

臺灣高雄地方法院民事判決

103年度訴字第805號

原告 昭明建設有限公司

法定代理人 顏清正

薛榮德

訴訟代理人 吳麗珠律師

戴國石律師

被告 李雨蒼

訴訟代理人 徐德勝律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬柒仟玖佰零玖元，及自民國一〇六年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇六年六月五日起至終止占有門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號建物之日止，按月給付原告新臺幣玖仟肆佰陸拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬柒仟玖佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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。前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條分別定有明文。查原告天祿建設有限公司於民國101年9月17日經選任訴外人顏清正、薛榮德為清算人，惟因經

01 本院101年度全字第101號假處分裁定禁止其等行使101年
02 9月17日召開之股東會（清算人會議）選任之清算人職權，
03 本院並於102年1月15日核發執行命令禁止顏清正、薛榮德
04 行使清算人職權（見卷五第72頁），故其等無從執行清算人
05 職務，本院因而於104年9月21日裁定訴外人薛家鈞得為原
06 告之法定代理人（見卷二第94至96頁）。惟上開假處分裁定
07 業經撤銷確定在案，是前揭執行命令亦經本院於106年3月
08 22日撤銷（見卷五第73頁），茲由顏清正、薛榮德於107年
09 9月13日具狀聲明承受訴訟（見卷五第61頁），核無不合，
10 應予准許。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
12 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
13 2款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追
14 加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在
15 社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資
16 料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性
17 ，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一
18 程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，
19 即屬之（最高法院99年度台抗字第818號裁定可參）。經查
20 ，原告起訴主張被告所有之門牌號碼高雄市○○區○○段○○
21 號之加強磚造3層樓建物乙棟（權利範圍全部，下稱系爭房
22 屋），無權占用原告所有坐落高雄市○○區○○段○○段00
23 0000地號土地（面積74平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭
24 土地），依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭房
25 屋後返還占用之土地。嗣於本院審理中之106年9月18日，
26 原告追加依不當得利法律關係，先位聲明請求被告給付自10
27 1年3月起至106年2月28日止，無權占有系爭土地所受相
28 當於租金之不當得利新臺幣（下同）2,890,440元，及自10
29 6年3月1日起按月給付原告相當於租金之不當得利48,174
30 元；又倘本院認定系爭房屋就系爭土地存在法定租賃關係時
31 ，則備位請求被告給付自101年3月起至106年2月28日止

之系爭土地租金2,890,440元，及自106年3月1日起按月給付原告租金48,174元（見卷四第117至118頁）。復於本院107年9月13日準備程序時，主張保留先位聲明，捨棄備位聲明，但作為理由之攻擊防禦方法，且因被告係自101年6月5日登記為系爭房屋之所有權人，故於107年10月29日準備程序時，變更聲明為：(一)被告應將坐落系爭土地如高雄市政府地政局三民地政事務所（下稱三民地政事務所）103年7月15日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分面積65.7平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。(二)被告應給付原告2,890,440元，及自106年6月5日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自106年6月5日起至返還占用土地之日止，按月給付原告48,174元。(四)第1、2項聲明原告願供擔保請准予宣告假執行（見卷五第55至56頁、第94頁）。本院審酌原告追加請求相當於租金之不當得利或請求給付租金之基礎事實，均係基於系爭房屋占有系爭土地所衍生之爭執，與原請求之基礎事實應屬同一，揆諸前開說明，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告所有之系爭土地，其上原坐落原告所有之高雄市○○區○○段○○段0000○號加強磚造3層樓建物乙棟（門牌號碼為高雄市○○區○○街○○號，權利範圍全部，下稱系爭原建物），原告嗣於72年2月21日以買賣為原因，將系爭原建物移轉登記予訴外人薛欽銓所有。後因薛欽銓積欠債務，經其債權人聲請本院拍賣系爭原建物，被告因而於101年3月28日經由本院96年度執字第68369號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序得標，嗣由本院於101年5月21日核發不動產權利移轉證書，並於101年6月5日辦理所有權移轉登記完畢。詎被告取得系爭原建物後，竟未經原告同意，擅將系爭原建物拆除並重建為系爭房屋，占用系爭土地如附圖編號A所示位置（占用面積65.7平方公尺），系爭原建物業已滅失，現坐落在系爭土地上之系爭房屋已非系

