

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第739號

原告 梁智強
被告 張林梅妹

上列被告因竊佔案件(本院113年度易字第183號)，經原告提起刑事附帶民事訴訟請求損害賠償，由本院刑事庭裁定移送前來(113年度附民字第300號)，本院於民國113年11月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬壹仟參佰貳拾陸元，及自民國一一三年三月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾伍萬壹仟參佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：緣被告基於竊佔之犯意，未經原告同意，於民國(下同)98年12月間，以不詳方式進入原告所有坐落於新竹縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)上門牌號碼新竹縣○○鄉○○村0鄰○○○街00號房屋(下稱系爭房屋)，除將系爭房屋大門更換為可上鎖式鐵捲門，並於系爭房屋內部堆疊藍色置物箱、於門口置放貨物棧板，將系爭房屋作為營業用之家庭代工工廠使用；適原告於112年9月8日13時30分許前往系爭房屋查看始知悉系爭房屋遭被告無權占有，故請求被告給付自98年12月起至112年9月8日止，相當於租金之不當得利。並聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)198萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊自98年12月起至112年9月間，雖有使用系爭房屋，於內部堆置籃子、棧板並置放藤椅一張；惟伊僅使用系

01 爭房屋前面作為代工包裝之用，且並未時常待在該處，資為
02 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張其為系爭房屋所有人，而被告自98年12月起至112
05 年9月間，竊佔系爭房屋等情，業據原告提出系爭房屋及系
06 爭土地(下合稱系爭房地)之第一類登記謄本、新竹縣政府稅
07 務局112年房屋稅繳款書、98年12月之Google街景照片等件
08 為證(見本院卷第29至32-1頁、第49頁)，並經本院依職權調
09 取本院113年度易字第183號刑事全卷核閱無訛；而被告上開
10 行為，經本院刑事庭認定被告犯竊佔罪，處有期徒刑在案，
11 此有本院113年度易字第183號刑事判決在卷可稽(見本院卷
12 第13至18頁)，自堪信原告此部分主張為真正。又被告雖抗
13 辯伊僅使用系爭房屋前面作為代工包裝之用，且並未時常在
14 該處云云。然審諸被告自承系爭房屋內部籃子、棧板、藤椅
15 等物均為其所有，復不爭執原告於113年度易字第183號刑事
16 判決所提，用以證明被告使用系爭房屋之照片9紙之真實性
17 (見本院卷第43頁)；衡以其日常生活最常使用之部分雖為系
18 爭房屋前面，然出入均須經由系爭房屋之鐵捲門，而被告亦
19 於111年替換系爭房屋之鐵捲門為新品，足見被告尚實際管
20 領系爭房屋之全部；是無論其如何使用系爭房屋，均無礙於
21 被告就系爭房屋全部占有之事實。故其所辯，並無可取。

22 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
24 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61
25 年台上字第1695號裁判參照)。經查，被告自承伊自98年12
26 月起至112年9月間，持續使用系爭房屋作為代工包裝之用，
27 迄未能舉證證明其就系爭房屋有何占有之正當權源，已屬無
28 權占有至明。揆諸前揭說明，被告因占有使用系爭房屋而受
29 有利益，致原告受有損害，則原告依其就系爭房地之所有權
30 及上開不當得利之規定，請求被告給付相當於租金之不當得
31 利，於法有據。

