臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第586號

原　　告　桃園市政府養護工程處

000000000000000000

法定代理人　劉軍希

訴訟代理人　余席文律師

被　　告　全方位停車場開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　歐平

訴訟代理人　張震武律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國115年7月31日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣108萬4051元，及自民國114年11月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣36,249元，由被告負擔1/2即新臺幣18,125元，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣37萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣108萬4051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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者,不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明如民國114年11月4日民事聲請支付命令狀所載(支付命令卷第3頁)，嗣迭經變更，於115年7月31日言辯期日最終變更聲明為：1.被告應給付原告新臺幣(下同)289萬1488元，及自聲請支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行(本院卷第167頁筆錄)，經核尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：原告為坐落桃園市○○區○○段000○000○000○00000地號土地(下合稱系爭土地)之管理機關，權利範圍分別為3/4、3/4、287/320、1/1(詳如附表)，因原告於113年間獲報系爭土地疑似長期遭被告無權占用作為經營停車場使用，經桃園地政事務所於113年10月22日到場鑑界後，兩造於同年12月11日至現場會勘，確認被告確有前開占用情事，原告遂於113年12月18日函限被告於113.12.20前騰空返還系爭土地，被告遲至114年8月28日始騰空返還，然於114年10月14日再度遭原告查獲被告又有無權占用系爭土地之情。被告之二次占用顯屬惡意，且其營利行為與一般民眾不慎占用之情節不同，自無使用補償金減半或免收之適用，爰依民法不當得利及桃園市市有不動產被占用處理要點(下稱系爭要點)之規定，請求被告給付自109年5月1日至114年4月30日止，依系爭土地申報地價12%計算之使用補償金共289萬1488元等語。並聲明：如上開115年7月31日變更後聲明所示。

二、被告答辯略以：被告自106年間即於系爭土地經營停車場，於113年12月18日原告到場會勘時始知悉所營停車場有無權占有系爭土地之情，此前應係善意占用，且未因占用系爭土地而獲得超額利潤，扣除被告為經營停車場而支出之設備維護、人事管理、稅賦等費用後，所獲之利益早已耗竭不存在，依民法第182條第1項規定應得免負償還價額之責。再者，被告始終展現高度配合意願，積極與原告協商，於原告起訴前，已透過自行委請廠商增設圍欄禁止外車停放，將系爭土地騰空返還原告，並經原告於114年8月28日確認無占用情形後結案，合於系爭要點第5點第1項第3款所定之免收補償金要件。至原告所稱被告二度占用一情，係因被告所設前開圍欄遭臨停車輛撞毀，致後續有其他車輛誤停於系爭土

地，絕非被告有意違反規定。又縱認原告之主張有理由，然其主張之不當得利計算期間，超過5年部分已罹於時效，又原告主張以申報地價12%計算補償金亦屬過高等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查原告為系爭119、121、122、129-1地號土地之管理機關，權利範圍分別為3/4、3/4、287/320、1/1(詳如附表)，而被告自106年起無合法權源而占有系爭土地作為其所經營停車場之一部，經桃園地政事務所於113年10月22日進行鑑界，復由兩造前往現場會勘確認後，被告嗣於114年8月28日將系爭土地騰空交還原告等情，有系爭土地之土地登記公務用謄本(本院卷第125至130頁)、桃園地政事務所113年12月3日函文暨土地鑑界成果圖(支付命令卷第18、20頁)、原告113年12月18日函文暨會勘紀錄(支付命令卷第22至24頁)、原告114年9月15日函文暨會勘紀錄(支付命令卷第30至31頁)、被告114年6月9日函(支付命令卷第27頁)、被告停車場範圍土地標示圖(本院卷第63頁)等在卷可參，足信為真。

㈡按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（參最高法院61年台上字第1695號、106年度台上字第461號判決意旨）。如前所述，被告自106年起至114年8月28日止無權占用系爭土地，作為被告所經營停車場之一部，可認被告受有使用系爭土地之利益，致原告受有不能使用系爭土地之損害，揆諸前開說明，原告依民法不當得利規定，請求被告償還相當於租金之價額，應屬有據。

㈢被告固抗辯：其為善意占有人，扣除為經營停車場所支出之費用後，其所受利益已不存在，依民法第182條第1項規定免

負返還義務等語。惟所謂其所受之利益已不存在者，非指所受利益之原形不存在者而言，原形雖不存在，而實際上受領人所獲財產總額之增加現尚存在時，不得謂利益已不存在（參最高法院107年度台上字第410號判決意旨），而本件被告所受利益乃使用系爭土地本身，僅其利益性質上不能返還而應償還其價額，並非已不存在；再者，被告為經營停車場而支出之費用，乃其營運成本，核與占有系爭土地無涉，被告復未提出相關事證證明其所受之利益已不存在，所辯自難憑採。

