臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第43號

上　訴　人　財政部國有財產署北區分署
法定代理人　趙子賢
訴訟代理人　程光儀律師
　　張庭維律師
複 代理 人　田國邑律師
被 上訴 人　黃阿昌
訴訟代理人　李化仁

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國114年6月26日臺灣新北地方法院112年度重訴字第305號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人下列第二、三項之訴部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣26萬8,306元，及自民國113年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人應自民國113年6月1日起至交還如原判決附圖所示之編號843(1)、844(1)、844(2)、844(3)、845(1)、847(1)、847(2)，12(1)、15(1)、16(1)、17(1)土地（占用面積合計1607.02平方公尺）予上訴人之日止，按月再給付上訴人新臺幣4,664元。

四、其餘上訴駁回。

五、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之五十三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人之法定代理人原為郭曉蓉，嗣於訴訟繫屬中變更為趙子賢，有財政部民國114年5月19日台財人字第11408614920號令可稽（本院卷第39至41頁），並據趙子賢具狀聲明承受

訴訟（本院卷第37頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人經合法通知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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000、000、000、000地號及同區○○段00、00、00、00地號土地為國有土地（下分稱該地號）為國有土地，伊為管理機關。詎被上訴人以磚造鐵皮頂平房（下稱系爭房屋）、雞舍、圍籬（下合稱系爭地上物）無權占有如原判決附圖（下稱附圖）區塊編號（下稱編號）843(1)、844(1)、844(2)、844(3)、845(1)、847(1)、847(2)、12(1)、15(1)、16(1)、17(1)（下合稱系爭土地）所示部分面積合計1607.02平方公尺，被上訴人受有管理使用收益之利益，致伊受有損害。被上訴人應依國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段、國有非公用不動產租賃作業程序第55點標準，給付按占用部分面積及系爭土地各年度當期申報地價之年息5%計算相當於租金之不當得利，扣除原審判准之雞舍844(3)及磚造平房844(2)部分新臺幣（下同）8萬1,061元，應再給付50萬3,716元(計算式：1萬2,000元+41萬9,756元+10萬1,695元+2,255元+2,463元+4萬2,880元+2,374元+1,354元＝58萬4,777元，詳如原判決附表一，58萬4,777元－8萬1,061元＝50萬3,716元）。爰依民法第179條規定，求為命：被上訴人應再給付伊50萬3,716元，及自變更聲明狀繕本送達翌日即113年11月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年6月1日起至實際交還系爭土地（面積合計1607.02平方公尺）之日止，按月再給付伊9,639元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人未於本院言詞辯論期日到場，據其先前於原審、本院準備期日到庭及以書狀所為之陳述則以：伊僅以「磚造平房」、「雞舍」占用000地號部分土地，其餘部分土地並無占用，伊係在圍籬內養雞維持生活，且已於114年7、8月間

拆除圍籬。伊雖曾與上訴人就99年5月起至108年10月止無權占用系爭土地之使用補償金，達成分期付款之協議，簽訂積欠國有土地使用補償金分期付款承諾書，原有依期繳納，然伊現僅存老人年金，之前已經用退休金繳光了，現在身無分文等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命㈠被上訴人應將如附圖編號843(1)（面積43.71平方公尺）；編號844(1)（面積793.81平方公尺）、844(2)磚造平房（面積136.88平方公尺）、844(3)（面積53.11平方公尺）雞舍；編號845(1)（面積403.31平方公尺）；編號847(1)（面積7.81平方公尺）、847(2)（面積1.09平方公尺）；新北市○○區○○段00地號編號12(1)（面積17.29平方公尺）；同段00地號編號15(1)（面積123.97平方公尺）；同段00地號編號16(1)（面積16.51平方公尺）；同段00地號編號17(1)（面積9.53平方公尺）之系爭地上物拆除、騰空後，將占用土地（面積合計1607.02平方公尺）返還予上訴人（此部分未據被上訴人上訴）；㈡被上訴人應給付上訴人28萬0,292元，及自113年11月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自113年6月1日起至實際交還系爭土地之日止，按月給付上訴人1,583元，並為准、免假執行之宣告，駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決關於駁回後開上訴人第二項之訴及假執行之聲請均廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人50萬3,716元，及自113年11月16日至清償日止，按年息百分之五計算之利息。另自113年6月1日起至實際交還如附圖所示之系爭土地（占用面積合計1607.02平方公尺）予上訴人之日止，按月再給付上訴人9,639元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就敗訴部分，未據上訴，業已確定）。

