

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第192號

上訴人 廖桂霖
訴訟代理人 蘇若龍律師
被上訴人 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫
訴訟代理人 蔣志明律師
複代理人 楊榮富律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國113年2月26日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3518號第一審判決提起上訴，本院於113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按國家機關因裁撤或改組而不存在者，其性質與法人因合併而消滅者相類，其訴訟程序類推適用民事訴訟法第169條第1項規定，在承受其業務之機關承受其訴訟以前當然停止（最高法院107年度台上字第1828號判決意旨參照）。查被上訴人於起訴時之機關名稱為「行政院農業委員會農田水利署」，嗣因應政府組織改造，於民國112年8月1日改制為農業部農田水利署，有該署公告可稽（見本院卷第197頁），並據其於113年10月23日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第219頁），應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人自80年間起，無權占用伊所管理坐落臺中市○○區○○段00000○000○000○00地號之國有土地（以下各以系爭000-0、000、000、00地號土地稱之，或合稱系爭土地）如附表所示面積，獲有如附表「不當得利金」

01 欄所示之不當利益，致伊受有損害等情。爰依民法第179條
02 規定，求為命上訴人給付如附表「不當得利金」欄所示金額
03 之判決（原審為上訴人此部分敗訴之判決，上訴人不服提起
04 上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上
05 訴駁回。

06 二、上訴人則以：伊於80年間興建門牌號碼為臺中市○○區○○
07 ○路000號建物（下稱系爭地上物）供經營牛庄牛肉爐餐廳
08 （下稱系爭餐廳）及居住使用，而無權占用系爭土地，雖經
09 原審判決伊應拆屋還地確定，但系爭餐廳已於111年5月間歇
10 業，且系爭土地位在圳溝旁，地勢高低不一，則被上訴人所得
11 請求相當於租金之不當得利，自應以申報地價年息1%或
12 較低之數額計算為宜等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判
13 決關於命上訴人給付相當於租金之不當得利部分廢棄。(二)上
14 開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。

15 三、本件經兩造整理爭執、不爭執事項，並簡化爭點如下（見本
16 院卷第119-120頁）：

17 (一)不爭執事項：

- 18 1.系爭土地係於109年11月5日以接管為登記原因登記為中華民國
19 國所有，被上訴人則為系爭土地之管理機關（見原審卷第1
20 7、131-135頁土地登記第二類謄本）。
- 21 2.上訴人於其所有同段000地號土地上興建系爭地上物，並用
22 以經營系爭餐廳，其占用系爭土地面積如附表所示（見原審
23 卷第253頁臺中市○○地政事務所112年12月8日○○○字第0
24 00000號土地複丈成果圖）。
- 25 3.上訴人對系爭地上物具有事實上處分權，且兩造就系爭土地
26 並無租賃關係存在。
- 27 4.被上訴人於110年10月22日以上訴人無權占用系爭000-0土
28 地，函請上訴人給付自105年10月13日起至110年10月12日止
29 之相當於不當得利損害金23萬4,350元（計算式：109年公告
30 地價1萬0,900元/平方公尺×86平方公尺×5年×5%=23萬4,350
31 元），並請上訴人於110年11月15日前繳納並拆除系爭建物

01 返還土地，上訴人於110年10月26日收受上開函文，已於110
02 年11月15日如數繳清上開損害金（見原審卷第27-32頁行政
03 院農業委員會農田水利署臺中管理處110年10月22日函、委
04 託代收作業繳費證明單、掛號郵件收件回執）。

05 (二)爭點：

- 06 1.被上訴人所得請求相當於租金之不當得利金額，是否應以系
07 爭土地申報總價額年息10%計算？
- 08 2.被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付如原判決主
09 文第一至三項所示金額之相當於租金之不當得利，有無理
10 由？

11 四、得心證之理由

12 (一)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
14 9條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
15 之利益，為社會通常之觀念。是土地遭他人無權占有者，自
16 非不得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還所獲之
17 租金利益（最高法院113年度台上字第516號判決意旨參
18 照）。查上訴人因無權占用系爭土地如附表所示面積，經原
19 判決命其應將該等占用範圍之地上物拆除，並將占用土地返
20 還被上訴人確定，足認上訴人無權占用系爭土地，致被上訴
21 人無法使用收益，則依社會通常觀念，上訴人獲有相當租金
22 之不當得利，並使被上訴人受有損害，被上訴人自得依上開
23 規定請求返還相當於租金之不當得利。

24 (二)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
25 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地
26 價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價
27 為法定地價，除非土地所有權人未於公告期間申報地價者，
28 才以公告地價（並非公告現值）百分之80為其申報地價，此
29 觀土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第1
30 6條前段規定自明。惟土地法第97條第1項之以年息百分之10
31 為限，乃指房屋租金之最高限額而言，非謂所有租賃房屋之

01 租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之
02 位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
03 益，彼等關係及社會感情等情事以為決定之（最高法院46年
04 台上字第855號、68年台上字第3071號判決先例要旨參
05 照）。經查，被上訴人主張上訴人自80年間起占用系爭土
06 地，為上訴人所不爭執，而自起訴狀繕本送達翌日即111年1
07 2月29日（見原審卷第59頁送達證書）起回溯已超過5年，則
08 被上訴人請求上訴人給付占用系爭000、000、00地號土地部
09 分，自107年10月1日起至112年9月30日期間之相當於租金之
10 不當得利，及自112年10月1日起、系爭000之1地號土地則自
11 110年10月13日起，均至返還各該占用土地之日止，按年計
12 算相當於租金之不當得利，核屬有據。

