地前，自可

就近查明有無合法之占有權源。此外，前開鈞院102年度訴字第491號判決，於103年3月31日業已宣判，此判決又非不得公開，是原告縱無從以事實狀態瞭解系爭53地號土地有無使用借貸關係，亦可自判決中查明，故原告確屬可得而知系爭53地號土地存有使用借貸關係。況且，附圖B部分土地設有梁柱，如予拆除，被告合法之建物恐有倒塌之虞。

(二)系爭54之1地號土地：原告向北區分署購買系爭54之1地號土地時，曾向北區分署切結略以：「切結人長德資產管理顧問股份有限公司向貴分署申購新北市○○區○○段○○○號（業經分割為同段54之1地號）國有土地，確知同段54之1地號土地貴分署業已出租他人。切結人承諾願承受租賃關係。」等語，嗣經北區分署將上情通知被告，是北區分署業將關於系爭54之1地號土地之租賃債權讓與原告，並經北區分署將讓與之旨通知被告，依民法第297條規定，已生債權讓與效力，是兩造自無須再行簽訂租賃契約。又換約與否，並非債權讓與或債務承擔之要件，故有無換約應不影響債權讓與或債務承擔之效力。且原告已簽屬該切結書，自應依誠信原則行使權利履行債務。再者，倘若原告認本件有民法第425條規定第2項規定之適用，自應於知悉租賃情事時，對北區分署有所主張，並經北區分署認有理由時，俾便北區分署將其主張告知被告得以因應，何以能於事後翻異前詞更為不同之主張，而有違禁反言之誠信原則。又原告稱其於107年8月10日，始知悉租金、給付條件等租約容等語，應提出相關事證。縱使原告主張為真，惟原告買受系爭54之1地號土地時，即知悉有上開租賃關係存在，並仍簽屬切結書，則原告怠於了解租賃契約內容，所認產生之不利益，不應由被告負擔。

(三)倘鈞院認被告無權占有，系爭53、54之1土地位於工業區，經濟價值不高，僅鄰15米道路，9米巷道，停車不易，附近亦無任何公共設施，生活機能不便，故原告主張以系爭53、54之1土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利確

屬過高，應以申報地價年息百分之1計算相當於租金之不當得利為當等語置辯。

(四)聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院得心證理由：

原告主張：其為系爭53、54之1地號土地之所有權人，權利範圍為1分之1，如附圖A所示之鐵皮圍籬、B所示之花圃、C所示之鐵皮圍籬，則為被告所有等情，業據原告提出系爭2筆土地之土地登記第一類謄本等件在卷為證（見本院卷第63至65頁），且為被告所不爭執，自堪信為真正。又被告所有之如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃，占用系爭53地號土地面積分別為3.27及1.14平方公尺；如附圖C所示之鐵皮圍籬占用系爭54之1地號土地面積為0.4平方公尺等情，復經本院會同新北市三重地政事務所到場勘驗測量屬實，有本院勘驗筆錄、現場照片在卷可佐（見本院卷第233至271頁），並有新北市三重地政事務109年5月22日新北重地測字第1096148685號函暨附件土地複丈成果圖佐卷可考（見本院卷第2275至277頁），足認被告所有之如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃，確有占用系爭53地號土地面積分別為3.27及1.14平方公尺；如附圖C所示之鐵皮圍籬則有占用系爭54之1地號土地面積0.4平方公尺無疑。原告復主張：被告係無權占有上開土地，爰請求被告拆除前揭地上物，並將上開土地返還騰空返還原告，且應給付相當於租金之不當得利；被告則以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)原告主張被告應將系爭53地號土地上如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃拆除、移除，並騰空返還系爭53地號土地遭其無權占有之部分，有無理由？有無權利濫用之情事？(二)原告請求被告應將系爭54之1地號土地上如附圖C所示之鐵皮圍籬拆除、移除，並騰空返還系爭54之1地號土地遭其無權占有之部分，有無理由？有無權利濫用之情事？。(三)原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，有無理由？倘若有理由，則相當於租金之不當得利數額應為多少？茲分述如下：

(一)原告主張被告應將系爭53地號土地上如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃拆除、移除，並騰空返還系爭53地號土地遭其無權占有之部分，有無理由？有無權利濫用之情事？

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、中段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段有明文規定。復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。所謂權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上第737號判例參照）。是以權利濫用其主觀上應屬惡意。又按不動產之受讓人若知悉讓與人已就該不動產與第三人間訂有債權契約，而猶惡意受讓該不動產所有權，以行使物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，固應駁回其請求。惟民法上之債權契約，除法律有特別規定，或有誠信原則之適用外，僅於特定人間發生其法律上之效力。是被告抗辯：其與原告之前手即陳瑞和於83年間，就系爭53地號土地存有使用借貸關係，且此情應為原告可得而知，原告本件請求為權利濫用等情，自應就其主張負舉證責任。

