

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1917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 徐維良律師

被告 莊又蓁

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣165萬6066元，及自民國113年1月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件被告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。

二、原告主張：

(一)坐落台北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）自民國66年7月8日起登記為中華民國所有，原告為管理機關。門牌號碼台北市○○區○○路000巷00號磚造2樓、3樓房屋（下稱系爭房屋）則為被告所有。詎被告所有系爭房屋自93年4月1日起無權占用系爭土地（面積26平方公尺），被告因此受有相當於租金之利得，並致原告受有相當於租金之損害，爰本於民法第179條規定提起本訴，請求被告按申報地價總額年息5%計算，返還原告自93年4月1日起至112年11月30日止，相當於租金之利得共新臺幣（下同）165萬6066元（計算方式如附件所示）。

(二)併為聲明：如主文所示。

三、原告主張：被告所有系爭房屋自93年4月1日起至112年11月3

01 0日止，無權占用原告所管理系爭土地（面積26平方公尺）
02 之事實，已據其提出與所述相符之系爭房屋稅籍查詢資料、
03 系爭土地登記謄本、地籍圖、勘查照片、律師函為證；被告
04 則經合法通知，並未到庭，僅以支付命令聲明異議狀表明兩
05 造間債務尚有糾葛，餘未再提出書狀作任何聲明、陳述，以
06 供本院審酌，經本院調查結果，認原告前開主張，為可採
07 信。

08 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
10 179條定有明文；又按依不當得利之法則請求返還不當得
11 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
12 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
13 以請求人所受損害若干為準，無權佔有他人土地，可能獲得
14 相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其佔
15 有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數
16 額，尚屬可採（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參
17 照）。再按，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
18 物申報總價年息10%為限，土地法第97條定有明文，而依土
19 地法施行法25條規定，土地法第97條規定之土地價額係指
20 「法定地價」而言，又依土地法第148條規定，土地所有權
21 人依土地法所定「申報之地價」為法定地價，另土地法第10
22 5條規定「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築
23 房屋均準用之。」。是城市地方建築基地之租金亦應以土地
24 申報地價年息10%為限。又按，請求不當得利中相當於租金
25 損害之酌定，並非均以租約約定之租金數額為唯一標準，仍
26 應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用該土
27 地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
28 決定。另依國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項及
29 國有非不動產使用補償金計收基準表，已就占用情形依前述
30 土地法規定分門別類規定計收基準，其中占用土地興建地上
31 物，依計收基準表項次1規定，以占用土地每年當期申報價

01 總額5%計收。查系爭土地自93年4月1日起至95年12月31日
02 止，申報地價為每平方公尺4萬9517元；自96年1月1日起至9
03 8年12月31日止，申報地價為每平方公尺5萬4210元；自99年
04 1月1日起至101年12月31日止，申報地價為每平方公尺5萬66
05 38元；自102年1月1日起至104年12月31日止，申報地價為每
06 平方公尺6萬1000元；自105年1月1日起至106年12月31日
07 止，申報地價為每平方公尺8萬600元；自107年1月1日起至1
08 08年12月31日止，申報地價為每平方公尺7萬5600元；自109
09 年1月1日起至110年12月31日止，申報地價為每平方公尺7萬
10 7600元；自111年1月1日起至112年12月31日止，申報地價為
11 每平方公尺8萬700元；系爭房屋占用系爭土地面積合計為26
12 平方公尺，已如前述。再參酌系爭土地坐落於台北市松山
13 區，經被告以搭建系爭房屋供住家使用等一切情狀及現今社
14 會經濟發展狀況後，認原告主張：系爭土地應按基地申報地
15 價年息5%計算相當於租金利得，尚屬妥適，為有理由，應予
16 准許。

17 五、綜上，原告本於不當得利法律關係請求被告給付165萬6066
18 元（計算方式如附件所示），及自十水付命令送達翌日（即
19 113年1月29日）起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利
20 息，為有理由，應予准許。

21 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第
22 78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

24 民事第六庭 法 官 黃信滿

25 以上正本係照原本作成

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

29 書記官 吳佳玲