

福建高等法院金門分院民事判決

113年度上易字第8號

上訴人 蔡天全
被上訴人 金門縣政府
法定代理人 陳福海
訴訟代理人 黃春能

上列當事人間請求給付土地占用補償金事件，上訴人對於中華民國113年5月24日福建金門地方法院112年度訴字第74號第一審判決，提起上訴，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：如附表所示、面積合計13,208.19平方公尺之土地（下稱系爭土地），均為伊所有及管理，上訴人前向伊承租該土地興建太武渡假村建物，業經伊自民國105年8月1日起終止租約，惟上訴人無權繼續占用該等土地，而獲有相當於土地租金之不當利益，致伊受損害，扣除上訴人溢繳租金2萬0834元及押租金5萬元後，尚積欠30萬2830元未為給付等情，爰依不當得利之規定，求為命上訴人如數給付之判決（逾上開金額部分，經原審判決被上訴人敗訴確定，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊因被上訴人招商而至金門投資，承租系爭土地興建太武渡假村建物，但迄今已31年餘，建物均未獲核發建造執照，致無法使用營業，上訴人卻持續收取租金。且本承租案根本與內政部81年11月5日令發布之「金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法」之規定不合，被上訴人違法放租，兩造81年12月23日第1次簽訂之土地租賃契約，依民法第71條之規定，應屬無效。況伊實際占用系爭土地之面積約數十坪，對其餘大部分土地欠缺管領力。再者，伊因興建

01 太武渡假村建物案對被上訴人有逾8000萬元之債權存在，亦
02 可與被上訴人補償金債權互為抵銷等語，資為抗辯。

03 三、不爭執事項（本院卷第150頁）

04 (一)上訴人自83年起占用被上訴人所有(金門縣所有)及管理之系
05 爭土地，占用面積總共13,208.19平方公尺。

06 (二)上訴人溢繳租金2萬0834元及有押租金5萬元在被上訴人處。

07 四、本院判斷：

08 (一)系爭土地均為金門縣所有並由被上訴人管理，上訴人前向被
09 上訴人承租系爭土地興建太武渡假村建物，占用之面積合計
10 13,208.19平方公尺（已扣除訴外人吳風占用之部分）；嗣
11 被上訴人自105年8月1日起終止租約；上訴人在租約終止
12 後，於附表所示之期間，持續占用系爭土地，經被上訴人通
13 知繳納土地使用補償金而未繳納等事實，有被上訴人所提土
14 地建物查詢資料、地籍圖、現場照片、108年6月27日、同年
15 7月12日、29日、109年2月4日、同年3月19日、同年6月30日
16 等函暨所附占用太武渡假村租金及使用補償金收入一覽表及
17 補償金計算表等為證，並為被上訴人所不爭執。

18 (二)上訴人於本院雖稱其實際占用土地之面積僅數十坪，對其餘
19 大部分土地欠缺管領力云云。惟承租人於租賃關係終止後，
20 應返還租賃物(民法第455條前段)。上訴人於被上訴人終止
21 租約後，並未將系爭土地之一部或全部返還被上訴人，其興
22 建之太武渡假村建物除因拍賣而由訴外人吳風買受之部分
23 (原審卷第305頁)外，仍然未經拆除，系爭土地現況雖因太
24 武渡假村未能合法營運而大部分呈荒廢狀態，雜樹、雜草叢
25 生，然在上訴人拆除建物並將全部土地交還被上訴人以前，
26 仍屬上訴人繼續占用。上訴人抗辯對系爭土地之大部分欠缺
27 管領力，尚難採取。至於上訴人興建太武渡假村建物，雖因
28 受限於「金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法」規
29 定，不能興建旅館致迄未取得建造執照，然不影響上訴人於
30 附表所示期間，無權占用系爭土地之事實。另81年12月間係
31 由訴外人陳國堯出面與被上訴人議價並簽訂租賃契約；90年
32 間以後則由上訴人與被上訴人就系爭土地簽訂租賃契約，各