01 爭原建物。又縱認系爭原建物未遭全部拆除，然系爭原建物
02 於63年4月26日興建完成迄今已45年，已逾經濟部固定資產
03 耐用年數表加強磚造房屋之經濟耐用年數35年，且系爭原建
04 物於被告拆除重建前之價值經鑑定僅612,000元，而自拍定
05 迄今已逾6、7年，應可認系爭原建物實已無經濟價值，復
06 經被告拆除樓板、改變樓梯出入口、頂樓加蓋、增建1樓後
07 方空地廚房，而變相延長使用年限，且於拆除重建期間使系
08 爭原建物達不堪使用之狀態，系爭原建物與系爭土地原有法
09 定租賃關係，亦因系爭原建物已達不堪使用程度而歸於消滅
10 。故系爭房屋係無權占有系爭土地，爰依民法第767條第1
11 項規定，請求被告拆除系爭房屋後返還占用之土地。又被告
12 無權占有系爭土地，係無法律上原因受利益，致原告受損害
13 ，爰另依民法第179條規定，請求被告給付自101年6月5
14 日起至106年6月4日止，以每月48,174元計算之不當得利
15 共2,890,440元，及自106年6月5日起至返還系爭土地之
16 日止，每月48,174元之不當得利。退步言之，若系爭房屋占
17 用系爭土地符合民法第425條之1第1項之法定租賃要件，
18 被告仍應依租賃之法律關係給付租金，爰依民法第425條之
19 1第2項規定，請求本院命被告給付租金等語。爰聲明求為
20 判決：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖所示編號A部分面積
21 65.7平方公尺之地上物拆除，並將占用之土地返還予原告。
22 (二)被告應給付原告2,890,440元，及自106年6月5日起至
23 清償之日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自10
24 6年6月5日起至返還占用土地之日止，按月給付48,174元
25 。(四)第1、2項聲明原告願供擔保請准予宣告假執行。

26 二、被告則以：被告拍得系爭原建物後僅做部分整修，未將系爭
27 原建物全部拆除重建，系爭原建物未因拆除而滅失，系爭房
28 屋與系爭原建物仍具同一性。又系爭原建物與系爭土地本均
29 為原告所有，合於民法第425條之1所定土地及其土地上之
30 房屋同屬一人所有之要件，應推定在系爭房屋得使用期限內
31 ，系爭土地與系爭房屋存在法定租賃關係，故被告所有之系

01 爭房屋係有權占有系爭土地，原告請求被告拆除系爭房屋及
02 給付不當得利，均無理由。又依土地法第105條準用同法第
03 97條規定，土地租金以不超過申報總價年息10%為限，而系
04 爭土地位於住宅區，商業經濟、效能低落，是計算系爭房屋
05 使用系爭土地之租金，應以年息5%計算始為適當等語置辯
06 。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
07 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項

09 (一)系爭土地於62年6月22日登記為訴外人薛進興所有，其上有
10 系爭原建物，系爭原建物於63年4月26日建造完成，於同年
11 於63年9月26日總登記為薛進興所有（卷一第50至51頁）。

12 (二)系爭土地於70年2月2日以買賣為原因移轉登記為原告所有，
13 現仍為原告所有（卷一第17頁）。

14 (三)系爭建物於69年3月28日以買賣為原因移轉登記為原告所有
15 ，復於72年2月21日以買賣為原因移轉登記為薛欽銓所有。
16 嗣因薛欽銓之債權人聲請強制執行，被告於101年3月28日經
17 系爭執行事件拍賣程序得標，嗣本院於101年5月21日核發
18 不動產權利移轉證書，被告於101年6月5日登記為系爭建
19 物所有權人（卷一第37頁）。

