

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壩簡字第358號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 彭成青律師

複代理人 吳麗媛律師

被告 莊國勳

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣4萬3324元，及自民國112年9月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣5,180元，由被告負擔新臺幣469元，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但如被告以新臺幣4萬3324元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：桃園市平鎮區山子頂段277-1、277-2、277-4、279-20、279-32、279-33地號土地(各土地以下均以地號代稱；另合稱系爭土地)為原告所管理之國有土地，被告自民國103年起陸續向原告承租系爭土地之部分，兩造陸續成立如附表一所示A、B、C租賃契約，租賃土地地號(各租賃契約並非承租該地號全部範圍，而僅承租土地部分範圍)、面積、租賃期間、當時現況均如附表所示。A租賃契約承租土地於出租時為空地，被告承租後於土地上搭建鐵皮屋(下稱A鐵皮屋)，租期屆滿後並未將A鐵皮屋拆除後返還承租土地，另被告於B、C租賃契約租期屆滿後，亦未將承租土地返回原告，已屬無權占有，且無法律上原因，並致原告受有損害，應有不當得利，原告自得請求計算至111年12月31日相當於

01 租金之不當得利(計算式如附表二所示)，合計新臺幣(下同)
02 47萬8733元。原告前已寄發催繳函限被告於112年8月31日前
03 繳納，被告仍未繳納，故原告另得請求自112年9月1日起算
04 之法定遲延利息。為此，爰依不當得利之法律關係提起本訴
05 等語。並聲明：被告應給付原告47萬8733元，及自112年9月
06 1日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

07 二、被告則以：被告於A、B、C租賃契約屆滿後就沒有再續約，
08 被告就沒有繼續占用承租土地。A鐵皮屋並不是被告所蓋
09 的，A鐵皮屋雖然是在A租賃契約租期期間出現，但A租賃契
10 約租期是3年，被告印象中只繳了1年租金，第2年起就沒有
11 繳了，契約有約定未繳租約自動失效，被告沒有繳租金後就
12 沒有在使用了。而B租約土地上於被告承租時，土地上就有
13 一間鐵皮屋(下稱B鐵皮屋)，租期屆滿後，被告就沒有使用
14 土地及B鐵皮屋。至於C租約土地本來就是空地，被告租約到
15 期後也沒有占有使用。再者，如果被告於租期屆滿後仍持續
16 占用承租土地，原告怎麼可能於租期屆滿過那麼久之後，才
17 突然跑來跟被告主張不當得利，原告應舉證被告有於租期屆
18 滿後繼續占用承租土地。又縱使原告主張為真實，被告亦得
19 對原告相當於不當得利之資金請求權，主張時效抗辯等語，
20 茲為抗辯。

21 三、經查，系爭土地為原告所管理之國有土地，兩造於附表一所
22 示時間，成立如附表一所示A、B、C租賃契約，租賃土地地
23 號、面積、租賃期間、當時現況均如附表一所示；而A租約
24 土地上現有A鐵皮屋、B租約土地上仍有出租前已存在之B鐵
25 皮屋、C租約土地現為空地等情，有土地建物查詢資料、112
26 年11月28日勘查紀錄及現場照片、原告113年6月13日及5月6
27 日會勘紀錄及現場照片、A、B、C租約、原告104年7月6日函
28 文、航照圖在卷可稽(見支付命令卷第9至19頁、26至27
29 頁；本院卷第24至25頁、34至66頁、69至73頁)，且為兩造
30 所不爭執，此部分事實堪信為真。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條定有明文。次按無法律上之原因而受利
03 益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，
04 而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。故主張
05 不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成
06 立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利
07 益，致其受有損害。

08 (二)A租約部分：

09 1、是否構成不當得利：

10 (1)經查，A租約土地於出租前為空地，已如前述，而自原告
11 提出之104年6月15日航照圖顯示A租約土地為空地(見本院
12 卷第71頁)，104年10月25日航照圖則顯示A租約土地上搭
13 建出A鐵皮屋(見本院卷第72頁)，另原告提出之104年6月2
14 6日現況照片顯示A租約土地上正在搭A建鐵皮屋。又A租約
15 期間為103年5月1日至106年4月30日，由此可知，A鐵皮屋
16 確實是在A租約期間所興建完成，而被告承租A租約土地期
17 間就土地有使用收益權限，則原告主張A鐵皮屋為被告所
18 搭建，應堪採信。

