

臺灣臺中地方法院小額民事判決

113年度沙小字第885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 申惟中律師

複代理人 蔡珮辰律師

被告 臺中市私立佳欣幼兒園即許志慶

上列當事人間請求給付使用補償金事件，經本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣32,316元，及自民國113年9月24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新臺幣473元，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣元32,316為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：坐落臺中市○里區○○段○00○00地號（重測前依序為屯子腳段第373之187、373之189地號）等二筆土地（面積依序為224.46平方公尺、5.10平方公尺，下合稱系爭土地）之所有權人為中華民國、臺中市（即均以抵繳稅款為登記原因，並均於106年10月16日取得系爭土地之應有部分各為2分之1），原告則為系爭土地中（即前揭中華民國應有部分2分之1）之管理機關（就臺中市應有部分2分之1之管理機關，則為訴外人臺中市政府建設局）。詎被告未經原告同意，於106年11月1日起至110年2月28日該段期間（下稱前開期間），其以「圍籬內庭院、鐵棚架車庫使用」及以「圍籬內庭院車庫使用」（下合稱系爭地上物）各占用系爭39地號土地（面積224.46平方公尺）、系爭95地號土地（面積5.10平

01 方公尺)。兩造就系爭土地並無租賃或其他合法使用關係，  
02 被告之系爭地上物無權占用系爭土地而受有相當於租金之不  
03 當得利，原告以系爭土地各年度當期之土地申報地價之年息  
04 5%，並依原告就系爭土地之應有部分2分1比例，計算相當  
05 於租金之不當得利，應屬合理。為此，原告依不當得利之法  
06 律關係，請求被告給付原告前開期間之不當得利新臺幣(下  
07 同)68,330元(計算式如附表所示)及其法定遲延利息。並聲  
08 明：被告應給付原告68,330元，及自支付命令送達被告翌日  
09 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

10 二、被告抗辯：被告之系爭地上物於前開期間雖坐落在系爭土地  
11 上，惟被告先前於101年3月16日與訴外人張池塘即簽立土地  
12 租賃契約，租賃契約存續期間至109年5月1日止，被告均依  
13 該租賃契約約定按時繳交租金，期間訴外人張池塘與原告間  
14 土地所有權移轉事宜，被告無從得知，原地主也並未因此對  
15 被告減收租金，被告只是承租人，被告沒有意圖也沒有取得  
16 任何不當之利益。且被告嗣後收受原告及訴外人臺中市政府  
17 建設局之通知後，被告已在期限內即113年8月雇工拆除清理  
18 系爭地上物完畢。原告對被告之本件請求，為無理由。並聲  
19 明：駁回原告之訴。

20 三、法院之判斷：

21 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對  
22 於妨害其所有權者，得請求除去之。無法律上之原因而受利  
23 益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第767條第1項、  
24 第179條前段分別定有明文。又被告對原告就其物有所有權  
25 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被  
26 告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係  
27 有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之主張  
28 為有理由。再者，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，  
29 縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續  
30 存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾  
31 五年或未定期限者，不適用之。民法第425條第1項、第2項

01 定有明文。基此，出租人係將原本為其所有之租賃物所有權  
02 讓與第三人，始有民法第425條第1項規定之適用。經查：

03 1.原告主張系爭土地（系爭93、95地號土地重測前依序為屯子  
04 腳段第373之187、373之189地號，面積依序為224.46平方公  
05 尺、5.10平方公尺）之所有權人為中華民國、臺中市（即均  
06 以抵繳稅款為登記原因，並均於106年10月16日取得系爭土  
07 地之應有部分各為2分之1），原告則為系爭土地中（即前揭  
08 中華民國應有部分2分之1）之管理機關（就臺中市應有部分  
09 2分之1之管理機關，則為訴外人臺中市政府建設局），被告  
10 之系爭地上物於前開期間坐落在系爭土地上（面積各為224.  
11 46、5.10平方公尺）等情，業據原告提出系爭土地之土地登  
12 記謄本、地籍異動索引、109年1月6日土地勘查表、現場相  
13 片等件為證，堪認屬實。

