

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1818號

原告 元鈺投資顧問股份有限公司

法定代理人 張素琴

訴訟代理人 翁自清

許芷熒

被告 游君毅

訴訟代理人 簡宏明律師

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國111年6月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）71,232元，及自民國111年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應自111年3月8日起至返還占用臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）之日止，按月給付原告依附表二計算式所計算之月租金。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明主張：(一)被告應給付原告1,443,660元，及自111年3月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自111年3月8日起按月給付按當年申報現值年息萬分之83計算相當土地月租金之不當得利（見本院卷第9頁）。嗣於審理中將訴之聲明變更為：(一)被告應給付原告1,236,019元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自111年

01 3月8日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付依照所占有
02 原告土地面積50.3平方公尺，乘以當年申報地價萬分之83，
03 所計算出之月租金（見本院卷第305頁）。核原告為訴之變
04 更所執之基礎原因事實相同，與前揭規定相符，自應准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：系爭土地暨坐落其上臺北市○○區○○段0○段
07 ○○○○○○○○段○號建物，直接以建號簡稱）5203建號
08 （門牌臺北市○○區○○○路0 段000號地下2 層，面積109
09 平方公尺）所有權全部，603建號（門牌臺北市○○區○○
10 ○路0段000號地下2層，面積416.18平方公尺）所有權全
11 部，及604建號共同使用部分（面積2,945.26平方公尺）之
12 應有部分521/10,000（下合稱系爭建物），原屬訴外人時代
13 大飯店股份有限公司（下稱時代飯店）一人所有，時代大飯
14 店就系爭土地持有應有部分為795/10,000。時代大飯店倒閉
15 後系爭土地部分於108年4月18日經原告拍賣取得，系爭建物
16 為被告所有，依民法第425條之1規定，在系爭建物得使用期
17 限內推定兩造有系爭土地之租賃關係。原告自得依民法第42
18 5 條之1、第799 條、第179條之規定請求被告給付土地租
19 金。而被告所占有原告土地面積為50.3平方公尺（計算式：
20 系爭建物面積678.63平方公尺÷系爭建物所在大樓總面積12,
21 681.34平方公尺×系爭土地總面積940平方公尺＝50.3平方公
22 尺），依申報地價年息10%（即月息萬分之83）計算，則被
23 告自108 年4月18日起至111年3月7日止應給付之租金為1,23
24 6,019元（計算式：50.3平方公尺×每平方公尺85,096元×10%
25 ×〈3-41/365〉年＝1,236,019元）；且被告自111年3月8日
26 起至返還占用系爭土地之日止，另應按月給付依照所占有原
27 告土地面積50.3平方公尺乘以當年申報地價萬分之83所計算
28 出之月租金等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,236,019
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息。(二)被告應自111年3月8日起至返還占用系爭
31 土地之日止，按月給付依照所占有原告土地面積50.3平方公

01 尺，乘以當年申報地價萬分之83，所計算出之月租金。

02 二、被告則抗辯：系爭土地及建物符合民法第425 條之1 第1項
03 之情形，兩造推定在系爭建物得使用之期限內（就系爭土
04 地）有租賃關係。被告使用原告系爭土地之面積為1.71平方
05 公尺。原告主張被告所有之建物所使用之系爭土地，均在原
06 告所有土地的部分，洵為無據，原告僅能依其應有部分比
07 例，計算得向被告請求之土地租金。另應考量被告為系爭建
08 物所有權人，予以酌減租金。且系爭建物位在地下2層，出
09 入須經由汽車升降梯，非一般住家或辦公室能使用，租金應
10 以土地申報地價之5%計算較為恰當，以之計算被告每月應
11 給付之租金為606元（計算式：1.71平方公尺×每平方公尺8
12 5,096元×5%/12=606元）。

13 三、得心證之理由：

14 本件原告主張被告與原告間，自原告取得系爭土地應有部分
15 之日起，在系爭建物得使用期限內，就系爭建物占用之系爭
16 土地範圍，依民法第425條之1第1項規定推定成立租賃關係
17 等情，為被告所不爭執（見本院卷第62頁），堪信屬實。惟
18 兩造就租金數額無法達成協議，本院爰依民法第425 條之1
19 第2項以裁判定之，論述如下：

20 (一)被告所有系爭建物，專有部分即5203建號建物面積為109平
21 方公尺，603建號建物面積為416.18平方公尺，共同使用部
22 分即604建號建物面積則為2,945.26平方公尺，被告之應有
23 部分為521/10,000，且系爭建物所在大樓總計地上14層、地
24 下2層，每層均占有系爭土地相同特定部分，故每層均占有
25 系爭土地面積1/16；又系爭土地總面積為940平方公尺，而
26 原告就系爭土地所有權應有部分則為795/10,000，有系爭土
27 地及建物登記謄本影本可證（見本院卷第29至33頁），並為
28 兩造所不爭執。從而被告所有系爭建物之面積，為專有部分
29 加計共同使用部分按應有部分計算之面積共為678.63平方公
30 尺（計算式：109平方公尺+416.18平方公尺+2,945.26平
31 方公尺×521/10,000=678.63平方公尺，小數點以下第3位四

