

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度重訴字第105號

原告 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 楊隆源律師

被告 裴智強

訴訟代理人 陳由銓律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○○○號土地如附圖所示編號A部分，面積共一百四十二平方公尺之地上物拆除，並將土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣肆萬玖仟柒佰元，及自民國一〇七年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一〇七年六月一日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣玖仟玖佰肆拾元。

四、訴訟費用由被告負擔63%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣叁佰伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬玖仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人之法定代理人其法定代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前，當然停止；訴訟程序當然停止者，期間停止進行，自停止終竣時起，其期間更始進行，民事訴訟法第170條及第188條第2項定有明文。查原告原法定代理人為邱鏡淳，於107年12月25日變更為楊文科，並經原告之法定代理人楊文科於108年1月11日具狀聲明承受訴

01 訟，合於前揭規定，應予准許。

02 二、第按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
03 為本案之言詞辯論者，應得其同意；以書狀撤回者，自前項
04 筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同
05 意撤回，民事訴訟法第262條第1項及第4項後段分別定有
06 明文。查原告請求被告陳伊利、朱義勝及追加被告邱美玉分
07 別拆除新竹縣○○段○○段0000地號土地之地上物，並給付
08 原告相當於租金之不當得利，嗣原告於民國107年9月20日
09 具狀撤回對被告陳伊利之訴訟（見本院卷第99頁），本院於
10 107年9月28日將撤回起訴狀繕本送達被告陳伊利之訴訟代
11 理人陳帝文（見本院送達證書卷第12頁），被告陳伊利未於
12 撤回起訴狀送達日起10日內提出異議，依民事訴訟法第262
13 條第4項後段規定，視為同意撤回；又原告於107年10月1日
14 言詞辯論期日當庭撤回對被告朱義勝及追加被告邱美玉之訴
15 訟，並經被告朱義勝及追加被告邱美玉當庭表示同意撤回（
16 見本院卷第104頁）。是本院就原告請求被告陳伊利、朱義
17 勝及追加被告邱美玉之訴訟，因原告撤回起訴合法而毋庸為
18 裁判。

19 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
20 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的
21 ，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或
22 追加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定
23 有明文。查原告對被告之請求，原聲明為「一、被告裴智強
24 應將坐落新竹市○○段○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭土
25 地）如附圖（此附圖為原告起訴狀之附圖，與本院後述之附
26 圖不同）所示紅色部分面積146.72平方公尺之地上建物全部
27 拆除，並將上開土地（面積161平方公尺）全部遷空返還予
28 原告。二、被告裴智強應給付原告新臺幣（下同）56,350元
29 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
30 計算之利息。三、被告裴智強應自107年6月1日起至返還
31 土地之日止，按月給付原告11,270元。四、訴訟費用由被告

負擔。五、第一項及第二項之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於本院會同兩造當事人及新竹市地政事務所人員到場履勘測量，並囑託新竹市地政事務所繪製複丈日期為民國107年11月27日之複丈成果圖（即主文所指之附圖，下稱附圖）後，原告於107年12月13日變更聲明為「一、被告應將坐落系爭土地內如附圖標示A部分面積142平方公尺之地上建物全部拆除，並將上開土地遷空返還予原告。二、被告應給付原告49,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告應自107年6月1日起至返還土地之日止，按月給付原告9,940元。四、訴訟費用由被告負擔。五、第一項及第二項之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。」，核原告所為，變更後之聲明，第一項係屬非變更訴訟標的之補充及更正事實上之陳述、第二項及第三項係減縮應受判決事項之聲明，其餘部分均未變動，揆諸前揭規定，均應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）系爭土地為新竹縣所有，並由原告所管理。被告所有門牌號碼新竹市○○街○○巷○號之未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）無權占有原告所管理之系爭土地內如附圖所標示A部分面積142平方公尺之土地。

