臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2154號

原　　告　農業部農田水利署

000000000000000000

法定代理人　蔡昇甫

訴訟代理人　劉德壽律師

　　劉逸旋律師

被　　告　仁朋有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　連文成

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　余玟潔律師

　　何文雄律師

上列當事人間給付土地使用補償金事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣466,303元，及其中465,077元自民國115年6月12日起，其餘1,226元自民國115年6月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔57%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣466,303元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告於聲請支付命令時係聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）569,760元，及自支付命令送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院審理中變更上開聲明

及追加假執行之聲請如後開訴之聲明所示（訴字卷第43、139頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於108年1月前即無權占用原告管理之桃園市○○區○○段○○○○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）面積各65.79平方公尺、23.01平方公尺，原告於108年6月28日已有發函請求被告給付占用土地之相當於租金不當得利，然被告迄今仍未給付，則自108年6月28日起至115年6月16日止，被告應給付原告不當得利金額共計為822,555元，爰依民法第179條之規定，請求被告給付不當得利等語。並聲明：㈠被告應給付原告822,555元，及自民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為系爭土地周遭之887、888、867、867-2、867-3、874地號土地之所有權人，僅係利用系爭土地通行，而無占用之情事，且對於原告請求109年7月1日前之不當得利為時效抗辯等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠被告有占用系爭土地之情事：

1.經查，系爭土地為原告所管理，地形為狹長型，在○街00號旁，空地臨馬路處設有一鐵閘門（即前鐵門），為被告所裝設，前鐵門兩旁有鐵製遮雨棚，坐落在被告之土地上，被告稱購買土地後該地上物就屬於原告的，另有一道鐵門（即後鐵門），是從裡面以門栓打開，鐵門旁是「○街00巷00號」，除轉角的鐵皮建物外，其餘兩側建物均為被告所有，有土地建物查詢資料、空照圖、勘驗筆錄、照片、異動索引等件在卷為憑（訴字卷第49至51、53、87至126、169至172頁）。

2.原告主張被告以前、後鐵門之方式，排除他人使用系爭土

地，被告則辯稱前鐵門雖為其所設置，但平時並不會將門關起來，後鐵門則非其所設置，任何人均可進入系爭土地云云。惟前、後鐵門均可由內部上鎖（訴字卷第93、107頁），縱使後鐵門非被告所設置，然兩側建物除轉角的鐵皮建物外（惟此建物在系爭土地上無出入口）均為被告所有且在系爭土地上有出入口，亦僅有被告可由內部將後鐵門鎖上，且被告亦陳稱半夜會將前鐵門關起來（訴字卷第80頁），且有於000-2地號土地上鋪設如附圖附表一所示之地磚（訴字卷第156頁），堪認被告確實有占用系爭土地之事實。

3.被告稱其在000-2地號土地上鋪設如附圖附表一所示之地磚，僅有占用000-2地號土地27.2平方公尺云云。惟被告既得以前、後鐵門排除他人使用系爭土地，如前所述，應認自前鐵門包含前鐵門口鋪設之地磚及斜坡（訴字卷第95頁）起至後鐵門前鐵製斜坡處（訴字卷第113頁）即如附圖附表二所示，均屬被告所占用之範圍，可認被告有占用000-2地號土地65.79平方公尺、000-3地號土地23.01平方公尺。

㈡被告應給付之不當得利若干：

1.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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，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號民事判決意旨參照）。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價又係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條所明揭。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，使用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10%最高額（最高法院68年台上字第3071號民事判決意旨參照）。

3.查，系爭土地鄰近○街，附近有幼兒園、○、○、○等，有GOOGLE地圖在卷可參（訴字卷第161頁），交通尚屬便利，再審酌臺灣桃園農田水利會被占用土地與收取補償金處理要點第五點「…不同占用戶之適用費率標準如下：㈠10％占用土地並有營利事業行為者。㈡8％占用土地設有圍牆且有頂蓋者。㈢6％占用土地設有圍牆但無頂蓋，或種植農作物、養殖或造林等使用者。…」（訴字卷第71頁），依照片所示（訴字卷第91至123頁），難認被告有利用系爭土地從事營利行為，且系爭土地上並無被頂蓋所覆蓋，則應以系爭土地當年度申報地價年息6％計算為適當。

