

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4059號

原告 黃玉榮

訴訟代理人 連一鴻律師

被告 億擎建設股份有限公司

法定代理人 徐炳章

訴訟代理人 陳柏瑋律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾玖萬參仟壹佰零玖元，及自民國一百
零九年七月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣肆拾玖萬參仟壹佰零玖
元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
定有明文。查原告起訴時除以億擎建設股份有限公司為被告
外，尚以頂恆工程有限公司、頂全工程有限公司、懿達實業
有限公司為共同被告，聲明請求：「(一)被告億擎建設股份有
限公司、頂恆工程有限公司、頂全工程有限公司、懿達實業
有限公司應將未辦理保登記建物即門牌號碼臺北市○○區○

○路0段000巷00弄00號之房屋（下稱系爭建物），如附圖所示第一層編號A面積45.79平方公尺；編號A-1面積0.17平方公尺；第二層編號B面積36.21平方公尺，騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。(二)被告億擎建設股份有限公司、頂恆工程有限公司、頂全工程有限公司、懿達實業有限公司應給付原告新臺幣（下同）127萬8514元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自民國109年6月20日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告2萬1309元，任一被告如已為給付，他被告在給付範圍內免給付義務。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第9至10頁），嗣於109年10月6日本院言詞辯論期日當庭撤回被告頂恆工程有限公司、頂全工程有限公司、懿達實業有限公司之訴（含不真正連帶部分），再於同年月27日本院言詞辯論期日當庭撤回前開聲明第1項之訴，並皆經被告同意（見本院卷二第8、129頁），經核與前揭法條規定均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)系爭建物係一未經保存登記之房屋，其事實上處分權經臺灣高等法院102年度上字第680號民事判決（下稱680號事件）審理認定原告權利範圍為7分之5，訴外人即原告之兄黃明貴權利範圍為7分之2。雖被告曾向鈞院以106年度重訴字第936號起訴請求履行契約等事件（下稱936號事件），請求黃明貴及原告應將系爭建物事實上處分權及稅籍移轉登記予伊，惟經歷審認定被告之訴無理由，是原告為系爭建物之事實上處分權人。詎被告未經原告及黃明貴同意即自100年1月6日起占用系爭建物，直至被告於106年12月14日936號事件施行勘驗測量時，系爭建物內部仍為被告堆放雜物及使用，且於本件109年9月4日履勘時亦發現被告新建水泥牆用以封堵系爭建物與其連通之其他地上物，顯見被告就系爭建物有事實上之管領力。是原告自得依民法第179條之規定請求被

告給付相當於租金之不當得利。

(二)系爭建物1樓面積為45.96平方公尺、2樓面積為36.21平方公尺，合計82.17平方公尺（約24.86坪）。依內政部不動產交易實價查詢服務網不動產租賃查詢系爭建物附近臺北市○○區○○路0段000○○000號房屋租賃單價每坪每月為1232元、同路段301至330號房屋租賃單價每坪每月為1205元，故系爭建物以每坪每月1200元計算被告所受不當得利之數額，應屬洽當，則被告每月受有相當於租金之不當得利數額為2萬9832元（計算式：24.86坪×1,200元/坪=2萬9832元）。是原告自得請求被告給付自109年6月19日起訴時往前回溯5年相當於租金之不當得利127萬8514元（計算式：2萬9832元/月×60個月×原告應有部分5/7=127萬8514.28571元，元以下四捨五入，下同）；及翌日即109年6月20日起至被告騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利數額為2萬1309元（計算式：2萬9832元×5/7=2萬1309元）。

(三)對被告抗辯之陳述：

1.系爭建物有獨立門牌，並非與其所有之臺北市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱14號建物）連通而為其一部分，且有獨立之水表、電表，係屬一獨立建物，並非14號建物之一部分。且依國有財產法第42條第1項、國有非公用不動產出租管理辦法第18條之規定，國有地上有非國有建築改良物時，係該改良物所有人始得承租國有土地。被告雖辯稱其合法承租臺北市○○區○○段○○段○○○○000地號等兩筆國有土地（下分稱268、288地號土地，並合稱系爭國有土地），然因被告經680號事件判決確認非系爭建物之事實上處分權人，自無權承租系爭國有土地，且系爭建物坐落之288地號土地之租賃關係嗣亦經財政部國有財產署北區分署（下稱國有財產署）依法撤銷，則依民法第114條第1項前段規定，其租賃關係視為自始無效，被告即自始無權占有288地號土地。系爭建物既屬原告及黃明貴共有，被告並無使用權源，自屬無權占有。

