

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1501號

原告 陳柏壽

被告 張家義

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣159,076元，及自民國113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,660元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣159,076元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號5樓之2房屋，下稱系爭房屋）應有部分2分之1，無權占有原告所有坐落同小段633地號土地（下稱本件基地），被告應給付自民國111年5月2日取得系爭房屋所有權時起2年占用期間之租金或相當於租金之不當得利。爰擇一依租賃、不當得利法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）159,076元，及自支付命令送達翌日即113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出支付命令聲明異議狀略以：原告所主張不實等語。

四、原告主張上開事實，業據其提出臺灣高等法院112年度上字

01 第1063號民事判決、土地登記謄本為證，被告於相當時期受  
02 合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依  
03 民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，自堪  
04 信為真實。

05 五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
06 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
07 179條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常觀念，  
08 可獲得相當於租金之不當得利，所有人得請求返還。經查，  
09 被告未舉證其有占有係本件基地之法律上權源，則原告主張  
10 被告系爭房屋無權占用本件基地，應屬可採。被告無法律上  
11 原因受有相當於租金利益，使原告受有相當於租金損害，且  
12 二者間有直接因果關係，是原告依民法第179條規定，請求  
13 被告返還自111年5月2日起至113年5月1日止，相當於租金之  
14 不當得利，洵屬有據。

15 六、次按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不  
16 超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規定  
17 依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而該規  
18 定所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條、土地法第14  
19 8條規定，係指土地所有權人依土地法申報之地價。而舉辦  
20 規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申  
21 報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。平均地權條  
22 例第16條亦有明文。又此項租金數額，應以申報地價為基  
23 礎，斟酌基地位置、工商繁榮程度、占用人利用土地經濟價  
24 值等因素定之，非必達申報地價年息百分之10之最高額。經  
25 查，本件基地位在臺北市大安區，土地使用分區為第四種商  
26 業區（特），距離臺北市忠孝東路4段約100公尺、距離臺北  
27 市敦化南路1段約250公尺，位置介於臺北捷運忠孝復興站與  
28 忠孝敦化站間，交通便利，附近零售、餐飲店面林立，為臺  
29 北市東區商圈範圍，商業活動發達等情，有Google地圖在卷  
30 可稽（見本院卷第210頁）。本院審酌本件基地交通便利與  
31 發展繁榮程度，被告利用系爭土地之經濟價值與所受利益均

01 高，認被告返還相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報  
02 總價年息百分之9計算為適當。又本件基地面積872.88平方  
03 公尺，原告應有部分為100000分之2375，111年、112年申報  
04 地價為每平方公尺117,979.2元，113年申報地價則為每平方  
05 公尺122,779.2元。依此計算，被告自111年5月2日起至113  
06 年5月1日止，無權占有系爭土地所受相當於租金之不當得  
07 利，應為221,817元（計算式如附表所示），原告請求159,0  
08 76元，自無不合。又原告依不當得利法律關係，請求被告給  
09 付，已有理由，本院爰不就原告主張租賃關係部分另為論  
10 述，併此敘明。

11 七、本件原告請求被告返還不當得利，為無確定期限且無從另為  
12 約定利率之債務，本件支付命令已於113年8月6日送達被  
13 告，有送達證書在卷可佐（見司促卷第99頁），是原告請求  
14 自113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利  
15 息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條  
16 規定，亦應准許。

17 八、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付159,07  
18 6元，及自113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算  
19 之利息，為有理由，應予准許。

20 九、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被  
21 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
22 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
23 得預供擔保免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為1,660  
24 元（第一審裁判費），應由被告負擔，並應加給自本判決確  
25 定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

27 士林簡易庭 法官 歐家佑

28 以上正本證明與原本無異。

29 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  
30 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  
31 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

附表		
編號	期間	計算式、金額（小數點以下四捨五入）
1	111年5月2日至 112年5月1日	申報地價每平方公尺117,979.2元×872.88平方公尺×2375/100000×9%×1/2=110,062元
2	112年5月2日至 112年12月31日	申報地價每平方公尺117,979.2元×872.88平方公尺×2375/100000×9%×244/365年×1/2=73,575元
3	113年1月1日至 113年5月1日	申報地價每平方公尺122,779.2元×872.88平方公尺×2375/100000×9%×122/366年×1/2=38,180元
	合計	221,817元