

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第491號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被告 紀宇牧

上列當事人間清償債務事件，本院於中華民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣587,697元，及自民國113年5月17日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣195,000元為被告預供擔保後，得假執行；惟被告如以新臺幣587,697元為原告預供擔保後，得免假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,562,338元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於113年12月4日具狀變更聲明為被告應給付其587,697元及同上之利息（見本院卷第129頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最末言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，依同法第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)緣坐落高雄市○○區○○段00000○00000地號土地（下合稱  
04 系爭土地）均為原告管理之國有土地。詎被告前未徵得原告  
05 之同意，至遲於105年1月間起即擅自於系爭土地上設置車棚  
06 及鋪設水泥，並於其上劃設停車格作為收費停車場營利使  
07 用，而無權占用如高雄市政府地政局楠梓地政事務所113年1  
08 1月4日楠法土202號複丈成果圖所示之A、B區域範圍土地  
09 （詳如本判決附圖，下稱附圖）。案直至原告109年10月間  
10 派人勘查現場並與被告聯繫請其拆除上開地上物後，被告方  
11 於110年3月1日前拆除上開棚架等地上物而騰空返還占用範  
12 圍土地與原告（惟現場仍留有鋪設之水泥地未經剷除）。查被  
13 告無權占用系爭土地如上區域範圍供營利使用，於占用之期  
14 間，自受有等同於租金之不當得利，為此，爰依民法第179  
15 條前段規定，提起本件訴訟，請求被告給付自108年3月22日  
16 （因被告就本件租金不當得利請求為時效抗辯，故本件以原  
17 告聲請發支付命令之日起回溯5年為請求之始日）起至110年2  
18 月28日止，如附表所示金額之租金不當得利。

19 (二)並聲明：①被告應給付原告587,697元，及自支付命令送達  
20 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②願供擔  
21 保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：（按被告雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾於  
23 前次審理期日到場，並曾具狀答辯如下）

24 (一)依伊之印象，伊係於108、109年間始占用系爭土地作為停車  
25 場使用，伊不否認就占用範圍為無權占用，惟占用之範圍應  
26 如附圖所示C、D區域範圍土地，非有如原告主張A、B區域廣  
27 闊，原告主張以A、B區域範圍面積作為租金不當得利請求之  
28 基礎，與事實不符，且未據提出證據以實其說，伊無法苟  
29 同。另伊亦就本件起訴日前回溯5年以前，原告主張之不當  
30 得利金額，援引民法第126條規定為時效抗辯。

31 (二)又伊於本件民事訴訟起訴日前之110年1、2月間即已騰空返

01 還系爭占用範圍土地與原告，依據《國有非公用不動產被占  
02 用處理要點》第6點第1項第(三)款規定，原告自應免收使用  
03 補償金，且本件伊於110年1、2月間返還系爭占用範圍土地  
04 後，便未曾再與占用，亦無同要點第6點第3項規定(即前開  
05 免收補償金例外不適用規定)之適用；又伊所搭建之棚架，  
06 依同要點第8點第(二)款規定，亦可視為空地，原告亦無徵  
07 收或請求補償金必要，原告執意起訴本件請求伊給付補償  
08 金，亦屬權利濫用，即不應准許等語。

09 (三)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准  
10 宣告免為假執行。

### 11 三、本院之判斷：

12 (一)經查，系爭高雄市○○區○○段00000○○00000地號土地為國  
13 有地，以原告為管理機關；原告前於109年10月間曾至現場  
14 勘驗、蒐證而確認被告無權占用系爭土地供作停車場之用，  
15 現場占用情形即如原告提出之勘查照片；原告於110年1月7  
16 日曾偕同被告至現場勘驗，此時已據被告拆除部分棚架，現  
17 場尚留有部分棚架未與拆除；系爭土地經本院偕同兩造及高  
18 雄市政府楠梓區地政事務所(下稱楠梓地政)於113年11月6日  
19 至現場勘驗，系爭土地上尚遺有被告設置之水泥地面未刨除  
20 等節，除為兩造於本件審理中無爭執外，並有卷附系爭土地  
21 第二類謄本(本院卷第35至36頁)、原告110年1月7日偕同被  
22 告現場勘驗之會勘紀錄表(本院卷第37頁)、109年間原告勘  
23 驗現場製作之附錄、現場照片及繪製之現場圖(本院卷第39  
24 至44頁)、本院製作之現場勘驗筆錄(本院卷第97至99頁)、  
25 現場照片(本院卷第100-1至100-10頁)及楠梓地政113年11月  
26 4日楠法土202號複丈成果圖(即本判決附圖，本院卷第113  
27 頁)等件可稽，上情首堪信為真。兩造既分別主張如上，從  
28 而本件爭點應為：①原告請求被告給付如附表所示金額不當  
29 得利及法定利息，有無理由？②被告主張本件有《國有非公  
30 用不動產被占用處理要點》第6點第1項第(三)款及第8點第  
31 (二)款規定之適用，應予免收原告主張之補償金，是否有