（二）依據兩造所簽立之新竹縣縣有非公用土地租賃契約（下稱系爭土地租賃契約），被告雖曾向原告承租系爭土地作為系爭房屋之基地使用。惟依系爭土地租賃契約第2條約定：「本契約為定期租賃契約，其期間自民國（下同）104年1月1日起至106年12月31日止，共計3年。租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方（即原告）不另通知。乙方（即被告）如有意繼續租用，應於租期屆滿前三個月向甲方申請換約續租，逾期未申請換約續租者，視為無意續租，甲方得收回土地，另行依法處理。乙方未辦理續租，其仍為使用者，應給付無權占用使用補償金，並不得主張民法第

01 451 條之適用及其他全利或提出異議。」，第16條約定：
02 「本契約租賃期間屆滿、終止或解除時，租賃關係即行消
03 滅，乙方應於期間屆滿當日或甲方指定之日將土地交還予
04 甲方。前項情形，乙方應拆除地上物騰空返還土地，及繳
05 清租金或其他未清款項，並不得向甲方要求任何補償，及
06 放棄對本府公法上任何拆遷補償之權利。」，系爭土地租
07 賃契約之租賃期間於106年12月31日即已屆滿，被告並未
08 於租期屆滿前3個月向原告申請換約續租，故兩造間就系
09 爭土地之租賃關係已歸於消滅，原告自得依系爭土地租賃
10 契約第16條第1項及第2項之約定及民法第767條第1項
11 前段、中段規定，請求被告拆除地上物，並將系爭土地遷
12 空返還予原告，並主張前開2個請求權為合併關係，請法
13 院併為判決。

14 (三) 又依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1點規定，
15 新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分區，一律按收
16 租當期土地申報地價年息百分之5計收。查被告無權占有
17 原告所管理之系爭土地，致原告受有無法使用收益之損害
18 ，被告則獲得相當於租金之利益，原告自得依民法第179
19 條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。而系爭土
20 地之地目為「建」，且臨近新竹市○○路，位處新竹市鬧
21 區、交通便利，商家、住家林立，商業機能繁茂等情，依
22 系爭土地坐落之位置、使用狀況、交通狀況、鄰近區域繁
23 榮程度等情狀，原告依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收
24 基準第1點規定，按系爭土地申報地價年息5%計算被告
25 每月受相當於租金之不當得利9,940元，被告自107年1
26 月份起至5月份止已受有相當於租金不當得利合計4萬9,
27 700元，又自107年6月1日起至返還土地之日止，每月
28 亦各受有相當於租金不當得利9,940元，原告得依民法第
29 179條規定請求被告給付4萬9,700元及自107年6月1
30 日起至返還土地之日止，按月給付9,940元予原告。

31 (四) 綜上所述，原告聲明：除訴訟費用由被告負擔外，餘如主

01 文第1項至第3項所示，另就主文第1項及第2項願供擔保，
02 請准宣告假執行。

03 二、被告答辯：

04 (一) 被告就系爭土地依土地法第104條及系爭土地租賃契約第
05 11條約定均有優先購買權，且被告於租賃契約內，曾向原告
06 提出優先購買之申請。被告自88年起，即已向原告承租
07 系爭土地，並建蓋2層半鋼筋鋼構混凝土建物於其上。系
08 爭土地最後一次租約之租期為104年1月1日至106年12
09 月31日止。詎料，原告於租賃期間內，與訴外人昌益建設
10 股份有限公司（下稱訴外人昌益公司）及理銘開發股份有
11 限公司（下稱訴外人理銘公司）簽立都市更新事業計畫，
12 將被告所承租之系爭土地，隨同鄰近土地，一併納入更新
13 計畫範圍內，而原告與訴外人昌益公司及理銘公司就都更
14 蓋建大樓，採6、4拆帳，有所利得。

15 (二) 原告提供系爭土地，與訴外人昌益公司及理銘公司合建，
16 藉以分取合建建物或利益，實質上，應屬售賣系爭土地之
17 處分行為，故應視該合建之約定，為系爭土地之出售或交
18 易，方符合土地法第104條第1項規定及系爭土地租賃契
19 約第11條約定之旨趣。被告就系爭土地依法或依租約，應
20 具有優先承購權。且原告就系爭土地租賃契約，並未曾向
21 被告為終止租約之意思表示，且被告向原告申請優先承購
22 系爭土地，係在有效租賃期間內。另被告係因原告承辦人
23 員於103年12月下旬，指示被告須出具配合原告辦理系爭
24 土地等60筆土地都市更新計畫同意書，否則不再續租系爭
25 土地予被告，被告在脅迫下及在毫不瞭解都市更新計畫為
26 何物之情形下，才配合出具同意書，且從被告在租賃期間
27 內，多次向原告申請優先購買系爭土地，足見被告並無以
28 出具同意都更同意書而表示願拋棄系爭土地優先承購權意
29 思。