20 (四)原告於72年1月24日經臺灣省政府建設廳以經（72）商字第
21 03136號函准予解散登記在案，斯時係由薛進興擔任公司負
22 責人，薛欽銓則為公司常務董事。原告現仍為清算中公司。

23 (五)原告、訴外人天祿建設有限公司、浩然建設有限公司及薛家
24 鈞等人前認被告李雨蒼、訴外人林奇德、沈芳英涉有刑事竊
25 佔罪嫌而為告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官以102年度
26 偵字第1677號、第1756號為不起訴處分，復經臺灣高等檢察
27 署高雄檢察分署102年度上聲議字第996號處分書駁回再議
28 確定，並經本院以102年度聲判字第70號刑事裁定駁回原告
29 交付審判之聲請（卷一第52至65頁）。

30 (六)依三民地政事務所103年8月15日高市地民測字第10370689
31 200號函所附複丈成果圖（即附圖）所示，系爭房屋占用系

01 爭土地面積共計 65.7 平方公尺（卷一第 125 至 126 頁）。

02 四、得心證之理由

03 (一)系爭原建物是否已因被告之整修行為而滅失？

04 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
06 訴訟法第 277 條規定甚明。而民事訴訟如係由原告主張權利
07 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
08 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
09 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院 17
10 年上字第 917 號判例參照）。原告主張被告拍得系爭原建物
11 後，已將系爭原建物拆除並重建系爭房屋，為被告所否認，
12 自應由原告就上開利己事實負舉證責任。

13 2.經查，本院於 104 年 9 月 22 日囑託社團法人高雄市建築師公
14 會（下稱建築師公會）鑑定系爭原建物之整修有無變更建物
15 主要結構、是否會延長系爭原建物之使用年限等節，該會於
16 105 年 11 月 21 日出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）稱：
17 經比對系爭原建物於 62 年之核准圖說與整修後之現況，本案
18 有變更樓梯間之位置而更動樓地板情形，因此鑑定標的物依
19 建築法第 8 條規定已涉及變更建築物之主要構造。本案鑑定
20 標的物之整修除少部份有更動樓地板及增設分間牆外，均為
21 表面飾材重新裝修，其整修行為無強化建築物整體之主要構
22 造，亦無更動構造類別，故其耐用年數不變。而系爭鑑定報
23 告附件十一原有核准圖與整修後建築物平面圖對照表「差異
24 說明」欄內則記載：地下室平面部分，「原有樓梯拆除，換
25 邊施作樓梯。影響上方樓地板。」1 樓平面部分，「原有樓
26 梯拆除，換邊施作樓梯，加設廁所。影響上下層樓地板。後
27 方空地增建臥室。」2 樓平面部分，「原有樓梯及廁所拆除
28 換邊施作樓梯及廁所。影響上下層樓地板。後方增建浪板屋
29 頂。」夾層（樓閣）平面部分，「原有樓梯拆除，換邊施作
30 樓梯。影響上下層樓地板。」3 樓平面部分，「原有樓梯拆
31 除，換邊施作樓梯；且作降板改建。影響上下層樓地板。陽