01 據？

02 (二)原告主張被告給付如附表所示合計587,697元之租金不當得  
03 利，暨自113年5月17日起至清償日止之前開金額法定遲延利  
04 息，均屬有據：

05 1.關於被告無權占用系爭土地期間認定：查本件原告主張被  
06 告給付租金不當得利期間，係自108年3月22日起迄110年2  
07 月28日止(詳附表)。而依原告提出之GOOGLE現場實景圖  
08 (本院卷第143至145頁參照)，系爭土地早於107年11月間  
09 即已由被告占用搭建鐵皮棚架等地上物作為收費停車場營  
10 運之用，此節亦為被告於本件審理中無爭執(本院卷第76  
11 頁審理筆錄第20、21行參照)；並原告係於113年3月21日  
12 聲請本院發支付命令，依民法第129條第1項第3款、第2項  
13 第1款及民事訴訟法第519條第1項關於聲請發支付命令中  
14 斷請求權時效規定，參以民法第126條就租金請求係採5年  
15 短期時效，本件原告於被告當庭主張前揭5年短期時效抗  
16 辯下，改以113年3月21日往前回溯5年之108年3月22日，  
17 起算本件被告無權占用系爭土地之期間，自屬有據。又被  
18 告係於110年2月28日止已自行拆除占用範圍全部棚架，並  
19 返還土地占用與原告，此為原告自始主張，被告就此亦無  
20 爭執，並有卷附原告110年1月7日偕同被告製作之現場勘  
21 驗會勘紀錄表1紙可依(本院卷第37頁參照)，則原告主張  
22 本件被告無權占用事實係至110年2月28日止，核與卷附資  
23 料亦屬相符。從而本件原告主張被告自108年3月22日起迄  
24 110年2月28日止，無權占用系爭土地，即屬有據。

25 2.關於被告無權占用系爭土地範圍認定：案經本院偕同兩造  
26 至現場實測結果，經兩造分別指界後，原告主張被告占用  
27 系爭土地範圍係如附圖所示A、B區域(合計占用面積： $328$   
28  $m^2+50m^2=378m^2$ )，惟被告自行指界範圍則僅為附圖所示  
29 C、D區域土地(合計占用面積： $87m^2+31m^2=118m^2$ )。經參  
30 照原告109年10月22日現場勘驗所攝照片、摘錄之現場占  
31 用情形及繪製之現場圖等資料(按斯時全部地上物仍未據

01 被告拆除；本院卷第39至43頁參照)，已見原告就20-43地  
02 號土地部分載明被告占用範圍為328平方公尺，就20-51地  
03 號土地部分載明被告占用範圍為50平方公尺，此節除與本  
04 件楠梓地政113年11月6日實測結果其中附圖所示A、B區域  
05 之面積完全吻合外，再經比對附圖與原告前揭109年間繪  
06 製之現場照片及現勘圖(即本院卷第41至42頁、第43頁)，  
07 附圖所示A、B區域範圍核與原告前揭現勘圖中之網狀區域  
08 (標示為車棚)及現場照片中之水泥鋪面車道範圍亦屬相  
09 符，則本件以原告主張之附圖所示A、B區域範圍，認作被  
10 告自始占用系爭土地之區域面積，堪認與事實吻合，而屬  
11 可採。至被告陳稱之占用範圍僅係附圖所示C、D部分面積  
12 云云，除與前揭原告109年10月22日勘驗資料未符外，經  
13 核對附圖及現場108年間系爭土地空照套疊圖(本院卷第13  
14 7頁參照)，果如被告主張僅占用如上C、D範圍，系爭停車  
15 場將全無車道可供車輛行駛至鐵皮棚架下方停放，殊與事  
16 實未符，自非可採，本件自應以附圖所示A、B區域範圍計  
17 算被告無權占用系爭土地總面積。

- 18 3.關於原告主張依申報地價年息百分之5，計算被告無權占  
19 用系爭土地期間租金不當得利金額：按無法律上之原因而  
20 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條  
21 前段定有明文。次按無正當權源而使用他人所有之不動  
22 產，即可獲得相當於租金之利益，為社會通念。又按建築  
23 房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規  
24 定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限；而該條  
25 所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地  
26 價，而法定地價，依土地法第148條規定，為土地所有權  
27 人依該法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，則指  
28 土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之  
29 時，其公告申報地價期間自行申報之地價，未於該期間內  
30 申報，地政機關公告之地價而言(平均地權條例第16條參  
31 照)。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，

01 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基  
02 地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以  
03 為決定，非必達申報總地價年息百分之10最高額。查系爭  
04 土地坐落高雄市中心之左營高鐵特區精華地段，交通便  
05 捷，緊鄰高鐵站後站約600公尺處，且與15米寬主要道路  
06 相通，土地價值自屬不斐，108年至110年間申報地價均達  
07 每平方公尺16,000元等節，已據本院於前揭現場勘驗時觀  
08 察如實，且有原告提出之各該年度申報地價資料在卷可循  
09 (本院卷第47頁參照)，參以被告本件無權占用系爭土地係  
10 權充停車場純營利使用，本件原告聊以申報地價年息百分  
11 之5，請求被告給付租金性質不當得利，已屬寬厚，本院  
12 即無不與照准之理。從而原告本於前述之占用期間、占用  
13 面積，以占用期間系爭土地申報地價年息百分之5為基  
14 礎，計算被告應給付之租金不當得利合計587,697元(計算  
15 式詳如附表)，自屬有據，應予准許。