14 2.被告雖以前詞置辯，並提出其與訴外人張池塘簽立及經法院  
15 公證之101年3月16日土地租賃契約書、109年5月1日終止租  
16 賃契約同意書為證。惟參諸前揭土地租賃契約書、終止租賃  
17 契約同意書之內容，可知訴外人張池塘出租原告之土地乃為  
18 臺中市○里區○○○段○○○地號內之部分土地，顯與系爭土  
19 地無涉外，依前開說明，亦無民法第425條第1項規定之適  
20 用。此外，被告就其取得系爭地上物所坐落系爭土地之占有  
21 權源，復未提出其他證據就其取得該占有確有正當合法權源  
22 之事實加以證明，自無從為有利被告之認定。是原告主張被  
23 告係無權占有系爭地上物所坐落之系爭土地，堪予憑採。

24 (二)被告係無權占有系爭地上物之坐落系爭土地，已如前述，對  
25 原告而言自無正當使用權源，為屬無法律上之原因而受有利  
26 益，致原告受有損害。則原告請求被告返還其因占用系爭土  
27 地之相當於租金之不當得利，固屬有據。惟利息、紅利、租  
28 金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債  
29 權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第12  
30 6條定有明文；而該條所稱之「其他一年或不及一年之定期  
31 給付債權」者，係指基於同一債權原因所生一切規則而反覆

01 之定期給付而言。再者，消滅時效，自請求權可行使時起  
02 算。消滅時效，因請求、起訴而中斷；消滅時效，聲請調解  
03 與起訴有同一效力。時效因請求而中斷者，若於請求後六個  
04 月內不起訴，視為不中斷。此觀民法第128條前段、第129  
05 條、第130條之規定即明定。經查：

06 1.原告請求被告給付其前開期間如附表所示每月相當於租金之  
07 不當得利，核屬民法第126條規定之定期給付債權，消滅時  
08 效應適用該條規定而為五年，債權人若於五年間未行使權  
09 利，債務人即得拒絕給付。經查，原告係於113年6月28日以  
10 律師函文對被告為本件請求（113年7月2日送達被告），有  
11 該律師函文、掛號回執附卷可按（見原證3），原告嗣對被  
12 告提起本件訴訟並於113年8月5日繫屬於法院（見原告支付  
13 命令聲請狀上之本院收文章）。依前開說明，原告請求被告  
14 給付自108年7月2日（即原告前揭律師函113年7月2日送達被  
15 告回溯五年以內期間）起至110年2月28日之不當得利請求，  
16 為有理由，應予准許；至於原告請求被告給付自106年11月1  
17 日起至108年7月1日該段期間之不當得利，則已逾五年消滅  
18 時效期間，且經被告拒絕給付，原告此部分之請求，為無理  
19 由，不應准許。

20 2.承上，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，亦  
21 屬社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號民事裁  
22 判意旨參照）。無權使用他人土地者，其所受利益，為使用  
23 本身，而「相當於租金」係原受利益依其性質不能返還時應  
24 償還之價額。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其  
25 建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條第1項定  
26 有明文，此於城市地方基地租賃之租金準用之，同法第105  
27 條亦有明文。所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規  
28 定，土地價額，依法定地價，而法定地價，依土地法第148  
29 條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價，此有關房  
30 屋及基地租賃計收租金之上限規定，於請求返還相當於租金  
31 利益之事件，自應據為計算利益之標準。惟前揭土地法第97

