

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第837號

原告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張振芳

訴訟代理人 侯水深律師

黃亭韶律師

被告 蔡瑞珍

黃美智

共同

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

共同

複代理人 朱敬文律師

追加被告 達文西創意國際有限公司

法定代理人 蔡治洋

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年1月22日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，如附圖所示A部分建物即門牌號碼臺北市○○○路○○段○○○號建物騰空拆除，並將如附圖所示A、B、C占用之土地返還原告。

被告達文西創意國際有限公司應自前項所示建物騰空遷出。

被告蔡瑞珍、黃美智應給付原告新臺幣捌佰伍拾參萬參仟捌佰肆拾貳元，及自民國一百零七年七月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告蔡瑞珍、黃美智應自民國一百零七年七月三日起至返還上開土地日止，按月給付原告新臺幣壹拾伍萬柒仟陸佰壹拾捌元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蔡瑞珍負擔二分之一，被告黃美智負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。原告之法定代理人原為鄭永春，嗣於本院訴訟程序進行之民國108年9月5日變更為張振芳，業據其具狀聲明承受訴訟，並有原告公司變更登記表為憑（見本院卷第295-303頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明原為：(一)被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落臺北市○○段○○○段○○○號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺北市○○○路○段○○巷○號建物（下稱系爭5號建物）騰空拆除，並將占用之土地返還原告；(二)被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落系爭土地上門牌號碼臺北市○○○路○段○○號建物（下稱系爭77號建物）騰空拆除，並將占用之土地返還原告；(三)被告蔡瑞珍、黃美智應給付原告新臺幣（下同）2,504,649元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告蔡瑞珍、黃美智應自107年7月2日起至返還上開土地日止，按月給付原告46,260元。嗣於107年7月30日追加被告林榮華，並變更及追加聲明第4項、第5項為：(四)被告蔡瑞珍、黃美智應自107年7月3日起至返還上開土地日止，按月給付原告46,260元；(五)被告林榮華應自系爭77號建物騰空遷出（見本院卷第71-72頁）。又於107年8月22日變更聲明第5項為：(五)被告林榮華應

自系爭77號建物占用土地騰空遷出（見本院卷第137-138頁）。再於108年10月1日追加被告達文西創意國際有限公司（下稱達文西公司），並變更聲明為：（一）被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分建物即系爭77號建物騰空拆除，並將占用之如附圖所示B部分土地併同返還原告；（二）被告林榮華、達文西公司應自系爭77號建物騰空遷出；（三）被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落系爭土地上如附圖所示C部分即系爭5號建物騰空拆除，並將占用之土地返還原告；（四）被告蔡瑞珍、黃美智應給付原告8,537,968元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（五）被告蔡瑞珍、黃美智應自107年7月3日起至返還上開土地日止，按月給付原告157,618元（見本院卷第321-322頁）。復於108年12月26日具狀撤回對被告林榮華之訴，並變更聲明如後述（見本院卷第409-410頁），有民事變更訴之聲明狀、民事追加訴之聲明狀、民事更正聲明暨追加被告狀、民事更正聲明暨言詞辯論意旨狀在卷可參，核原告變更聲明部分所請求之基礎事實屬同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，自與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）被告蔡瑞珍、黃美智所有系爭5號、77號建物無權占用原告所有系爭土地，且被告達文西公司現正承租使用系爭77號建物，惟系爭77號建物無合法使用系爭土地之權源，則被告達文西公司自應遷出系爭77號建物，被告蔡瑞珍、黃美智亦應拆除系爭77號建物並返還占用之系爭土地。又被告蔡瑞珍、黃美智分別占用系爭土地如附圖所示A、B、C部分各115.81、55.43、35.34平方公尺，合計206.58平方公尺，以系爭土地公告地價之80%再乘以6.5%計算每年相當於租金之不當得利，起訴前5年相當於租金之不當得利總額為8,537,968元，併請被告蔡瑞珍、黃美智自107年7月3日起至返還占用土地止，按月給付相當於租金之不當得利157,618元。

