臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1291號

原告 財團法人台灣省私立台南仁愛之家

法定代理人 陳聰漳

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被告 邱文福

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾萬貳仟玖佰陸拾柒元，及自民國一百一十三年七月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告法定代理人於訴訟進行中由陳振融變更為陳聰漳，此有財團法人台灣省私立台南仁愛之家民國113年7月9日南仁行政字第1130002756號函在卷可稽（見院卷第33頁）。陳聰漳依法聲明承受訴訟（見院卷第32頁），應予准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為其所有，被告所有門牌號碼臺南市○○區○○街00號底層建物（下稱系爭建物）則坐落於系爭土地上；兩造就此原訂有土地租賃契約，惟被告於86年7月間租期屆滿後未與原告重訂租約，依據該土地租賃契約第18條約定，被告應於租期屆滿2個月前向原告申請換訂租約，否則視為無意續

01 租，故兩造間土地租賃契約關係已終止，未視為不定期租賃
02 契約，原告自得請求被告返還相當於租金之不當得利；系爭
03 建物內部面積為257.31平方公尺、共有部分面積為31.42平
04 方公尺，兩造曾協議系爭建物占用系爭土地面積以59.969平
05 方公尺計；系爭土地位於臺南市中西區南寧街，鄰近國立台
06 南大學、私立南英商工職業學校、台南新天地百貨公司及臺
07 南市政府警察局第二分局，就學、交通及商業機能鼎盛，不
08 當得利金額應以申報地價年息8%計算如附表所示等語。並聲
09 明：如主文第1項所示。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何陳述。

11 三、本院得心證理由

12 (一)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法第
14 179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以
15 無法律上之原因而受利益，致他方受有損害為其要件，故其
16 得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人
17 所受損害為準；無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相
18 當於租金之利益，為社會通常之觀念，因其所受利益為物之
19 使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法
20 院106年度台上字第461號民事判決參照）。

21 (二)系爭土地為原告所有，被告所有系爭建物坐落於系爭土地
22 上；兩造就此原訂有土地租賃契約，惟被告於86年7月間租
23 期屆滿後未與原告重訂租約，依據該土地租賃契約第18條約
24 定，被告應於租期屆滿2個月前向原告申請換訂租約，否則
25 視為無意續租，故兩造間土地租賃契約關係已終止，未視為
26 不定期租賃契約；系爭建物內部面積為257.31平方公尺、共
27 有部分面積為31.42平方公尺，兩造曾協議系爭建物占用系
28 爭土地面積以59.969平方公尺計等事實，未經被告到場或提
29 出書狀予以爭執，復有原告所提如附表所載資料可佐，應堪
30 認定。系爭土地位於臺南市中西區南寧街，鄰近國立台南大
31 學、私立南英商工職業學校、台南新天地百貨公司及臺南市

01 政府警察局第二分局，就學、交通及商業機能鼎盛；原告主
02 張不當得利金額應以申報地價年息8%計算如附表所示，亦有
03 原告所提如附表所載資料在卷可稽，同為妥適。

04 (三)揆諸前揭法律規定及實務見解，原告請求被告償還所受如附
05 表所示不當利益價額，為有理由。原告請求被告給付自起訴
06 狀繕本送達翌日即113年7月20日（見院卷第19頁）起至清償
07 日止，按週年利率5%計算之利息，亦與民法第182條第2項及
08 第203條規定相符，同屬有據。

09 四、綜上，原告請求被告給付4,402,967元，及自113年7月20日
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
11 許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
14 敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 民事第四庭 法 官 陳谷鴻

18 以上正本係照原本作成。

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

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
23 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
24 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
25 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
27 書記官 曾盈靜

28 【附表】

29

編號	計算期間	應償還金額	計 算 式
1	86.07.01- 88.12.31	316,636元	占用部分土地面積×公告地價×80%×8%×(2.5)=59.969平方公尺×3 3,000元/平方公尺×80%×8%×(2.5)=316,636元。
2	89.01.01- 98.12.31	1,583,181元	占用部分土地面積×申報地價×8%×10=59.969平方公尺×33,000元/ 平方公尺×8%×10=1,583,181元。

(續上頁)

01

3	99.01.01- 104.12.31	1,139,890元	占用部分土地面積×申報地價×8%×6=59.969平方公尺×39,600元/平方公尺×8%×6=1,139,890元。
4	105.01.01- 106.12.31	368,545元	占用部分土地面積×申報地價×8%×2=59.969平方公尺×38,410元/平方公尺×8%×2=368,545元。
5	107.01.01- 108.12.31	296,908元	占用部分土地面積×申報地價×8%×2=59.969平方公尺×30,944元/平方公尺×8%×2=296,908元。
6	109.01.01- 110.12.31	287,102元	占用部分土地面積×申報地價×8%×2=59.969平方公尺×29,922元/平方公尺×8%×2=287,102元。
7	111.01.01- 104.04.30	323,498元	占用部分土地面積×申報地價×8%×(7/3)=59.969平方公尺×28,899元/平方公尺×8%×(7/3)=323,498元。
8	113.05.01 113.12.17	87,207元	占用部分土地面積×申報地價×8%/12×(7+17/31)=59.969平方公尺×28,899元/平方公尺×8%/12×(7+17/31)=87,207元。
合	計	4,402,967元	
1. 以上計算金額均四捨五入至個位數。			
2. 相關證據：建物登記第一類謄本(院卷第27頁)、土地登記第一類謄本(補卷第19頁)、租金單繳費作業頁面(補卷第23頁)、延遲利息收據處理頁面(補卷第25頁)、照片(院卷第27頁至第31頁)、公告土地現值及公告地價查詢(補卷第33頁)、申報書(補卷第35頁至第53頁)。			