01 (三)次按城市地方房屋租金，以不超過土地及建物申報總價年息
02 百分之10為限，並為租用基地建築房屋所準用；土地法第97
03 條第1項、第105條分別定有明文。而土地申報總價額之基準
04 ，依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例
05 第16條等規定，係以土地所有權人依法所申報之地價為其法
06 定地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公
07 告地價百分之80為其申報地價(最高法院91年度台上字第213
08 0號裁判參照)。再按基地租金之數額，除以基地申報地價為
09 基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
10 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
11 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額(
12 最高法院68年台上字第3071號裁判參照)。經查，原告固主
13 張依當地區域租屋服務網、新竹縣湖口鄉長威二街區域之租
14 賃行情，40坪整層住宅約為每月18,000元，折合月租每平方
15 公尺136.125元，亦即系爭房屋總面積84.26平方公尺，出租
16 行情每月至少為11,470元，核算可向被告請求之租金為1,88
17 1,080元等語。然此與上開法律規定不符，僅能作為本院審
18 酌土地及其建築物申報總價年息10%上限之參考，無從逕以
19 之為原告請求不當得利之數額。本院審酌系爭房屋位於新竹
20 縣湖口鄉郊區，附近並非繁榮、交通亦未甚便利，是本件以
21 系爭房屋及系爭土地申報地價年息8%為基準，計算相當於租
22 金之不當得利，應屬適當。又本院依職權調閱系爭土地之歷
23 年申報地價：(1)96年1月至101年12月，每平方公尺為960
24 元、(2)102年1月至104年12月，每平方公尺為1,200元、(3)
25 105年1月至106年12月，每平方公尺為1,280元、(4)107年1
26 月迄今，每平方公尺為1,760元；有新竹縣政府地政處申報
27 地價查詢結果在卷可稽(見本院卷第59頁)，而系爭房屋之課
28 稅現值為119,800元，亦有新竹縣政府稅務局112年房屋稅繳
29 款書在卷可考(見本院卷第32-1頁)，是被告自無權占有系爭
30 房屋日即98年12月1日起至112年9月8日原告報警處理之日
31 止，每日占用系爭房屋之不當得利計為：

- 01 1、98年12月1日至101年12月31日止，共1,127日，每日為43元
02 【計算式： $\langle (申報地價960元 \times 基地面積74.46m^2) + 建物課$
03 稅現值119,800元 $\rangle \times 酌定年息比例0.08 \div 12月 \div 30日 = 43元$ ；
04 元以下四捨五入】。又本段期間共計48,461元(計算式：43
05 元 $\times 1,127日 = 48,461元$)。
- 06 2、102年1月1日至104年12月31日止，共1,095日，每日為47元
07 【計算式： $\langle (申報地價1,200元 \times 基地面積74.46m^2) + 建物$
08 課稅現值119,800元 $\rangle \times 酌定年息比例0.08 \div 12月 \div 30日 = 47$
09 元；元以下四捨五入】。又本段期間共計51,465元(計算
10 式：47元 $\times 1,095日 = 51,465元$)。
- 11 3、105年1月1日至106年12月31日止，共731日，每日為48元
12 【計算式： $\langle (申報地價1,280元 \times 基地面積74.46m^2) + 建物$
13 課稅現值119,800元 $\rangle \times 酌定年息比例0.08 \div 12月 \div 30日 = 48$
14 元；元以下四捨五入】。又本段期間共計35,088元(計算
15 式：48元 $\times 731日 = 35,088元$)。
- 16 4、107年1月1日至112年9月8日止，共2,077日，每日為56元
17 【計算式： $\langle (申報地價1,760元 \times 基地面積74.46m^2) + 建物$
18 課稅現值119,800元 $\rangle \times 酌定年息比例0.08 \div 12月 \div 30日 = 56$
19 元；元以下四捨五入】。又本段期間共計116,312元(計算
20 式：56元 $\times 2,077日 = 116,312元$)。
- 21 5、是原告請求自98年12月起至112年9月8日止，共5,030日，被
22 告占用之不當得利金額為251,326元(計算式：48,461 + 51,4
23 65 + 35,088 + 116,312 = 251,326元)。逾此部分之請求，則
24 屬無據。
- 25 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
28 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
29 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
30 者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項
31 前段、第203條規定甚明。從而，原告據此規定，請求被告

01 給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年3月20日(於113年3月1
02 9日由被告簽收，見附民卷第5頁)起至清償日止，按年息5%
03 之遲延利息，核無不合，應予准許。

04 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付251,326
05 元，及自113年3月20日起至清償日止，按年息百分之5計算
06 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
07 據，應予駁回。

08 五、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
09 389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行。是原告陳明願
10 供擔保聲請宣告假執行，核無必要。另依同法第392條第2項
11 規定，依職權宣告被告為原告預供相當擔保金額後，得免為
12 假執行。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失
13 所依據，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、本件係原告於刑事訴訟程序提起之附帶民事訴訟，經本院刑
18 事庭裁定移送民事庭審理，依刑事訴訟法第504條第2項之規
19 定，免納裁判費，且本院刑事庭移送後，於民事訴訟程序進
20 行期間亦無支付任何訴訟費用，爰不為訴訟費用負擔之諭知
21 ，併此敘明。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
23 民事第一庭法 官 楊明箴

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
28 書記官 郭家慧