

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第133號

原告 陳鄭金珠

訴訟代理人 林瑞珠律師

被告 城市商旅股份有限公司

法定代理人 陳玉琴

訴訟代理人 張展寧

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年5月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬肆仟陸佰陸拾肆元，及自民國一
百一十二年三月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元，其中新臺幣壹仟玖佰貳拾伍元
由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣壹拾柒萬肆仟
陸佰陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按民事簡易訴訟訴狀送達後，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436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。
查原告起訴時訴之聲明為「1. 被告應給付原告新臺幣（下
同）20萬9,240 元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止按週年利率5%計算之利息；2. 原告願供擔保請准宣告
假執行」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為「1. 被告
應給付原告21萬553 元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 原告願供擔保請
准宣告假執行」，核其變更請求部分，屬於擴張訴之聲明，

01 依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

02 二、原告起訴主張：

03 (一)臺北市○○區○○街○○段000地號土地（下稱系爭土地）

04 原為訴外人即被繼承人陳守智所有、權利範圍為1/4，後原告
05 因繼承而取得系爭土地之所有權，被繼承人及原告與被告
06 均無任何使用或租賃土地之約定，但被告向訴外人海霸王餐
07 廳股份有限公司（下稱海霸王公司）承租使用之門牌號碼為
08 臺北市○○區○○路000號之建物（下稱系爭建物），卻
09 無權占有系爭土地3.49平方公尺，在原告取得其他繼承人對
10 被告之不當得利債權後，原告自係得請求被告給付相當於租
11 金之不當得利。

12 (二)系爭土地位於商業區，周邊具高度經濟價值，附近租金高達
13 每坪5,327元，112年公告現值更已達每坪平方公尺41萬4,73
14 4元，系爭建物更係用於旅館業使用，依最高法院107年度台
15 上字第1820、110年度台上字第1290號、111年度台上字第18
16 1號裁判要旨，系爭土地所約定之租金應不受土地法第97、1
17 05條之限制，無須以申報地價週年利率10%為計算基礎，應
18 以公告現值週年利率10%為每年租金之計算基礎。

19 (三)因此原告得請求自本件訴訟起訴日起回溯5年計算之不當得
20 利，按111年系爭土地公告現值39萬9,696元為計算，被告應
21 給付原告17萬4,367元（ $399,696 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 \times 5 = 174,367$ ），並加計至112年全年度相當於租金之不當得利，按112
22 年系爭土地公告現值41萬4,734元為計算，被告應給付原告3
23 萬6,186元（ $414,734 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 = 36,186$ ），被告應給
24 付原告21萬553元。

25
26 (四)聲明：1. 被告應給付原告21萬553 元，及自本件起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 原
28 告願供擔保請准宣告假執行。

29 三、被告答辯略以：被告不爭執所使用之系爭建物無權占有系爭
30 土地3.49平方公尺；原告所提最高法院見解之背景事實為建
31 物非屬於無權占有人所有，然系爭建物所有權人海霸王公司

與被告屬關係企業，系爭建物係前手所蓋，是系爭建物現由被告及其關係契約擁有完全之所有權，因此原告所提最高法院見解之背景事實，跟本案事實不同，此外亦應應該考量建物成本等因素，系爭建物係樑柱及牆體之部分有越界之情形，其經濟效益與原告所主張完整作為商業使用之建物不同，且系爭建物取得使用執照已經50餘年，原告現方提出本件訴訟，益證被告並非故意無權占有系爭土地，且原告所主張不當得利之金額過高，更違反土地法第97、105條之規定，應以系爭土地申報地價為計算等語，並聲明：1. 請求駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

四、法院得心證的理由：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。又民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益。

(二)經查，原告係系爭土地共有人之一，而系爭建物占用系爭土地3.49平方公尺之事實，為兩造所不爭，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，當屬有理；惟原告之請求範圍，除自本件訴訟起訴日回溯5年外（即自106年12月4日起至111年12月4日止），更請求被告給付相當於租金之不當得利至112年12月31日止，按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要