- 16 4.關於原告主張被告給付附表所示租金不當得利587,697元  
17 法定遲延利息部分：按遲延之債務，以支付金錢為標的  
18 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息  
19 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
20 百分之5；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
21 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
22 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
23 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法  
24 第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別定有明  
25 文。本件原告請求被告給付不當得利，係以支付金錢為標  
26 的，且該債權核屬無確定期限之給付，然既經原告依督促  
27 程序送達支付命令，被告迄未給付，當應負遲延責任，故  
28 原告請求被告應給付自被告收受支付命令繕本送達之翌日  
29 (即113年5月17日，送達證書見卷附本院113年度司促字  
30 第3133號卷第41頁)起至清償日止，按週年利率百分之5  
31 計算之利息，核無不合，亦應准許。

01 (三)本件並無《國有非公用不動產被占用處理要點》第6點第1項  
02 第(三)款、第8點第(二)款等規定之適用，被告引此為據拒  
03 絕給付租金不當得利，非有理由：

04 1.查系爭土地本件占用情形，有《國有非公用不動產被占用  
05 處理要點》(下稱本要點)之適用，兩造就此於本院審理中  
06 均表無爭執，此有本院113年9月6日審理筆錄可循(本院卷  
07 第76頁審理筆錄第9至15行參照)，合先敘明。

08 2.本要點第6點第1項第(三)款固規定：「被占用之不動產，  
09 在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先  
10 依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。  
11 但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩收：(三)  
12 執行機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還；  
13 或配合依限騰空交還者，免收使用補償金。」惟除前揭規  
14 定之免收補償金，條文明定係屬機關裁量權而「得」視情  
15 況准否通融外，並本要點第第6點第3項後段亦明定以：

16 「國有非公用不動產於102年3月6日起始被占用者，或雖  
17 於102年3月6日前被占用，經占用人騰空交還後再度占用  
18 者，不適用第1項第3款及第4款免收或減收規定。」等  
19 語。查本件被告無權占用系爭土地事實顯發生於000年0月  
20 0日以後(被告於本院審理中亦自承，係自108、109年間起  
21 始為本件占用，本院卷第76頁審理筆錄第20至21行參  
22 照)，依此規定，本件亦無前揭免收補償金規定之適用，  
23 乃屬當然，被告引之為免責依據，顯有誤會，不足為其有  
24 利認定。

25 3.被告又主張本件無權占用之地上物如鐵皮棚架，依本要點  
26 第8點第(二)款規定，得視為「空地」，本件亦無無權占  
27 用系爭土地情形云云。惟按，該條款係規定以：「被占用  
28 國有非公用不動產符合下列情形之一者，得視為空地，依  
29 國有財產法第53條規定辦理標售：(二)地上為非供居住使  
30 用之簡易棚架(屋)或貨櫃屋。」等語。查，系爭土地被  
31 告占用如附圖所示A、B區域範圍土地供作停車場營利之

01 用，已說明如前，又被告占用情形，除搭建如照片所示之  
02 鐵皮棚架外，亦於系爭土地上鋪設水泥，並以白線劃設停  
03 車格，再以鐵絲網區隔與外界範圍(以上參照本院卷第41  
04 至42頁現場照片)，本件顯非如被告所辯，僅有「簡易棚  
05 架」之地上物而可視為空地情形，自無前揭規定適用餘  
06 地，被告援此規定以茲抗辯，同有誤會，無可採認。

07 四、綜上所述，原告依民法第179條前段規定，請求被告給付原  
08 告587,697元，及自113年5月17日起至清償之日止，按週年  
09 利率百分之5計算之利息，均有理由，應予准許。

10 五、兩造均陳明願供擔保，請准假執行、免假執行宣告，經核於  
11 民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項等規定並無不符，  
12 爰酌定相當擔保金，諭知如本判決主文第3項所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
14 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
17 民事第三庭 法 官 曾士哲

18 正本係照原本作成。

19 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
20 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
21 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日  
24 書記官 陳恩慈

25 附表：

26

地號	占用期間	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	占用面積 (m <sup>2</sup> )	年息	每月使用補償金 (計算式：申報 地價×占用面積 ×5%÷12，元以 下無條件捨去)	占用 期間	使用補償金 總額 (新臺幣)
20-43	108年3月22日至 108年3月31日	16,000	328	5%	21,866	10日	7,050元
	108年4月1日至 110年2月28日	16,000	328	5%	21,866	23月	502,918元

(續上頁)

01

20-51	108年3月22日至 108年3月31日	16,000	50	5%	3,333	10日	1,070
	108年4月1日至 110年2月28日	16,000	50	5%	3,333	23月	76,659
						合計	587,697元