19 (2)至被告雖辯稱只繳了1年租金，第2年起就沒有繳了，契約
20 有約定未繳租約自動失效，被告沒有繳租金後就沒有在使
21 用了等語。惟查，A租約固然有約定被告遲延給付租金逾3
22 個月時，經原告催告仍未繳納，原告得終止租約(見本院
23 卷第35頁反面)，然被告欠租金並非當然終止租約，而須
24 經催告後方得終止，而原告於本院言詞辯論期日亦否認有
25 提前終止A租約(見本院卷第82頁反面)，被告復未提出原
26 告有提前終止租約之證據，自難認被告抗辯可採。再者，
27 原告是否提前終止租約與被告是否有搭建A鐵皮屋核屬二
28 事。況且，A租約土地與B租約土地相鄰，A鐵皮屋亦與B鐵
29 皮屋相鄰，而自原告提出之104年6月26日(A、B租約租期
30 中)現況照片顯示，興建中A鐵皮屋旁之B鐵皮屋中有停放
31 車輛，可知當時被告有使用B鐵皮屋，則倘A鐵皮屋如非被

01 告所搭建，當時有他人於被告所承租之A租約土地上大興
02 土木搭建A鐵皮屋，被告豈有可能不出面制止，要求返還
03 占有，反而使A鐵皮屋占用被告所承租之土地，顯然不合
04 理，故被告所辯顯不足採。

05 2、原告得請求不當得利期間：

06 (1)按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社
07 會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決要旨
08 參照）。又利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1
09 年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年
10 間不行使而消滅；時效完成後，債務人得拒絕給付。民法
11 第126條、第144條分別定有明文。故無法律上之原因，而
12 獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還
13 利益請求權，仍應適用民法第126條租金短期消滅時效期
14 間5年之規定（最高法院66年度第7次民庭庭推總會決議
15 參照）。

16 (2)經查，被告既已為時效抗辯，是就時效完成之部分，被告
17 即得拒絕給付，原告係於112年8月2日對被告發函請求給
18 付佔用土地補償金，該函文於112年8月10日送達被告，此
19 有原告函文及回執在卷可參（見支付命令卷第18至20
20 頁），是原告所得請求相當於租金之不當得利部分，應自
21 112年8月10日回溯5年即自107年8月11日起計算，故原告
22 請求107年8月10日以前相當於租金之不當得利部分，已罹
23 於請求權時效，應予駁回。另原告就A租約土地部分僅請
24 求至111年12月31日，是本件原告得請求相當於租金之不
25 當得利期間為107年8月11日至111年12月31日。

26 3、原告得請求不當得利數額：

27 (1)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
28 總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。而所謂土
29 地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至
30 所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人
31 依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，

01 係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價
02 時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公
03 告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明
04 文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而
05 言，並非必須照申報價額年息百分之10計算，且尚須斟酌
06 基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟
07 價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院46年台上字
08 第855號、68年台上字第307號判決意旨參照）。

09 (2)本院審酌A租約土地為被告作為鐵皮屋使用，依目前之社
10 會經濟狀況，及系爭土地所在位置、交通狀況、工商繁榮
11 程度等情狀，併參以「國有非公用不動產租賃作業程序」
12 第55條第1款規定出租「基地」，除另有規定，其年租金
13 按當期土地申報地價總額乘以百分之5計收等情綜合判
14 斷，認本件原告得請求相當於租金之利益，應按申報地價
15 之5%計算。查，A租約土地107年、108年、111年無申報地
16 價，109年、111年申報地價為每平方公尺3,840元，有地
17 價資料在卷可參(見本院卷第85至86頁)，而原告就107、1
18 08年均主張以每平方公尺3,600元，計算申報地價，110年
19 以每平方公尺3,840元計算申報地價，並未逾個公告地價8
20 0%，並無不可，應予准許。是以此計算後，原告就A租約
21 得請求相當於租金之不當得利數額為4萬3324元(詳如附表
22 三計算式)；逾此部分之請求，應予駁回。

23 (三)B、C租約部分：

24 1、原告固主張被告於B、C租約屆滿後仍繼續占用土地有不當
25 得利等語。惟查，參原告提出112年11月28日土地現況照片
26 (見支付命令卷第26頁)，與103年6月13日出租前會勘現場
27 照片之土地現況相同，且有B鐵皮屋，而被告否認於租期屆
28 滿後有繼續占用B租約土地及B鐵皮屋，自應由原告就被告
29 占有之事時負舉證責任。然原告除現場照片外，並未提出
30 其他證據證明被告於租約屆滿後有繼續占用土地，則原告
31 主張被告受有如附表二編號B所示相當於租金之不當得利，

