

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1273號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 黃曉妍律師

複代理人 高宏文律師

被告 蔡萬合

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣568,975元，及自民國113年3月30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40，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，本件原告起訴聲明原請求：被告應給付聲請人新臺幣（下同）169萬8,932元，及自本支付命令聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院司促卷第7頁）；嗣經本院履勘現場並囑託地政事務所測量後，原告於113年11月15提出民事變更訴之聲明聲請狀變更聲明為：被告應給付原告143萬9,388元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第81頁），經核原告上開所為訴之追加變更，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

01 (一)緣新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為中
02 華民國所有，原告為系爭土地之管理人。經被告以附圖1新
03 北市板橋地政事務所土地複丈成果圖所示A區域上之鐵皮屋
04 (下稱系爭建物)無權占用系爭土地。被告未取得合法使
05 用權源即以系爭地上物無權占用系爭土地，屬無法律上原因
06 而受有利益，且致原告受有無法利用系爭土地之損害，原告
07 自得依照民法第179條之規定請求返還相當於租金之不當得
08 利，原告並曾以存證信函催告被告給付相當於租金之不當得
09 利，被告於113年1月25日收受該存證信函，仍未依函辦理。

10 (二)本件依附圖1新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖計算被
11 告占用系爭土地之面積，計算不當得利並說明如下：

12 1. 按國有非公用不動產被占用處理要點之附件使用補償金計收
13 基準表（附件2），無權占用國有土地者每年以當期土地申
14 報地價乘以百分之五計收使用補償金。

15 2. 根據系爭土地之土地建物查詢資料（聲證1）、地價查詢資
16 料（聲證7）與系爭土地使用補償金計算表（附表），以系
17 爭土地各期申報地價年息百分之五乘以被告無權占用之土地
18 面積（83.03 平方公尺）除以12個月，計算各月不當得利：

19 (1)自99年5月起至101年12月止，系爭土地申報地價為18,700
20 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以 83.03 平方
21 公尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為6,469元
22 （計算式： $18,700 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 6,469$ ）。故自99年5月
23 起至101年12月止，期間之使用補償金共207,008元（計算
24 式： $6,469 \times 32 = 207,008$ ）。

25 (2)自102年1月起至104年12月止，系爭土地申報地價為22,000
26 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以 83.03 平方
27 公尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為7,611元
28 （計算式： $22,000 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 7,611$ ）。故自102年1月
29 起至104年12月止，期間之使用補償金共 273,996元（計算
30 式： $7,611 \times 36 = 273,996$ ）。

31 (3)自105年1月起至106年12月止，系爭土地申報地價為31,200

01 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以 83.03 平方
02 公尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為10,793
03 元（計算式： $31,200 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 10,793$ ）。故自105
04 年1月起至106年12月止，期間之使用補償金共 259,032元
05 （計算式： $10,793 \times 24 = 259,032$ ）。

06 (4)自107年1月起至108年12月止，系爭土地申報地價為29,400
07 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以83.03 平方公
08 尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為10,171元
09 （計算式： $29,400 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 10,171$ ） 故自107年1月
10 起至108年12月止，期間之使用補償金共244,104元（計算
11 式： $10171 \times 24 = 244,104$ ）。

12 (5)自109年1月起至110年12月止，系爭土地申報地價為29,000
13 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以83.03平方公
14 尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為10,032 元
15 （計算式： $29,000 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 10,032$ ） 故自109年1月
16 起至110年12月止，期間之使用補償金共 240,768元（計算
17 式： $10,032 \times 24 = 240,768$ ）。

18 (6)自111年1月起至112年8月止，系爭土地申報地價為31,000
19 元，故以系爭土地申報地價年息百分之五乘以 83.03 平方
20 公尺後除以12個月，計得此期間之月使用補償金為10,724
21 元（計算式： $31,000 \times 83.03 \times 0.05 / 12 = 10,724$ ）。故自111年
22 1月起至112年8月止，期間之使用補償金共214,480元（計算
23 式： $10,724 \times 20 = 214,480$ ）。

24 3. 故被告自99年5月起至112年8月止無權占用系爭土地，應返
25 還不當得利共計1,439,388元（計算式： $207,008 + 273,996 + 2$
26 $59032 + 244,104 + 240,768 + 214,480 = 1,439,388$ ）。

27 (三)並聲明：被告應給付原告143萬9,388元，及自支付命令聲請
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
29 利息。

30 二、被告則以：被告係擔任新北市土城區瑞興里里長一職多年，
31 而原告所指稱之系爭建物雖然是我蓋的並占用原告的土地，

01 我不爭執，我只占用到349地號，門牌是土城區德興街97
02 號，我同意不當得利5年的請求，然系爭建物乃係供作為該
03 里內活動或里內事務使用，如巡守隊晚上休息、老人供餐、
04 衛生所打流感疫苗使用，並非屬於被告個人所有，請鈞院依
05 法審酌，金額判少一點。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院得心證理由：