01 (二)再者，被告蔡瑞珍、黃美智係於99年間向原告承租系爭土地
02 ，且分別與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），其
03 中第3條均約定「租賃期限：自民國99年1月1日起至民國
04 101年12月31日止。屆滿時租約自即終止，不另通知承租人
05 ，承租人如有意繼續租用者，應於租期屆滿前1個月以書面
06 徵求出租人同意並另訂立新契約，承租人於租期屆滿後未交
07 還基地而仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張
08 繼續租約及其他異議。」，已排除民法第451條規定有關不
09 定期租賃之適用，且原告員工於105年間亦依系爭租約第3
10 條約定向被告蔡瑞珍、黃美智催討依租金標準支付損害金，
11 嗣原告再以台北法院郵局第000-000號存證信函（下稱系爭
12 存證信函）向被告蔡瑞珍、黃美智催討基地使用損害金。另
13 系爭77號建物所占如附圖所示A部分土地為被告達文西公司
14 經營達文西咖啡店所用，而該咖啡店後門可直接通往如附圖
15 所示B部分土地，該空地實際上擺放多項該咖啡店物品如冷
16 氣主機、儲物櫃、垃圾桶及木製樓梯等物，足見如附圖所示
17 B部分土地仍屬被告蔡瑞珍、黃美智、達文西公司使用支配
18 之範圍。

19 (三)爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，提起本訴。
20 並聲明：

- 21 1.被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分
22 即系爭77號建物騰空拆除，並將上開占用之土地併同如附圖
23 所示B部分土地返還原告。
- 24 2.被告達文西公司應自系爭77號建物騰空遷出。
- 25 3.被告蔡瑞珍、黃美智應將坐落系爭土地上如附圖所示C部分
26 占用之土地返還原告。
- 27 4.被告蔡瑞珍、黃美智應給付原告8,537,968元，及自起訴狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（未
29 聲明連帶）。
- 30 5.被告蔡瑞珍、黃美智應自107年7月3日起至返還上開土地
31 日止，按月給付原告157,618元（未聲明連帶）。

01 二、被告則以：

02 (一)被告蔡瑞珍、黃美智於99年1月1日向原告承租系爭土地，
03 至101年12月31日租期屆滿仍繼續使用，原告對此並未立即
04 表示反對之意思，遲至6年之久，方於107年間提起本訴請
05 求返還，兩造間應有民法第451條規定不定期租賃關係之適
06 用，被告蔡瑞珍、黃美智就系爭土地自非無權占有。又依系
07 爭租約第3條約定，原告僅係主張未遵期續約即不繼續租約
08 ，未表明反對不定期租賃之適用，故民法第451條仍有適用
09 餘地，況原告於訂約之際即訂明期滿後絕不續租或續租應另
10 訂契約，性質雖係屬預先表示反對之意思，惟僅為反對繼續
11 使用之意思，無具有排除民法第451條規定之效力，兩造間
12 仍有可能因後續所生之情事，而成立不定期租賃關係之可能
13 。縱認系爭租約第3條約定係原告預為表示反對不定期租賃
14 ，惟原告前於105年11月16日曾以系爭存證信函通知被告蔡
15 瑞珍、黃美智於文到14日內清償積欠系爭5號、77號建物自
16 101年1月1日至105年10月31日止之基地使用損害金2,73
17 2,468元，倘逾期清償則將「終止租約」，原告員工並曾代
18 表原告於105年11月19日以電話向原告蔡瑞珍、黃美智要求
19 繼續給付租金，被告蔡瑞珍、黃美智亦於106年間至原告銀
20 行開會討論系爭土地後續利用之規劃，會議時原告並無要求
21 被告蔡瑞珍、黃美智拆除騰空建物並返還系爭土地，更無反
22 對被告蔡瑞珍、黃美智繼續使用之意思，而當時距離系爭租
23 約屆滿已約4年，原告倘認被告蔡瑞珍、黃美智無權占有系
24 爭土地，自無須催繳租金及與被告蔡瑞珍、黃美智討論系爭
25 土地利用，故應認原告並無反對被告蔡瑞珍、黃美智於租期
26 屆滿後繼續使用系爭土地之意思，而仍有民法第451條規定
27 之適用。

