

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第38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

吳禹蒿律師

被告 潘錦地

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣69,480元，及自民國114年1月17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。

訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

本判決第一項原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣69,480元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款、第436條第2項分別定有明文。原告原請求被告應給付原告新臺幣（下同）299,108元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（司促卷第5頁），嗣變更如下述（潮簡卷第119頁）。核其所為，係屬擴張應受判決事項之聲明，參諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告為屏東縣○○鄉○○段000地號國有土地（下稱系爭土地）之管理人，被告潘錦地為門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0號（下稱系爭房屋）所有權人。系爭房屋後

01 院如附圖編號A971(1) (面積103.43平方公尺，下稱系爭地上
02 物A) 及A971(2) (面積81.86平方公尺，下稱系爭地上物B，
03 合稱為系爭地上物) 水泥通路、水泥造物等地上物無權占用
04 系爭土地，自民國91年5月1日起算至113年2月29日止，被告
05 應繳納國有土地使用補償金共計312,020元。被告無權占有
06 使用系爭土地受有利益，原告自得依民法第179條之規定，
07 請求被告給付相當於租金之不當得利共312,020元等語，並
08 聲明：被告應給付原告312,020元，及自114年1月17日起至
09 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 三、被告則略以：被告自87年起向原告申租系爭土地及同段991
11 地號土地，租賃期間為89年2月10日至90年12月31日。於租
12 期屆滿前3月，被告依約申請續租，兩造於90年12月25日換
13 約續租，租期自91年1月1日至100年12月31日。詎原告於租
14 賃期間即91年6月7日，以被告違反國有基地出租規定為由，
15 片面終止系爭土地租賃契約，並自91年5月起改為徵收土地
16 使用補償金。被告無可奈何，於接獲原告終止租約之通知函
17 後，立即拋棄系爭地上物之占有關係，被告既已未使用系爭
18 土地，原告自不得請求不當得利。原告縱得請求不當得利，
19 然超過5年之部份亦罹於時效，且系爭土地坐落偏鄉，附近
20 並無賣場、大型商店、政府機關及醫院等設施，應以申報地
21 價週年利率3%計算相當於租金之不當得利等語，資為抗
22 辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 四、兩造不爭執之事項 (本院卷第136頁)：

24 (一)原告為系爭土地管理機關，系爭土地之申報地價自108年起
25 至113年止均為每平方公尺1,500元。

26 (二)坐落於系爭土地之系爭地上物A (面積103.43平方公尺) 與
27 系爭地上物B (面積81.86平方公尺) 為被告所起造及鋪設。

28 (三)原告民事變更訴之聲明狀於114年1月16日送達至被告。

29 五、得心證之理由：

30 (一)系爭地上物為被告使用、所有：

31 1.經查，坐落於系爭土地之系爭地上物為被告所起造及鋪設之

01 節，為兩造所不爭（不爭執事項(二)），自得推定被告為系爭
02 地上物之所有權人。

03 2.被告雖辯稱自遭終止租約後隨即拋棄系爭地上物占有關係等
04 語，然：

05 (1)按占有之拋棄，占有人不僅須有拋棄之意思，且必須另有可
06 自外部認識之拋棄行為，方足生拋棄之效果（最高法院112
07 年度台上字第2580號判決意旨參照）。

08 (2)查，被告雖自述將系爭地上物拋棄占有關係，惟系爭地上物
09 連通系爭房屋後門，為系爭房屋後院，設有水泥通路、水泥
10 造物及雜草堆之節，業經本院會同兩造及屏東縣枋寮地政事
11 務所測量人員到場勘驗無訛，並有勘驗筆錄及附圖、現場照
12 片存卷可稽在卷可稽（潮簡卷第49-53、85-90、143、144
13 頁），系爭地上物尚存於系爭土地甚明，被告既稱已拋棄系
14 爭地上物，然並無為剷除等使外部之人足以認識其拋棄之行
15 為，自難信足生拋棄之效果。又依拍攝日期為113年2月之Go
16 ogle街景圖觀之（潮簡卷第93頁），被告將系爭房屋後方即
17 系爭地上物處拉起鐵門，顯見被告平時仍繼續利用水泥通路
18 在內之系爭地上物作為自系爭房屋後院通行之用，足徵被告
19 就系爭地上物仍存有事實上管領力之意，是被告空言辯稱拋
20 棄之節，應為臨訟虛詞，洵無足採。

