

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第466號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 張漢榮律師

被告 大同瓷土礦業有限公司

法定代理人 陳得雄

上列當事人間給付不當得利事件，本院於民國109年9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壹拾柒萬捌仟捌佰參拾玖元，及自民國一百零九年五月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。

訴訟費用新臺幣貳萬零捌佰元，由被告負擔新臺幣壹仟捌佰陸拾伍元，餘由原告負擔。

本判決命被告給付部分，得假執行。

理 由

一、原告起訴主張：

(一)坐落新北市○○區○○里○○段○○○段000○○00地號土地(下稱系爭土地)為中華民國所有，並由原告財政部國有財產署北區分署(改制前為財政部國有財產局臺灣北區辦事處基隆分處)之上級機關財政部國有財產署管理，並依財政部國有財產署各分署組織準則第1條、第2條之規定，系爭土地實際上由原告負責管理而有當事人能力，並得由原告行使所有人之權利，合先敘明。

(二)被告大同瓷土礦業有限公司前於民國88年間向原告承租系爭土地，租賃期間自88年7月1日起至96年7月20日止，並簽訂國有礦業用地租賃契約書(下稱系爭租賃契約)。嗣被告於租

01 期屆滿前三個月，並未向原告申請換約續租，系爭租賃契約
02 則於96年7月20日因租期屆滿而消滅，系爭土地應由原告收
03 回。依系爭租賃契約第4條第13項「租約終止時，承租人(即
04 被告)應將土地回復原狀，交還出租機關(即原告)，除法令
05 另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。」第5條第1項
06 第3款「租約終止時，承租人應依契約約定辦理(即承租人應
07 將土地回復原狀，交還出租機關，交還土地不能回復原狀
08 時，已繳之擔保金，充作土地損害補償之用)。」及礦業法
09 第48條第1項「礦業用地經使用完畢後，礦業權者應依核定
10 之水土保持計畫，實施復整及防災措施。」等語，可知系爭
11 土地於系爭租賃契約租期屆滿後，被告應依核定之水土保持
12 計畫，實施復整及防災措施，將系爭土地回復原狀後交還原
13 告。而回復原狀之方法，應將系爭土地回復至被告申請承租
14 時之原狀，由88年8月19日拍攝之照片顯示系爭土地於出租
15 時之植被率高達100%，惟被告並未依水土保持計畫將系爭土
16 地回復原狀。

17 (三)按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條定有明文；無權占用他人土地，可能獲得
19 相當於租金之利益，為社會通常之觀念(參照最高法院61年
20 度台上字第1695號判決意旨)。本件被告無權占有系爭土
21 地，依其性質不能返還，故被告應償還相當於租金之利益。
22 復參酌土地法第105條準用第97條之規定，城市地方土地之
23 租金，以不超過土地申報總價額年息百分之十為限。本件系
24 爭土地地處偏遠，交通較為不便，原告以申報地價百分之五
25 請求不當得利，故被告應給付：①自97年7月起至101年12月
26 止，共計54個月，占用系爭土地之不當得利金額為新臺幣
27 (下同)72萬元(計算式：申報地價160元×20,000平方公尺×5%
28 ÷12×54月=720,000元，小數點以下四捨五入，下同)；②自
29 102年1月起至104年12月止，共計36個月，占用系爭土地之
30 不當得利金額為51萬元(計算式：申報地價170元×20,000平
31 方公尺×5%÷12×36月=510,000元)；③自105年1月起至109年

01 3月止，共計51個月，占用系爭土地之不當得利金額為765,0
02 00元(計算式：申報地價180元×20,000平方公尺×5%÷12×51月
03 =765,000元)，共計1,995,000元(720,000元+510,000元+
04 765,000元)。為此，爰依不當得利之法律關係，請求被告返
05 還其所受利益1,995,000元。

