

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第1079號

原告 巧洋實業股份有限公司

雙雄建設開發股份有限公司

建洋實業股份有限公司

利和實業股份有限公司

兼 上四人

共 同

法定代理人 張敏雄

原告 張景欣

張景河

上七人共同

訴訟代理人 黃郁叡律師

被告 鄧宏大

訴訟代理人 郭文斌

劉逸柏律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國110年4月1日向臺灣新北地方法院起訴，於110年6月17日裁定移送至我院，於民國111年2月23日言詞辯論終結，現判決如下：

主 文

一、被告應給付原告巧洋實業股份有限公司新臺幣39,199元，及自民國110年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息；暨自民國110年8月3日起至返還如附件所示編號A部分土
02 地之日止，按月給付原告巧洋實業股份有限公司新臺幣653
03 元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%
04 計算之利息。

05 二、被告應給付原告張敏雄新臺幣49,449元，及自民國110年8月
06 3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國110
07 年8月3日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月
08 給付原告張敏雄新臺幣824元，及自各應給付之日之翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 三、被告應給付原告張景欣新臺幣8,334元，及自民國110年8月3
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國110
12 年8月3日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月
13 給付原告張景欣新臺幣139元，及自各應給付之日之翌日起
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

15 四、被告應給付原告建洋實業股份有限公司新臺幣285元，及自
16 民國110年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息；暨自民國110年8月3日起至返還如附件所示編號A部分土
18 地之日止，按月給付原告建洋實業股份有限公司新臺幣5
19 元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息。

21 五、被告應給付原告利和實業股份有限公司新臺幣285元，及自
22 民國110年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息；暨自民國110年8月3日起至返還如附件所示編號A部分土
24 地之日止，按月給付原告利和實業股份有限公司新臺幣5
25 元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息。

27 六、被告應給付原告雙雄建設開發股份有限公司新臺幣285元，
28 及自民國110年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之
29 利息；暨自民國110年8月3日起至返還如附件所示編號A部分
30 土地之日止，按月給付原告雙雄建設開發股份有限公司新臺
31 幣5元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。

02 七、被告應給付原告張景河新臺幣285元，及自民國110年8月3日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國110年8
04 月3日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月給付
05 原告張景河新臺幣5元，及自各應給付之日之翌日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息。

07 八、訴訟費用由被告負擔。

08 九、本判決第一項至第七項可以假執行。但如被告以第一項至第
09 七項所示金額，為各項原告預供擔保，可以不用假執行(含
10 各月應給付金額，如預供擔保，可以免除各該月的假執
11 行)。

12 事實及理由

13 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
14 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
15 於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

16 二、這是一件無權占有他人土地訴請給付相當於租金的不當得利
17 事件。被無權占有的土地是臺北市○○區○○段0○段00地
18 號的土地（下稱系爭土地），占有的位置就如附圖所示，占
19 有面積為8.74平方公尺。兩造對此都沒有爭執，可以認定。
20 兩造的爭執點在於：到底原告可以請求相當於租金的不當得
21 利是多少？原告引用最高法院61年台上字第1695號判例認
22 為：相當於法定最高限額租金的數額；被告則舉出同院68年
23 台上字第3071號判例認為：應該斟酌基地位置、工商業繁榮
24 程度，及承租人基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地
25 租金相比較，以為決定，並不是一定達到法定最高限額租
26 金。

27 三、相當於租金的不當得利，到底有沒有法定最高額的限制？如
28 果有，究竟是多少？既然是探究「法定」最高限額，這自然
29 就是法律問題，而不是事實問題，所以這個問題應該由我本
30 於對法律的確信來做決定，並不受當事人主張的拘束。這是
31 首先應該釐清說明的。

01 四、接著，應該要說明的是，前述當事人所引用的判例，依法院
02 組織法第57條之1第2項的規定，其效力都與未經選編為判例
03 的最高法院裁判相同。換句話說，基於司法裁判在憲法權力
04 分立的架構下，僅有拘束個案的效力，並沒有抽象普遍的效
05 力，因此對於前案判決的參考，都應該仔細比較個案的事實
06 是否相同，而不應該直接將前案判決內容當作抽象的法律規
07 定來適用，更不應該將某些特定前案判決編選為判例，然後
08 直接當作法律來適用。這應該也是為何原本編選判例的法律
09 依據—法院組織法第57條被修法刪除的理由。

10 五、被告所舉最高法院68年台上字第3071號判決，其案例事實是
11 合法租約租金的調整，與本件是不當得利在本質上有根本的
12 不同，本不應該相提並論。進一步說，不當得利是以無法律
13 上原因獲得利益為前提，通常也伴隨著不法的侵權行為，如
14 果法院還要以法定的租金上限來限制，無異於鼓勵無權占
15 有，結果也等於法院自己促成了本來不該存在的無權占有排
16 除訴訟。而且這也導致合法向別人承租，可能因為市場因
17 素，必須付出高於法定上限的租金(現行法雖然有租金最高
18 額限制，卻沒有強制出租人必須締約，以致於只願意付出租
19 金法定上限的承租人很可能在市場上無法順利承租，這是管
20 制性法律在面對市場時難以克服的實然限制)，但違法無權
21 占有卻反而受到法定租金上限保護，這中間違反公平正義之
22 處，可以說是顯而易見。這樣的法律見解，自然不值得採
23 取。