01 該契約均非無效，亦經兩造間另案本院97年度重上字第2號
02 請求損害賠償事件確定判決認定甚詳（本院卷第115頁）。
03 上訴人抗辯81年本承租案第1份租約因違反民法第71條規定
04 而無效云云，無從為有利於上訴人之認定。

05 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
06 益，為民法第179條前段所規定。無權占有他人之物，受有
07 對該物占有使用之利益，致所有人或其他權利人受損害，自
08 應依不當得利之規定，返還其利益。但其所受利益為使用本
09 身，依其性質不能返還，依同法第181條但書規定，應償還
10 其價額。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利
11 益為社會通常之觀念，此項應返還不當得利之價額自得依相
12 當於租金之利益加以計算。上訴人於租賃契約終止後，未將
13 所承租土地上之建物拆除並將全部土地交還，而於附表所示
14 期間持續占用該土地，即屬無權占用系爭土地，及無法律上
15 之原因而受利益，致被上訴人因此受損害，被上訴人依不當
16 得利之規定，請求上訴人返還相當於租金之不當得利，即屬
17 正當。

18 (四)次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
19 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所
20 稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，
21 即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地
22 價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價
23 80%為其申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，免予
24 申報，此觀平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前
25 段即明。至所謂以年息10%為限，乃指土地租金之最高限額
26 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須
27 斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價
28 值、所受利益等項，以為決定(最高法院68年台上字第3071
29 號判例意旨參照)。審酌(1)系爭土地之公告即申報地價如附
30 表所示，有公告地價查詢資料（本院卷第127-145頁）為
31 憑；(2)系爭土地均屬都市計畫「變更金門特定區計畫(都市
32 計畫圖重製專案檢討)案」範圍內土地，其中附表編號5土地

01 使用分區為自然村專用區，編號3、4土地為自然村專用區、
02 農業區，其餘土地則均為農業區（都市計畫使用分區證明書
03 參原審卷第379-380頁），其中自然村專用區可容許鄉村住宅
04 （含農舍）、日用品零售及服務業、旅館及民宿、無公害性
05 小型工業設施、倉儲、農業及養殖設施、遊憩及戶外遊樂設
06 施等項〔參110年8月10日「變更金門特定區細部計畫（土地
07 使用分區管制要點）108年度專案通盤檢討案（第二階
08 段）」第21點，同上卷第377-378頁〕；(3)系爭土地並非在
09 主要交通要道（環島北路）旁，且周圍環繞農業區及平房住
10 宅，土地使用價值非高，有被上訴人所提現場照片、地籍
11 圖、金門縣都市計畫整合資訊系統查詢資料可參（同上卷第
12 219-232、381-386頁）；(4)上訴人所有之太武渡假村建物，
13 目前未正常營運，除部分建物由上訴人自用（坐落附表編號
14 5、336地號、門牌號碼斗門86號）外，幾已成廢墟，所占用
15 之部分土地多雜草叢生（同上現場照片），可見上訴人實際所
16 得利益不高等情，認以系爭土地申報地價年息3%或3.1%計
17 算應返還之不當得利價額，合計37萬3684元（詳如附表）為
18 適當。則扣除上訴人溢繳租金2萬0834元及押租金5萬元後，
19 其餘額為30萬2850元。被上訴人請求上訴人給付30萬2830
20 元，未逾上開金額，即無不合。

21 (五)上訴人雖抗辯其因興建太武渡假村建物，對於被上訴人有逾
22 8000萬元之債權（原因事實與各項目金額如聲請支付命令狀
23 暨所附賠償金額明細表，原審卷第427-473頁）存在，可與被
24 上訴人前開不當得利債權互為抵銷云云。查依上訴人所提聲
25 請支付命令狀所載，係主張因被上訴人違法怠於核發太武渡
26 假村建物之建築執照，造成其受有該渡假村建物建築費用73
27 89萬9830元、82年6月30日至105年7月31日止無法履約之租
28 金不當得利共331萬3000元、83-110年之營業損失3750萬
29 元、違法拆除房舍等財產損失577萬1430元及83-108年繳納
30 房屋稅損失250萬元，合計1億2297萬4260元等情。惟上訴人
31 前曾以被上訴人就太武渡假村建物怠於核發建築執照，致其

