

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第5272號

原告 臺北市府財政局

法定代理人 胡曉嵐

訴訟代理人 張日昌律師

被告 洪建堂

訴訟代理人 許德和

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣90,923元，及自民國113年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣90,923元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)臺北市○○區○○段0○段00000○000地號土地為臺北市之市有土地，現由原告機關管理，此有土地謄本為憑。臺北市○○區○○路000巷0號建物、臺北市○○區○○路000巷0號建物（合稱系爭建物）無權占用於468-6、469地號土地上，此有中正地政事務所複丈成果圖、本院109年度北簡字第16978號民事簡易判決、被告戶籍資料為據，系爭建物之使用人即為被告。原告機關就系爭建物無權占用一事，依民法第179條向被告請求相當於租金之不當得利。並依土地法第97條：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。」及平均地權條例施行細則第21條：「公有土地及依本條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。」規定，以上揭占用土地公告地價年息

01 5%，計算本件無權占用使用補償金為新臺幣(下同)90,923元，
02 核屬適法。按臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則
03 第2條第1項第1款：「二、使用補償金之計收，依下列規定辦
04 理：（一）土地：1.按申報地價年息5%計收。」及平均地權
05 條施行細則第21條規定，原告依法以公告地價年息5%計算無權
06 占用使用補償金，並無不當。查本件系爭建物坐落南海路及中
07 華路2段等之臺北市主幹道旁，交通便利，且周遭為著名之南
08 機場夜市及青年公園，商業市況繁榮、生活機能充足，以公告
09 地價年息5%請求相當於租金之不當得利，應屬適當。

10 (二)被告雖提出過往實務判決而抗辯：應以年息3%計算不當得利云
11 云，惟參最新對系爭建物所在地區作成之不當得利認定，均認
12 以公告地價年息5%計算方屬適當，且原告機關依臺北市市有房
13 地被無權占用使用補償金計收原則第6條第1項規定，就身心障
14 礙者、低收入戶或中低收入老人其本人在民國83年12月31日以
15 前無權占用市有土地、建物，且設有戶籍並自住者，會再以百
16 分之60計收不當得利，故過往方有所謂以公告地價年息3%計收
17 不當得利之原因(年息5%*60%=年息3%)，惟本件被告經確認後
18 並不符合上開計收原則所定得減免計收不當得利之資格，故本
19 件以年息5%計算等語。並聲明：被告應給付原告90,923元，暨
20 自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息。

22 二、被告答辯意旨略以：原告以給付使用土地補償費率之公告地
23 價5%計算，依前案之判決已確定系爭469地號土地租金費率
24 為以公告地價之3%計算，於本件所涉及土地應有相同適
25 用。被告夫妻以製作家庭手工謀生，收入微薄、年老又多
26 病，時做時不做，勿以營業計徵土地補償金。被告同意原告
27 就本件土地使用補償金，應以公告地價之3%重新計算，希望
28 能協商，被告之相同情形鄰居亦以3%徵收待遇。系爭土地非
29 繁榮商業區，其實係巷窄貧民區。相同地號土地地租年息多
30 以公告地價3%計算，卻唯獨對於被告以5%計算，原告顯失公
31 平等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張被告所有系爭建物無權占用臺北市所有、由原告管理
03 之前揭土地，面積11.68平方公尺、11.83平方公尺，被告應負
04 不當得利之補償金給付義務等情，被告並無爭執，亦有土地謄
05 本、土地複丈成果圖等件附卷為據，應為真正。被告並對於原
06 告本件提出之以土地使用補償金應以公告地價之5%為不當得利
07 之計算出金額為90,923元（計算式如本院卷第75至77頁），並
08 無意見，僅以前詞抗辯稱：應以公告地價之3%計算不當得利
09 金額，對被告始為公平合理等語。是原告主張系爭建物無權占
10 用原告管理之前揭土地，請求被告給付相當於租金之不當得利
11 並以兩造曾使用之臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收
12 原則第2條第1項第1款及平均地權條施行細則第21條等等規定
13 為參考依據，被告雖不否認，但就原告逕以5%計算如前所
14 示，業已爭執因其生活狀況、附近地租往例及公平性等，應以
15 3%予以計算之等語。