06 (四)併聲明：被告應給付原告1,995,000元，及自支付命令送達
07 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 二、被告則求為判決：原告之訴駁回。其答辯意旨略以：被告前
09 向原告租用國有礦業用地即系爭土地，租賃期間自87年7月1
10 日起至96年7月20日止。嗣因台灣產業西移，被告從事礦業
11 開採已不敷成本，遂於系爭租賃契約租約屆至前行文向原告
12 及經濟部礦務局表示不再續租系爭土地及註銷礦業用地，並
13 向原告繳納96年7月起至97年6月之使用補償金664,876元。
14 嗣原告與經濟部礦務局於99年5月12日至系爭土地現場會
15 勘，並作成點交記錄，同意由原告收回系爭土地，另由經濟
16 部礦務局註銷系爭土地之原核定礦業用地，有經濟部礦務局
17 99年5月25日礦局行二字第09900068740號函、財政部國有財
18 產局臺灣北區辦事處基隆分處99年5月21日台財產北基二字
19 第0990201116號函在卷可稽。系爭土地既業經原告收回，被
20 告即無無權占有系爭土地之情，亦毋庸繳納相當於租金之不
21 當得利。另被告公司依年度施工計畫於系爭土地持續進行植
22 生綠化工作已2年餘。

23 三、本院之判斷：原告主張其為系爭土地之管理機關，被告於88
24 年間向原告承租系爭土地，並簽訂系爭租賃契約。嗣系爭租
25 賃契約於96年7月20日因租期屆滿而消滅，惟被告迄今仍未
26 依系爭租賃契約第4條第13項、第5條第1項第3款之約定及礦
27 業法第48條第1項之規定，依核定之水土保持計畫，實施復
28 整及防災措施，將系爭土地回復原狀後交還原告，而受有相
29 當租金之不當得利等語。被告對於其於88年間向原告承租系
30 爭土地，並簽訂系爭租賃契約，嗣系爭租賃契約於96年7月2
31 0日因租期屆滿而消滅之情並不爭執，惟否認其尚未將系爭

01 土地回復原狀後交還原告，並以上開情詞置辯。是本件之爭
02 點即為被告已否將系爭土地交還原告？茲析述如下：

03 (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
04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
05 179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
06 物，民法第455條前段定有明文。而所謂返還租賃物，係指
07 承租人解除對租賃物之占有，而回復出租人占有之狀態。

08 (二)原告請求被告給付自99年5月12日起至109年3月止，相當於
09 租金之不當得利部分：觀諸被告提出原告不爭之財政部國有
10 財產局臺灣北區辦事處基隆分處99年5月21日台財產北基二
11 字第0990201116號函附之系爭土地點交紀錄(會勘單位：原
12 告、被告、經濟部礦務局、新北市政府、行政院農業委員會
13 水土保持局)及經濟部礦務局99年5月25日礦局行二字第0990
14 0068740號函，可知原告於99年5月12日會同被告、經濟部礦
15 務局、新北市政府、行政院農業委員會水土保持局至系爭土
16 地現場會勘，會勘後製作系爭土地點交紀錄，其內明載
17 「四、會勘結論：1.現況為部分什林、雜草地，已無採礦，
18 面積20,000平方公尺，大同瓷土礦業有限公司(即被告)會同
19 點交，『即日返還租賃物』。倘日後發現於承租期間，有遭
20 非法使用及棄置廢棄物等情事者，仍須負清除責任。2.本案
21 經實地會勘採礦場大部分已植生綠化，仍有少部分裸露坡
22 面，請礦方再配合植生外，『目前現況尚已穩定，同意收回
23 租地』，並請經濟部礦務局依規定註銷原核定之礦業用
24 地。」等語，嗣經濟部礦務局於99年5月25日以礦局行二字
25 第09900068740號函知被告「……因貴公司(指被告)未辦妥
26 續租手續，業經土地管理機關國有財產局臺灣北區辦事處基
27 隆分處終止該土地租約迄今，且經該處於99年5月12日會同
28 本局派員前往實地查核，並由該處作成點交紀錄，本局依據
29 該紀錄會勘結論第2點予以註銷該筆地號之原核定礦業用
30 地……。」等語。由上可以明確認定被告已於99年5月12日
31 會勘當日即時返還系爭土地，原告亦當場同意收回系爭土