01 2.936號事件曾於106年12月14日在系爭建物施行勘驗測量，其
02 內部1樓堆放建材等物、2樓為其員工宿舍，明顯有占有事
03 實，且於109年6月1日自來水抄表員林宏賓尚得自系爭建物
04 後門進入抄表，但同年7月29日即因被告以水泥牆封堵該門
05 無法進入抄表。又14號建物及系爭建物後門處係於西園路2
06 段200巷內設有鐵門（並裝置門鎖）管制進出，680號事件於
07 一審審理施行勘驗時，即發現系爭建物之後門只有門框而沒
08 有門，可見被告係以西園路2段200巷設置之鐵門作為門戶，
09 而內部相通由系爭建物後門進入系爭建物內部使用。則由被
10 告於西園路2段200巷設置之鐵門及門鎖管制系爭建物進出，
11 足稽被告對於系爭建物有事實上之管領力。

12 3.至於被告抵銷抗辯部分，其請求自104年9月起或104年6月起
13 至106年1月止，所支出系爭建物租用288地號國有土地之租
14 金20萬7082元或24萬460元，惟被告係於109年9月28日提起
15 反訴，則往前回溯5年之起日為104年9月28日，被告主張自1
16 04年6月20日起至該日止之租金請求則已罹於時效。又許世
17 章原承租288地號國有土地面積為227平方公尺，自105年6月
18 15日起國有財產署已按扣除系爭建物占有288地號國有土地
19 面積44平方公尺後之183平方公尺計算租金，是許世章按原
20 面積計算租金所溢繳部分，則抵繳106年1月至2月部分租
21 金，故被告於計算原告負有系爭建物占有國有土地租金債
22 務，僅能計至105年6月14日止，105年6月15日以後不得計
23 入。再依國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1項第1款
24 規定國有基地之年租金為當期土地申報地價總額乘以5%，
25 被告於計算時係按公告地價計算而非按申報地價計算，且系
26 爭建物原告權利範圍為5/7，並非全部，被告未按原告之權
27 利範圍5/7計算。又依最高法院97年度台上字第323號判決要
28 旨，本件原告請求被告給付無權占用系爭建物期間之不當得
29 利，自當包括系爭建物及所占用之國有地段土地之總價額為
30 其基準，被告認應再扣除承租國有土地成本之支出，應無足
31 採。

01 (四)並聲明：1. 被告應給付原告127萬8514元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自109
03 年6月20日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月給付原
04 告2萬1309元。2. 願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)系爭建物有79.81平方公尺位於288地號土地上、2.19平方公
07 尺位於同小段370地號土地上，0.17平方公尺位於同小段371
08 地號土地上，合計共82.17平方公尺。故系爭建物有高達97
09 %部分坐落在288地號土地上，而288地號土地為國有財產署
10 所有。黃明貴於95年間，獲悉被告有意承購系爭國有土地，
11 乃向被告表示其在系爭國有土地上有未保存登記之地上物
12 (包含系爭建物)，且已在系爭國有土地上搭蓋房屋使用，
13 又已取得其他未保存登記建物事實上處分權人施順雄等人之
14 同意，有能力可以整合系爭國有土地上全部未保存登記地上
15 物進而移轉該等建物之事實上處分權予被告，使被告能承購
16 系爭國有土地之所有權，被告乃於96年5月30日與黃明貴簽
17 訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定以總價款
18 9800萬元向黃明貴承購系爭兩筆國有土地及其地上物(包含
19 系爭建物)，至97年4月間，黃明貴將系爭國有土地上未保
20 存登記之建物點交予被告，復將稅籍登記予被告指定之許世
21 章。

22 (二)被告透過許世章取得系爭國有土地上之未保存登記建物之所
23 有權後，復向國有財產署申請承租系爭國有土地，並於97年
24 9月25日與國有財產署訂立(96)國基租字第233號國有基地
25 租賃契約書(下稱國有基地租賃契約)，租用面積各為13
26 4、227平方公尺，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31
27 日止，租金每月9萬9343元。於租期屆滿前申請續租系爭國
28 有土地，將租賃期間變更自99年12月1日起至108年12月31日
29 止，租用面積仍為134、227平方公尺。又系爭國有土地上所
30 有地上物實際使用情況為「連通」，當時均由黃明貴隔間使
31 用，原告於98年時亦誤認系爭建物之位置。國有財產署於96