24 六、其次是所謂租金的最高法定限制，目前的法律限制是規定在
25 土地法第97條第1項：城市地方房屋的租金，以不超過土地
26 及其建築物申報總價年息10%為限。租屋建地的情形，依同
27 法第105條也準用相同規定。但這樣的規定，應該是為了解
28 決國民居住問題而設，否則租金數額本應由供需市場所形成
29 的價格而定，如果沒有特定政策目的，根本缺乏介入價格管
30 制的正當法律基礎。最高法院94年度第2次民事庭會議決議
31 就指出：土地法第97條有關約定最高租額的限制，僅限於城

01 市地方供住宅使用的房屋才有適用，可供參考。本件被告無
02 權占有原告土地的建物，內部有二個房間，一大一小，小房
03 間配備洗手台一座，看似無人居住（因現場沒有床鋪），現
04 場僅堆置雜物，這曾經過我親自到現場勘驗，有現場勘驗筆
05 錄可憑（本院卷第173頁），也有當場拍照存證（本院卷第
06 207-211頁），應認為確屬非供住宅使用的建物，根據以上
07 說明，其實就算是合法出租，也不應該適用上述的法定租金
08 限制。而原告所舉的最高法院61年台上字第1695號判例，經
09 詳讀其判決全文，也看不出該案中承租土地的用途，自然也
10 無法直接比照援用。

11 八、總結以上所述，因無權占有他人土地而非供住宅使用的建
12 物，土地所有人向無權占有人請求不當得利時，並不應有土
13 地法第97條第1項的租金最高額限制，此時應該回歸不當得
14 利的制度本旨，不當得利的數額，原則上應以不動產租賃市
15 場的相當價額來加以認定。而認定此相當價額最好的證據方
16 法當然是委請不動產專業估價。但在本件兩造均不願聲明此
17 項證據方法（原告原本同意，但後來又具狀表明撤回，本院
18 卷第64頁第1行參照），就只能由我衡酌系爭土地的現場周
19 邊及使用狀況以及整體社會經濟發展情形來認定。

20 九、審酌系爭土地所在位置鄰近美國在臺協會，對面有康寧AIT
21 社區以及咖啡廳一間，雖然後方、左方都是山坡地，右方為
22 工地，現場看似無人居住，僅用以堆置雜物（以上均經我前
23 往現場勘驗確認，本院卷第173頁），但近年來臺灣不動產
24 價格上漲，特別是都市地區土地相對有更高漲幅。以系爭土
25 地於110年1月的公告現值計算（參照原證1土地登記謄
26 本），每平方公尺已達158,000元；相對於此，申報地價每
27 平方公尺卻只有33,680元，兩者相差將近有五倍之多，更不
28 用說跟實際不動產租賃市場價格的差異。這是因為申報地價
29 是地價稅的稅基（土地法第168、148條參照），為減輕人民
30 持有不動產的稅賦負擔，另受地方政府公布標準地價之限制
31 （申報地價僅能根據標準地價20%增減），根本無法反映實

01 際不動產交易價格。本件原告僅根據申報地價的10%，來請
02 求五年內的不當得利，實際上約等同只有公告現值的
03 2.13%，可以認為應該在不動產租賃市場合理相當價額範圍
04 內，自應予以全額照准（具體計算方式，可參考本判決所引
05 用的原告民事言詞辯論意旨狀第5-8頁，本院卷第278-281
06 頁）。

07 十、被告另有引用其他法院判決抗辯：實務上法院大多僅以申報
08 地價5%計算租金。此外，國有非公用不動產租賃作業程序
09 第55點規定、臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原
10 則第3點規定，也都是以申報地價5%來計算租金。但被告所
11 引的判決似乎都沒有說明如何比對前述最高法院判例的事實
12 而得到應該適用法定租金上限的結果。且其中：有法院認定
13 兩造間有推定租賃關係存在（臺灣高等法院109年度上字第
14 171號判決）；有當事人僅按照申報地價年息4%來請求不當得
15 利（臺灣高等法院109年度重上字第923判決），與本件原告請
16 求的情形均不相同。又公有不動產的租賃或遭無權占有之補
17 償金，均另涉及不與民爭利，或必須照顧弱勢等行政考量，
18 無法作為純粹私人間爭議事件的參考（被告所舉臺灣高等法
19 院109年度重上更一字第95號判決的被上訴人為臺北市政府
20 所屬機關，亦有相同情形）。以上都一併在此回應說明。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
22 內湖簡易庭 法 官 蔡志宏

23 以上正本係照原本作成。

24 因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
26 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
27 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
29 書記官 趙薇莉