

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第6066號

原告 王力加
訴訟代理人 陳芝蓉律師
被告 曾江山

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年1月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬捌仟零肆元，及自民國一百一十三年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣貳仟柒佰陸拾元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。
本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬捌仟零肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告為坐落臺北市○○區○○段○○段00○000○000○000○000地號土地所有權人，權利範圍均為4分之1。被告前經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以101年度重訴字第434號民事判決應將該5筆土地返還與所有權人許玲珠、原告、王一帆、王雯生，經被告提起上訴，就應返還土地部分為臺灣高等法院以103年度重上字第152號民事判決駁回上訴確定，案經強制執行，士林地院民事執行處於

01 民國105年10月4日將該5筆土地點交與許珍珠、原告、王一
02 帆、王雯生。被告明知其無使用該5筆土地之法律權源，仍
03 意圖為自己不法利益，自105年10月4日上午10時點交後，至
04 110年10月23日上午9時止，未經土地所有人同意，擅自將通
05 往土地唯一道路之柵欄上鎖，雇用不知情之訴外人陳建儒使
06 用土地，被告該部分所為，經士林地院以112年度易字第650
07 號刑事判決犯竊佔罪，處有期徒刑5月。被告無權占有使用
08 該5筆土地，係侵害原告土地所有權之侵權行為，且因此受
09 有使用土地之相當於土地租金之利益，原告因此受有損害，
10 應對原告損害賠償或返還相當於租金之利益。考量該5筆土
11 地坐落位置、附近環境、工商繁榮程度等因素，認以土地申
12 報地價2%計算租金為當，依被告占用土地面積計算不當得
13 利金額為新臺幣（下同）1,032,014元，原告應有部分為4分
14 之1，故請求被告給付258,004元，爰依民法第184條第1項前
15 段、第179條規定提起本訴，請擇一為有利原告判決等語。
16 並聲明：如主文第1項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：當初是用人頭當該5筆土地買受名義人，後土地
18 被董事長偷賣掉，買的人也是惡意買受，不久董事長跟買土
19 地的人都過世，土地所有人有簽土地所有權使用書與被告，
20 被告不是無權使用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張被告自105年10月4日起，至110年10月23日止，雇
24 用不知情之陳建儒占有使用上述5筆土地，並在通往該5筆土
25 地唯一道路之柵欄上鎖等情，為被告所不爭執，而被告該行
26 為經士林地院以112年度易字第650號判決犯竊佔罪，處有期
27 徒刑5月，案經上訴，由臺灣高等法院以113年度上易字第47
28 6號判決駁回上訴而告確定，有臺灣高等法院被告前案紀錄
29 表及士林地院112年度易字第650號刑事判決在卷可參（見本
30 院卷第39至53頁），從而被告無權占有上述5筆土地，侵害
31 屬於土地所有人之使用收益權限之事實，即堪認定。被告雖

01 以上詞抗辯，惟被告抗辯內容同於許珍珠、原告、王雯生、
02 王一帆前訴請被告返還該5筆土地之士林地院101年度重訴字
03 第434號、臺灣高等法院103年度重上字第152號等民事訴訟
04 程序中之抗辯內容，被告抗辯為法院所不採而經判決應返還
05 該5筆土地與所有人確定在案，故就被告於該5筆土地有無使
06 用權源此一重要爭點在101年度重訴字第434號、臺灣高等法
07 院103年度重上字第152號等案件審理過程中已為攻防，而另
08 案法院就此重要爭點判斷未見顯然違背法令情事，於本件二
09 造亦未就該爭點另行提出新事證，故依爭點效理論，於本件
10 就被告有無使用該5筆土地合法權源此一爭點，二造不得再
11 為相反主張，本院亦不得為相反判斷，故就被告抗辯內容不
12 再論駁。

13 (二)被告不當得利價額計算：

14 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
16 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
17 損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為
18 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
19 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；共有人請求返
20 還不當得利而其給付可分者，各共有人得按其應有部分，請
21 求返還。又按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
22 築物申報總價年息10%為限」、「上開規定於租用基地建築
23 房屋準用之」，土地法第97條第1項、第105條分別定有明
24 文，是城市地方土地之租金，應以不超過其申報地價年息1
25 0%為限。次按「土地所有人固得依不當得利法則向無權占
26 用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除
27 以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之
28 程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
29 地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息百分之10
30 之最高額」。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，
31 依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而土地法

第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂土地申報價額，係指該土地之申報地價。如土地所有權人並未申報地價，應以歷年公告地價之80%計算。

(2)本件被告無權占有使用之5筆土地面積分別詳如附表一至五所示，有該5筆土地之土地登記第一類謄本可憑（見本院卷第19至37頁），各筆土地歷年公告現值、申報地價及公告地價，則有本院職權調取之刑事卷宗（即臺灣高等法院113年度上易字第476號卷）內之中華民國內政部地政司線上查詢（公告土地現值及地價查詢）網頁資料在卷供參（見士林地院112年度易字第650號卷第75至84頁）；又該5筆土地附近並非繁榮，多為草木叢生之山坡地等情，亦有現場照片可證（見臺灣士林地方檢察署110年度偵字第22654號卷第67至71頁、偵緝卷第137至140頁），經審酌土地之坐落位置、附近環境、繁榮程度等情，認按被告占用土地面積以申報地價之年息2%計算相當於租金之不當得利應屬適當。據此計算被告歷來無權占用該5筆土地而受有相當於租金之利益分別如附表一至五所示，金額共計1,032,014元，原告就該5筆土地所有權權利範圍為4分之1，故得請求被告返還258,004元（計算式： $1,032,014 \div 4 = 258003.5$ ，四捨五入至個位數）。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付258,004元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年6月5日，見本院卷第59頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件原告請求就民法第179條、第184條第1項前段規定對原告有利擇一判決，為訴之選擇合併，本院既認原告依據不當得利法律關係所為之請求為有理由，自毋庸再就原告併為主張之侵權行為法律關係予以論述，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