4.原告雖主張其於113年6月28日已發函向被告請求相當於租金之不當得利（本院卷第143頁），然依民法第130條之規定，原告未於請求後六個月內起訴，時效視為未中斷。原告於114年7月1日始向本院聲請對被告核發支付命令，則原告僅得請求自109年7月1日起算之相當於租金之不當得利，逾此範圍，因被告為時效抗辯拒絕給付，原告請求被告給付自108年6月28日起至109年6月30日止之不當得利即無理由。

5.被告無權占用系爭土地，原告請求被告給付自109年7月1日至115年6月16日止相當於租金之不當得利466,303元（計算式：345,475元＋120,828元，詳如附表一、二「總計」欄），為有理由，逾此範圍，為無理由。

四、遲延利息之依據：原告請求被告給付不當得利，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，依民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定，被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，其中465,077元（計算式：344,567元＋120,510元，詳如附表一、二「小計」欄），併請求自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌

日即115年6月12日（於115年6月11日送達，訴字卷第151頁），至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據；其餘1,226元（計算式：908元＋318元，詳如附表一、二編號10），因係115年6月12日至6月16日止之不當得利，於115年6月11日時尚未屆至，則原告就此部分僅得請求自115年6月16日言詞辯論翌日即115年6月17日起算之利息，逾此範圍，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　13　　日

民事第五庭　　法　官　吳佩玲

附圖：桃園市○地政事務所115年○測法字第900號複丈成果圖

附表一、000-2地號土地不當得利計算式

編號	被告占用期間	年	申報地價（元／㎡）	被告占用面積（㎡）	年息（%）	相當租金之不當得利金額
1	109年7月1日至109年12月31日，共184天	184/366	12,000	65.79	6	23,814
2	110年1月1日至110年12月31日	1	12,000	65.79	6	47,369

3	111年1月1日至111年12月31日	1	15,100	65.79	6	59,606
4	112年1月1日至112年12月31日	1	15,100	65.79	6	59,606
5	113年1月1日至113年12月31日	1	15,800	65.79	6	62,369
7	114年1月1日至114年12月31日	1	15,800	65.79	6	62,369
9	115年1月1日至115年6月11日，共162天	162/365	16,800	65.79	6	29,434
小計						344,567
10	115年6月12日至115年6月16日，共5天	5/365	16,800	65.79	6	908
總計						345,475

備註：

⑴每年度申報地價，有地價查詢資料、申報地價查詢結果在卷為憑（訴字卷第73、145頁）。

⑵相當租金之不當得利金額計算式：年x申報地價x被告占用面積x年息，元以下四捨五入。

附表二、000-3地號土地不當得利計算式

編號	被告占用期間	年	申報地價（元/㎡）	被告占用面積（㎡）	年息（%）	相當租金之不當得利金額
1	109年7月1日至109年12月31日，共184天	184/366	12,000	23.01	6	8,329
2	110年1月1日至110年12月31日	1	12,000	23.01	6	16,567

3	111年1月1日至111年12月31日	1	15,100	23.01	6	20,847
4	112年1月1日至112年12月31日	1	15,100	23.01	6	20,847
5	113年1月1日至113年12月31日	1	15,800	23.01	6	21,813
7	114年1月1日至114年12月31日	1	15,800	23.01	6	21,813
9	115年1月1日至115年6月11日，共162天	162/365	16,800	23.01	6	10,294
小計						120,510
10	115年6月12日至115年6月16日，共5天	5/365	16,800	23.01	6	318
總計						120,828

備註：

⑴每年度申報地價，有地價查詢資料、申報地價查詢結果在卷為憑（訴字卷第75、147頁）。

⑵相當租金之不當得利金額計算式：年x申報地價x被告占用面積x年息，元以下四捨五入。

以上正本係照原本作成。

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　　7　　月　　13　　日

書記官　龍明珠

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。