01 營業因無照中斷，致受有損害，其承租系爭土地之第1次租
02 約違反金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法之規定而
03 無效，且被上訴人就雙方系爭土地租約應負債務不履行損害
04 賠償責任等情，於96年6月13日向被上訴人請求國家賠償遭
05 拒絕後，就其中3000萬元提起損害賠償訴訟，經原審法院96
06 年度重國字第2號、本院97年度重上字第2號及最高法院99年
07 度台上字第1764號判決，以上訴人之國家賠償請求於法無
08 據，且被上訴人已依約交付土地供承租人使用，已履行給付
09 義務，上訴人依債務不履行法律關係、無效法律行為規定請
10 求損害賠償，均無理由，而判決上訴人敗訴確定，有各該判
11 決可參(本院卷第99-119頁)。上訴人就相同原因事實及其相
12 關衍生損害項目，主張對被上訴人有上開債權存在，即無足
13 採。上訴人據以主張對被上訴人有該等債權並為抵銷抗辯，
14 於法顯屬無據。

15 五、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給
16 付30萬2830元，洵屬正當，應予准許。原審就此部分，為上
17 訴人敗訴之判決，其理由關於認被上訴人就附表編號6-10土
18 地之請求，均屬編號5土地之範圍，及編號5土地部分亦均按
19 申報地價年息3%計算不當得利價額，雖有未洽，但結論並
20 無不合，仍應予維持。上訴意旨，指摘原判決其不利部分不
21 當，請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
23 於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

24 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第
25 1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
27 民事庭審判長法官 李文賢
28 法官 許志龍
29 法官 陳瑞水

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

03 附表：

編號	占用土地地號(金門縣金沙鎮斗門劃測段)	占用面積(平方公尺)	申報地價(新台幣/元)	占用期間(單位：年)	比照租金率	占用期間(民國年/月/日)	金額(新台幣/元)
1	662(A區)	13.39	160	5.7	3%	103.7.1-109.3.23	366
2	662-5	139.86	160	5.7	3%	103.7.1-109.3.23	3,827
3	823-22	140.77	60	3.5	3%	103.7.1-106.12.31	887
			160	2	3%	107.1.1-108.12.31	1,351
			141	0.2	3%	109.1.1-109.3.23	119
4	823-24	13.85	60	3.5	3%	103.7.1-106.12.31	87
			160	2	3%	107.1.1-108.12.31	133
			102	0.2	3%	109.1.1-109.3.23	8
5	336	12172.55	60	1.4	3.1%	105.8.1-106.12.31	31,697
			160	5.4	3.1%	107.1.1-112.5.31	326,030
6	336-11	68.08	60	3.4	3%	105.8.1-108.12.31	417
			74	2	3%	109.1.1-110.12.31	302
			60	1.4	3%	111.1.1-112.5.31	172
7	336-12	24.18	60	3.4	3%	105.8.1-106.12.31	148
			138	2	3%	109.1.1-110.12.31	200
			142	1.4	3%	111.1.1-112.5.31	144
8	336-13	584.11	60	6.8	3%	105.8.1-112.5.31	7,150
9	336-14	42.31	60	6.8	3%	105.8.1-112.5.31	518
10	336-15	9.15	60	3.4	3%	105.8.1-106.12.31	56
			90	2	3%	109.1.1-110.12.31	49
			60	1.4	3%	111.1.1-112.5.31	23
合計		13208.19					373,684
備註	<p>① 編號5土地占用面積12,172.55平方公尺，為該地號土地登記面積12,926.06平方公尺扣除訴外人吳風占用之面積753.51平方公尺(支付命令卷第51頁、原審卷第305頁)。該地號土地使用分區為自然村專用區，上訴人目前並實際居住使用其上之建物，故認其所獲相當租金之不當得利價額按申報地價年息3.1%計算。</p> <p>② 編號5-10土地面積合計12,900.32平方公尺，其中編號6-10土地均於103年11月21日自編號5土地逕為分割出來。</p> <p>③ 各筆相當於租金之不當得利價額皆計至元，小數點以下均四捨五入。</p>						