21 3.系爭地上物既至今仍坐落於系爭土地，又被告自承其於91年
22 6月間被原告終止就系爭土地之租賃契約等語，足見被告自
23 終止租賃契約起，即無占用系爭土地之正當權源，應屬無權
24 占有，堪以認定。

25 (二)被告時效抗辯為有理由，原告得請求之相當於租金之不當得
26 利說明：

27 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
28 益，民法第179條定有明文。次按無權占有他人土地，可能
29 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自
30 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
31 台上字第1695號判決意旨參照）。次按利息、紅利、租金、

01 贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各
02 期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明
03 文。

04 2.被告既自91年起以系爭地上物無權占用系爭土地，而受有占
05 用土地之利益，自應返還其利益，即依前開說明之相當於租
06 金之利益，惟被告既已提出時效抗辯，則原告對於被告僅得
07 請求自113年2月29日回溯5年即自108年3月1日後（108年非
08 閏年）所生之相當租金不當得利，至108年2月28日以前之相
09 當租金不當得利，因已罹於5年時效，被告得拒絕給付。

10 3.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額週年利
11 率10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地總價
12 額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之
13 地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明
14 文。而所謂以土地申報總價週年利率10%為限，乃指基地租
15 金之最高限額而言，並非必須照申報價額週年利率10%計算
16 之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
17 之經濟價值、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台
18 上字第3071號裁判意旨參照）。經查，系爭地上物臨堤防旁
19 道路，背臨屏鵝公路，附近有超商、餐廳等商家，其餘為民
20 宅乙情，業經本院到場勘驗在卷（潮簡卷第85頁），並有系
21 爭房屋Google地圖在卷可查（潮簡卷第95頁），是系爭地上
22 物位置臨路，交通尚稱便利，附近雖漸有店家，然多為民
23 宅，工商繁榮程度偏低，足認系爭土地經濟價值一般。又系
24 爭土地申報地價自108年起至113年止均為每平方公尺1,500
25 元，系爭地上物A、B占用面積分別為103.43及81.86平方公
26 尺，共計為185.29平方公尺等情，乃兩造所不爭（不爭執事
27 項(一)(二)）。本院審酌上情，認以土地申報總價之週年利率
28 5%計算租金當為合理，自108年3月1日計算至113年2月29日
29 止共計為69,480元（計算式如附表），故原告請求69,480元
30 之範圍內當屬有據，逾此範圍，礙無可採。

31 (三)原告就上述得請求之金額，併請求自民事變更訴之聲明狀繕

01 本送達被告翌日起，即自114年1月17日起（不爭執事項
02 (三)），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依民法第2
03 29條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，同為有
04 據。

05 六、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付如主
06 文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理
07 由，不應准許。

08 七、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
09 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法
10 第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假
11 執行。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
14 敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
17 潮州簡易庭 法 官 吳建緯

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
22 ，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
24 書記官 薛雅云

25 附表：

26

占用期間	申報地價 (每平方公尺)	相當於月租金之不當 得利數額 (元以下四捨五入)	經過 期間	小計
108年3月1日 至108年12月3 1日	1,500元	1,158元(計算式： 1,500×185.29×0.05/ 12÷1,158)	10月	11,580元 (計算式：1,158× 10=11,580)
109年1月1日 至112年12月3	1,500元	1,158元(計算式： 1,500×185.29×0.05/	48月	55,584元

(續上頁)

01

1日		$12 \div 1,158$)		(計算式： $1,158 \times 48 = 55,584$)
113年1月1日 至113年2月29 日	1,500元	1,158元 (計算式： $1,500 \times 185.29 \times 0.05 /$ $12 \div 1,158$)	2月	2,316元 (計算式： $1,158 \times 2 = 2,316$)
合計原告得請求相當於租金之不當得利為69,480元 (計算式： $11,580 + 55,584 + 2,316 = 69,480$)				
備註： 1. 相當於月租金之不當得利數額 = 申報地價 × 占用面積 185.29 平方公尺 $\times 0.05 / 12$ 。 2. 小計 = 相當於月租金之不當得利數額 \times 經歷月數。				