30 (三) 被告就系爭土地是否具有優先承購權一事，已向本院提起
31 確認之訴（即本院107年度訴字第308號，下稱另案訴訟

01)，且被告全家仍居住其間，如逕予拆除，對被告將造成
02 重大損失，請本院在另案訴訟確定前，依民事訴訟法第18
03 2條第1項規定，停止本件訴訟。

04 (四)再查原告規避土地法第104條規定及系爭土地租賃契約第
05 11條約定，即對被告行使系爭土地所有權，以被告無權占
06 有系爭土地為理由，提起本件拆屋還地之訴，誠屬權利濫
07 用，且嚴重違反誠信原則等語資為答辯。

08 (五)綜上所述，被告聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.訴訟費用由原告負擔。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭土地目前登記為新竹縣所有，管理者為原告。

13 (二)被告所有系爭房屋目前占用系爭土地如附圖所示A部分面
14 積142平方公尺，主要係作為醃漬醬菜之倉庫使用。

15 (三)兩造間就系爭房屋占用系爭土地訂立系爭土地租賃契約，
16 約定租賃期間自104年1月1日起至106年12月31日止，
17 共計3年為定期租賃契約。

18 (四)原告就系爭土地委託訴外人理銘公司實施「新竹市○○段
19 ○○段○○○號等58筆土地都市更新事業計畫案」，雙方於
20 105年5月4日簽立委託契約，被告曾於103年12月下旬
21 出具願配合原告辦理系爭土地都市更新計畫之同意書。

22 (五)被告現對於原告另向本院提起確認系爭土地優先承購權存
23 在之訴，由本院107年度訴字第308號民事事件審理中。

24 四、本院協同兩造整理之爭點：

25 (一)被告請求在本院另案訴訟終結前，停止本件訴訟程序，有
26 無理由？

27 (二)被告抗辯原告就系爭土地參加都市更新，並非出賣，規避
28 其應優先讓被告承購系爭土地之義務與責任，俾得以此主
29 張被告無權占用系爭土地有權利濫用，且違反誠信原則，
30 有無理由？

31 (三)原告請求被告拆除系爭房屋，返還系爭土地，有無理由？

01 原告請求被告應給付原告自107年1月間起迄返還系爭土
02 地之日止，按系爭土地申報地價年息百分之5計算之不當
03 得利，有無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一) 原告主張其為系爭土地管理者，被告所有系爭房屋坐落在
06 系爭土地上，占用範圍如附圖A部分所示，面積為142平
07 方公尺。兩造曾簽立系爭土地租賃契約，租期為104年1
08 月1日起至106年12月31日，業據原告提出系爭土地之土
09 地登記第二類謄本（見本院卷第13頁）、現況照片4張（
10 見本院卷第18頁）及系爭土地租賃契約影本1份（見本院
11 卷第23至27頁），且為兩造所不爭執，另本院於107年11
12 月27日會同兩造及新竹市地政事務所人員至現場勘驗並實
13 施測量，新竹市地政事務所以107年12月29日新地測字第
14 1070009515號函檢送複丈成果圖（即附圖），該附圖所標
15 示之A部分，即為系爭房屋占用系爭土地占用面積142平
16 方公尺，足見原告就此部分之主張，核與事實相符，自堪
17 信為真實。

18 (二) 被告請求在本院另案訴訟終結前，停止本件訴訟程序，為
19 無理由：

20 1. 按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
21 為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程式，民
22 事訴訟法第182條第1項定有明文。第按訴訟全部或一部
23 之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴
24 訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，若
25 他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，
26 則其訴訟程序即毋庸中止（最高法院18年抗字第56號判例
27 要旨參照）。