中華民國 114 年 1 月 20 日
臺北簡易庭 法官 江宗祐

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 1 月 20 日
書記官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,760元	
合 計	2,760元	

附表一：

臺北市○○區○○段○○段00地號/面積1,804平方公尺			
期 間	公告地價 (新臺幣/ 每平方公 尺)	申報地價 (新臺幣/ 每平方公 尺)(註： 按公告地價 80%計算)	計算式：申報地價(或公 告地價x80%)x占用面積x 年息2%(小數點以下四捨 五入進位)
105年10月4 日至12月31 日	1,600元	1,280元	$1,280 \times 1,804 \times 0.02 \times 89/365 = 11,261$ 元
106年	1,600元	1,280元	$1,280 \times 1,804 \times 0.02 = 46,182$ 元

01

107年	1,200元	960元	$960 \times 1,804 \times 0.02 = 34,637$ 元
108年	1,200元	960元	$960 \times 1,804 \times 0.02 = 34,637$ 元
109年	1,200元	960元	$960 \times 1,804 \times 0.02 = 34,637$ 元
110年1月1日 至10月22日	1,200元	960元	$960 \times 1,804 \times 0.02 \times 295 / 365$ $= 27,994$ 元
總計			188,348元

02 附表二：

03

臺北市○○區○○段○○段000地號/面積377平方公尺			
期 間	公告地價 (新臺幣/ 每平方公 尺)	申報地價 (新臺幣/ 每平方公 尺)(註： 按公告地價 80%計算)	計算式：申報地價(或公 告地價 $\times 80\%$) $\times$ 占用面積 $\times$ 年息2%(小數點以下四捨 五入)
105年10月4 日至12月31 日	1,600元	1,280元	$1,280 \times 377 \times 0.02 \times 89 / 365$ $= 2,353$ 元
106年	1,600元	1,280元	$1,280 \times 377 \times 0.02 = 9,651$ 元
107年	1,200元	960元	$960 \times 377 \times 0.02 = 7,238$ 元
108年	1,200元	960元	$960 \times 377 \times 0.02 = 7,238$ 元
109年	1,200元	960元	$960 \times 377 \times 0.02 = 7,238$ 元
110年1月1日 至10月22日	1,200元	960元	$960 \times 377 \times 0.02 \times 295 / 365 =$ $5,850$ 元
總計			39,568元

04 附表三：

臺北市○○區○○段○○段000地號/面積3,000平方公尺			
期 間	公 告 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)	申 報 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)(註: 按公告地價 80%計算)	計算式: 申報地價(或公 告地價x80%)x占用面積x 年息2%(小數點以下四捨 五入)
105年10月4 日至12月31 日	1,600元	1,280元	$1,280 \times 3,000 \times 0.02 \times 89/365 = 18,727$ 元
106年	1,600元	1,280元	$1,280 \times 3,000 \times 0.02 = 76,800$ 元
107年	1,200元	960元	$960 \times 3,000 \times 0.02 = 57,600$ 元
108年	1,200元	960元	$960 \times 3,000 \times 0.02 = 57,600$ 元
109年	1,200元	960元	$960 \times 3,000 \times 0.02 = 57,600$ 元
110年1月1日 至10月22日	1,200元	960元	$960 \times 3,000 \times 0.02 \times 295/365 = 46,553$ 元
總計			314,880元

附表四：

臺北市○○區○○段○○段000地號/面積3,511平方公尺			
期 間	公 告 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)	申 報 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)(註: 按公告地價 80%計算)	計算式: 申報地價(或公 告地價x80%)x占用面積x 年息2%(小數點以下四捨 五入)
105年10月4	1,600元	1,280元	$1,280 \times 3,511 \times 0.02 \times 89/365$

01

日至12月31日			$5=21,916$ 元
106年	1,600元	1,280元	$1,280 \times 3,511 \times 0.02 = 89,882$ 元
107年	1,200元	960元	$960 \times 3,511 \times 0.02 = 67,411$ 元
108年	1,200元	960元	$960 \times 3,511 \times 0.02 = 67,411$ 元
109年	1,200元	960元	$960 \times 3,511 \times 0.02 = 67,411$ 元
110年1月1日至10月22日	1,200元	960元	$960 \times 3,511 \times 0.02 \times 295/365 = 54,483$ 元
總計			368,514元

02

附表五：

03

臺北市○○區○○段○○段000地號/面積1,150平方公尺			
期 間	公 告 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)	申 報 地 價 (新臺幣/ 每平方公 尺)(註： 按公告地價 80%計算)	計算式：申報地價(或公 告地價 $\times 80\%$) $\times$ 占用面積 $\times$ 年息2%(小數點以下四捨 五入)
105年10月4日至12月31日	1,600元	1,280元	$1,280 \times 1,150 \times 0.02 \times 89/365 = 7,179$ 元
106年	1,600元	1,280元	$1,280 \times 1,150 \times 0.02 = 29,440$ 元
107年	1,200元	960元	$960 \times 1,150 \times 0.02 = 22,080$ 元
108年	1,200元	960元	$960 \times 1,150 \times 0.02 = 22,080$ 元

(續上頁)

01

			元
109年	1,200元	960元	$960 \times 1,150 \times 0.02 = 22,080$ 元
110年1月1日 至10月22日	1,200元	960元	$960 \times 1,150 \times 0.02 \times 295 / 365$ $= 17,845$ 元
總計			120,704元