2.經查，被告所有如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃，占有系爭53地號土地面積分別為3.27及1.14平方公尺，已如前述。被告辯稱：其與原告之前手即陳瑞和於83年間，就系爭53地號土地存有使用借貸關係，且此情應為原告可得而知，原告本件請求為權利濫用，且附圖B部分土地設有梁柱，如予拆除，被告合法之建物恐有倒塌之虞云云，查台灣金融資產服務股份有限公司103年12月16日103板金職八字484

號通知，其上並無記載有關係爭53地號土地上有何債權契約關係存在等情（見本院卷第113至115頁），又附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃，其上並無標示為何人所有，原告自無從得知被告與陳瑞和就系爭53地號土地存有使用借貸關係，且被告未舉證證明原告明知系爭53地號土地原有使用借貸法律關係存在，自難逕認原告主觀上有何惡意。至於被告提出最高法院101年度台上字第437號民事裁定，略以：「參按債權受讓人之權利，不得大於讓與人。特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使當事人一方繼續占有該不動產，並由他方依約交付使用，此項事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，仍難謂非具有公示性質。」，然細譯該裁定意旨，係指債權讓與時公示效力之主觀要件及範圍，核與誠信原則無涉，是被告執此抗辯，顯有誤會，附此敘明。次查，如附圖B所示部分，僅係花圃，並非被告建物之主要梁柱，故被告辯稱：附圖B部分土地設有梁柱，如予拆除，被告合法之建物恐有倒塌之虞云云，顯無可採。再者，原告訴請被告拆除如附圖A所示之鐵皮圍籬、B所示之花圃無權占有系爭53地號土地部分，並返還該占有土地之部分，乃原告行使所有權之權能，縱影響被告現實使用其所有建物或土地之利益，要屬無權占用土地之被告，遭所有權人即原告依法主張權利時，應接受面對之當然結果。從而，不論從權利本質、經濟目的及社會觀念而言，原告請求被告拆除如附圖A所示之鐵皮圍籬、B所示之花圃部分之地上物，騰空返還系爭53地號土地乃權利之正當行使，尚難謂有濫用權利可言。

3.基上，原告請求被告應將系爭53地號土地上如附圖A所示之鐵皮圍籬及B所示之花圃拆除、移除，並騰空返還系爭53地號土地遭其無權占有之部分為有理由，並無權利濫用之情事，自應准許。

(二)原告請求被告應將系爭54之1地號土地上如附圖C所示之鐵皮

圍籬拆除、移除，並騰空返還系爭54之1地號土地遭其無權占有之部分，有無理由？有無權利濫用之情事？。

1. 按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。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。民法第425條定有明文。次按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與民法第294條規定單純之債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判例意旨參照）。即契約之訂立著重於契約雙方間之信賴關係，契約當事人一有變更，則契約在履行上極可能發生困擾，故契約承擔，應得契約他方之同意，方足以保護契約之他方當事人。又租賃契約相較於其他契約更注重於對人之信用關係，不僅出租人於出租前，對於承租人能否適法合理使用租賃標的，且依約給附租金，而有締約上考量。觀以近年出租人故意不法侵害承租人隱私權，或惡意苛扣押租金，或怠於保持租賃標的合於客觀一般合理使用狀態或特約狀態並非不存在，故承租人對於出租人亦應相當注重對人之信用關係。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號判決意旨參照）。

2. 經查，被告抗辯：原告於購買系爭54之1地號土地時即知悉被告有北區分署承租該土地，並有簽立承諾切結書等語，有北區分署107年8月10日台財產北租字第10700206980號函、被告與北區分署間租賃契約書、北區分署108年11月25日台財產北處字第10800340070號函附件之相關租賃契約資料暨切結書等件在卷可佐（見本院卷第117至123、165至205頁），且為原告所不爭執，堪信為真正。次查，北區分署與被告間租賃契約之期間為102年3月1日至108年12月31

