臺灣高等法院民事判決

113年度上字第974號

上　訴　人　蔡清國
　　蔡清弘
　　蔡清華
　　蔡清雯
被 上訴 人　財團法人台灣省私立台北仁濟院
法定代理人　林明成
訴訟代理人　楊國華律師
　　黃于珊律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第5530號第一審判決提起一部上訴，被上訴人減縮起訴聲明，本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被上訴人主張兩造前簽訂租賃契約，由伊將所有坐落臺北市○○區○○段0○段000、000地號土地（下合稱系爭土地，各別以地號稱之）出租原審被告作為其等共有門牌號碼「臺北市○○區○○路00號後面」建物（即臺北市○○區○○段0○段0000建號，下稱系爭建物）之部分基地，因該租期已於民國107年5月31日屆滿，原審被告之系爭建物自同年6月1日起無權占有系爭土地等情，求為命原審被告返還相當於租金利益之判決，原審判決被上訴人勝訴後，雖僅蔡清國、蔡清弘提起上訴，惟其提出非基於個人關係之理由，其上訴效力及於同造之蔡清華、蔡清雯，爰併列為上訴人。

二、蔡清華、蔡清雯未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：兩造前簽訂租賃契約，由伊將所有之系爭土地出租上訴人作為其等共有之系爭建物之部分基地，因該租期已於107年5月31日屆滿，上訴人之系爭建物自同年6月1日起無權占有系爭土地如附圖A、B所示（即占有000地號、000地號之面積依序為33平方公尺、5平方公尺），至上訴人於113年10月15日拆除該建物並返還占有土地予伊之日止（即107年6月1日起至113年10月15日，下稱系爭期間），係無法律上之原因而受有相當於租金之利益，其中107年6月1日起至113年2月29日止，共新臺幣（下同）184萬2,338元（計算式詳附表2）；另113年3月1日起至同年10月15日止，每月為2萬7,257元（計算式詳附表3）等情。爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付被上訴人184萬2,338元，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；並自113年3月1日起至同年10月15日止，按月給付被上訴人2萬7,257元，暨自各期給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。原判決主文第2項、第3項判准逾上開金額部分，因被上訴人於本院減縮起訴聲明〈見本院卷第475、476頁〉而失其效力，不予贅載）。

二、上訴人蔡清華、蔡清雯以：與被上訴人之租賃契約租期屆至後，蔡清國即惡意不繳地租等語置辯；上訴人蔡清國、蔡清弘則以：系爭土地為袋地，利用價值極低，被上訴人請求以系爭土地申報地價年息8%計算之不當得利過高等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決主文第2、3項除減縮部分外均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人主張其為系爭土地之所有人，上訴人為系爭建物之

共有人（應有部分各1/4），上訴人前向被上訴人承租系爭土地，租期至107年5月31日止，兩造於屆滿後未再訂立租賃契約，自107年6月1日起已無租賃關係存在；及系爭建物無權占有系爭土地如附圖A、B所示（即占有000地號、000地號之面積依序為33平方公尺、5平方公尺），上訴人已於113年10月15日拆除該建物並返還占有土地予被上訴人等情，為蔡清國、蔡清弘所是認（見本院卷第437、438、440頁），蔡清華、蔡清雯未提出準備書狀爭執，應堪信此部分主張為真正。

四、被上訴人主張上訴人應返還附表2、3所示之不當得利，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查本件上訴人前向被上訴人承租其所有之系爭土地，兩造於107年5月31日租期屆滿後未再訂立租賃契約，自107年6月1日起已無租賃關係存在，上訴人之系爭建物無權占有系爭土地如附圖A、B所示（即占有000地號、000地號之面積依序為33平方公尺、5平方公尺），嗣於113年10月15日拆除該建物並返還占有土地予被上訴人（見上三所示），而上訴人自107年6月1日起至113年10月15日止（即系爭期間）無權占有被上訴人所有之系爭土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，則被上訴人自得依上開規定，請求上訴人返還該期間相當於租金之不當得利。

（二）城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法所申報之地價。是上訴人所受占有之利益，得參考上開規定，並斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占有人利用該土地之經濟價值及所受利益等為決