01 、97年歷次勘查結果，並未知悉系爭建物，而將系爭建物認
02 作為14號建物之一部分。況依98年11月18日國有財產署於租
03 用不動產繳款通知書後所附之「D. 國有土地勘查表一使用現
04 況略圖」，其上「讓售面積」與國有基地租賃契約之「租用
05 面積」均相符為134、227平方公尺，可證雖國有財產署並無
06 提及系爭建物，惟實際上係將系爭建物包含在讓售範圍之
07 內。是被告自96年6月1日起向國有財產署承租系爭國有土
08 地，而系爭建物自始坐落在系爭國有土地中之288地號土地
09 上。被告向國有財產署所承租範圍自應包含系爭建物在內之
10 所有地上物，被告每月亦繳交租金9萬9343元予國有財產
11 署，從而，被告係有權占有系爭國有土地上之地上物。

12 (三)又原告及黃明貴就系爭建物權利範圍各5/7、2/7之事實上處
13 分權存在，經原告及黃明貴提起680號事件之訴判決確定。
14 國有財產署即於106年1月26日函知許世章，因288地號土地
15 上之系爭建物屬他人所有，爰依租約約定撤銷系爭建物坐落
16 國有土地租賃關係，自即日起租賃面積變更為134、183平方
17 公尺，每月租金變更為9萬4624元。被告於106年2月7日收受
18 該國有財產署之通知後，即無再使用系爭建物。又迄今原告
19 及黃明貴均未向國有財產署就系爭建物辦理申租事宜，可知
20 原告就系爭建物不但未繳納每月租金，亦無繳納土地使用補
21 償金，原告實係違法占用系爭國有土地。既原告未向國有財
22 產署申租，原告自無損害。縱認原告受有損害，然原告引據
23 之實價登錄資料亦係「套房」之租金行情，以該每坪每月12
24 00元租金計算不當得利之數額，惟依一般經驗法則可知套房
25 每坪之租金往往高於其他建物型態，顯非合理。而依本件國
26 有財產署106年與被告撤銷系爭建物之租賃關係時，月租金
27 從9萬9343元調降為9萬4624元，可見系爭建物每月租金應僅
28 為4719元。

29 (四)抵銷抗辯：被告自96年6月起向國有財產署承租系爭國有土
30 地，依國有基地租賃契約書，合法使用系爭國有土地及其地
31 上物，在106年2月前包含系爭建物在內，均由被告有權使

01 用。而被告自96年6月起亦每月均向國有財產署繳交系爭國
02 有土地之租金，該每月租金自包含系爭建物所占有288地號
03 土地之面積在內。嗣國有財產署以680號事件之判決結果，
04 依租約約定向被告撤銷系爭建物坐落國有土地租賃關係，進
05 而從106年2月起系爭國有土地之租金，即不包含系爭建物所
06 占用288地號土地之面積。則此筆租金費用本係原告等人應
07 繳納，惟由被告所支出，致被告財產利益遭受損害，故被告
08 依不當得利及無因管理之法律關係，向原告請求自109年9月
09 往前回溯5年之代墊租金，即104年6月起至105年6月止（105
10 年6月15日至同年12月繳納溢繳租金部分，已抵繳106年1至2
11 月部分租金），已先行給付國有財產署就系爭建物占有288
12 地號基地之租金部分。而依國有非公用不動產租賃作業程序
13 第55點第1項第1款規定年租金為當期土地申報地價總額乘以
14 5%，另平均地權條例施行細則第21條規定，公有土地以各
15 該宗土地之公告地值為申報地價，免予申報。是288地號土
16 地104年度、105年度公告地價依序為每平方公尺6萬1243
17 元、6萬8840元，即為當年度之申報地價。又系爭建物坐落
18 於288地號土地上之面積為43.6m²，則按上開規定計算104年
19 度至105年度系爭建物所占用288地號土地之每月租金依序為
20 1萬1126元（計算式：6萬1243元×43.6m²×5%/12=1萬1126
21 元）及1萬2506元（計算式：6萬8840元×43.6m²×5%/12=1萬
22 2506元）。從而，自104年6月起至105年6月止，被告就系爭
23 建物占有288地號土地面積所支出之租金，合計為10萬9227
24 元（計算式：【104年度6至12月之租金7萬7882元+105年度
25 租金1至6月份7萬5036元】×5/7=10萬9227元）。

26 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
27 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、經查，系爭建物未辦理保存登記，經680號事件判決確認原
29 告及黃明貴為事實上處分權人，權利範圍各為5/7、2/7，該
30 屋占用臺北市○○區○○段○○段○○000地號（面積79.81
31 m²）、第370地號（面積2.19m²）、第371地號土地（面積0.