28 2. 查被告主張已向本院提起另案訴訟，就系爭土地主張確認
29 有優先承購權存在，並經本院107年度訴字第308號案件受
30 理在案。然本件訴訟係原告行使民法第767條第1項前段、
31 中段及系爭土地租賃契約第16條第1項、第2項約定，請

01 求被告將系爭房屋拆除並返還系爭土地予原告，是本院就
02 本件訴訟，僅須就原告是否為系爭土地之所有權人或管理
03 人，及被告所有之系爭房屋占用系爭土地是否有合法使用
04 權源等要件進行判斷，即可究明原告之主張有無理由，而
05 被告就系爭土地是否有優先承購權，並非本件必須判斷之
06 要件，即優先承購權之有無，並非本件訴訟之先決問題。
07 矧被告對系爭土地縱有優先承購權，惟被告在原告辦理都
08 市更新事業計畫案件中如何實際行使優先購買權，及被告
09 是否會願意根據權利變換比重受分配均屬未定，即難影響
10 被告在本件訴訟中就系爭土地有無合法使用權源之判斷。
11 是以，被告請求在本院另案訴訟終結前，停止本件訴訟程
12 序，核與民事訴訟法第182條第1項之要件，迥不相侔，被
13 告此部分之請求，尚屬無據，難予准許。

14 (三) 被告抗辯原告就系爭土地參加都市更新，並非出賣，規避
15 其應優先讓被告承購系爭土地之義務與責任，俾得以此主
16 張被告無權占用系爭土地有權利濫用，且違反誠信原則，
17 為無理由：

18 1. 按權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠
19 實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍
20 不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以
21 權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯
22 時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事
23 均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年度
24 台上字第463號判決要旨參照）。第按權利之行使，是否
25 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得
26 之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比
27 較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他
28 人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人
29 為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（
30 最高法院71年台上字第737號判例要旨參照）。

31 2. 再按都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有

計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義（經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項規定參照）外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定（司法院釋字第709號解釋理由書參照）。

3. 查原告為辦理「新竹市○○段○○段○○○號等58筆土地都市更新事業計畫案」，與訴外人理銘公司於105年5月4日簽立委託契約，此有被告提出之委託契約影本1份（見本院卷第123至151頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。而都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。原告辦理該都市更新計畫案，除須符合都市更新條例之規定外，更須兼顧都市更新計畫範圍內居民之居住權益，以符合憲法第11條之居住自由、第15條之財產權保障及經濟社會文化權利國際公約第11條第1項所揭示之居住權保障原則。

4. 是本件原告主張為辦理都市更新計畫，請求被告拆除系爭房屋，本院就原告行使權利有無權利濫用及違反誠信原則，應審究者厥為：被告是否將因原告辦理都市更新計畫，使其住居權受到影響，進而影響被告及其家屬所需之適當生活程度，茲析述如下：

(1) 按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。查系爭土地所有權人新竹縣，管理者為原告，則原告依民法第765條規定，就系爭土地本得自由使用收

01 益，甚或處分系爭土地。

02 (2) 又查系爭土地租賃契約第2條第1項後段約定「租期屆
03 滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。」、第15條第1
04 項第2款約定「因開發、利用或參與都市更新而有收回
05 之必要，甲方得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任
06 何賠償或補償。」、第15條第2項約定「因前項第二款
07 之情形而終止契約時，乙方所有地上建物同意配合依都
08 市更新條例及其他相關法律規定辦理。」及第16條第1
09 項約定「本契約租賃期間屆滿、終止或解除時，租賃關
10 係即行消滅，乙方應於期間屆滿當日或甲方指定之日將
11 土地交還予甲方。」（見本院卷第23、25及26頁），由
12 此觀之，系爭土地租賃契約就租賃關係期間屆滿而消滅
13 後，及就原告辦理都市更新時，被告就其所有建物有配
14 合辦理都市更新義務，均已有詳盡之約定。本於契約自
15 由原則，兩造自有遵守系爭土地租賃契約之義務，而細
16 繹系爭土地租賃契約第15條第1項第2款及第2項約定
17 ，被告對於原告可能於租賃期間內辦理都市更新計畫等
18 情，非完全無法事先預見並作妥適之規劃及安排，此參
19 被告主張其於103年12月下旬曾出具願配合辦理都市更
20 新之同意書甚明（見本院卷第59頁）。則系爭土地租賃
21 契約第15條第2項既約定被告於租賃期間而原告辦理都
22 市更新時，有配合之義務，不得向原告請求任何賠償或
23 補償，遑論租賃關係屆滿後，被告更有配合原告依都市
24 更新條例辦理拆除地上物騰空返還土地之義務。

