

臺灣南投地方法院民事簡易判決

114年度投簡字第177號

原告 台灣國際實業股份有限公司

法定代理人 吳育昇

訴訟代理人 賴錦源律師

被告 陳富華

陳富榮

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國114年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6萬2,197元，及自民國114年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之42，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣6萬2,197元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於民國112年2月4日買賣取得坐落南投縣草屯鎮炎峰段387地號土地（下稱系爭土地），並於112年4月17日向訴外人陳昱安價購取得坐落系爭土地、同段388、389、471、472地號土地上之門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號未辦保存登記建物（下稱系爭建物，並與系爭土地下合稱系爭不動產），然被告無權占用系爭不動產，經原告提起返

01 還土地及遷讓房屋之訴訟，經本院以112年度訴字第274號判
02 決判決被告應返還系爭建物予原告。被告占用系爭不動產可
03 獲得免於支付租金之利益，致原告受有損害，原告依民法第
04 179條規定，請求被告給付自112年2月4日起至112年4月17日
05 止占用系爭土地，相當於租金之不當得利新臺幣(下同)1萬
06 4,405元，及自112年4月17日起至114年2月4日止占用系爭不
07 動產，相當於租金之不當得利13萬4,925元。爰依民法第179
08 條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告14萬
09 9,330元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
10 利率百分之5計算之利息。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
12 供本院審酌。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張之事實，有本院112年度訴字第274號民事判決暨確
15 定證明書、南投縣政府稅務局房屋稅繳款書、系爭土地土地
16 登記第一類謄本、南投縣地籍異動索引、南投縣政府稅務局
17 114年4月2日投稅房字第1140106422號函暨所附資料為證
18 (見本院卷第15-31、67-69、73-89頁)，並經本院調閱本
19 院112年度訴字第274號民事卷宗核閱屬實；被告對原告主張
20 之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期
21 日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，依民事訴訟法第436
22 條第2項，依同法第280條第3項準用同條第1項規定視同自
23 認，堪信原告之主張為真實。

24 (二)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
25 民法第179條定有明文。依社會通常觀念，建築物之占有人
26 因使用建物，通常被認係基地之占有人，其無權占有使用他
27 人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益（最高法院102
28 年度台上字第232號、103年度台上字第2578號判決意旨參
29 照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
30 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
31 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害

若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。上開規定，於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行細則第25條定有明文。土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第148條定有明文。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。所稱「城市地方」，參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定，係指依法發布都市計畫內之全部土地而言（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參照）。而上開條文固係針對城市地方房屋所訂定之標準，但其以不超過土地申報地價年息10%為上限，係限制租金之最高額，舉重以明輕，相較之下，經濟效益不如城市地方之非城市地方基地之租賃，其租金標準亦應參照上開計算基礎，不得超過土地申報價額年息10%。經查：

1. 被告無權占有系爭不動產，自獲有相當於租金之不當得利，且致原告受有損害，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，於法有據。
2. 系爭建物坐落系爭土地之面積為67.12平方公尺，系爭土地111年至112年、113年申報地價為每平方公尺7,520元、7,600元，系爭建物課稅現值為1萬1,000元，有本院112年度訴字第274號民事判決、系爭土地地價第一類謄本、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書為證（見本院卷第15-25、71、89

頁)。系爭不動產距離草屯鎮公所車程大約10分鐘以內，業據原告於本院審理時陳述在卷（見本院卷第102頁）。是本院參酌系爭不動產之位置、工商業繁榮之程度、被告利用系爭不動產之經濟價值及所受利益，認以系爭土地當年度申報地價及系爭建物課稅現值總價額年息6%計算為適當。依此標準計算結果，原告得請求被告自112年2月4日起至112年4月16日無權占有系爭土地之不當得利為5,974元【計算式： $67.12\text{m}^2 \times 7,520\text{元} \times 6\% \times 72/365 = 5,974\text{元}$ ，元以下四捨五入】、自112年4月17日起至114年2月4日無權占有系爭不動產之不當得利為5萬6,223元【計算式： $(67.12\text{m}^2 \times 7,520\text{元} + 11,000\text{元}) \times 6\% \times 259/365 + (67.12\text{m}^2 \times 7,600\text{元} + 11,000\text{元}) \times 6\% + (1 + 35/365) = 56,223\text{元}$ ，元以下四捨五入】，則原告請求被告給付6萬2,197元（計算式： $5,974\text{元} + 56,223\text{元} = 62,197\text{元}$ ），為有理由，逾此金額之請求，則屬無據。

(三)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條定有明文。本件原告對被告請求之不當得利返還請求權屬未定給付期限之金錢債權，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任，而原告起訴狀繕本於114年3月22日合法送達被告，有本院送達證書可憑（見本院卷第43、47頁），被告迄未給付，即應自起訴狀繕本送達翌日即114年3月23日起負遲延責任，故原告請求被告自114年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告應給付原告

01 6萬2,197元，及自114年3月23日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
03 則無理由，應予駁回。

04 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
05 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
06 規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，
07 依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
09 文。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日
11 南投簡易庭 法 官 蔡孟芳

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
16 。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日
18 書記官 蘇鈺雯