01 地，兩造業已以對話之方式，由被告解除對於系爭土地之占
02 有，而回復為原告占有之狀態，被告自99年5月12日起已喪
03 失其對系爭土地之事實支配之關係，即構成占有之喪失，被
04 告既自99年5月12日起未再無權占有系爭土地，原告本於民
05 法不當得利之法律關係，請求被告給付自99年5月12日起至1
06 09年3月止，相當於租金之不當得利，自屬無據。至於被告
07 縱有原告主張就系爭土地之部分土地尚未回復植生綠化之情
08 形，原告或可循系爭租賃契約之約定或其他法律關係以求救
09 濟，而不得本於被告無權占有之不當得利之法律關係而為請
10 求，附此敘明。

11 (三)原告請求被告給付自97年7月起至99年5月11日止，相當於租
12 金之不當得利部分：

13 1.承前所述，系爭租賃契約於96年7月20日因租期屆滿而消
14 滅，而被告係於99年5月12日始解除對系爭土地之占有，將
15 系爭土地交還原告，則被告自97年7月起至99年5月11日被告
16 解除占有系爭土地之日止，並無占有使用系爭土地之正當權
17 源，而屬無權占有系爭土地，則其獲有相當於租金之不當得
18 利，並致原告受有損害，堪可認定。原告自得本於民法第17
19 9條規定，請求被告給付自97年7月起至99年5月11日止相當
20 於租金之不當利得，自屬有據。

21 2.至計算相當於房屋租金之不當得利金額，按「城市地方房屋
22 之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為
23 限。」土地法第97條第1項定有明文。而所謂土地價額係指
24 法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地
25 價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百
26 分之80為其申報地價。公有土地以各該宗土地之公告地價為
27 申報地價，免予申報。土地法施行法第25條、土地法第148
28 條、平均地權條例施行細則第21條分別定有明文，故土地法
29 第97條第1項、第105條所謂之申報總價，即指該土地之申報
30 地價而言，其為公有土地者，則以公告地價為申報地價。系
31 爭土地於97年至99年間之公告地價均為160元，此有系爭土

地地價第二類騰本可稽。另土地法第97條第1項之所謂年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定(最高法院68年臺上字第371號判決意旨參照)。本院參酌系爭土地位處偏遠，交通不便，以按系爭土地申報地價年息3%計算，始屬適當。從而，原告請求被告自97年7月起至99年5月11日止，給付相當於租金之不當得利金額為178,839元(計算式詳如附表所示)之範圍，為有理由，至逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法不當得利之法律關係，請求被告給付自97年7月起至99年5月11日止相當於租金之不當得利178,839元，及自支付命令繕本送達被告之翌日即109年5月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，本判決所命給付之金額未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行。

六、訴訟費用即第一審裁判費20,800元，其中1,865元由被告負擔，餘由原告負擔。

七、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87條第1項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 20 日
民事庭法官 徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 109 年 10 月 20 日
書記官 張雅婷

編號	占用新北市 ○○區○○ 里○○段○ ○○段○地 地號	占用面積(平 方公尺)	申報地價(新臺幣)	相當於租金之不當得利＝月補償金×月數
			月補償金 占用土地面積×當期申報地價×3%/12月(元以下4捨5入)	97年7月至99年5月11日(共計22月11日)之相當於租金之不當得利總金額
1	0000-0000	20,000	160元(97年至99年)	8,000元×22月 + (8,000元×11/31)＝178,839元
			20,000平方公尺×160元×3%/12月＝8,000元	
總計				178,839元