

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第841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 共 同

法定代理人 張敏雄

原告 張景欣

張景河

共 同

訴訟代理人 黃郁叡律師

被告 劉瑞枝

訴訟代理人 劉逸柏律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年1月10日
言詞辯論終結，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42,562元，及
自民國110年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息；暨自民國110年4月17日起至返還如附件所示編號A部分
土地之日止，按月給付原告巧洋實業股份有限公司新臺幣80

- 01 1元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息。
- 03 二、被告應給付原告張敏雄新臺幣53,691元，及自民國110年4月
04 17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國11
05 0年4月17日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按
06 月給付原告張敏雄新臺幣1,011元，及自各應給付之日之翌
07 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 08 三、被告應給付原告張景欣新臺幣9,049元，及自民國110年4月1
09 7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國110
10 年4月17日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月
11 給付原告張景欣新臺幣170元，及自各應給付之日之翌日起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 13 四、被告應給付原告建洋實業股份有限公司新臺幣309元，及自
14 民國110年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息；暨自民國110年4月17日起至返還如附件所示編號A部分
16 土地之日止，按月給付原告建洋實業股份有限公司新臺幣6
17 元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%
18 計算之利息。
- 19 五、被告應給付原告利和實業股份有限公司新臺幣309元，及自
20 民國110年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
21 息；暨自民國110年4月17日起至返還如附件所示編號A部分
22 土地之日止，按月給付原告利和實業股份有限公司新臺幣6
23 元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息。
- 25 六、被告應給付原告雙雄建設開發股份有限公司新臺幣309元，
26 及自民國110年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之
27 利息；暨自民國110年4月17日起至返還如附件所示編號A部
28 分土地之日止，按月給付原告雙雄建設開發股份有限公司新
29 臺幣6元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年
30 利率5%計算之利息。
- 31 七、被告應給付原告張景河新臺幣309元，及自民國110年4月17

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國110
02 年4月17日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月
03 給付原告張景河新臺幣6元，及自各應給付之日之翌日起至
04 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 八、原告其餘之訴駁回。

06 九、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

07 十、本判決第一項至第七項得假執行。但如被告以新臺幣42,562
08 元、按月以新臺幣801元為原告巧洋實業股份有限公司預供
09 擔保，第一項得免為假執行；如以新臺幣53,691元、按月以
10 新臺幣1,011元為原告張敏雄預供擔保，第二項得免為假執
11 行；如以新臺幣9,049元、按月以新臺幣170元為原告張景欣
12 預供擔保，第三項得免為假執行；如各分別以新臺幣309
13 元、按月各分別以新臺幣6元為原告建洋實業股份有限公
14 司、利和實業股份有限公司、雙雄建設開發股份有限公司及
15 張景河預供擔保，第四項至第七項各得免為假執行。

16 事實及理由

17 壹、程序部分：

18 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
19 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
20 條第1項第3款定有明文。原告巧洋實業股份有限公司（下稱
21 巧洋公司）、張敏雄、張景欣、建洋實業股份有限公司（下
22 稱建洋公司）、利和實業股份有限公司（下稱利和公司）、
23 雙雄建設開發股份有限公司（下稱雙雄公司）、張景河（以
24 下合稱原告，如個別指稱則省略稱謂）起訴原主張：被告應
25 各給付原告按附表一第一欄所示金額，及均自起訴狀繕本送
26 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴
27 狀繕本送達翌日起至返還如起訴狀附圖所示編號（B）部分
28 土地之日止，按月各給付原告如附表一第二欄所示金額，及
29 自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息。嗣於本件審理中，經本院會同臺北市中山地政事務所
31 到場測量，該所提出複丈成果圖如附件後，原告變更聲明