17m²），合計共82.17平方公尺，第一層面積45.79平方公尺，雨棚面積0.17平方公尺，第二層面積36.21平方公尺。又被告與黃明貴前於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，約定以價款9800萬元（內含系爭國有土地之承購價）向黃明貴承買系爭國有土地及其地上物。後被告透由許世章向國有財產署申請承租系爭國有土地，並於97年9月25日與國有財產署訂立國有基地租賃契約書，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止，租金每月9萬9343元，租用286地號、288地號土地面積各為134、227平方公尺。又國有財產署於103年6月9日，就原國有基地租賃契約續約，租賃期間自99年12月1日起至108年12月31日止，租用面積仍為134、227平方公尺。嗣因680號事件於105年6月15日確定後，國有財產署即於106年1月26日函知許世章，以288地號土地上之系爭建物屬他人所有，爰依約撤銷系爭建物坐落國有土地租賃關係，將租賃面積變更為134、183平方公尺，每月租金變更為9萬4624元等情，有臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖、系爭買賣契約、國有基地租賃契約書、680號事件歷審判決、國有財產署106年1月26日台財產北租字第10600005340號函等件為證（見本院卷一第17、191至201、217、247、19至57、245至246頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告無權占用其與黃明貴所共有之系爭建物，而請求被告給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：被告是否無權占用系爭建物？若是，原告得否依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利？所得請求之金額又為若干？另被告以其已代為支付系爭建物占用288地號土地予國有財產署租金，應得請求原告返還為抵銷抗辯，有無理由？若有，所得抵銷金額又為若干？茲就上開爭點析述如下：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告以非無權占有為抗

01 辯者，即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年
02 度台上字第863號判決意旨參照）。再法院於前訴訟程序，
03 就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯而列為足以影響判決結
04 果之重要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡
05 其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，本於
06 兩造辯論之結果，於確定判決理由所為實質上之判斷，除有
07 顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之
08 情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，
09 不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴
10 訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發
11 生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力）
12 ，即所謂爭點效（最高法院103年度台上字第378號判決參
13 照）。查系爭買賣契約之標的物除西園路2段200巷共6間建
14 物外，是否包括系爭建物，為936號事件訴訟之重要爭點，
15 法院亦已本於兩造辯論結果而為系爭買賣契約標的不包括系
16 爭建物之判斷，有936號事件歷審裁判及判決確定證明書可
17 稽（見本院卷一第59至91頁），則基於爭點效原則，兩造即
18 不得再為相異主張。是以被告於本件訴訟中雖執與國有財產
19 署定有系爭國有土地之租賃契約，抗辯系爭建物因坐落在其
20 承租之288地號土地，故被告係有權占有云云，惟既被告未
21 因系爭買賣契約而取得占有系爭建物之合法權源，又僅有承
22 租系爭建物之基地而未及於建物部分，復未再舉證其有何占
23 有系爭建物之權源存在，則其為有權占用之所辯即非可採。
24 再觀諸被告透由許世章與國有財產署續約之國有基地租賃契
25 約第6點特約事項第(4)款約定：「本租約288地號土地部分地
26 上建物涉有私權爭議，俟法院判決確定西園路2段196巷12弄
27 10號建物（按即系爭建物）坐落位置、面積及權屬，倘經判
28 決確定288地號土地上建物非屬承租人所有，無條件同意由
29 出租機關撤銷租賃關係，絕無異議」等詞，嗣國有財產署並
30 因680號事件於105年6月15日確定原告、黃明貴始為系爭建
31 物之事實上處分權人後，即依此撤銷被告就系爭建物坐落28

01 8地號土地範圍之租賃關係，並變更租賃面積，有103年6月9
02 日國有基地租賃契約、國有財產署106年1月26日台財產北租
03 字第10600005340、10600005341號函可查（見本院卷一第24
04 5至250頁），益徵被告無由依承租288地號土地之事實推論
05 其有權占有系爭建物。從而，原告主張被告無權占用系爭建
06 物，應足採信。