01 台增建衛浴間。」屋頂層平面部分，「增建屋頂層。原有樓
02 梯拆除，換邊施作樓梯。影響屋頂層樓地板。」等語，有系
03 爭鑑定報告可稽（見外放之系爭鑑定報告第2至3頁、附件
04 十一）。參以鑑定人高修一於本院審理時具結證稱：伊去現
05 場實際測量及履勘，再與原起造圖比對後，只有一些牆壁拆
06 除，但主要樑柱及主要安全結構、外牆位置及面積都不變，
07 只有少部份更動樓地板及增設分間牆，外牆是有進行拉皮貼
08 磁磚，依據建築法第8條規定：「本法所稱建築物之主要構
09 造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
10 」去判斷，因此認為系爭原建物「除更動樓地板及增設分間
11 牆外，均為表面飾材重新裝修」；「主要構造」與「主要結
12 構」這兩個名詞不同，根據建築法第8條，樓地板是屬於主
13 要構造，更動樓地板就是屬於更動主要構造，當初法院函文
14 是問伊有無更動主要構造，伊依據建築法第8條做了上述回
15 答，但這並不會延長建物的使用年限；至於系爭原建物的整
16 修情況，是否會延長建物的使用年限，伊無法判斷，因為樑
17 柱的結構沒有被補強，只是做表面飾材裝修，在裝修過程中
18 ，如有更換內部管線，只是讓房屋較方便使用，但是在打除
19 牆壁的過程中，還要考慮有無傷到鋼筋，如有傷到，反而會
20 減低使用年限，因為這些裝修過程並沒有紀錄提供伊參考，
21 伊沒有辦法判斷；而且依據伊鑑定時所取得的資料，系爭原
22 建物並無更換鋼樑、角鋼支柱或鋼筋樑柱的情況，也沒有補
23 強柱、樑及鋼筋的動作，所以認為沒有增加使用年限；關於
24 原有核准圖與整修後建築物平面圖對照表，伊在系爭鑑定報
25 告附件十一「差異說明」欄都有說明，有畫紅色的部分就是
26 有拆，樑柱沒有動到，外牆作整修，原來沒有窗戶變有窗戶
27 ，就是稱為整修，樓梯變了是把樓地板拆掉，樑不用打除，
28 柱也不用打除，整個房子框架都還在，伊提到改變「主要構
29 造」，是根據建築法第8條，是因為動到樓地板，但並沒有
30 改變「主要結構」，因為與柱樑無關等語（見卷五第158至
31 174頁）。本院考量系爭鑑定報告乃原告起訴後，聲請本院

送建築師公會進行鑑定，而鑑定人曹永充、高修一均為建築師，乃專業人員，且由鑑定人參酌全卷資料，並會同兩造至現場實際勘測，由兩造充分表示意見後，就本院所提疑問逐一詳為答覆，所為鑑定結果應為可採。而證人高修一為參與會勘系爭原建物之建築師，且為出具系爭鑑定報告之鑑定人，與兩造並無利害關係，且其證言與其出具之系爭鑑定報告記載內容相符，是證人高修一上開證言，堪以採信。因此，足見整修過程中，系爭原建物之主要樑柱、安全結構、外牆位置均未更動，與相鄰房屋之共同壁亦未經拆除，僅因換邊施作樓梯，故各層均有拆除部分樓地板之情形，然系爭原建物之主要紅磚結構、樑柱、牆壁仍存在，並未滅失，應認系爭房屋與系爭原建物仍具同一性。是原告主張系爭房屋已因拆除而滅失，尚不足採。

(二)系爭房屋與系爭土地是否推定有租賃關係存在？原告請求被告拆除系爭房屋並返還占用之土地及給付不當得利，有無理由？

1.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，88年4月21日增訂之民法第425條之1第1項定有明文。次按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院48年度台上字第1457號判例參照）。民法第425條之1之增訂乃以上開判例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非

不得以該判例或法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地（最高法院99年度台上字第2344號判決可參）。

2. 經查：

(1) 系爭土地於62年6月22日登記為薛進興所有，其上坐落之系爭原建物，於63年9月26日辦理所有權第一次登記為薛進興所有，嗣於69年3月28日以買賣為原因移轉登記為原告所有，而系爭土地於70年2月2日以買賣為原因移轉登記為原告所有，現仍為原告所有等節，為兩造所不爭執，是系爭土地及系爭原建物曾同屬原告所有。又系爭原建物於72年2月21日以買賣為原因移轉登記為薛欽銓所有，亦為兩造所不爭，則依前引說明，應認系爭原建物與系爭土地，在系爭原建物得使用期限內存在租賃關係。而薛欽銓嗣因積欠債務，其債權人向法院聲請強制執行拍賣系爭原建物，被告於101年3月28日經系爭執行事件拍賣程序得標，嗣本院於101年5月21日核發不動產權利移轉證書，被告於101年6月5日登記為系爭建物所有權人，亦如前述，被告自應繼受薛欽銓與原告間就系爭土地之租賃關係。而系爭原建物雖經被告整修成系爭房屋，然其同一性未變更，業經本院認定如前，故在系爭原建物得使用之期間內，系爭房屋與系爭土地間仍存在租賃關係，應堪認定。