日（見本院卷第201頁），且未經公證等情，復為兩造所不爭執，亦堪認定，是原告主張上開未經公證之租賃契約並無民法第425條買賣不破租賃之適用，即堪採信。至被告雖辯稱：原告已向北區分署切結願繼承上開租賃契約云云，然觀以原告所書之切結書記載：「一、切結人長德資產管理顧問股份有限公司向貴分署申購新北市○○區○○段○○○號（業經分割為同段54之1地號）國有土地，確知同段54之1地號土地貴分署業已出租他人。切結人承諾願承受租賃關係。」等語，有該切結書存卷可考（見本院卷第179頁），顯見北區分署並非僅將租金請求權讓與原告，尚包含租賃契約之義務，即北區分署係將租賃契約之權利義務均讓與原告，其性質為契約承擔，與單純之債權讓與不同，非經承租人即被告同意，對其不生效力。被告辯稱：上情為債權讓與關係，容有誤會。又被告並未提出相關事證證明其當時有為同意之表示，則被告即無從自北區分署繼受任何租賃契約法律關係。又被告未與原告重新訂立租賃契約之情，亦為兩造所不爭執，自難認兩造間就系爭54之1地號土地有成立或繼受任何租賃關係。況且，被告與北區分署間之租賃契約亦已於108年12月31日到期，有前開租賃契約可佐，足認被告非有何占有之正當權源得對於原告主張。

3. 至被告復辯稱：原告暨已簽屬該切結書，自應依誠信原則行使權利履行債務云云。惟該切結書為契約承擔，而被告並未曾向原告為同意之表示，已如前述，縱原告明知被告前與北區分署曾簽訂租賃契約書，亦無礙於原告依土地所有人之名義，主張權利，是原告訴請被告拆除如附圖C所示之鐵皮圍籬無權占有系爭53地號土地部分，並返還該占有土地之部分，乃原告行使所有權之權能，縱影響被告現實使用其所有建物或土地之利益，要屬無權占用土地之被告，遭所有權人即原告依法主張權利時，應接受面對之當然結果，自難認原告有如何違反誠信原則之情事。

4. 從而，原告請求被告應將系爭54之1地號土地上如附圖C所

示之鐵皮圍籬拆除、移除，並騰空返還系爭54之1地號土地遭其無權占有之部分為有理由，且無權利濫用之情事，自應准許。

(三)原告主張被告應給付相當於租金之不當得利，有無理由？倘若理由，則相當於租金之不當得利數額應為多少？

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第179條定有明文，又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可以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號判例意旨參照）。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百分之10為限。」、「第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別訂有明文。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，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申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額，惟公有土地，則以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。再基地租金之數額，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，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院61年台上字第1695號、68年台上字第3071號判例參照）。

2.原告既為系爭53、54之1地號土地之所有權人，且被告無權占有系爭53第號土地上如附圖編號A、B所示部分之土地，無權占有系爭54之1地號土地上如附圖編號C所示部分之土

地，業如前述。又原告係於104年3月30日取得系爭53地號土地所有權，於107年5月7日取得系爭54之1地號土地所有權，此有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第63至65頁）。則原告請求系爭53地號土地自104年10月31日起至108年5月31日、54之1地號土地自107年5月7日起108年5月31日之相當於租金之不當得利，應屬有據。

3. 查系爭53、54之1地號土地坐落位置於新北市○○區○○○街○○○巷口，，前往最近三重家樂福重新店，一般正常車況及法定限速內，開車所需時間約為7分鐘；另系爭53、54之1地號土地距離最近隻萊爾富便利商店，位於中興北街136巷附近，統一超商亦在中興北街136巷口，業經本院於109年9月1日審理期日，當庭以手機查詢並請兩造表示意見，兩造就相對位置均不爭執，有本院109年9月1日言詞辯論筆錄在卷可佐（見本院卷第359頁），堪認系爭房屋附近生活機能普通。是本院審酌系爭53、54之1地號土地坐落位置、工商業發展程度及生活機能程度，併考量被告無權占附圖編號A、B、C部分之使用情形等一切情狀，認被告無權占有附圖編號A、B、C部分致原告所受損害，應以系爭土地之「申報地價」年息百分之7計算為合理適當。

4. 次查，系爭53、54之1地號土地107年1月之申報地價分別為每平方公尺10,800元、13,500元，業據原告提出土地登記第一類謄本為證（見本院卷第63至65頁）。又系爭53地號土地104年度公告地價為10,200元、105及106年度公告地價均為13,300元等情，亦為本院已知之事實。又公告地價並不當然等於申報地價，即公告地價僅係作為土地所有權人申報地價之依據，此觀平均地權條例第16條規定即明。申言之，申報地價為國家機關課徵地價稅之計算基礎（平均地權條例第17條第1項規定參照），衡以一般社會常情，尚難想像一般人民，將以公告地價百分之80以上之數額為地價之申報，而被以較高之地價為地價稅之計算，且公告地價百分之80之數額亦為土地所有權人未申報地價時之法定地價。又系爭53