四、兩造不爭執事項（本院卷第115頁）：

㈠系爭土地為國有土地，上訴人為管理機關。

㈡如附圖所示000地號編號844(2)、844 (3)土地為被上訴人以

「磚造平房」、「雞舍」占有，系爭房屋為門牌「新北市○○區○○街00號」，現為被上訴人戶籍所在地。

㈢被上訴人簽署系爭承諾書（原審卷第181至186頁），同意就其使用自99年5月起至108年10月止，占用000地號、000地號、000地號及00地號土地，與上訴人達成分期付款之協議。

五、本院之判斷：

㈠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。查被上訴人應將系爭地上物拆除騰空後，將系爭土地返還上訴人等情，業經原審判決認定，被上訴人並未提起上訴而確定，是被上訴人抗辯其未占用圍籬範圍內之土地，洵非可採，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付無權占有系爭土地之不當得利，洵屬有據。又被上訴人雖辯稱其於114年7、8月間已拆除圍籬云云，惟依上訴人所提出之115年3月24日照片所示（本院卷第117、118頁），附圖所示之圍籬並未拆除，被上訴人亦不否認現況確如上開照片所示，被上訴人以圍籬排他使用，而無權占有國有土地，迄未返還，自應給付不當得利。是被上訴人此部分抗辯，亦非可採。

㈡又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價土地法施行法第25條亦有明定。另土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，土地法第148條、平均地權條例施行細則第21條亦著有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位

置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

㈢經查：系爭土地為國有土地，鄰近新北市○○區○○街，位在荒山野嶺等情，有原審113年5月13日勘驗筆錄、現場照片、GOOGLE地圖為佐（原審卷第117至121頁、本院卷第105至110、117、118、165至167頁），本院審酌系爭土地除附圖編號844⑵、844⑶外之坐落位置，在山林間，非城市土地，交通不便，及被上訴人以圍籬方式利用基地養雞維持生活之經濟價值及所受利益，暨系爭土地107至113年之申報地價分別如附表一所示，認就系爭土地除附圖編號844⑵、844⑶外部分以申報地價年息3%計算相當於租金之不當得利，尚屬允當，循此計算，上訴人請求被上訴人就108年11月起至113年5月底，占用期間，給付上訴人26萬8,306元（計算式詳見附表二所示），及自113年6月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人4,664元（計算式詳見附表二所示），為有理由，上訴人依國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項前段、國有非公用不動產租賃作業程序第55點標準，以各年度當期申報地價之年息5%計算相當於租金之不當得利，尚屬過高，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人再給付上訴人26萬8,306元，及自變更聲明狀繕本送達翌日即113年11月16日起（原審卷第159頁）至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自113年6月1日起至交還系爭土地予上訴人之日止，按月再給付上訴人4,664元之範圍為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上訴人請求

不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　楊珮瑛

法　官　王育珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　高宥恩

附表一：系爭土地地價資訊（單位：新臺幣，下同）

新北市○○區○○段000地號土地【843(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價x80%）	出處
107年	1,100元	原審卷第221頁	880元	
109年	1,100元	同上	880元	
111年	1,100元	同上	880元	
113年			1,100元	原審卷第173頁

新北市○○區○○段000地號土地【844(1)】部分

年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	1,800元	原審卷第223頁	1,440元	
109年	1,800元	同上	1,440元	
111年			1,900元	原審卷第31頁
113年	2,000元	原審卷第223頁	1,600元	

新北市○○區○○段000地號土地【845(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	1,100元	原審卷第225頁	880元	
109年	1,100元	同上	880元	
111年			1,100元	原審卷第33頁
113年	1,100元	原審卷第225頁	880元	

新北市○○區○○段000地號土地【847(1)、847(2)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	1,100元	原審卷第227頁	880元	
109年	1,100元	同上	880元	
111年			1,100元	原審卷第35頁
113年	1,100元	原審卷第227	880元	