13 (三)本院審酌上訴人占用系爭土地雖部分位在圳溝用地，及系爭
14 建物為一層鐵皮屋，但其占用面積總計高達163.39平方公
15 尺，且系爭土地臨臺中市○○區○○路，交通便利，人車
16 往來頻繁，附近商店、住家林立，上訴人占用系爭土地係供
17 其經營系爭餐廳之商業使用，有街景截圖及Google地圖在卷
18 可參（見原審卷第353-361頁）。參之系爭000-0、000、000
19 地號土地之公告現值為6萬6,500元，系爭00地號土地之公告
20 現值則為4萬1,516元（見原審卷第17、131-135頁），而土
21 地市價通常高於公告現值，此為眾所周知，依109年1月申報
22 地價10%計算其占用169.39平方公尺土地，每月相當於租金
23 之不當得利僅9,700元（計算式：《8,720×79.87+5,222×89.
24 53》×0.1/12=9,700，個位以下四捨五入，以下均同），縱
25 使上訴人主張所經營系爭餐廳已於111年5月間歇業，然其並
26 未舉證證明因此即未再受有使用系爭土地之利益，兼衡系爭
27 土地之經濟價值，並參酌目前社會經濟狀況等情，認被上訴
28 人請求按各年度申報地價或公告地價8成之年息10%計算，尚
29 屬適當。又系爭000、000地號土地於109年1月及111年1月之
30 申報地價均各依序為8,720元、1萬900元，系爭00地號土地
31 上開年度之申報地價依序為5,222元、6,257元。另因上開3

01 筆土地於107、108、110、112年度均未申報地價，依前揭說
02 明，即應按各該年度公告地價之8成計之。據此計算系爭00
03 0、000地號土地於107、108年度之地價均各為1萬1,120元
04 (計算式： $13900 \times 0.8 = 11,120$)，於110、112年度之地價
05 均為8,720元(計算式 $10900 \times 0.8 = 8720$)，而系爭00地號土
06 地於107、108年度之地價均為6,724元(計算式： 8405×0.8
07 $= 6,724$)，於110、112年度之地價均為5,222元(計算式 $6,$
08 $527 \times 0.8 = 5,222$)，並有地價第二類謄本、公告地價查詢可
09 考(見原審卷第139、141、281頁、本院卷第231-241頁)。
10 基此，被上訴人得請上訴人給付自112年10月1日回溯5年期
11 間，占用系爭000、000及00地號土地相當於租金之不當得
12 利，如附表「不當得利金」欄□部分所示金額依序為15萬3,
13 511元、26萬2,226元，惟其請求之金額依序為13萬7,205
14 元、23萬3,735元，均未逾上開金額範圍，應予准許。另上
15 訴人於本件起訴前，僅依被上訴人通知繳付於110年10月12
16 日前，因占用系爭000-0地號土地部分之補償金，然其既持
17 續占用系爭土地迄未中斷，則被上訴人併請求上訴人給付如
18 附表「不當得利金」欄□部分所示金額，亦應准許。

19 (四)綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給
20 付附表「不當得利金」欄所示金額，為有理由，應予准許。
21 原審為上訴人此部分敗訴判決，核無違誤，上訴論旨指摘原
22 判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 五、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
28 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
29 法官 戴博誠
30 法官 莊宇馨

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02

書記官 謝安青

03 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

04 附表（新臺幣/元，元以下四捨五入）

05

臺中市○○ 區豐圳段	000、000地號	00地號	000之0地號
占用面積	31.47平方公尺	89.52平方公尺	48.40平方公尺
土地價額 (元/平方公尺)	107年至108年：11,120元 109年至110年：8,720元 111年：10,900元 112年：8,720元	107年至108年：6,724元 109年至110年：5,222元 111年：6,527元 112年：5,222元	
不當得利金	<input type="checkbox"/> 107年10月1日起至112年9月30日止，計13萬7,205元。 【計算式：(〈《31.47×11,120×0.1》×3/12〉+〈《31.47×11,120×0.1》×1〉+〈《31.47×8,720×0.1》×2〉+〈《31.47×10,900×0.1》×1〉+〈《31.47×8,720×0.1》×9/12〉=153,511)；被上訴人僅請求13萬7,205元。】 <input type="checkbox"/> 自112年10月1日起至返還占用土地之日止，按年依上開占用面積給付當期申報地價10%之金額。	<input type="checkbox"/> 107年10月1日起至112年9月30日止，計23萬3,735元。 【計算式：(〈《89.52×6,724×0.1》×3/12〉+〈《89.52×6,724×0.1》×1〉+〈《89.52×5,222×0.1》×2〉+〈《89.52×6,527×0.1》×1〉+〈《89.52×5,222×0.1》×9/12〉=262,226)；被上訴人僅請求23萬3,735元。】 <input type="checkbox"/> 自112年10月1日起至返還占用土地之日止，按年依上開占用面積給付當期申報地價10%之金額。	自110年10月13日起至返還占用土地之日止，按年依上開占用面積給付當期申報地價10%之金額。