28 (二)被告蔡瑞珍、黃美智前於108年3月15日以台北長春路郵局
29 第407號存證信函檢附付款人為台灣銀行大安分局、支票號
30 碼為FA0000000、面額976,880元之支票向原告繳納系爭77
31 號建物自102年7月至105年10月31日止之租金，惟遭原告以

台北信義郵局第147號存證信函退回，被告蔡瑞珍、黃美智旋於108年4月3日將上開租金向本院提存所辦理提存，用以清償上開期間之租金。

(三)系爭77號建物現由被告蔡瑞珍、黃美智出租於被告達文西公司供其經營咖啡廳之用，被告達文西公司使用系爭77號建物自屬有據，且被告達文西公司已將如附圖所示B部分之物品騰空，是原告請求顯無理由。至於附圖所示C部分占用或堆放雜物於系爭土地等行為，非被告蔡瑞珍、黃美智所為，原告亦未提出證據以實其說，則原告就此部分之主張，要難憑採。又如附圖所示A部分即系爭77號建物占用系爭土地之面積為115.81平方公尺，而依系爭租約第1條約定，應有41.6平方公尺成立不定期租賃關係，此部分自應依系爭租約第5條約定，以每月24,422元計算，而就不定期租賃關係以外之面積74.21平方公尺，倘依華南商業銀行承租行舍及出租不動產注意事項第4條第3項第1款約定計算，102年至104年之月租金為43,275元，105年至106年之月租金為58,888元，107年之月租金為56,621元，附圖所示A部分102年至104年之月租金應為68,147元、105年至106年之月租金應為83,310元、107年之月租金應為81,043元。

(四)並均聲明：原告之訴駁回。

三、原告為系爭土地之所有人，被告蔡瑞珍、黃美智向原告承租系爭土地，租賃期限自99年1月1日起至101年12月31日止；被告蔡瑞珍、黃美智為系爭5號、77號建物之所有人，於106年3月9日將系爭77號建物以每月40,000元之租金出租予被告達文西公司乙節，有系爭土地之土地登記第一類謄本、系爭5號建物、系爭77號建物之建物登記第一類謄本、系爭租約、被告達文西公司與被告黃美智、蔡瑞珍簽立之房屋租賃契約書等在卷可憑（見本院卷第77-81頁、第95-105頁、第269-273頁），且為兩造所不爭執，此部分事實首堪認定。

四、得心證之理由：

(一)被告黃美智、蔡瑞珍有無占有系爭土地之合法權利？

01 1. 被告黃美智、蔡瑞珍辯稱系爭租約於101年12月31日租賃期
02 間屆滿後，渠等仍為系爭土地之使用，原告卻未為反對之意
03 思表示，就系爭土地應已成立不定期租賃關係云云；惟按民
04 法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，
05 始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知
06 承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主
07 張租賃關係消滅，承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租
08 期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明
09 期滿後絕不續租，或續約應另訂契約者，仍難謂不發生阻止
10 續約之效力（最高法院55年度台上字第276號裁判要旨參照
11 ）。查原告與被告蔡瑞珍、黃美智所簽定之系爭租約第3條
12 均約定：「租賃期限：自民國99年1月1日至民國101年12
13 月31日止。屆滿時租約自即終止，不另通知承租人，承租人
14 如有意繼續租用者，應於租期屆滿前一個月以書面徵求出租
15 人同意並另訂立新契約，承租人於租期屆滿後未交還基地而
16 仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約
17 及其他異議」等語（見本院卷第97頁、第103頁），由上開
18 約定可知，被告蔡瑞珍、黃美智於租期屆滿後如欲續租，應
19 於租期屆滿前1個月以書面徵求原告同意，並另訂新契約，
20 租期屆滿後未交還基地仍為使用者，不得主張繼續租約及其
21 他異議，業已於訂約之際明文約定排除民法第451條不定期
22 租賃規定之適用，除出租人即原告於租期屆滿後另有明示同
23 意繼續出租之意思外，不因承租人繼續使用租賃物而出租人
24 未即為反對之表示，而發生以不定期限繼續租賃契約之法律
25 上效果。

