

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第655號

原 告 陳正一  
訴訟代理人 陳金弦  
被 告 黃朝慶

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年10月2日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟貳佰參拾陸元，及自民國一百一十四年五月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹萬肆仟貳佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：本院111年度訴字第792號判決、臺灣高等法院高雄分院113年度上易字第59號判決（下稱另案判決）確定，認定高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告未得原告之同意亦無任何合法權源，以其所有之高雄市○○區○○路00○00號建物（下稱系爭建物）無權占有系爭土地29.46平方公尺，被告應將系爭土地返還予原告為有理由。爰依不當得利法律關係請求被告自起訴日回溯5年占用系爭土地，以土地公告現值新臺幣（下同）13,900元之年息百分之5計算相當於租金不當得利102,374元（計算式： $13,900 \times 29.46 \times 5\% \times 5 = 102,374$ ，小數點以下四捨五入）等語。並聲明：（一）被告應給付原告102,374元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭土地屬都市計畫法下之法定空地，依法不得  
02 建築、出租、其他收益使用，而無實際租金價值或經濟利  
03 益。被告占用系爭土地係因歷史地界分割錯誤與土地登記瑕  
04 疵所衍生之使用爭議，非基於惡意或獲利之意圖，縱占用系  
05 爭土地超過20年，亦未對原告造成任何實際損害等語，資為  
06 抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、按確定判決所生之既判力，除使當事人就確定終局判決經裁  
08 判之訴訟標的法律關係，不得更行起訴或為相反之主張外，  
09 法院亦不得為與確定判決意旨相反之裁判，始能避免同一紛  
10 爭再燃，以保護權利，維持法之安定及私法秩序，達成裁判  
11 之強制性、終局性解決紛爭之目的（最高法院93年度台上字  
12 第1736號判決意旨參照）。原告主張被告以系爭建物無權占  
13 用系爭土地之情形，業經另案判決確定等情，有上開判決在  
14 卷可佐（見本院卷第9至26頁），並經本院依職權調閱前開  
15 卷宗核閱無訛。是另案判決依原因事實所特定之訴訟標的，  
16 已生既判力，兩造為前案訴訟之當事人，自均受該既判力之  
17 拘束，本院亦應受另案判決認定之結果拘束，而不得為與另  
18 案判決認定結果相反之認定，因此原告此部分之主張，已堪  
19 認定。

20 四、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求  
22 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
23 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
24 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
25 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院  
26 61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，被告以系爭建  
27 物無權占有系爭土地加以使用，自屬無法律上原因而獲有相  
28 當於租金之利益，並致原告受有損害，原告依前揭法條之規  
29 定及前開判決意旨，自得請求被告給付相當於租金之不當得  
30 利。至被告辯稱：系爭土地屬都市計畫法下之法定空地，有  
31 高雄市政府工務局民國114年9月25日高市工務建字第114387

01 43000號函為憑，原告無實際租金價值或經濟利益，被告之  
02 占用非基於惡意或獲利之意圖等語，然被告辯詞均與前揭法  
03 條之規定及判決意旨有違，無足可採，且查系爭土地之使用  
04 分區為鄉村區，有土地登記謄本在卷為證（見本院卷第81  
05 頁），依其土地使用分區不適用都市計畫法，自無法定空地  
06 規定之適用，又被告所提出之前開函文僅係高雄市政府工務  
07 局就系爭土地全段修復、道路紅線修復之工程疑義，函轉承  
08 辦之高雄市橋頭區公所，並未就系爭土地是否為法定空地為  
09 判斷，故被告之辯詞均無可採。

10 五、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  
11 額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，並於  
12 租用基地建築房屋時準用之，土地法第105條亦定有明文。  
13 而所謂土地價額係指法定地價而言，則為土地法施行法第25  
14 條所明定。又土地法第148條規定，土地所有權人依土地法  
15 所申報之地價為法定地價。又所謂年息百分之10為限，乃指  
16 基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之  
17 10計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人  
18 利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情  
19 事，以為決定（最高法院54年台上字第1528號判決意旨參  
20 照）。前開立法目的係因城市地方人口集中，其建築房屋基  
21 地之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益  
22 而設。系爭土地雖為鄉村區之土地，惟自土地利用之經濟效  
23 益考量，性質上亦有防止土地投機，保護基地承租人利益之  
24 必要，因此本院就被告所獲得不當得利數額，參酌前開規範  
25 意旨為計算方式。審酌系爭土地位處高雄市橋頭區之鄉村  
26 區，惟周圍有鐵路及捷運站、學校、大賣場等（見本院卷第  
27 85至89頁），交通與生活機能尚佳，應以申報地價年息百分  
28 之4計算為適當，而系爭土地於109年、111年、113年之申報  
29 地價分別如附表之申報地價欄所示，有系爭土地之地價查詢  
30 資料在卷可按（見本院卷第83頁），準此，原告請求被告應  
31 返還自起訴日回溯5年因占用系爭土地所獲得相當於租金之

01 不當得利14,236元（計算式如附表），自屬有據，應予准  
02 許，逾此數額之請求，則屬無據，不能准許。

03 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，  
08 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應  
09 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為  
10 百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告於114年4月29  
11 日起訴，被告於114年5月22日收受民事起訴狀繕本，此有被  
12 告具名簽收附卷可按（見本院卷第37頁），應生催告效力而  
13 自翌日負遲延責任，則原告就前開得請求金額，併請求被告  
14 自114年5月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
15 息，亦屬有據，應予准許。

16 七、據上論結，原告依不當得利法律關係，請求被告應給付原告  
17 14,236元，及起訴狀繕本送達被告翌日即114年5月23日起至  
18 清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由，應予准  
19 許，逾前開範圍之請求為無理由，應予駁回。

20 八、本件係行簡易訴訟所為被告敗訴判決，所命被告給付金額未  
21 逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第3、5款規定，就原  
22 告勝訴部分應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規  
23 定，諭知被告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，  
24 原告所為假執行之聲請因訴遭駁回而失所附麗，無從准許，  
25 應予駁回。

26 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
27 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併  
28 此敘明。

29 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

31 橋頭簡易庭 法官 陳姿瑄

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 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  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

06 書記官 郭力璋

07 附表：因占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得利

08

占用期間 (民國)	申報地價 (元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	相當於租金之不 當得利(元,四 捨五入至個位)
109年4月29 日至109年12 月31日	2,320	29.46	$2,320 \times 29.46 \times 4 \% \times 247/366 = 1,845$
110年1月1日 至110年12月 31日			$2,320 \times 29.46 \times 4 \% = 2,734$
111年1月1日 至111年12月 31日	2,400		$2,400 \times 29.46 \times 4 \% = 2,828$
112年1月1日 至112年12月 31日			$2,400 \times 29.46 \times 4 \% = 2,828$
113年1月1日 至113年12月 31日	2,560		$2,560 \times 29.46 \times 4 \% = 3,017$
114年1月1日 至114年4月2 9日			$2,560 \times 29.46 \times 4 \% \times 119/365 = 984$
總計			14,236

