

# 臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第6號

上訴人 黃建隆

被上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年10月23日本院臺中簡易庭112年度中簡字第1740號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於114年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣7,148元，及自民國113年1月1日起至交還如原審判決附圖所示甲位置(即C--D--E--H--I--J--K--O--C連接線所圍藍色區域、面積3.04平方公尺)、乙位置(即E--F--G--H--E連接線所圍黃色區域、面積0.45平方公尺)等土地之日止，按年給付新臺幣1,851元部分，及該部分假執行宣告暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用(除確定部分外)及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序部分

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。次按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，被上訴人之法定代理人原為楊明州，嗣於民國113年12月6日變更為吳明昌，茲據被上訴

01 人之新任法定代理人吳明昌於114年3月20日具狀聲明承受訴  
02 訟，有民事聲明承受訴訟狀、行政院函及經濟部函在卷可  
03 按，核無不合，合先敘明。

04 二、第按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回；但被上訴人已為  
05 附帶上訴者，應得其同意，民事訴訟法第436條之1第3項、  
06 第459條第1項分別定有明文。本件上訴人於114年5月16日言  
07 詞辯論期日以言詞撤回原判決第1項中關於命拆屋還地部分  
08 裁判之上訴，被上訴人對上訴人前開撤回上訴亦表示無意見  
09 等情，業經記明筆錄在案，有當日言詞辯論筆錄在卷可憑，  
10 依法即無不合，則本件上訴本院僅就相當租金不當得利之部  
11 分加以審理裁判，併此敘明。

## 12 貳、實體部分

13 一、上訴人上訴意旨略以：城市地方房屋之租金，以不超過土地  
14 及其建築物申報總價年息10%為限，原審判決先認定以遭占  
15 用之臺中市○○區○○段○○○○地號土地（下稱系爭土  
16 地）申報地價年息5.5%計算相當於租金之不當得利要屬適  
17 切後，卻又逕採被上訴人主張與訴外人金林建設開發股份有  
18 限公司（下稱金林公司）所簽訂租賃契約（下稱系爭租約）  
19 之計算方式，再以固定租金與浮動租金相加後計算，顯有判  
20 決理由矛盾及前後牴觸情事。又被上訴人為國家土地管理者  
21 卻疏於管理土地，於111年10月26日始與金林公司簽訂系爭  
22 租約，原審判決以系爭租約為基礎計算被上訴人受有不能占  
23 有使用收益之損害而未敘明理由，亦有判決不備理由、理由  
24 矛盾之違法情事等語。並聲明：(一)、原判決關於命上訴人給  
25 付相當租金不當得利部分廢棄。(二)、上開廢棄部分，被上訴  
26 人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

27 二、被上訴人則以：被上訴人於111年10月26日將系爭土地出租  
28 予金林公司時，有於系爭租約第15條「特約條款」約定出租  
29 土地遭占用部分之租金按比例計算於次年度租金扣除。且土  
30 地法第105條準用第97條租金上限之規定所規範「基地」係  
31 指供建築使用之土地而言，系爭土地出租金林公司作為臨時

01 施工場所堆置場及車輛進出使用，非供建築使用，並無該條  
02 之適用，是原審判決依據系爭租約核算被上訴人土地遭占用  
03 所受損害，認事用法並無違誤。況系爭土地附近商業繁榮，  
04 有多間店家、超商、郵局及公園等，且鄰近中山高速公路及  
05 臺中環線，交通甚為便利，原審判決之金額應屬合理，上訴  
06 人上訴意旨指摘原審判決有違背經驗法則或不備理由云云，  
07 均屬空泛主張，並無理由等語。並聲明：上訴駁回。

08 三、原審經審酌兩造提出之攻擊防禦方法後，依不當得利法律關  
09 係命上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）21,124元及自11  
10 3年1月1日起至交還如原審判決附圖所示甲位置（即C--D--E  
11 --H--I--J--K--O--C連接線所圍藍色區域、面積3.04平方公  
12 尺）、乙位置（即E--F--G--H--E連接線所圍黃色區域、面積  
13 0.45平方公尺）等土地之日止，按年應給付原告5,317元，  
14 並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服原審判決中依不當得  
15 利規定而判令上訴人給付部分，因而提起上訴。

