

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第761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 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 李瑞安

訴訟代理人 李明城

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣71,649元，及其中新臺幣71,364元自民國112年12月1日起；其餘新臺幣285元自民國113年10月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣8,100元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣71,649元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，由伊擔任管理機關，而坐落系爭土地上同段1174建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號房屋（下稱系爭房屋）為被告所有。惟被告以系爭房屋無權占有系爭土地，占用面積各為2.38、2.97平方公尺，均屬無法律上原因而受有利益，伊自得按系爭土地申報地價年息5%計算請求被告返還相當於租金之不當得利，計為新臺幣（下同）71,649元。爰依民法第179條規定起訴，聲明：如主文第1項所示。
- 二、被告則以：伊向前手建商購買系爭房屋時，建商並未告知該房屋坐落基地除同段47-1地號土地外，尚有系爭土地，且當

01 時原告亦未表示系爭房屋已占用系爭土地，以致伊於不知情
02 下購買系爭房屋，權益受損無從救濟。又系爭土地上另有他人
03 所有建物，原告不應僅向伊請求返還不當得利等語置辯，
04 聲明：原告之訴駁回。

05 三、不爭執事項（卷第235頁）

06 (一)系爭土地為國有地，原告為管理機關。

07 (二)被告系爭房屋所有權人，取得日期為75年12月29日。

08 (三)被告以系爭房屋無權占有系爭土地。

09 (四)如認原告主張有理由，被告不爭執原告主張以地政機關測得
10 面積14.33、17.86平方公尺除以總樓層數（6樓）計算每層
11 樓占用面積，故系爭房屋各層占用系爭土地面積各為2.38、
12 2.97平方公尺。

13 (五)系爭土地106年申報地價為55,400元；107至108年申報地價
14 為54,000元；109至110年申報地價為35,000元；111至112年
15 申報地價為35,663元。

16 四、爭點（卷第235頁）

17 原告得依民法第179條規定，請求被告返還106年7月1日起至
18 112年9月30日相當於租金不當得利之數額若干？

19 五、本院判斷

20 (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
21 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
22 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
23 年台上字第1695號判例要旨參照）。又城市地方房屋之租
24 金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10為限，土地
25 法第97條第1項定有明文。而土地法第97條規定土地價額，
26 係指法定地價即申報地價而言，亦為土地法施行法第25條、
27 土地法第148條所明揭。再基地租金之數額，除以基地申報
28 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度，使
29 用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
30 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最
31 高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參照）。

01 (二)查原告主張系爭土地為國有地、系爭房屋為被告所有，而被
02 告以系爭房屋占用系爭土地，各樓層占用系爭土地面積為
03 2.38、2.97平方公尺等情，有系爭土地及房屋謄本、現況照
04 片圖、地價第二類謄本、地籍圖謄本、現場照片、高雄市政
05 府新興地政局113年7月15日新法土字第5500號土地複丈成果
06 圖等件在卷可稽（卷第39、45至47、53、55、83、201至
07 205、211頁），且為被告所不爭，則原告依民法第179條規
08 定，請求被告返還占用系爭土地相當於租金之不當得利，於
09 法有據。又本院審酌系爭土地緊臨五福一路，北側有五福公
10 園、東側有帶狀公園，週遭有五福國中、高雄師範大學及文
11 化中心，走路5分鐘內可達捷運文化中心站等情，有Google
12 地圖列印資料、勘驗筆錄在卷可憑（卷第51、197頁），足
13 徵系爭土地交通便利、生活機能及工商繁榮程度均佳，故認
14 原告主張以系爭土地申報地價年息5%計算不當得利金額，尚
15 屬允當。是以兩造不爭執系爭土地申報地價、占用面積及年
16 息5%計算，可認原告得請求被告返還相當於租金之不當得利
17 數額應為71,649元（計算如附表）。

18 (三)至被告固辯稱係因建商及原告未告知系爭房屋坐落狀況始不
19 慎購買系爭房屋云云（卷第90、184、236頁）。惟被告既於
20 75年12月29日即因不動產登記而取得系爭房屋所有權，本可
21 透過調閱謄本或申報納稅情形獲悉該房屋基地座落及利用情
22 形，則其空言辯稱不知系爭房屋坐落基地狀況，與常理不
23 符，自無可採。況被告上開所述，充其量亦僅為前手建商應
24 否負擔買賣契約責任問題，且本件所應審究之在於被告客觀
25 上是否因系爭房屋占用系爭土地而受有利益，而被告主觀上
26 知悉與否，要與其應否返還所受利益無關，遑論原告是否向
27 其他住戶行使權利，更與原告本件請求無涉，均難執為拒絕
28 原告請求之正當依據，故被告上開所辯，於法不合，不足憑
29 取。

30 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付71,649
31 元，及其中71,364元自112年12月1日起（卷第21頁）；其餘

285元自113年10月22日起（卷第229頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、本件係依民事訴訟法第436條之8規定適用小額訴訟程序所為被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，職權宣告假執行。併依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。另依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示（計算如附件）。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
高雄簡易庭 法 官 鄭宇鉉

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
書記官 林麗文

附表

占用期間	占用面積	年息	每月補償金	月數	期間總金額
103.07.01- 106.12.31	2.38、2.97	5%	1,234元	6	7,404元
107.01.01- 108.12.31	2.38、2.97	5%	1,203元	24	28,872元

01

109.01.01- 110.12.31	2.38、2.97	5%	780元	24	18,720元
111.01.01- 112.09.30	2.38、2.97	5%	793元	21	16,653元
合計					71,649元
【每月補償金計算式】 1.106年申報地價為55,400元，如以上述占用面積及年息計算每月補償金計為1,234元（計算式： $55,400 \times 2.38 \times 5\% \div 12 + 55,400 \times 2.97 \times 5\% \div 12 = 1,234$ ）。 2.107至108年申報地價為54,000元，如以上述占用面積及年息計算每月補償金計為1,203元（計算式： $54,000 \times 2.38 \times 5\% \div 12 + 54,000 \times 2.97 \times 5\% \div 12 = 1,203$ ）。 3.109至110年申報地價為35,000元，如以上述占用面積及年息計算每月補償金計為780元（計算式： $35,000 \times 2.38 \times 5\% \div 12 + 35,000 \times 2.97 \times 5\% \div 12 = 780$ ）。 4.111至112年申報地價為35,663元，如以上述占用面積及年息計算每月補償金計為793元（計算式： $35,663 \times 2.38 \times 5\% \div 12 + 35,663 \times 2.97 \times 5\% \div 12 = 793$ ）。					

02

附件（幣別：新臺幣）		
編號	費用類別	費用數額
(一)	裁判費	1,000元
(二)	高雄市政府工務局建照申請書、土地同意書及核准圖說複印調閱費	1,100元
(三)	高雄市政府地政局新興地政事務所測量費	6,000元