07 (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
08 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
09 179條定有明文。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通
10 常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無
11 法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還
12 該利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。次
13 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
14 年息百分之10為限；第97條、第99條及第101條之規定，於
15 租用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105
16 條分別訂有明文。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，
17 而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平
18 均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規
19 定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地
20 價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價
21 百分之80為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機
22 關估定之價額，惟公有土地，則以各該宗土地之公告地價為
23 申報地價，免予申報。再基地租金之數額，除以基地申報地
24 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承
25 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非
26 必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院61年台上字
27 第1695號、68年台上字第3071號判例參照）。復按租金之請
28 求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明定。又無
29 法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，
30 如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，
31 對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之

01 法則，請求返還（最高法院49年台上字第1730號判例、65年
02 度第5次民庭庭推總會決定參照）。另按當事人主張有利於
03 己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第27
04 7條前段定有明文。

05 (二)經查，原告主張系爭土地之所有權人為中華民國，而原告為
06 管理人，被告所有系爭建物占用系爭土地等語，為被告所不
07 爭執(見本院卷第46頁)，並有土地建物查詢資料為證(見司
08 促卷第15頁)，復經本院至現場履勘並指示地政機關繪製如
09 附圖所示複丈成果圖，此有本院勘驗筆錄、新北市板橋地政
10 事務所113年9月25日新北板地測字第1136028784號函覆暨附
11 圖(見本院卷第57、65至67頁)可證，是原告上開主張，堪
12 信為真實。

13 (三)次查，原告固請求自99年5月1日起至112年8月31日止之不當
14 得利，共計1,439,388元等語(見本院卷第81至83頁)，然
15 被告係於113年1月25日收受臺北信維郵局002010號存證信函
16 請求被告給付相當於租金之不當得利，有上開存證信函暨回
17 執及本院收狀戳在卷可稽(見司促卷第7、37至41頁)，是
18 超逾其催告請求前5年期間之不當利益，已罹於5年之消滅時
19 效，被告既為時效之抗辯，本院審酌上開存證信函應屬中斷
20 時效事由之請求性質，原告並隨即於6個月內即113年3月18
21 日依督促程序，聲請發支付命令，已生時效中斷之效力，是
22 原告僅得催告請求前5年之不當得利即108年1月26日起至112
23 年8月31日止。

24 (四)其次，本院審酌系爭土地坐落位置、工商業發展程度及生活
25 機能程度，併考量被告無權占有之使用情形，及參酌「國有
26 非公用不動產租賃作業程序」第55條第1項第1款規定，年
27 租金原則為當期土地申報地價總額百分之5、國有公用土地
28 被無權占用者，依「各機關經管國有公用被占用不動產處理
29 原則」第7點、「國有非公用不動產被占用處理要點」第7
30 點附表規定，亦係以當期土地申報地價總額百分之5計收使
31 用補償金等一切情狀，認被告無權占有如附圖部分土地致原

01 告所受損害，應以系爭土地之申報地價年息百分之5 計算為
02 合理適當。

03 (五)再查，系爭土地為國有地，業如前述，則其公告地價即申報
04 地價。原告主張系爭土地於108年申報地價每平方公尺為29,
05 400元、109及110年度申報地價均為29,000元、111及112年
06 度申報地價為31,000元等情，業據原告提出地價查詢資料為
07 證（見司促卷第35頁），並經本院依職權查詢新北市不動產
08 愛連網，堪予認定。是以前揭申報地價為計算基礎，乘以年
09 息百分之5，並按被告無權占有系爭土地如附圖1所示A區域
10 之鐵皮屋占用系爭土地面積83.03平方公尺計算後，原告請
11 求被告應給付其自108年1月26日起至112年8月31日之相當於
12 租金之不當得利568,975元【計算式：（108年1月26日至108
13 年12月31日期間部分：申報地價29,400元 \times 83.03 m^2 \times 5% \times 340/
14 365年=113,694元，元以下四捨五入）+（109及110年度部
15 分：申報地價29,000元 \times 83.03 m^2 \times 5% \times 2年=240,787元，元以
16 下四捨五入）+（111年至112年8月31日期間部分：申報地
17 價31,000元 \times 83.03 m^2 \times 5% \times 20/12年=214,494元，元以下四
18 捨五入）=568,975元】，為有理由，應予准許，於此範圍
19 所為請求，即無理由，應予駁回。

20 (六)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
22 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
23 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債
24 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
25 遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
26 律可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、
27 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被告既負
28 有給付原告568,975元之義務，業如前述。而本件民事聲請
29 支付命令狀繕本係於113年3月29日送達被告之情，有本院送
30 達證書附卷可參（見司促字卷第57頁），被告迄未給付，應
31 負遲延責任。則原告請求被告給付自民事聲請支付命令狀繕

01 本送達翌日即113年3月30日起至清償日止，按年息百分之5
02 計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

03 四、綜上所述，原告依據民法179條規定，請求被告應給付568,9
04 75元，及113年3月30日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，則無理
06 由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
08 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
09 述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
12 民事第一庭 法官 傅紫玲

13 以上正本係照原本作成

14 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。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
17 書記官 羅婉燕