25 (3) 復本院於107年11月27日會同兩造及新竹市地政事務所
26 人員至系爭房屋勘驗並實施測量時，系爭房屋之現況經
27 本院勘驗結果為「系爭房屋為磚造並鋼構基礎結構三層
28 樓房屋，三樓鐵皮屋頂下方擺有大型醬料桶，在鐵皮屋
29 頂外有露台區域，擺放二具大型水塔及醬料桶。二樓則
30 堆放紙箱等雜物，並有衛浴一間，及有一間房間，內部
31 擺放一張床組，但無使用跡象留存。一樓則為食品加工

01 區域，屋內並有貨梯一具、二樓天花板上可見有鋼構基
02 座存在。一樓並有大型冷藏庫一座。」，此有勘驗筆錄
03 在卷可佐（見本院卷第109頁），則系爭房屋係作為被
04 告醃漬醬菜之倉庫使用，既為兩造所不爭執。準此，被
05 告就系爭房屋並非作為被告及其家屬生活居住之場所，
06 而係作為倉庫使用。

07 (4)再者，經本院調閱被告之106年度所得及財產資料，被
08 告於106年度之股利及利息所得合計為35萬3,503元，
09 且被告除系爭房屋外，尚有房屋5棟（其中4棟為被告
10 擁有全部所有權，1棟僅擁有所有權2分之1之應有部分）
11 分）、建地6筆（其中5筆土地為被告擁有全部所有權
12 ，1筆僅擁有所有權1000分之118之應有部分），及汽
13 車1部、營利事業所得稅結算申報之投資人明細等，經
14 國稅局合計財產總額逾2,000萬元（見本院卷第70至74
15 頁）。

16 5.綜上所述，被告縱因原告行使所有權之物上請求權，致使
17 被告喪失系爭房屋之使用收益權能，被告及其家屬既未於
18 系爭房屋內居住、生活，且被告尚有不動產數筆及所得收
19 入，均足以負擔被告之最低生活水準，本院以為被告之居
20 住權不因原告請求被告將系爭房屋拆除並返還系爭土地，
21 受有嚴重侵害。再者，土地法第104條之優先承購權設計
22 ，係為促進房地合一，避免房地所有權分離致生法律關係
23 複雜而設，與原告依都市更新條例辦理都市更新係為促進
24 都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住
25 環境，增進公共利益等目的，顯然不同，被告在原告委託
26 理銘開發股份有限公司實施都市更新事業計畫案，就系爭
27 土地是否有上開規定之優先承購權，即非無疑，尚待本院
28 另案訴訟為判斷。準此，揆諸前揭說明，尚難認原告於本
29 件訴訟中，本於所有權人之地位，請求被告拆屋還地為權
30 利濫用行為，或違反誠信原則。