16 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲
18 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人
19 之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利
20 益。被告所有之房屋無權占有系爭土地，受有利益，原告為系
21 爭土地之管理機關，自得本於土地所有權人地位，行使權利，
22 請求被告返還相當於租金之不當得利，而原告依民法第179條
23 規定請求返還相當租金之不當得利一節，被告亦無爭執。至
24 於，關於如何計算相當於租金的不當得利，在當事人無法私自
25 協議而訴由法院認定時，即屬法院本諸衡平並依實際情況而公
26 平認定的裁量範圍，在無客觀可比附參酌租金的情形下，依土
27 地法規定反推並按成數計算，是法院不恣意判斷並以客觀標準
28 裁量的最妥適方法。而所謂土地總價額，依土地法施行法第25
29 條，應依法定地價計算，而法定地價，依土地法第148條，係
30 指土地所有人依土地法所申報之地價。又舉辦規定地價或重新
31 規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告

01 地價80%為其申報地價。土地法第97條第1項及平均地權條例
02 第16條分別明文。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
03 外，尚須斟酌基地座落之位置、工商業繁榮之程度，承租人利
04 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地相比較，以為決
05 定，並非必達申報總地價年息10%最高額。查：兩造就系爭建
06 物之占地之不當得利紛爭，雖經本院98年度訴字第258號及臺
07 灣高等法院93年度上易字第432號民事確定判決、本院109年度
08 北簡字第16978號確定判決審判，但係分屬不同時期之不當得
09 利紛爭，且與本件原告請求之期間事實並不同，本件本不受前
10 案認定之拘束，斟酌臺北市之物價及實際不動產交易之平均水
11 準、生活及收入水平，在近1、2年間高漲，已經非前揭判決認
12 定時之客觀情形，系爭建物雖仍臨於巷弄之間，但鄰近交通要
13 道之南海路、中華路等，交通甚為方便、往來車輛及人群甚
14 多，仍屬工商繁榮之都市中心區域，且為著名之小學及國高中
15 學區內，設籍或有使用該處地利之便者眾多，生活及商業利益
16 極高，並為青年公園附近，鄰近亦有市場、多數繁榮商家等，
17 頗有地利之便，邇來，臨近新蓋之建築物動輒高價標售，被告
18 當庭亦稱：街坊鄰居收到通知，可能於114年4月份會都市更
19 新、進行拆遷等語，則系爭建物亦有預期性之拆遷補償等相關
20 利益，至於系爭建物臨旁究否環境未經整理，或被告未再利用
21 系爭建物營業等情，均非占用位置及周遭環境應唯一審酌者，
22 據上，本院綜合審認前述資訊後，認為原告請求按前揭土地之
23 公告地價5%計算不當得利利益，依系爭建物占用土地之客觀情
24 形，斟酌目前經濟利益現狀，堪認仍為適當，尚無被告抗辯之
25 顯然過高、不公平之情事可言。

26 四、綜上，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告
27 返還相當於租金之不當得利如主文所示金額，及自支付命令
28 送達翌日即113年9月3日（見本院司促卷第51頁）起，至清
29 償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提證據，經審酌後
31 不影響上述認定，故不詳論。

01 六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告
02 敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假
03 執行；並依同法第436條之23準用同法第436條第2項適用同
04 法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免
05 為假執行。

06 七、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定
07 其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計
08 算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

11 臺北簡易庭 法官 徐千惠

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
14 本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按
15 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
16 納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

18 書記官 蘇冠璇

19 訴訟費用計算書

20 項 目	金 額（新臺幣）	備註
21 第一審裁判費	1,000元	
22 合 計	1,000元	

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之18第1項：判決書得僅記載主文，就當
25 事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

26 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

27 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
28 理由，不得為之。

01 三、民事訴訟法第436條之25：

02 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

05 四、民事訴訟法第436條之32條第2項：

06 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455
07 條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款
08 至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小
09 額事件之上訴程序準用之。