01 條所謂以百分之十為限，乃基地租金之最高限額，非謂必照  
02 申報價額百分之十計算之，計算相當於租金之損害，除應以  
03 不動產之價值為基礎外、尚須斟酌不動產所處位置、工商繁  
04 榮情形，利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租  
05 金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號、33  
06 31號民事裁決意旨參照）。經查，原告請求被告給付其自10  
07 8年7月2日起至110年2月28日止之不當得利，為有理由，有  
08 如前述。又綜參前揭卷附之系爭土地土地登記謄本、土地勘  
09 查表、現場相片，則依附表所示之系爭土地各年度申報地  
10 價，並佐以系爭土地所處位置之工商繁榮情形、系爭地上物  
11 使用坐落系爭土地之經濟價值等情，堪認原告主張以系爭土  
12 地之申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，為屬適  
13 當。基此，原告請求被告給付原告自108年7月2日起至110年  
14 2月28日止無權占用系爭土地之不當得利32,316元（即系爭3  
15 9地號土地：108年7月2日起至108年12月31日止之10,597元  
16 （《1,776×6》－《1,776÷30》＝10,597）及附表編號3、4  
17 所示之17,952元、2,992元，合計31,541元；即系爭95地號  
18 土地：108年7月2日起至108年12月31日止之257元（《43×  
19 6》－《43÷30》＝257）及附表編號7所示之518元，合計775  
20 元，二者合計32,316元《31,541＋775＝32,257》），為有  
21 理由，應予准許。

22 (三)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。  
23 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
24 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
25 訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類  
26 之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2  
27 項定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得  
28 請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從  
29 其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
30 可據者，週年利率為5%。為民法第233條第1項、第203條所  
31 明定。本件原告對被告之前揭32,316元債權，既經原告起訴

01 而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。則原告就本  
02 件利息部分，請求被告給付自支付命令送達被告，請求被告  
03 給付其自刑事附帶民事訴訟起訴狀繕本送達被告（113年9月  
04 13日寄存送達，同年9月00日生送達效力，見支付命令卷第57  
05 頁被告送達證書）翌日即113年9月24日起至清償日止，按年  
06 息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

07 (四)綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告  
08 32,316元，及自113年9月24日起至清償日止，按年息百分之  
09 五計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請  
10 求，為無理由，應予駁回。

11 四、本件係民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗  
12 訴之判決，應依同法第436條之20規定，就本件原告勝訴部  
13 分依職權宣告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第  
14 2項，適用同法第392條第2項規定，本院爰依職權酌定相當  
15 擔保金額宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果  
17 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第436條之19及第79條，確  
19 定本件訴訟費用額為1,000元（即原告所繳納之第一審裁判  
20 費），並由被告負擔其中之473元，餘由原告負擔。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

22 沙鹿簡易庭 法官 何世全

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向  
25 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所  
26 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背  
27 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
28 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提  
29 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

31 書記官 李暘峰

附表（原告之主張）：（金額：新臺幣／日期：民國）

系爭39地號土地：								
編號	占用期間	申報地價 適用年份	申報地價(元/ m <sup>2</sup> )	占用面積 (m <sup>2</sup> )	年息率	每月相當 租金之 利益	經歷月 數	應繳金額
1	106年11月至106年12月	105年1月	3,360	224.46	5%	1,571	2	3,142
2	107年1月至108年12月	107年1月	3,800	224.46	5%	1,776	24	42,624
3	109年1月至109年12月	109年1月	3,200	224.46	5%	1,496	12	17,952
4	110年1月至110年2月	109年1月	3,200	224.46	5%	1,496	2	2,992
系爭95地號土地：								
編號	占用期間	申報地價 適用年份	申報地價(元/ m <sup>2</sup> )	占用面積 (m <sup>2</sup> )	年息率	每月相當 租金之 利益	經歷月 數	應繳金額
5	106年11月至106年12月	105年1月	3,360	5.10	5%	35	2	70
6	107年1月至108年12月	107年1月	4,100	5.10	5%	43	24	1032
7	109年1月至110年2月	109年1月	3,500	5.10	5%	37	14	518
以上兩筆土地金額合計								<b>68,330</b>
計算式：【(申報地價×占用面積÷應有部分比例2分之1×年息率/12)[元以下捨去]×占用月數】								