為：被告應各給付原告按附表二第一欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還如附件所示編號A部分土地之日止，按月各給付原告如附表二第二欄所示金額，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核原告係擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地（下稱系爭土地）為訴外人謝宗龍、謝麗君、謝麗瓊、謝朱年美及原告等11人共有，原告7人應有部分如附表三「應有部分」欄所示，被告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋（即臺北市○○區○○段0○段0000○號建物，下稱系爭房屋）之增建部分，即如附件所示編號A部分無權占用系爭土地，獲有免支付使用土地之代價而受有利益，致原告受有損害，另原告應有部分合計500,000/750,000，原告間及訴外人即楊燕玉、張景芳間前曾相互間移轉所有權應有部分，原告及楊燕玉、張景芳均同意原告以現應有部分向被告請求不當得利，原告自得依民法第179條規定各請求被告返還自民國99年12月10日起迄至起訴時期間，其中5年之不當得利，金額各如附表二第一欄所示，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還所占用土地之日止，按月給付如附表二第二欄所示之不當得利及遲延利息，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如前述變更後聲明。

二、被告則以：依國有非公用不動產租賃作業程序第55點規定，基地年租金為當期土地申報地價總額乘以5%，另臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則第3點規定，土地按申報地價年息5%計收。是以計算相當於租金之不當得利，若非營業使用，至多以申報地價5%計算。系爭土地現況為山坡地林業使用，且被告占用之面積甚微，實際利用經濟效益不高且為自住使用，非供營業使用，原告以申報地價之10%計算

01 不當得利數額，顯有不當。又原告以99年12月10日起迄今計
02 算相當於租金之不當得利，其請求權已罹於時效等語，以資
03 抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判
04 決，願供擔保請准免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 （一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條前段定有明文。經查，原告主張其為
08 系爭土地之共有人，應有部分如附表三「應有部分」欄所
09 示，被告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋增建部分無權
10 占用系爭土地等語，業據原告提出與其所述相符之土地登
11 記謄本、建物登記謄本等件為證（見本院卷第39頁至47
12 頁、第61頁），另系爭房屋增建部分占用系爭土地之情
13 形，經臺北市中山地政事務所派員到場丈量結果，如附件
14 所示編號A部分，面積為18.57平方公尺乙節，有該所提出
15 之複丈成果圖在卷可佐（另見本院卷第135 頁），原告是
16 項主張，應屬有據。

17 （二）又按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
18 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參
19 照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
20 申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明
21 文。所謂土地之總價額，係指法定地價而言，土地所有權
22 人依土地法所申報之地價為法定地價，土地法施行法第25
23 條、土地法第148條分別定有明文，而舉辦規定地價或重
24 新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，
25 以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第16
26 條前段亦規定明確。另基地租金之數額，除以基地申報地
27 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
28 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租
29 金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例
30 要旨參照）。經查，系爭土地坐落在臺北市○○區○○路
31 0段000號後方，康寧路1段對面為眷村改建社區，社區一

樓有幾間店面，康寧路往星雲街方向為住宅區等情，有勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷第129頁）。本院審酌上情，及周圍交通、環境尚稱便捷等一切情狀，認被告占用系爭土地應按申報地價年息5%計算其無權占有之不當得利，始屬合宜。原告請求被告給付起訴前5年即105年4月2日起至110年4月1日之不當得利，並未罹於時效。又上開期間原告與原所有人楊燕玉、張景芳間曾相互間移轉所有權應有部分〔歷年移轉變動情形援引原告110年11月9日民事陳報（2）狀〕，原告及楊燕玉、張景芳均同意原告以現應有部分向被告請求不當得利等情，亦有不當得利請求權利讓與書、土地建物異動清冊可佐（見本院卷第73頁至75頁、第151頁至241頁），以此計算原告各得向被告請求相當於租金之不當得利如附表三「不當得利價額」欄所示，原告之請求在此範圍內即有理由。

四、從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告各如附表三「不當得利價額」欄(1)+(2)+(3)合計之金額，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月17日（見本院卷第69頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另自110年4月17日起至返還附件所示編號A部分土地之日止，按月給付原告各如附表三「不當得利價額」欄(4)之金額，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。被告聲明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 1 月 24 日
內湖簡易庭 法 官 林銘宏

本件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）。

中 華 民 國 111 年 1 月 24 日
書記官 許秋莉

附表一

	（第一欄） 被告應給付原告金額，及 自起訴狀繕本送達翌日起 至清償日止，按週年利率 5%計算之利息。	（第二欄） 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返 還如起訴狀附圖所示編號（B）部分 土地之日止，按月給付原告金額，及 自各應給付之日之翌日起至清償日 止，按週年利率5%計算之利息。
巧洋公司	74,142元	598元
張敏雄	93,528元	754元
張景欣	15,764元	127元
建洋公司	538元	4元
利和公司	538元	4元
雙雄公司	538元	4元
張景河	538元	4元