07 (二)至被告占用之期間為何，則因屬原告主張有利於己之事實，
08 應由原告負舉證責任。查被告雖辯稱於106年2月7日收受國
09 有財產署通知撤銷系爭建物坐落國有土地租賃部分後，即無
10 再占用系爭建物云云，然經936號事件一審承審法官於106年
11 12月14日會同地政人員至系爭建物履勘測量時，系爭建物內
12 顯有堆放物品，被告並未爭執為其使用等情，有原告提出之
13 該案勘驗測量筆錄及斯時現場照片為證（見本院卷一第111
14 至117頁），又14號建物為億擎公司管領，與系爭建物後門
15 間有通道可連通，惟嗣經水泥牆封堵，復經本院於109年9月
16 14日到場履勘明確，有原告提出之系爭建物後門照片、本院
17 勘驗筆錄暨現場照片可稽（見本院卷一第369、385至395、4
18 11、471至473頁），是審諸系爭建物雖與14號建物各自獨
19 立，被告仍得藉由該通道使用系爭建物，且觀之106年12月1
20 4日前案履勘時置放系爭建物1樓之油漆桶、沙拉油桶及系爭
21 建物2樓之床架、床板等，核與本院109年9月14日履勘時14
22 號建物內堆放之物高度雷同，此情有前後2次履勘照片可對
23 照為憑（見本院卷一第115、117、385、391、395頁），從
24 而堪信被告確為占有、且至少使用系爭建物至106年12月14
25 日時止。然此後被告是否繼續占用系爭建物，則未見原告舉
26 證，且本院於109年9月14日到場履勘時，系爭建物內已全數
27 清空，並無物品堆放狀況，復有勘驗筆錄暨現場照片足考
28 （見本院卷一第369、370、405至411頁），又兩造就系爭建
29 物非租賃或使用借貸關係，被告毋須點交房屋確認已遷離，
30 復參以系爭建物用水度數於106年12月15日後均無增加、用
31 電亦僅係按底度40度計收等情，有臺北自來水事業處函暨系

01 爭建物用水資料、台灣電力股份有限公司台北市區營業處函
02 暨系爭建物用電資料表為證（見本院卷二第41至45、51至54
03 頁），是均無事證可佐被告於106年12月15日後有占用系爭
04 建物之事實。雖證人即自來水處抄表員林宏賓到庭證稱109
05 年間曾至系爭建物查抄水錶時該連接通道尚未經水泥牆封
06 堵，至7月27日抄表時始發現經水泥牆封起來乙情，然其亦
07 證述系爭建物並無人使用等語在卷（見本院卷二第10、11
08 頁），亦未能證明被告占用系爭建物。是原告所據兩建物間
09 有通道及嗣後遭水泥牆封堵之情節，無足反推被告於106年1
10 2月15日後仍對系爭建物為占有使用之事實，此部分既原告
11 舉證未足，本件應認被告無權占有期間僅至106年12月14日
12 為止。

13 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
15 第179條定有明文。又無權占有他人之房屋或土地，可獲得
16 相當於租金之利益為社會通常之觀念；房屋性質不能脫離土
17 地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之
18 總價額為其基準，房屋所有人得請求房屋占有人給付全部不
19 當得利，至於房屋占有人無權占有他人土地，僅生應否返還
20 不當得利與土地所有人而已，係屬別一問題，不影響其得向
21 房屋占有人請求給付其全部不當得利（最高法院61年台上字
22 第1695號、97年度台上字第323號裁判意旨參照）。查被告
23 既無權占有系爭建物，揆諸前揭說明，原告依民法第179條
24 規定請求被告給付自起訴（即109年6月20日，見本院卷一第
25 9頁之民事起訴狀右上方本院收狀戳日期）往前回溯5年即10
26 4年6月21日起至106年12月14日止（共29月24日）之不當得
27 利，即屬有據；而系爭建物雖為未辦理保存登記之建物，被
28 告無權占有之，客觀上仍受有相當於租金之利益，至租金數
29 額應為何乙節，因兩造所各提出內政部實價登錄查詢所示之
30 鄰近不動產租金資料均有所侷限（原告所提出實價登錄資料
31 之建物型態均屬「套房」，被告提出者則為102年之實價登