31 (四)原告請求被告拆除系爭房屋，返還系爭土地，為有理由：

- 01 1.按系爭土地租賃契約第16條第1項約定「本契約租賃期間
02 屆滿、終止或解除時，租賃關係即行消滅，乙方應於期間
03 屆滿當日或甲方指定之日將土地交還予甲方。」（見本院
04 卷第26頁）。
- 05 2.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
07 第1項前段、中段定有明文。復按以無權占有為原因，請
08 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
09 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權
10 占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正
11 當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為
12 有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨參照）
13 。
- 14 3.查系爭土地為新竹縣所有，並由原告為管理者，業如前述
15 ，則依民事訴訟法第277條本文規定及揆諸前揭實務見解
16 ，被告自應就系爭房屋占用系爭土地有合法使用權源，負
17 舉證責任。而兩造雖曾簽立系爭土地租賃契約，作為系爭
18 房屋占用系爭土地之使用權源，惟系爭土地租賃契約之租
19 賃期間業於106年12月31日屆滿，使兩造間租賃關係消滅
20 ，且兩造就系爭土地於107年1月1日起並未簽立新租賃
21 契約，被告除主張對系爭土地有土地法第104條第1項之
22 優先承購權外，未能提出其他合法使用權源之證明。矧另
23 案訴訟縱判決被告對系爭土地確有優先承購權存在確定，
24 亦不影響被告在取得系爭土地所有權之前，仍處於無權占
25 用之狀態。準此，被告自107年1月1日起迄今，因系爭
26 房屋占用系爭土地並無合法使用權源，自屬無權占有，原
27 告依系爭土地租賃契約第16條第1項及民法第767條第1
28 項前段及中段，請求被告將系爭房屋占用系爭土地部分之
29 建物拆除，並將系爭土地返還予原告，為有理由，應予准
30 許。

31 （五）原告請求被告應給付原告自107年1月間起迄返還系爭土

地之日止，按系爭土地申報地價年息百分之5計算之不當得利，為有理由：

- 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；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第179條第1項前段及第182條第2項前段分別定有明文。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，無權佔有他人土地，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）。查原告為系爭土地之管理人，應有部分全部，而被告所有之系爭房屋，無權占用系爭土地如附圖所示A部分面積142平方公尺，則被告無權占用系爭土地，自受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，從而，原告依民法不當得利之規定，請求被告給付原告相當租金之不當得利，即屬有據。
- 2.第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百分之10為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。又土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報地價年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額，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，並與鄰地租金相比較以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例意旨參照）。
- 3.經查，被告所有系爭房屋位於新竹市，為三層樓磚造並鋼構房屋，供被告作為醃漬醬菜之倉庫使用，足見被告並未居住於系爭房屋內，而係作為被告從事營利商行使用。又

系爭土地位處新竹市○區○段，屬新竹市○○○段，鄰近
有新竹市政府等機關單位、遠東巨城購物中心、臺鐵新竹
車站等重要設施或購物商場，堪認生活機能良好。再參以
系爭土地於107年1月之每平方公尺申報地價分別為1萬
6,800元（見本院卷第13頁）。是本院審酌上情即系爭土
地之所在位置週遭環境、被告利用情形及所受利益，認系
爭土地以申報地價年息百分之五計算，作為被告所受相當
於租金之不當得利，應為適當。

4. 復查，被告所有系爭房屋建物占有系爭土地面積為142平
方公尺，故原告請求自107年1月1日至107年5月31日
止，按申報地價每平方公尺1萬6,800元之年息5%計算
相當於租金之不當得利金額為4萬9,700元（計算式： $142\text{ m}^2 \times 16,800\text{元} \times 5\% \times 5 \div 12 = 49,700$ ），及自起訴狀
繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
；另自107年6月1日起至返還系爭土地之日止，被告應
按月給付原告相當於租金之不當得利金為9,940元（計算
式： $142\text{ m}^2 \times 16,800\text{元} \times 5\% \div 12 = 9,940$ ），均為有
理由，應予准許。

（六）據上論結，本件原告主張被告無權占有系爭土地，為有理
由，被告前開所辯，尚屬無據。從而，原告本於系爭土地
租賃契約第16條第1項、民法第767條第1項前段及中段
規定及民法第179條規定，請求被告將如附圖所示A部分
面積共計142平方公尺之系爭房屋拆除，將占有之土地返
還予原告，並請求被告給付相當於租金之不當得利4萬9,
700元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年6月9日起至清
償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自107年6月
1日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當租金不當得
利金額9,940元，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
一論述。

01 七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
02 於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第83條第1項前
04 段。

05 中 華 民 國 108 年 2 月 12 日

06 民事第二庭 法官 王佳惠

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 108 年 2 月 12 日

11 書記官 張懿中