者為限，得提起之，民事訴訟法第246條，查本件訴訟被告係有給付不當得利之意願，僅金額與原告無法達成共識，並陳稱願以法院酌定之數額給付款項等詞（見本院卷第108頁），衡以原告係於111年底辦理系爭土地之抵繳稅款，於測量時發現遭系爭建物占用，而非多年來遭被告抵賴拒不給付，則本件判決確定後，被告就尚未到期部分仍有高度給付之可能，故並無請求將來給付之必要，且於本件言詞辯論終結日後，亦法排除原告轉讓系爭土地所有權之可能，故原告請求被告給付自本件訴訟言詞辯論終結日之翌日即112年5月17日起至112年12月31日止相當於租金之不當得利，並無預為請求之必要，此部分應予駁回，至於原告請求被告給付自106年12月4日起至112年5月16日止相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。

(三)又查系爭土地所有權之變動情形，原告配偶陳守智原為系爭土地共有人，應有部分為4分之1，然陳守智於108年1月16日身故，前開應有部分於111年10月14日經分割，由陳守智之繼承人同意以其中應有部分20000分之1717抵繳稅款，剩餘應有部分20000分之3283，則由原告單獨記承，上情有系爭土地之異動索引表及繼承人抵繳同意書在卷可查，應堪認定。就108年1月15日以前系爭土地遭占用得請求返還之不當得利部分，實屬陳守智之遺產，應為陳守智之繼承人共同共有；就108年1月16日至111年10月13日間系爭土地遭占用得請求返還之不當得利部分，則屬陳守智繼承人共同共有財產所衍生之共同共有債權；就111年10月14日以後部分，則均為原告所有，然就系爭土地所衍生之不當得利債權，陳守智之其餘繼承人即陳淳如、陳淳澍及陳信介（按：均為陳守智子女）均已同意轉讓原告，有同意書在卷可考（見本院卷第189頁），此債權轉讓業經交付繕本予被告訴訟代理人，而完足民法第297條第1項通知債務人程序，是原告自得就前述不當得利債權，一併向被告請求，從而原告得請求被告給付不當得利之範圍，自106年12月4日起至111年10月13日止，

01 為3.49平方公尺 $\times$ 1/4，自111年10月14日起至112年5月16日
02 止，為3.49平方公尺 $\times$ 3283/20000，原告請求概以應有部分4
03 分之1計算，則難認可採。

04 (四)按土地法第97條第1項固規定城市地方房屋之租金以不超過
05 土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方供營業
06 用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一
07 般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之
08 限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此於租
09 用基地建築房屋應亦同。是以，租地建屋如係供營業用之房
10 屋，即非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土地法第97
11 條、第105條規定之餘地，最高法院109年度台上字第1944號
12 判決意旨同此見解。系爭建物現外觀招牌為「CitySuites」
13 （中譯：城市套房），有其外觀照片在卷可查（見本院卷第
14 21頁），並係供商業使用，此為兩造所不爭（見本院卷第15
15 0頁），原告固主張本件事實與最高法院見解之背景事實不
16 同，然本院所引用最高法院見解，係基於「承租人得以營商
17 而享受商業上之特殊利益」為由，因與土地法保障弱勢之立
18 法意旨不符，而認無從適用土地法第97條、第105條等規
19 定，此情不論占有人係部分房屋占用抑或全部房屋占用他人
20 土地，均無不同，被告又未提出其他本件應適用土地法第97
21 條、第105條規定之具體證明，則本件相當於租金不當得利
22 之計算，應無土地法第97條、第105條適用之餘地。

23 (五)本件既無土地法第97條、第105條規定適用，則就系爭土地
24 相當於租金之不當得利，自應以市場價值為計算，此數額未
25 求正確，本應委由專業鑑定機構鑑定，然兩造均未聲請此證
26 據調查，而交由本院酌定，則本院僅能依卷宗內現有證據為
27 認定，合先說明。本院衡酌系爭土地地目雖為「道」（按：
28 即道路用地），此有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷
29 第185頁），然過去迄今並未見任何機關團體要求將系爭建
30 物坐落系爭土地之部分拆除，本院所准許者既僅有以過去部
31 分，則計算過去已發生相當於租金不當得利之數額，應參酌

