

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第359號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 程光儀律師

複代理人 林泓均律師

訴訟代理人 張義群律師

張庭維律師

被告 陳合成

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國113年1月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣33,995元，及自民國112年12月29日
起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

被告經合法通知，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，爰依原告之聲請由其一造辯論而為
判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○地號土地為國有
土地（民國108年8月20日第一次登記，所有權人中華民國，
下稱系爭土地），由原告所管理。詎被告未經原告同意，自
104年9月起至111年4月止以「土石、木材及貨櫃」（面積2,9
11平方公尺，下稱系爭甲地上物）占用系爭土地，並自111年

01 5月起，被告雖經臺中市政府以違反水土保持法規定裁處罰
02 鍰並限期命移除，然被告並未完全將系爭甲地上物移除，仍
03 有其中一部分之地上物（面積55平方公尺，下稱系爭乙地上
04 物）占用系爭土地；嗣經原告於112年11月14日至系爭土地
05 進行勘查，發現被告已將系爭乙地上物移除。兩造就系爭土
06 地並無租賃或其他合法使用關係，被告之系爭甲地上物（自
07 104年9月1日起至111年4月30日止）、系爭乙地上物（自111
08 年5月1日起至112年11月13日止）無權占用系爭土地而受有
09 相當於租金之不當得利，原告以系爭土地各年度當期之土地
10 申報地價之年息5%，計算相當於租金之不當得利，應屬合
11 理。為此，原告不當得利之法律關係，請求被告給付原告自
12 104年9月1日起至112年11月13日止之不當得利新臺幣(下同)
13 355,369元(計算式如附表一)。並聲明：被告應給付原告35
14 5,369元，及其中354,660元自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止，其中709元自民事變更聲明暨陳報狀繕本送達翌日起
16 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
18 陳述。

19 三、法院之判斷：

20 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對
21 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定有
22 明文。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
23 其利益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土
24 地，可能獲得相當於租金之利益，亦屬社會通常之觀念（最
25 高法院61年度台上字第1695號民事裁判意旨參照）。無權使
26 用他人土地者，其所受利益，為使用本身，而「相當於租
27 金」係原受利益依其性質不能返還時應償還之價額。次按城
28 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
29 百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，此於城市地
30 方基地租賃之租金準用之，同法第105條亦有明文。所謂土
31 地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定

01 地價，而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人
02 依該法規定所申報之地價，此有關房屋及基地租賃計收租金
03 之上限規定，於請求返還相當於租金利益之事件，自應據為
04 計算利益之標準。惟前揭土地法第97條所謂以百分之十為
05 限，乃基地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之十計
06 算之，計算相當於租金之損害，除應以不動產之價值為基礎
07 外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁榮情形，利用基地之
08 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定
09 （最高法院88年度台上字第1894號、3331號民事裁決意旨參
10 照）。另按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年
11 或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間
12 不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。又按給付有確定
13 期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定
14 期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
15 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
16 狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，
17 與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明
18 文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
19 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
20 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
21 週年利率為5%。為民法第233條第1項、第203條所明定。經
22 查：

- 23 (一)原告主張其管理之系爭土地為國有土地（108年8月20日第一
24 次登記），原告於109年7月31日派員勘查系爭土地時，發現
25 系爭甲地上物占用系爭土地後，期間被告經臺中市政府以違
26 反水土保持法規定裁處罰鍰並限期命移除，然被告並未完全
27 將系爭甲地上物移除，自111年5月1日起仍有其中一部分之
28 地上物即系爭乙地上物占用系爭土地，嗣經原告於112年11
29 月14日至系爭土地進行勘查，被告已將系爭乙地上物移除等
30 情，業據原告提出系爭土地之土地登記謄本、地籍異動索引
31 資料、土地建物查詢資料、109年7月31日系爭土地使用現況

略圖及土地勘查表(含現場照片)、111年5月17日系爭土地使用現況略圖及土地勘查表(含現場照片)、112年11月14日系爭土地使用現況略圖及土地勘查表(含現場照片)、臺中市政府辦理違規使用山坡地案件現場會勘紀錄(會勘時間：109年7月31日)、系爭土地公告地價查詢資料、財政部國有財產局91年5月3日台財產局管字第0910011121號函等件為證，則被告自109年7月31日起至112年11月13日止之該段期間，被告之系爭甲地上物（自109年7月31日起至111年4月30日止，下同）、系爭乙地上物（自111年5月1日起至112年11月13日止，下同）占用系爭土地，且無占有之正當合法權源，堪以認定。則原告主張被告返應還原告自109年7月31日起至112年11月13日止，因系爭甲、乙地上物無權占用系爭土地之不當得利，為屬有據，應堪憑採。至原告逾前揭期間之其餘主張，未據原告就此有利於己事實提出確切證據證明以實其說，無從逕為有利原告之認定，並無可採。

(二)再者，109年迄今系爭土地之各年度申報地價如附表二所示，有系爭土地之地價謄本附卷可按，依系爭土地之價值及系爭地上物使用坐落土地之經濟價值等情，堪認原告主張以系爭土地之申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，為屬適當，堪予憑採。準此，原告依不當得利之法律關係，原告請求被告給付原告自109年7月31日起至112年11月13日止之不當得利33,995元（詳附表二所示），及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年12月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

沙鹿簡易庭 法 官 何世全

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
03 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
04 訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
06 書記官 許采婕

07 附表一（原告之主張）：（金額：新臺幣／日期：民國）
08

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/㎡)	占用面 積(㎡)	年息 率	每月相當 租金之利益	經歷月數	應繳金額
104年9月1日至1 04年12月31日	103年1月	400	2,911	5%	4,851	4	19,404
105年1月1日至1 06年12月31日	105年1月	400	2,911	5%	4,851	24	116,424
107年1月1至108 年12月31日	107年1月	400	2,911	5%	4,851	24	116,424
109年1月1日至1 10年12月31日	109年1月	300	2,911	5%	3,638	24	87,312
111年1月1日至1 11年4月30日	111年1月	300	2,911	5%	3,638	4	14,552
111年5月1日至1 11年12月31日	111年1月	300	55	5%	68	8	544
112年1月1日至1 12年10月31日	112年1月	300	55	5%	68	10	680
112年11月1日至 112年11月13日	112年1月	300	55	5%	68	(13/30)	29
合計							355,369
計算式：【(申報地價×占用面積×年息率/12)[無條件捨去]*占用月數】							

09 附表二（本院之認定）：（金額：新臺幣／日期：民國）

占用期間	申報地價 適用年份	申報地價 (元/㎡)	占用面 積(㎡)	年息 率	每月相當 租金之利益	經歷月數	應繳金額
109年7月31日至 110年12月31日	109年1月	300	2,911	5%	3,638	5	18,190
111年1月1日至1 11年4月30日	111年1月	300	2,911	5%	3,638	4	14,552
111年5月1日至1 11年12月31日	111年1月	300	55	5%	68	8	544
112年1月1日至1 12年10月31日	112年1月	300	55	5%	68	10	680
112年11月1日至 112年11月13日	112年1月	300	55	5%	68	(13/30)	29
合計							33,995