(2) 原告固主張：系爭原建物於63年4月26日興建完成迄今已45年，已逾經濟部固定資產耐用年數表加強磚造房屋之經濟耐用年數35年，且系爭原建物於被告拆除重建前之價值經鑑定僅612,000元，而自拍定迄今已逾6、7年，應可認系爭原建物實已無經濟價值，系爭原建物實已無經濟價值，復經被告拆除各層樓板而達不堪使用之狀態，縱認系爭原建物與系爭土地原有法定租賃關係存在，亦因系爭原建物已達不堪使用程度，租賃關係即歸於消滅云云。惟民法第425條之1所稱之房屋，只須具有相當之經濟價值即足當之，縱系爭原建

物之經濟價值低於坐落基地之價值，亦無排除該規定之適用。又被告係於101年3月28日以1,759,000元之價格拍得系爭原建物，此有被告投標書可參（見卷三第88頁），並經本院核閱系爭執行事件全卷無誤，足見系爭原建物於101年間仍具有1,759,000元之市價，自有相當經濟價值無疑。再依高雄市政府103年公告之高雄市各類房屋折舊標準及耐用年數表所載，加強磚造房屋之耐用年數為52年（見系爭鑑定報告附件十），而系爭原建物係於63年4月26日建築完成，有建物登記謄本附卷可稽（見本院卷一第37頁），使用迄今甫屆45年，亦未逾耐用年數。再者，系爭原建物之結構體具有獨立經濟價值、有獨立進出通路，尚不足認系爭原建物已達不堪使用程度。故原告此部分主張，尚難憑採。

- 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。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767條第1項前段、第179條固有明文。惟被告所有系爭房屋占有系爭土地上如附圖編號A所示部分，既經推定有租賃關係存在，業如前述，足見系爭房屋占有系爭土地係有法律上之原因，非無權占有，是原告請求被告拆除系爭房屋並將占用之土地騰空返還原告，且請求被告給付相當於租金之不當得利，均無理由。

(二)原告請求被告給付租金有無理由？數額若干？

- 1.按民法第425條之1第1項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定有明文。次按民法第425條之1第2項之立法理由係以租金數額本於契約自由原則，宜由當事人協議定之，如不能協議時，始得請求法院裁判。衡其意旨，僅係過濾不必要之訴訟，避免法院負擔過重；並非藉以限制人民之訴訟權。若對「不能協議」之解釋過於嚴格，反將杜絕人民利用訴訟制度解決紛爭之機會，而有違憲法保障訴訟權之旨趣。又關於請求法院核定地租部分，其訴之性質為形成之訴；關於請求給付地租部分，其訴之性質為給付之訴，為達訴訟經濟目的，非不得同時提起

01 上開形成之訴及給付之訴，然必先經法院核定地租數額後，
02 始得據以請求如數給付。本件兩造對於系爭土地之租金數額
03 於本院審理中始終無法達成協議，足見兩造無法協議租金數
04 額，縱原告於起訴前就系爭土地之租金數額未與被告展開協
05 議，亦可預期即使協議必無法達成合意，應可認本件當事人
06 間關於租金之數額有不能協議之情形。又原告請求核定租金
07 部分，屬形成之訴，而在判決之前，其雖無租金請求權，惟
08 其依核定租金一併請求被告給付到期及未到期之租金，符合
09 訴訟經濟及紛爭解決一次性目的，洵屬有據。