附近房屋市場行情，而非逕以其為道路用地而予低估，依原告提出之附近房屋出租成交之資料，可知與系爭建物附近房屋作為店面使用者，每坪每月租金單價為1,375元至2,902元不等，有該資料在卷可查（見本院卷第25頁），經換算後為每月每平方公尺416元至878元（計算式均為乘以0.3025，小數點以後四捨五入），上開資料雖稱房屋租賃，然房屋出租除房屋所有權人與土地不同之特殊情況外，均係內含同時出租坐落基地使用權之意，此乃當然之理，又一般不動產核算稅捐，若無其他證據證明之下，其房屋、土地之價值係以3比7方式核算，此亦為眾所皆知之事實，然現臺北市之房屋寸土寸金，房屋多以搭建多層以提高土地利用效率，而前述附近之成交價值係單層房屋，自應將樓層數考量在內。查系爭建物之樓層數為10層，有建築物第一類謄本在卷可按（見本院卷第75-93頁），以前述每月每平方公尺416元至878元之中間值即647元（計算式： $【416+878】\div 2=647$ ）計算10層樓，則每年每平方公尺之10層樓房屋租金估算為7萬7,640元（計算式： $647\times 10\times 12=77,640$ ），以此計算期內隱含之土地租金，應為每年每平方公尺5萬4,348元（計算式： $77640\times 0.7=54,348$ ），雖前揭數額僅為估算，與實際數額勢必因各種因素產生落差（如房屋新舊將影響房地比例、店面亦有不同樓層、巷弄之分、另有疫情、景氣、土地地目為「道」而有遭主官機關勒令拆除風險等等諸多因素），然原告係主張以公告現值百分之10計算，以本院卷第125頁之公告現值表計算，如本判決附表最右側欄位所示，經計算均較本院估算之5萬4,348元為低，且所低金額逾1萬元，綜合上情，本院認原告主張以公告現值百分之10計算相當於租金之不當得利，應未逾市場行情，對被告亦無不利益，應可採納。

(六)承上所述，原告得請求被告給付自106年12月4日起至112年5月16日止相當於租金之不當得利，並依照系爭土地每年公告現值週年利率10%為計算，然原告計算回溯5年部分時，均以111年公告現值計算（見本院卷第121頁），則非可採，從

而原告得請求各年度金額如下：

(1)106年系爭土地之公告現值為36萬4,785元，原告得請求106年部分之金額為2,442元（計算式： $364,785 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 \times 28/365 = 2,442$ ，元以下四捨五入）。

(2)107年系爭土地之公告現值為36萬3,025元，原告得請求107年部分之金額為3萬1,674元（ $363,025 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 = 31,674$ ，元以下四捨五入）。

(3)108年系爭土地之公告現值為37萬304元，原告得請求108年部分之金額為3萬2,309元（ $370,304 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 = 32,309$ ，元以下四捨五入）。

(4)109年系爭土地之公告現值為38萬1,101元，原告得請求109年部分之金額為3萬3,251元（ $381,101 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 = 33,251$ ，元以下四捨五入）。

(5)110年系爭土地之公告現值為38萬8,000元，原告得請求110年部分之金額為3萬3,853元（ $388,000 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 = 33,853$ ）。

(6)111年系爭土地之公告現值為39萬9,696元，原告得請求111年部分之金額為2萬7,326元（ $399,696 \times 10\% \times 3.49 \times 1/4 \times 286/365 = 27,326$ ，元以下四捨五入）+ 4,956元（ $399,696 \times 10\% \times 3.49 \times 3283/20000 \times 79/365 = 4,956$ ，元以下四捨五入），共計3萬2,282元。

(7)112年系爭土地之公告現值為41萬4,734元，原告得請求計算至112年5月16日部分之金額為8,853元（ $414,734 \times 10\% \times 3.49 \times 3283/20000 \times 136/365 = 8,853$ ，元以下四捨五入）。

(8)從而原告得請求被告給付不當得利之金額為17萬4,664元（計算式： $2,442 + 31,674 + 32,309 + 33,251 + 33,853 + 32,282 + 8,853 = 174,664$ ），逾此範圍，為無理由，應予駁回。

(七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還不當得利屬於未定期限債務，而本件原告變更訴之聲明民事準備狀，被告於112年3月1日收到，原告表示以該日為本件起訴狀繕本送達日，則原告併請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日即112年3月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

(八)從而，原告請求被告應給付原告17萬4,664元，及自112年3月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告此部分假執行之聲請不另准駁。並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟費用額為2,320元（第一審裁判費），其中1,925元應由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日
士林簡易庭法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

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應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日
書記官 詹禾翊

附表

年度	每平方公尺公告現值 (新臺幣元)	左列數字以百分之10核算 (新臺幣元)
----	---------------------	------------------------

(續上頁)

01

106	364, 785	36, 479
107	363, 025	36, 303
108	370, 304	37, 030
109	381, 101	38, 110
110	388, 000	38, 800
111	399, 696	39, 970
112	414, 734	41, 473