顯然無據，不應准許。

2、另查，參原告提出112年11月28日土地現況照片(見支付命令卷第26頁)，C租約土地現況為空地，上有雜草樹木及一些雜物，而被告否認有放置私人物品於C租約土地上，自應由原告舉證被告於C租約屆滿後仍佔用土地。然原告迄本件言詞辯論終結，仍未提出被告占有C租約土地之證據，而C租約土地上雖然有雜物，惟C租約土地為一開放空間，且上開照片拍攝時間自C租約屆滿時起，已相隔將近6年，土地上之雜物無法證明為被告所放置。則原告主張被告受有如附表二編號C所示相當於租金之不當得利，亦屬無據，不應准許。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件不當得利債務，其給付核屬無確定期限，而原告前已催告被告於112年8月31日前給付，該催告意思表示並於112年8月10日送達被告，業如前述，是本件原告請求被告負擔自112年9月1日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，應屬有據，自應准許。

六、綜上所述，原告請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法及證據均與判

決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

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 113 年 10 月 31 日
書記官 黃建霖

附表一：

編號	A	B	C
租賃範圍所涵 蓋土地地號(平 鎮區山頂子段)	227-1地號 227-2地號 227-4地號	227-1地號 227-2地號 277-4地號	279-20地號 279-32地號 279-33地號
租賃面積	49平方公尺	51.8平方公尺	184平方公尺
租賃期間	103年5月1日至1 06年4月30日	103年8月1日至1 06年7月31日	104年1月1日至1 06年12月31日
出租當時現況	空地	上面有鐵皮屋	空地

附表二：

契約	A	B	C
請求不當得利 期間	104年8月11日至 111年12月31日	106年8月1日至1 11年12月31日	106年8月1日至1 11年12月31日
計算方式	① $1,111 \times 49 + 1,111 \times 21 / 31 = 5,197$ (104/8/11-104/ 12/31) ② $3,600 \times 49 \times 10\%$ $\times 4 = 70,560$	① $3,600 \times 51.8 \times 10\% \times 3 / 36 \times 29 = 4$ $5,066 (106/8/1-$ $108/12/31)$ ② $3,840 \times 51.8 \times 1$ $0\% \times 2 = 39,782$	① $(3,652 \times 61.3 + 3,607 \times 61.4 + 3,622 \times 61.3) \times 6\% / 12$ $\times 5 = 16,643 (106/$ $8/1-106/12/31)$ ② $3,840 \times 184 \times 6$

(續上頁)

01

	(105/1/1-108/12/31) ③ $3,840 \times 49 \times 10\% \times 2 = 37,632$ (109/1/1-110/12/31) ④ $2,042 \times 4 + 2,042 \times 18/31 = 9,354$ (111/1/1-111/5/18) ⑤ $1,633 \times 7 = 1,633 \times 13/31$ (111/5/19-111/12/31)	(109/1/1-110/12/31) ③ $2,158 \times 4 + 2,158 \times 18/31 = 9,885$ (111/1/1-111/5/18) ④ $1,727 \times 7 = 1,727 \times 13/31 = 12,813$ (111/5/19-111/12/31)	$\% \times 2 = 84,787$ (109/1/1-110/12/31) ③ $5,000 \times 122.7 \times 6\% = 36,810$ (111/1/1-111/12/31) ④ $4,983 \times 61.3865 = 18,327$ (111/1/1-111/12/31)
不當得利金額	107,546	134,859	236,328

02

附表三：

03

編號	不當得利期間	不當得利數額
1	107年8月11日至107年12月21日	$(3,600 \text{ 元} \times 49 \text{ 平方公尺} \times 5\%) / 12 \times (4 + 21/31) = 3,438 \text{ 元}$ (元以下四捨五入)
2	108年1月1日至108年12月31日	$3,600 \text{ 元} \times 49 \text{ 平方公尺} \times 5\% = 8,820 \text{ 元}$
3	109年1月1日至110年12月21日	$3,840 \text{ 元} \times 49 \text{ 平方公尺} \times 5\% \times 2 = 18,816 \text{ 元}$
4	111年1月1日至111年12月31日	$5,000 \text{ 元} \times 49 \text{ 平方公尺} \times 5\% = 12,250 \text{ 元}$
	合計	43,324 元