26 2. 被告蔡瑞珍、黃美智雖辯稱原告於105年間寄出之系爭存證
27 信函中仍提及「終止租約」，顯見原告認為與被告蔡瑞珍、
28 黃美智間仍存在租賃關係云云；惟依前開說明，系爭租約既
29 已表明期滿後「絕不續租」而生阻止續約之效力，而被告蔡
30 瑞珍、黃美智亦未於租期屆滿前1個月以書面徵求原告同意
31 續租，則渠等再以原告於租期屆滿6年後始起訴，抑或系爭

存證信函「終止租約」之用語等等，指稱兩造間成立不定期租賃關係云云，顯屬無據；況原告主張被告蔡瑞珍、黃美智自101年1月1日起即未再依約繳納租金，而被告蔡瑞珍、黃美智亦自陳於108年3月間始繳納102年7月2日起至105年10月31日之租金，此有本院言詞辯論筆錄、108年3月15日台北長春路郵局第407號存證信函、臺灣銀行支票號碼FA0000000號支票1紙等在卷可憑（見本院卷第275-287頁、第429頁），甚且被告蔡瑞珍、黃美智於前開存證信函中亦未否認自101年1月1日起未繳納租金之事實，顯見渠等不僅於租賃期限屆滿後，甚至在租賃期間即已未繳納租金，其主觀上實難認有向原告繼續承租系爭土地之意思，自無從以其持續占用系爭土地之客觀行為即驟認與原告間成立不定期租賃關係，是被告蔡瑞珍、黃美智此部分抗辯無非卸責之詞，不足採信。原告主張被告蔡瑞珍、黃美智無占有系爭土地之合法權利，自為可採。

(二)原告請求被告蔡瑞珍、黃美智拆除系爭77號建物，並將系爭土地返還，有無理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，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（最高法院85年度台上字第1120號判決要旨參照）。

1. 本件系爭土地為原告所有，被告蔡瑞珍、黃美智為系爭77號建物之所有人，而對系爭77號建物有處分權乙節，業如前述。又系爭77號建物經本院囑託臺北市古亭地政事務所測量結果，占有系爭土地如附圖所示A部分（面積115.81平方公尺），有臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果圖在卷可稽（見本院卷第309頁）。而被告蔡瑞珍、黃美智就系爭77號建物所在之附圖所示A土地並無不定期租賃關係存在，已

01 無占有之合法權源，業如前述，被告蔡瑞珍、黃美智復未舉
02 證其得占用附圖所示A土地之權利，原告主張其為無權占有
03 ，自為可採。則原告依民法第767條第1項規定，請求被告
04 蔡瑞珍、黃美智將如附圖所示A部分之系爭77號建物拆除，
05 並將該部分土地返還原告，即屬有據。