16 四、本院之判斷：

17 (一)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求  
19 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損  
20 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益  
21 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，  
22 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61  
23 年台上字第1695號判例參照）。經查：上訴人對其於臺中市  
24 ○○區○○段○○○○地號土地上所搭建鐵架鐵皮房屋占  
25 用系爭土地如原審判決附圖編號甲、乙二部分（合計共3.49  
26 平方公尺）而無正當權源，應予拆除等情均不爭執，堪認上  
27 訴人確無權占有上訴人所有之前揭土地。次按無法律上之原  
28 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179  
29 條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之  
30 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決  
31 意旨可資參照）。本件上訴人無法律上原因受有占有使用前

01 揭土地之利益，已如前述，致被上訴人受有不能占有使用收  
02 益之損害，則被上訴人依不當得利法則請求上訴人給付相當  
03 於租金之不當得利，依法有據。

04 (二)、第按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
05 價年息10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97  
06 條第1項、第105條定有明文。前開規定所謂建築基地之租  
07 金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限  
08 額而言，並非必須照申報地價額年息百分之10計算，尚須斟酌  
09 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟  
10 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定(最  
11 高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決意旨  
12 參照)。又被上訴人雖辯稱系爭土地已出租予金林公司係作  
13 為臨時施工場所堆置場及車輛進出使用，非供建築使用，而  
14 無前開規定之適用云云。惟查：前開土地法第97條、第105  
15 條限制房屋或土地租金之規定，目的係保障無資力購買「住  
16 宅或土地」而須租用房屋或土地之人，況依卷附被上訴人所  
17 提出之台糖公司土地租賃契約書第1條土地標示「使用分區  
18 及編定」欄位所載，系爭土地之使用分區及編定為「第二種  
19 住宅區用地」（見本院卷第83頁），自不因系爭土地目前出  
20 租作為臨時施工場所堆置場即認無前開規定之適用，則本件  
21 被上訴人請求上訴人應給付「相當租金額」損害之不當得  
22 利，則其請求損害額度之認定，自仍應受前揭土地法第105  
23 條之限制，而以申報總價額年息10%為限，被上訴人前開所  
24 辯，尚難憑採。

25 (三)、復按基地租金之數額，除以基地申報地價總額為基礎外，尚  
26 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
27 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定  
28 (最高法院104年度台上第1799號判決意旨參照)。查：系爭  
29 土地鄰近中山高速公路及臺中環線，周遭多飲食店、超商，  
30 交通便利、生活機能良好；參以，被上訴人於111年10月26  
31 日將相同地號土地出租予金林公司，約定租金額約達申報地

01 價總額30%（計算式：固定租金每年998,800元／811平方公  
02 尺 $\div$ 1,232元／平方公尺，1,232元／111年申報地價5,120元  
03  $\div$ 24%，24%+浮動租金5.5% $\div$ 30%，小數點以下四捨五  
04 入），再審酌系爭土地坐落位置、繁榮程度等一切情狀，本  
05 院認應以系爭土地申報地價10%作為計算本件相當於租金之  
06 不當得利金額為適當。

07 (四)、承上，系爭土地於109年度至112年度，及於113年度之申報  
08 地價分別為每平方公尺5,120元及5,305元，有歷年土地地價  
09 謄本在卷可按（見原審卷第185頁），依前所述，被上訴人  
10 得請求上訴人給付之不當得利數額分別計算如下：

11 1、109年1月1日起至112年12月31日止：3.49平方公尺 $\times$ 5,120 $\times$   
12 0.1 $\times$ 4（年）=7,148元（元以下四捨五入，下同）。

13 2、113年1月1日起至交還土地日止：3.49平方公尺 $\times$ 5,305 $\times$ 0.1 $\times$   
14 =1,851元。

15 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給  
16 付被上訴人7,148元，及自113年1月1日起至交還土地日止，  
17 按年給付被上訴人1,851元，為有理由，應予准許；逾上開  
18 範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。原審未及審酌上  
19 情，就逾上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未  
20 洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
21 判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所  
22 示；至上開應准許部分，原審判決上訴人敗訴，依法即無不  
23 合，上訴意旨指摘原審判決該部分不當，聲明廢棄改判，為  
24 無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本  
26 院審酌，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
28 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，  
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日  
31 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

01

法 官 孫藝娜

02

法 官 林士傑

03 上正本證明與原本無異。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

06

書記官 楊玉華