地號土地107年1月之申報地價10,800元，即係以公告地價13,500元百分之80之數額為申報（計算式： $13,500 \text{元} \times 80\% = 10,800 \text{元}$ ），是本院認系爭53地號土地104年度申報地價為8,160元（計算式： $10,200 \text{元} \times 80\% = 8,160 \text{元}$ ）、105及106年度申報地價均為10,640元（計算式： $13,300 \text{元} \times 80\% = 10,640 \text{元}$ ）。

5. 以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之7，並按被告無權占有系爭53地號土地如附圖編號A、B所示之土地占用部分面積4.41平方公尺計算後，可知原告得請求被告應給付其自104年10月31日起至108年5月31日之相當於租金之不當得利合計為11,712元（計算式： $\langle 104 \text{年期間} \rangle 4.41 \text{平方公尺} \times 8,160 \text{元} \times 7\% \times 2/12 \text{年} \langle \text{即} 2 \text{個月} \rangle + \langle 105、106 \text{年期間} \rangle 4.41 \text{平方公尺} \times 10,640 \text{元} \times 7\% \times 2 \text{年} + \langle 107 \text{年期間} \rangle 4.41 \text{平方公尺} \times 10,800 \text{元} \times 7\% \times 1 \text{年} + \langle 108 \text{年期間} \rangle 4.41 \text{平方公尺} \times 10,800 \text{元} \times 7\% \times 5/12 \text{年} \div 420 \text{元} + 6,569 \text{元} + 3,334 \text{元} + 1,389 \text{元} \div 11,712 \text{元}$ ）。

6. 再以前揭申報地價為計算基礎，乘以年息百分之7，並按被告無權占有系爭54之1地號土地如附圖編號C所示之土地占用部分面積0.4平方公尺計算後，可知原告得請求被告應給付其自107年5月7日起108年5月31日之相當於租金之不當得利合計為403元（計算式： $0.4 \text{平方公尺} \times 13,500 \text{元} \times 7\% \times 389/365 \text{年} \div 403 \text{元}$ ）。

7. 又被告自占用迄今仍無拆除之意，顯有繼續占用之虞，原告請求被告按月給付至拆除日止之不當得利，亦屬有據。另依上開計算結果，被告於108年5月31日後，無權占用系爭53地號土地4.41平方公尺土地之每月不當得利為278元（計算式： $4.41 \text{平方公尺} \times 10,800 \text{元} \times 7\% \div 12 \text{月} \div 278 \text{元}$ ）；無權占用系爭54之1地號土地0.4平方公尺土地之每月不當得利為32元（計算式： $0.4 \text{平方公尺} \times 13,500 \text{元} \times 7\% \div 12 \text{月} \div 32 \text{元}$ ）。

8. 基上，原告請求給付系爭53地號土地，自104年10月31日起

01 至108年5月31日之相當於租金之不當得利11,712元，系爭
02 54之1地號土地，自107年5月7日起108年5月31日之相
03 當於租金之不當得利合計為403元，暨自起訴狀繕本送達之
04 翌日即108年7月16日（詳見下述(三)）起至返還土地之日止
05 ，按月給付310元（計算式：278元+32元=310元），為
06 有理由，逾此部分請求，則為無理由。

07 (三)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
08 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
09 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
10 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務
11 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
12 延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
13 可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第
14 233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被告既負有
15 給付原告相當於租金之不當得利12,115元（計算式：11,712
16 元+403元=12,115元）之義務，業如前述。而本件民事訴
17 訟起訴狀繕本業於108年7月5日寄存送達被告之情（應自
18 寄存日之翌日起算10日發生送達效力），有本院送達證書在
19 卷可憑（見本院卷第67頁），被告迄未給付，則原告就前開
20 請求相當於租金之不當得利有理由部分，請求自108年7月
21 16日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，
22 核無不合。

23 四、綜上所述，就原告請求被告拆除、移除如附圖編號A、B、
24 C部分所示地上物後，返還占有之系爭53、54之1地號土地
25 ；且被告並應給付原告相當於租金之不當得利12,115元，及
26 自108年7月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息；並自108年7月16日起至分別返還系爭53、54之1地號
28 土地之日止，分別按月給付原告相當於租金之不當得利278
29 元及32元部分，為有理由，應予准許；逾前開准許部分之請
30 求，為無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分其價額未逾50
31 萬元，爰依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額為

01 免假執行宣告。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
03 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
04 不一一加予論述，附此敘明。

05 六、本院審酌本件請求排除侵害並騰空返還土地部分原告全部勝
06 訴，而附帶請求相當於租金之不當得利部分雖部分勝訴，部
07 分敗訴，惟因此部分原本就不須繳納裁判費，故依民事訴訟
08 法第79條規定，命訴訟費用全部由被告一造負擔。

09 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
10 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日
13 民事第五庭 法官 鄧雅心

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日
18 書記官 許清秋