06 2.被告蔡瑞珍、黃美智雖再辯稱附圖所示B部分之雜物已於10
07 8年5月10日後清除，另附圖所示C部分則非渠等所占用，
08 故原告請求返還上開B、C部分之土地為無理由云云。惟查
09 ，附圖所示B部分之土地與A土地相連，而坐落A土地之系
10 爭77號建物經被告蔡瑞珍、黃美智租予被告達文西公司開
11 設咖啡廳使用，該咖啡廳一樓後門外即為附圖所示B部分，
12 遭堆放冷氣主機、儲物櫃、垃圾桶、木製樓梯等雜物乙節，
13 業據本院於108年5月10日至現場勘驗屬實，足認附圖所示
14 B部分確屬系爭77號建物所有人所得使用支配之範圍，此有
15 本院108年5月10日勘驗筆錄、現場照片等在卷可稽（見本
16 院卷第235頁、第247頁），不因被告蔡瑞珍、黃美智或被
17 告達文西公司於本案訴訟中將上開雜物清除而有影響，從而
18 ，原告主張被告蔡瑞珍、黃美智無權占有附圖所示B部分之
19 土地乙節，亦屬有據。至附圖所示C部分，依系爭租約記載
20 被告蔡瑞珍、黃美智向原告承租之系爭土地上有一系爭5號
21 建物；惟經本院至現場勘驗後，並未見該建物存在，僅在臺
22 北市○○○路○段○○巷○○鄰○○00號建物旁有一鐵門，鐵
23 門後方為一空地堆放雜物，此有本院108年2月22日勘驗筆
24 錄1份及現場照片在卷可憑（見本院卷第199頁、第259-26
25 3頁），經本院向臺北市古亭地政事務所調取系爭5號建物
26 之測量圖查知系爭5號建物原為木造建築，面積為34.71平
27 方公尺，核與該地政事務所至現場測量後如附圖所示C部分
28 之土地面積35.34平方公尺相近，應認系爭5號建物原應座
29 落於附圖所示C部分之土地上，此有臺北市古亭地政事務所
30 108年10月25日北市古地測字第1087017412號函暨所附建物
31 測量成果圖影本1份附卷可稽（見本院卷第353-355頁）。

01 被告蔡瑞珍、黃美智雖辯稱附圖所示C部分土地上之雜物均
02 非渠等堆放，渠等並無占用該處之土地云云，然系爭租約承
03 租之基地範圍業已包含原系爭5號建物所占用之土地，而被
04 告蔡瑞珍、黃美智亦將原系爭5號建物出租予被告達文西公
05 司，此有系爭租約及被告黃美智、蔡瑞珍與被告達文西公司
06 簽訂之房屋租賃契約書各1份附卷可參（見本院卷第101-10
07 5頁、第269-273頁），足見被告蔡瑞珍、黃美智確有使用
08 上開空間，故原告主張附圖所示C部分之土地亦為被告蔡瑞
09 珍、黃美智無權占用乙節，應屬可採。準此，原告依民法第
10 767條第1項規定請求被告蔡瑞珍、黃美智返還附圖所示B、
11 C之土地，洵屬有據，應予准許。

12 (三)原告請求被告達文西公司自系爭77號建物遷出，是否有理：
13 按土地所有人訴請地上房屋所有人拆屋還地，於獲得勝訴之
14 判決時，應許其本於土地所有權之作用，對於占有房屋之第
15 三人一併請求其自房屋遷出，以便地上房屋所有人拆除房屋
16 ，而遂土地所有人收回土地之目的（最高法院82年度台上字
17 第1388號判決意旨參照）。經查，本件被告蔡瑞珍、黃美智
18 將座落附圖所示A部分之系爭77號建物出租予被告達文西公
19 司使用，此為兩造所不爭執，並有房屋租賃契約書1份在卷
20 可佐（見本院卷第269-273頁），而被告蔡瑞珍、黃美智所
21 有之系爭77號建物並無占有系爭土地之合法權利，已如前述
22 ，則承租系爭建物之被告達文西公司自亦無合法權源占有系
23 爭土地，準此，原告依民法第767條第1項規定請求被告達
24 文西公司自系爭77號建物遷出，自亦有據。

25 (四)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當
26 得利損害金，有無理由？金額為何：

27 1.按以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
28 還其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請
29 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
30 有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益
31 為度，非以請求人所受損害若干為準，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年度台上字第1695號判例要旨參照）。本件被告蔡瑞珍、黃美智未經原告同意，無權占有系爭土地，業如前述，則被告蔡瑞珍、黃美智顯受有使用上開土地之利益，而使原告受有無法使用該土地之損害，且原告所受之損害與被告蔡瑞珍、黃美智因而獲取之利益間有因果關係，則原告依民法不當得利之法律關係，請求被告蔡瑞珍、黃美智給付相當於租金之不當得利損害金，自屬有據。