錄資料，皆不足為本件之參考，見本院卷一第131、133頁、卷二第163至169頁），為本院所不採，爰由本院依職權以「交易期間104年6月至109年6月」、「道路名稱西園路2段」、「屋齡10至40年」之交易條件至內政部實價查詢不動產租賃資料庫查詢，查得區段位置為西園路2段156/151~180號，租賃年月為106年4月，屋齡31年，所在位置1樓，總面積62.21坪，單價平均為每坪每月932元之租賃交易紀錄1筆（見本院卷二第279頁），與系爭建物屋齡、區段、樓層、交易期間等條件均屬相近，再斟酌系爭建物於被告占有期間對其公司經營有正面助益及經濟價值，又位置在臺北市萬華區西園路2段與西藏路交叉口附近，雖位處巷弄，然一出巷道後即毗鄰西園路之大馬路及公車站，鄰近華江高中、便利商店等，生活機能良好各節，有本院勘驗筆錄足憑（見本院卷一第370頁），從而本院認上開之每坪每月932元租金計算標準應屬相當，則原告得請求被告返還相當於租金之不當得利為49萬3109元（計算式：932元×【82.17m²×0.3025】坪×【29+24/30】月×權利範圍5/7=49萬3109元）；至超逾上開數額之請求，即屬無據，難以准許。

(四)被告前透由許世章向國有財產署申請租用系爭國有土地，並係由被告繳交租金等情，業據被告提出國有財產署申租繳費通知函暨應繳納款項明細表、繳納租金、補償金收據及匯款回單、被告自97年9月起至106年1月止之轉帳傳票，並有許世章及被告會計蔡玉雯之聲明書為證（見本院卷一第525至675頁、卷二第171至209、213、215頁），固值採信。被告雖因此以其就系爭建物占有288地號基地繳付之租金10萬9227元（不含680號事件105年6月15日確定後之溢繳租金部分）為抵銷抗辯，然按一方受利益與他方受損害應有因果關係存在，始可成立不當得利，如利益之獲得並非損害發生之原因或結果，則兩者互無關連，即不發生返還利益之問題（最高法院108年度台上字第863號判決參照），查原告雖因其有事實上處分權之系爭建物無權占用288地號土地而受有利益，

然被告之受損害，則係因國有財產署認被告已依國有基地租賃契約第6點特約事項第(1)款約定：「承租之國有基地，其地上房屋確係承租人所有…」、同條第(4)款約定：「…倘經判決確定288地號土地上建物非屬承租人所有，無條件同意由出租機關撤銷租賃關係，絕無異議。」、第5點其他約定事項第(14)款約定：「承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷租約，承租人除應負法律責任外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。」等約款，始對被告原繳之租金及使用補償金不予退還，此有國有基地租賃契約書2份、國有財產署106年1月26日台財產北租字第10600005340號函可稽（見本院卷一第217、245至247頁），顯係另一原因事實，不能認與原告所受之利益有直接因果關係，質言之，國有財產署之不予退還被告租金，係因渠雙方租約約款所致，原告所受占有288地號土地之利益非被告損害發生之原因或結果，兩者互無關連，原告於國有財產署追償時仍無從免責。從而，被告以民法第179條之規定為抵銷抗辯，自無可取，原告不因此負返還利益之責任。又按無因管理之成立，以管理人有「為他人管理事務」之管理意思為要件；如因誤信他人事務為自己事務（誤信管理），或誤信自己事務為他人事務（幻想管理）而為管理，均因欠缺上揭主觀要件而無適用無因管理規定之餘地。是被告雖另以民法無因管理之法律關係請求被告償還租金費用並以之為抵銷抗辯，惟觀諸上開國有基地租賃契約中透由許世章簽約之被告始終以系爭建物所有人地位為切結，以及680號、936號事件中亦係認依系爭買賣契約已受讓取得系爭建物始為相關訴訟等節，足徵其係以為自己管理事務之意思而向國有財產署承租系爭國有土地，自亦與無因管理主觀要件不符。綜上，被告前揭抵銷抗辯，均無足採。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付49萬3109元，及自起訴狀繕本送達（於109年7月13日送達被告受僱人而生效力，見本院卷一第171頁之送達證書）翌日即109

01 年7月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
02 由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

03 六、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，惟本判
04 決所命給付原告之金額未逾50萬元，依據民事訴訟法第389
05 條第1項第5款規定，本院依職權宣告假執行，此部分原告雖
06 陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假
07 執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如
08 預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執
09 行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
12 民事第五庭 法 官 楊承翰

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
17 書記官 蕭欣怡