

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第869號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 侯信逸律師

吳禹蓁律師

被告 蕭炯舜

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣40,973元，及自民國113年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣40,973元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為屏東縣○○鄉○○段000000地號國有土地（下稱系爭土地）之管理人，被告蕭炯舜為屏東縣○○鄉○○段00○號部分建物（門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號，下稱系爭房屋）所有權人。系爭房屋無權占用系爭土地，占用面積為22.94平方公尺，自民國91年1月起算至113年4月止，被告應繳納國有土地使用補償金共計新臺幣（下同）188,476元。被告無權占有使用系爭土地受有利益，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共188,476元等語，並聲明：被告應給付原告188,476元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告於108年6月10日始取得系爭房屋所有權等

01 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執之事項（本院卷第106頁）：

03 (一)原告為系爭土地管理人，被告則自108年6月10日起為系爭房
04 屋之所有權人。

05 (二)系爭土地自108年起至今之申報地價均為每平方公尺7,300
06 元。

07 (三)系爭房屋占用系爭土地之面積為22.94平方公尺。

08 四、得心證之理由：

09 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文。次按無權占有他人土地，可能
11 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自
12 得請求無權占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度
13 台上字第1695號判決意旨參照）。經查，系爭房屋占用系爭
14 土地之面積為22.94平方公尺，被告自108年6月10日起為系
15 爭房屋所有權人等節，為兩造所不爭（不爭執事項(一)(三)），
16 而被告未舉證證明系爭房屋占有系爭土地之正當權源，應屬
17 無權占有，堪予認定，則被告自108年6月10日取得系爭房屋
18 起，無法律上原因占有面積22.94平方公尺之部分系爭土地
19 而受有利益，原告自得請求108年6月10日至113年4月31日間
20 相當於租金之不當得利，逾此期間，則無理由。

21 (二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額週年利
22 率10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地總價
23 額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之
24 地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明
25 文。而所謂以土地申報總價週年利率10%為限，乃指基地租
26 金之最高限額而言，並非必須照申報價額週年利率10%計算
27 之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
28 之經濟價值、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台
29 上字第3071號裁判意旨參照）。經查，系爭房屋臨屏東縣枋
30 寮鄉臨海路，附近有照相館、修車店等商家，生活機能一般
31 乙情，有系爭房屋位置之Google地圖及街景在卷可查（本院

卷第99-101頁），並經本院當庭勘驗無訛（本院卷第106頁），可見系爭土地經濟價值一般，又系爭土地申報地價自108年起至113年止均為每平方公尺7,300元，系爭房屋占用之面積為22.94平方公尺等情，乃兩造所不爭（不爭執事項(二)(三)），則本院審酌上情，認以土地申報總價之週年利率5%計算租金當為合理，自108年6月10日計算至113年4月31日止共計為40,973元（計算式如附表），故原告請求40,973元之範圍內當屬有據，逾此範圍，礙無可採。

(三)原告就上述得請求之金額，併請求自本件支付命令送達翌日起，即自113年9月6日起（司促卷第43頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，同為有據。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付40,973元，及自113年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，不應准許。

六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。查本件原告勝訴之部分本即為被告所不爭執之自108年6月10日起無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利，故本院審酌兩造上開勝敗情形，命由原告負擔全部訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
潮州簡易庭 法 官 吳建緯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 114 年 1 月 23 日

書記官 薛雅云

附表：

占用期間	申報地價（每平方公尺）	月繳納使用補償金（元以下四捨五入）	經過期間	應繳納使用補償金（元以下四捨五入）
108年6月10日至108年6月30日	7,300元	698元（計算式：7,300×22.94×0.05/12÷698）	21日	489元（計算式：698/30×21日÷489）
108年7月1日至108年12月31日	7,300元	698元（計算式：7,300×22.94×0.05/12÷698）	6月	4,188元（計算式：698×6=4,188）
109年1月1日至110年12月31日	7,300元	698元（計算式：7,300×22.94×0.05/12÷698）	24月	16,752元（計算式：698×24=16,752）
111年1月1日至112年12月31日	7,300元	698元（計算式：7,300×22.94×0.05/12÷698）	24月	16,752元（計算式：698×24=16,752）
113年1月1日至113年4月30日	7,300元	698元（計算式：7,300×22.94×0.05/12÷698）	4月	2,792元（計算式：698×4=2,792）
合計被告應繳納使用補償金40,973元 （計算式：489+4,188+16,752+16,752+2,792=40,973）				
備註：月使用補償金＝公告地價×占用面積22.94平方公尺×0.05/12				