2. 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10%為限；此一規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。依系爭租約第3條約定「承租人於租期屆滿後未交還基地而仍為使用者，應按租金標準支付損害金，絕不主張繼續租約及其他異議。」，而依華南商業銀行承租行舍及出租不動產注意事項第4條第3項第1款規定「出租房屋或基地之租金標準如下：(一) 基地：年租金為申報地價百分之六點五，或參考附近租金行情訂之。」，此有該注意事項1份在卷可稽（見本院卷第27-29頁），本院審酌系爭土地坐落於臺北市○○區○○路，鄰近有便利商店、捷運站、公車站，其上系爭77號建物1樓並作店面使用經營咖啡店，交通便利、生活機能甚佳，故原告主張依申報地價6.5%計算本案相當於租金之不當得利損害金，應屬適當，被告抗辯系爭77號建物所占如附圖所示A之面積部分應依系爭租約之約定，以每月24,422元計算，其餘部分則依上開不動產注意事項第4條第3項第1款之規定計算，為無理由。從而，系爭土地面積為206.58平方公尺，據此計算，原告得主張相當於租金之不當得利如下：

(1) 102年至104年期間：

系爭土地自102年至104年之公告地價均為135,972元，則自102年至104年每月相當於租金之不當得利金額為121,719元【計算式：135,972 × 80% × 206.58 × 6.5% ÷ 12 = 121,719】。

01 (2) 105年、106年期間：

02 系爭土地於105年、106年之公告地價均為183,122元，則
03 於105、106年每月相當於租金之不當得利金額為163,927
04 元【計算式： $183,122 \times 80\% \times 206.58 \times 6.5\% \div 12 = 163,79$
05 27】。

06 (3) 107年期間：

07 系爭土地於107年之公告地價為176,074元，則於107年每
08 月相當於租金之不當得利金額為157,618元【計算式： $176,$
09 $074 \times 80\% \times 206.58 \times 6.5\% \div 12 = 157,618$ 】。

10 (4) 綜上，被告蔡瑞珍、黃美智自107年7月3日起至返還上開土
11 地日止，應按月給付原告相當於租金之不當得利金額為15
12 7,618元，且自102年7月3日起至107年7月2日止應給付原告
13 相當於租金之不當得利金額為8,533,842元【計算式： $\{121,$
14 $719 \times (5 + 29/31)\} + (121,719 \times 12 \times 2) + (163,927 \times$
15 $12 \times 2) + \{157,618 \times (6 + 2/31)\} = 8,533,842$ 】，逾此範
16 圍之請求，則無理由，應予駁回。

17 3. 未按，給付無確定期限者，債務人於債權人給付，自受催告
18 時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦
19 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第203
20 條分別定有明文。本件就102年7月3日起至107年7月2日止相
21 當於租金之不當得利金額部分，兩造並未定給付期限，又係
22 以支付金錢為標的，則依前揭法條規定，原告一併請求此部
23 分之法定遲延利息，即自起訴狀繕本送達翌日即107年7月20
24 日（見本院卷第49頁、第53頁）起，至清償日止，按年利率
25 百分之5計算之利息，應屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告蔡瑞珍
27 、黃美智將系爭77號建物騰空拆除，並將占用之系爭土地返
28 還原告，及請求被告達文西公司自系爭77號建物遷出，暨依
29 民法179條規請求被告蔡瑞珍、黃美智應給付原告8,533,84
30 2元，及自107年7月20日起至清償日止，按週年利率百分
31 之5計算之利息、被告蔡瑞珍、黃美智應自107年7月3日

起至返還系爭土地日止，按月給付原告157,618元，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。本件原告僅就毋須併算訴訟標的價額之訴之聲明第三項，即附帶請求損害賠償部分有部分金額敗訴，本院酌量原告敗訴比例甚微，故命訴訟費用均由被告一造，依渠等利害關係比例分別負擔，附此敘明。

中華民國 109 年 2 月 13 日
民事第九庭 法官 陳威帆

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 2 月 13 日
書記官 黃文芳