01 捨五入)。而上開建物占有原告就系爭土地所有權應有部分
02 之面積，則應以上開建物總面積除以大樓樓層數16層，以及
03 原告就系爭土地之應有部分計算，則為3.3719平方公尺（計
04 算式： $678.63 \text{ 平方公尺} \div 16 \times 795 / 10,000 = 3.3719 \text{ 平方公尺}$ ，
05 小數點以下第5位四捨五入）。原告雖主張：同棟大樓之其
06 餘建物所有人，同時持有系爭土地應有部分，剩下被告所有
07 系爭建物及原告所有之另一間套房沒有土地應有部分，故認
08 為原告現所持有之系爭土地應有部分795/10,000應該就是被
09 告系爭建物及原告所有另一間套房所應配到的土地應有部
10 分。故應該以系爭建物占系爭大樓全部總面積比率即系爭建
11 物應持有土地面積之比率0.0535來計算系爭建物所占用系爭
12 土地之範圍，且被告所占用系爭土地之範圍應該就是原告所
13 持有系爭土地之部分等語。查原告雖主張其所有之系爭土地
14 應有部分為系爭建物及另一套房所占用，然而縱依原告所提
15 出之同大樓其他建物所有權人所持有土地佔比之表格，其他
16 建物所有人（除原告）所持有之系爭土地之佔比有小至0.0
17 7%，大至4.75%，且分布於上開數字之間（見本院卷第199
18 至223頁），則其他建物所有人持有系爭土地之比率實大小
19 不一，且有相當差距，並無從認定有原告所主張系爭建物所
20 占有之土地（所應搭配之土地持分）係「全部」由原告所持
21 有一事，則原告既未能舉證以實其說，其此部分主張，自無
22 從採認。

23 (二)按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超
24 過土地及其建築物申報總價年息10%為限。此於租用基地建
25 築房屋時準用之，同法第105條亦定有明文。查，系爭土地
26 於107年1月申報地價每平方公尺80,438元（ $100,548 \text{ 元} \times 0.8$ ）
27 ）、109年1月申報地價每平方公尺81,238元（ $101,548$
28 $\text{元} \times 0.8$ ）、111年1月申報地價每平方公尺85,096元。爰審
29 酌系爭土地位於臺北市新生北路2段，臨近新生高架道路，
30 於幹道上設有公車停靠站牌，且步行約4分鐘可至捷運中山
31 國小站、約12分鐘可至捷運雙連站、捷運行天宮站，顯見交

01 通往來便利，又幹道上商店林立，工商業亦屬繁榮，有系爭
02 附近google地圖列印資料在卷可稽（見本院卷第171 至183
03 頁），則認原告得請求被告給付之租金，以按系爭土地申報
04 地價年息9%計算為適當。又依原告陳明係經拍賣取得系爭
05 土地（謄本記載原因發生日期104年10月8日，見本院卷第33
06 頁），從而，原告請求被告給付自108年4月18日起至111年3
07 月7日止之租金共71,232元（計算式詳如附表一所示），並
08 自111年3月8日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付依
09 照附表二計算式所計算出之月租金，為有理由；逾此部分之
10 請求，則屬無據，應予駁回。

11 四、綜上所述，原告依民法第425條之1規定，請求被告給付71,2
12 32元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年3月23日，見本院
13 卷第43頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
14 自111年3月8日起至返還占用系爭土地之日止，按月給付
15 原告依照附表二計算式所計算之月租金，為有理由，應予准
16 許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告主張
17 兩造間就原告所占用之系爭土地有民法第425條之1所定之法
18 定租賃關係存在，為被告所不爭執，已如上述，則既有法定
19 租賃關係存在，自無不當得利可言，原告依民法179條為請
20 求之部分，自屬無理由。又本判決所命被告給付之金額未逾
21 50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權
22 宣告假執行。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
24 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 六、據上論結，原告起訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
26 主文所示。

27 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
28 民事第七庭 法 官 黃愛真

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
02 書記官 王曉雁
03

附表一：被告自108年4月18日起至111年3月7日止應付金額（元以下四捨五入）

自108年4月18日起至108年12月31日止共258日：

$$3.3719\text{m}^2 \times 80,438\text{元}/\text{m}^2 \times 9\% \times 258/365 (\text{年}) = 17,255\text{元}$$

自109年1月1日起至110年12月31日止共2年：

$$3.3719\text{m}^2 \times 81,238\text{元}/\text{m}^2 \times 9\% \times 2 (\text{年}) = 49,307\text{元}$$

自111年1月1日起至111年3月7日止共66日：

$$3.3719\text{m}^2 \times 85,096\text{元}/\text{m}^2 \times 9\% \times 66/365 (\text{年}) = 4,670\text{元}$$

合計：71,232元

04 附表二：被告自111年3月8日起至返還占用系爭土地之日止按月應付金額（元以下四捨五入）

$$3.3719\text{m}^2 \times \text{當年申報地價} \times 9\% \times 1/12 (\text{年})$$