10 2.按租用基地建築房屋，其地租依土地法第105條規定準用同
11 法第97條所定城市地方房屋之租金標準，即以不超過土地申
12 報價額年息10%為限。而該條所謂土地價額，依同法施行法
13 第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第
14 148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言
15 ，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值。土地
16 所有權人未於公告期間申報地價，以公告地價80%為其申報
17 地價，土地所有權人申報地價超過公告地價120%時，以公
18 告地價120%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行
19 法第25條及平均地權條例第16條分別定有明文。租用基地建
20 築房屋，其地租依土地法第105條規定準用同法第97條所定
21 城市地方房屋之租金標準，自以土地申報價額為計算基準甚
22 明。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
23 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
24 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定
25 ，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上
26 字第3071號判例參照）。

27 3.而查：

28 (1)系爭土地位於高雄市○○區○○街之住宅區內，近九如二路
29 、自由一路等幹道，有公車通行，交通便利，且步行約10分
30 鐘內可達鄰近之熱河一街商圈、高醫商圈，周遭有博愛國小
31 、三民國中、並有飲食店、攤販、超市、公園、美奇萊影城

01 及夜市匯集等，生活機能甚佳，有周遭環境照片可憑（見卷
02 五第19至44頁、第49至53頁）。本院審酌系爭土地之位置、
03 交通便利性、生活機能、周遭經濟繁榮程度及被告否認有出
04 租他人使用等節，認以系爭土地之申報總價年息8%計算每
05 月租金，較為適當。原告雖主張系爭土地之租金應為每月48
06 ,174元始屬相當，並提出其自行委託訴外人愷豐不動產估價
07 師事務所評估之估價報告為證（見卷三第24至26頁），惟上
08 開估價報告評估之標的為高雄市○○區○○段○○段0000地
09 號土地，非系爭土地，無從採為決定系爭土地租金數額之依
10 據，故原告主張每月租金應為48,174元云云，尚不足採。

11 (2)系爭土地總面積為74平方公尺，有系爭土地登記謄本為憑（
12 見卷一第27頁）。而系爭房屋占用系爭土地之面積為65.7平
13 方公尺，已如前述，是以，被告租用系爭土地之面積應為65
14 .7平方公尺。又系爭土地於101年1月起至104年12月止間
15 之申報地價為每平方公尺18,960元，105年1月迄今為每平
16 方公尺21,600元，有三民地政事務所107年8月23日高市地
17 民登字第10770651200號函及所附歷年申報地價資料可考（
18 見卷五第45至47頁）。則依上開說明，本院核定被告自101
19 年6月5日取得系爭原建物所有權日起至105年1月4日止
20 ，共43個月，每月應給付原告租金8,304元（計算式：18,
21 960元×8%÷12月×65.7平方公尺=8,304元，元以下四
22 捨五入）；自105年1月5日起迄今，每月應給付原告租金
23 9,461元（計算式：21,600元×8%÷12月×65.7平方公尺
24 =9,461元，元以下四捨五入）。

25 (3)基此，原告請求被告給付自101年6月5日起至106年6月
26 4日止之租金數額應為517,909元（計算式：8,304元×43
27 月+9,461元×17月=517,909元）；另請求被告自106年
28 6月5日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告9,461元
29 ，為有理由；其逾此範圍之請求，則無理由。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請
31 求被告拆除系爭房屋後返還占用之系爭土地，並給付原告2,

890,440 元，及自 106 年 6 月 5 日起至清償日止按週年利率 5 % 計算之利息；另自 106 年 6 月 5 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告 48,174 元，均無理由；惟原告依民法第 425 條之 1 第 2 項規定及租賃之法律關係，請求被告給付 517,909 元，及自 106 年 6 月 5 日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息；另自 106 年 6 月 5 日起按月給付原告 9,461 元，為有理由，應予准許；其逾此所為請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請就訴之聲明第 1、2 項宣告假執行，就原告勝訴部分，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；另依被告之聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第 79 條、第 390 條第 2 項、第 392 條第 2 項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 19 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 謝 雨 真
法 官 林 玉 心
法 官 饒 佩 妮

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 108 年 6 月 19 日
書 記 官 王 楨 珍