定。查系爭土地於107年至113年申報地價如附表1所示（見原審卷第313、314頁），審酌系爭土地位於門牌號碼○○區○○路00號後方，距離西門紅樓約100公尺，鄰近國賓大戲院、萬年商業大樓，為西門町商業繁盛地區；上訴人原以○○路00號、00號後面建物（即系爭建物）經營知名之「上海老天祿」，現已遷移至隔數間店鋪之○○路0000號（見本院卷第438頁），其周邊機能完善、交通便利、商業活動明顯、及上訴人之利用等情狀後，認被上訴人請求系爭期間相當於租金之不當得利，如以系爭土地之申報地價年息8%計算，應屬允當。蔡清國、蔡清弘雖辯以：系爭土地為袋地，利用價值極低，被上訴人以系爭土地申報地價年息8%計算不當得利過高云云。然參以蔡清國、蔡清弘所稱：占有系爭土地之系爭建物於拆除前，是與前面房屋整體做為住商使用，伊等對蔡清華、蔡清雯民事陳報狀表示西門町商圈50坪每月租金30萬元乙節，沒有意見。西門町商圈每條街狀況不同，每月租金行情約每坪為3,000元至5,000元（見本院卷第511頁）以考，可知該區域之租金行情，高於以系爭土地於系爭期間申報地價年息8%之數額（倘以系爭土地申報地價合併最高者即附表1編號2年息8%計算之每坪每月為2,374元，仍未逾上開租金行情最低之每坪每月3,000元。計算式：〈33×82,800×8%÷12〉＋〈5×272,000×8%÷12〉＝18,216＋9,067＝27,283；27,283÷38＝718；718×3.30579＝2,374，小數點下四捨五入，下同），則被上訴人以系爭土地申報地價年息8%計算上訴人於系爭期間所獲相當於租金之利益，即屬合理。又上訴人就其占有系爭土地部分既與前面房屋整體作為住商使用，則其徒以系爭土地屬袋地、利用價值極低，抗辯上開計算數額過高，自非可採。基上，被上訴人得請求上訴人給付184萬2,338元（計算式詳如附表2），及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年3月1日起至同年10月15日止，按月給付2萬

7,257元（計算式詳如附表3），暨自各期給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（民法第233條第1項參照）。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付184萬2,338元，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年3月1日起至同年10月15日止，按月給付2萬7,257元，暨自各期給付日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審關此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　林政佑

法　官　黃珮禎

法　官　張宇葭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　江怡萱

附表1

編號	年度	○○區○○段0○段000地號（申報地價）	○○區○○段0○段000地號（申報地價）
1	107、108年	78,400元	257,000元
2	109、110年	82,800元	272,000元
3	111、112年	82,000元	262,000元
4	113年	84,200元	262,000元

附表2

編號	地號	107年6月1日至113年2月29日之不當得利計算式（小數點下四捨五入，下同）
1	○○區○○段0○段000地號土地（占用面積33平方公尺）	（33×78,400×8%÷12）×19＋（33×82,800×8%÷12）×24＋（33×82,000×8%÷12）×24＋（33×84,200×8%÷12）×2＝327,712＋437,184＋432,960＋37,048＝1,234,904元
2	○○區○○段0○段000地號（面積5平方公尺）	（5×257,000×8%÷12）×19＋（5×272,000×8%÷12）×24＋（5×262,000×8%÷12）×24＋（5×262,000×8%÷12）×2＝162,767＋217,600＋209,600＋17,467＝607,434元
	總計	1,234,904＋607,434＝1,842,338元

附表3

編號	地號	113年3月1日至113年10月15日之不當得利計算式
1	○○區○○段0○段000地號土地（占用面積33平方公尺）	（33×84,200×8%÷12）×7.5＝138,930元 每月為18,524元
2	○○區○○段0○段000地號（面積5平方公	（5×262,000×8%÷12）×7.5＝65,500元 每月為8,733元

	尺）	
	總計	138,930＋65,500＝204,430元 18,524＋8,733＝27,257元（每月）