附表二

	（第一欄） 被告應給付原告金額，及 自起訴狀繕本送達翌日起 至清償日止，按週年利率 5%計算之利息。	（第二欄） 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返 還附表所示編號A部分土地之日止， 按月給付原告金額，及自各應給付之 日之翌日起至清償日止，按週年利率 5%計算之利息。
巧洋公司	83,288元	1,388元
張敏雄	105,066元	1,751元
張景欣	17,708元	295元
建洋公司	605元	10元

01

利和公司	605元	10元
雙雄公司	605元	10元
張景河	605元	10元

02

附表三

03

	應有部分	不當得利價額 (105年4月2日起至110年4月1日) 105年1月至106年12月申報地價35,840元/平方公尺 107年1月至108年12月申報地價33,600元/平方公尺 109年1月至110年12月申報地價33,680元/平方公尺 111年1月起申報地價38,880元/平方公尺
巧洋公司	199,750/750,000	(1)105年4月2日起至106年12月31日(639日): $35,840 \times 18.57 \times 5\% \times 639 / 365 \times 199,750 / 750,000 = 15,516$ (2)107年至108年: $33,600 \times 18.57 \times 5\% \times 2 \times 199,750 / 750,000 = 16,618$ (3)109年1月1日至110年4月1日(457日): $33680 \times 18.57 \times 5\% \times 457 / 365 \times 199,750 / 750,000 = 10,428$ (1)+(2)+(3)=42,562 (4)自起訴狀繕本送達翌日起至返還附件所示編號A部分土地之日止,按月給付原告金額: $38,880 \times 18.57 \times 5\% / 12 \times 199,750 / 750,000 = 801$
張敏雄	251,980/750,000	(1)105年4月2日起至106年12月31日(639日): $35,840 \times 18.57 \times 5\% \times 639 / 365 \times 251,980 / 750,000 = 19,573$ (2)107年至108年: $33,600 \times 18.57 \times 5\% \times 2 \times 251,980 / 750,000 = 20,963$ (3)109年1月1日至110年4月1日(457日): $33680 \times 18.57 \times 5\% \times 457 / 365 \times 251,980 / 750,000 = 13,155$ (1)+(2)+(3)=53,691 (4)自起訴狀繕本送達翌日起至返還附件所示編號A部分土地之日止,按月給付原告金額: $38,880 \times 18.57 \times 5\% / 12 \times 251,980 / 750,000 = 1,011$
張景欣	42,470/750,000	(1)105年4月2日起至106年12月31日(639日): $35,840 \times 18.57 \times 5\% \times 639 / 365 \times 42,470 / 750,000 = 3,299$ (2)107年至108年: $33,600 \times 18.57 \times 5\% \times 2 \times 42,470 / 750,000 = 3,533$ (3)109年1月1日至110年4月1日(457日): $33680 \times 18.57 \times 5\% \times 457 / 365 \times 42,470 / 750,000 = 2,217$ (1)+(2)+(3)=9,049

		(4)自起訴狀繕本送達翌日起至返還附件所示編號A部分土地之日止，按月給付原告金額： $38,880 \times 18.57 \times 5\% / 12 \times 42,470 / 750,000 = 170$
建洋公司	1,450/750,000	(1)105年4月2日起至106年12月31日（639日）： $35,840 \times 18.57 \times 5\% \times 639 / 365 \times 1,450 / 750,000 = 113$ (2)107年至108年： $33,600 \times 18.57 \times 5\% \times 2 \times 1,450 / 750,000 = 121$ (3)109年1月1日至110年4月1日（457日）： $33680 \times 18.57 \times 5\% \times 457 / 365 \times 1,450 / 750,000 = 76$ (1)+(2)+(3)=309 (4)自起訴狀繕本送達翌日起至返還附件所示編號A部分土地之日止，按月給付原告金額： $38,880 \times 18.57 \times 5\% / 12 \times 1,450 / 750,000 = 6$
利和公司	1,450/750,000	同上
雙雄公司	1,450/750,000	同上
張景河	1,450/750,000	同上