		頁		

新北市○○區○○段00地號土地【12(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	560元	原審卷第229頁	448元	
109年			560元	原審卷第176頁
111年			580元	同上
113年			600元	同上

新北市○○區○○段00地號土地【15(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	1,500元	原審卷第231頁	1,200元	
109年	1,500元	同上	1,200元	
111年			1,500元	原審卷第37頁
113年	1,600元	原審卷第231頁	1,280元	

新北市○○區○○段00地號土地【16(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價×80%）	出處
107年	560元	原審卷第233頁	448元	

109年			560元	原審卷第178頁
111年			580元	同上
113年			600元	同上

新北市○○區○○段00地號土地【17(1)】部分				
年期	公告地價	出處	申報地價（公告地價x80%）	出處
107年	560元	原審卷第235頁	448元	
109年			560元	原審卷第180頁
111年			580元	同上
113年			600元	同上

附表二：本院認定上訴人得再請求相當於租金之不當得利金額

新北市○○區○○段000地號土地【843(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10806-10812	10701	880	43.71	3%	96	7	672
10901-11012	10901	880	43.71	3%	96	24	2,304
11101-112	11101	880	43.71	3%	96	24	2,304

12							
11301-11305	11301	1,100	43.71	3%	120	5	600
小計							5,880

新北市○○區○○段000地號土地【844(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10811-10812	10701	1,440	793.81	3%	2,858	2	5,716
10901-11012	10901	1,440	793.81	3%	2,858	24	68,592
11101-11212	11101	1,900	793.81	3%	3,771	24	90,504
11301-11305	11301	1,600	793.81	3%	3,175	5	15,875
小計							180,687

新北市○○區○○段000地號土地【845(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用	申報地價	占用面積	年息率	每月相當租金	經歷	本院認定

	年份	（元/㎡）	（㎡）		之利益	月數	金額（元）
10811-10812	10701	880	403.31	3%	887	2	1,774
10901-11012	10901	880	403.31	3%	887	24	21,288
11101-11212	11101	1,100	403.31	3%	1,109	24	26,616
11301-11305	11301	880	403.31	3%	887	5	4,435
小計							54,113

新北市○○區○○段000地號土地【847(1)、847(2)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10811-10812	10701	880	8.9	3%	20	2	40
10901-11012	10901	880	8.9	3%	20	24	480
11101-11212	11101	1,100	8.9	3%	24	24	576
11301-11305	11301	880	8.9	3%	20	5	100

小計	1,196

新北市○○區○○段00地號土地【12(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10806-10812	10701	448	17.29	3%	19	7	133
10901-11012	10901	560	17.29	3%	24	24	576
11101-11212	11101	580	17.29	3%	25	24	600
11301-11305	11301	600	17.29	3%	26	5	130
小計							1,439

新北市○○區○○段00地號土地【15(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10811-10812	10701	1,200	123.97	3%	372	2	744

10901-11012	10901	1,200	123.97	3%	372	24	8,928
11101-11212	11101	1,500	123.97	3%	465	24	11,160
11301-11305	11301	1,280	123.97	3%	397	5	1,985
小計							22,817

新北市○○區○○段00地號土地【16(1)】部分							
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10806-10812	10701	448	16.51	3%	18	7	126
10901-11012	10901	560	16.51	3%	23	24	552
11101-11212	11101	580	16.51	3%	24	24	576
11301-11305	11301	600	16.51	3%	25	5	125
小計							1,379

新北市○○區○○段00地號土地【17(1)】部分
計算式：(申報地價x占用面積x年息率/12)x占用月數（元以下

四捨五入）							
占用期間	申報地價適用年份	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息率	每月相當租金之利益	經歷月數	本院認定金額（元）
10806-10812	10701	448	9.53	3%	11	7	77
10901-11012	10901	560	9.53	3%	13	24	312
11101-11212	11101	580	9.53	3%	14	24	336
11301-11305	11301	600	9.53	3%	14	5	70
小計							795

備註:

一、本院認定被上訴人占有上開系爭土地之相當於租金之不當得利合計為26萬8,306元（計算式：5,880元+18萬687元+5萬4,113元+1,196元+1,439元+2萬2,817元+1,379元+795元）。

二、自113年6月1日起每月應再給付4,664元（計算式：120元+3,175元+887元+20元+26元+397元+25元+14元）。