㈣被告另稱：因其於原告起訴前之114年8月28日已將系爭土地騰空返還原告，依系爭要點第5點第1項第3款規定，應可免收補償金等語。經查，系爭要點為桃園市政府為規範其所轄之各市有不動產之管理機關，於市有不動產遭無權占有時，是否依民法不當得利規定向無權占有人請求，及其請求之範圍與計算標準，核屬行政規則，對法院並無拘束力，法院於具體民事訴訟事件中，仍應按相關法律規定作為判斷依據，是被告援引系爭要點關於免收補償金規定作為其免除償還相當於租金之不當得利價額之依據，本院尚難憑採。

㈣茲說明及計算原告得請求之不當得利數額如下：

1.本件應以系爭土地申報地價年息5%作為計算基準。

⑴按土地法第97條第1項固規定，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，惟按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，自不受上開規定之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此於租用基地建築房屋應亦同。是以，租地建屋如係供營業用之房屋，即非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土地法第97條、第105條規定之餘地（參最高法院107年度台上字第1820號判決意旨）。又基地租金之數額，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（參最高法院88年度台上字第1894號判決意旨）。

⑵本院審酌系爭土地雖位於桃園市桃園區藝文特區附近之精華地段，周邊商店林立，生活機能完善，開發程度高，惟其土地形狀並不規則，且為袋地，使用不易，可獨立發揮之經濟效益有限，尚不能與周邊臨路土地之價值同等視之，有系爭土地之土地鑑界成果圖（支付命令卷第20頁）、地籍圖資網路便民服務系統查詢結果（本院卷第119頁）等可參，復審酌被告使用系爭土地乃供營業之用等情，認本件被告應償還相當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息5%作為計算基礎，應屬允妥。至原告主張依系爭要點第7點規定應按系爭土地申報地價12%計算一節，惟如前所述，系爭要點為行政規則，對法院並無拘束力，仍應斟酌系爭土地之位置及工商業繁榮程度、被告所獲經濟價值及所受利益等情狀，以為決定，附此敘明。

2.本件應自109年11月4日起至114年4月30日作為計算期間。

⑴按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則請求返還，其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（參最高法院96年度台上字第2660號判決意旨）。

⑵依原告聲請支付命令狀所載及於審理中所述，其主張計算不當得利期間為109年5月1日起至114年4月30日止（支付命令卷第4頁、本院卷第167頁筆錄）。惟查，本件原告係於114年11月4日向本院聲請支付命令，經被告於114年11月19日收受本院送達之114年度司促字第14690號支付命令暨民事聲請支付命令狀繕本後，於114年12月1日合法提出異議，有民事

聲請支付命令狀上本院收狀日期戳章(支付命令卷第3頁)、、送達證書(支付命令卷第49頁)、民事異議狀上本院收狀戳章(本院卷第7頁)等可參，則依民法第519條第1項規定，以支付命令之聲請視為起訴，準此，原告請求計算不當得利之起點，應自視為起訴之日回溯5年即109年11月4日起算，從而本件不當得利之計算期間，為自109年11月4日起至114年4月30日，逾此期間之請求，即屬無據。

3.又系爭土地自109年1月1日起至114年12月31日止之歷年申報地價，如附表「歷年申報地價欄」所示，業經本院依職權調取系爭土地歷年申報地價資料附卷，而本件不當得利以系爭土地申報地價年息5%作為計算基準，已如前述，從而被告應償還原告相當於租金之不當得利價額，合計為108萬4051元(計算式詳如附表)，原告逾此範圍之主張，則為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告給付108萬4051元(計算式詳如附表)，及自聲請支付命令狀繕本送達翌日即114年11月20日(支付命令卷第49頁)起至清償日止，按週年利率5%之法定遲延利息計算，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭法　官　周玉羣

附表：

編號	地號(桃園市	土地	權利範圍	申報地價		不當得利數額	
				年度	每平方公尺價	占有期間	計算式（土地面積×申報地價×占有期間/365

	桃園區中段）	面積			格		日×5%×權利範圍，小數點後第2位以下4捨5入）
1	119地號	35㎡	3/4	109	24,700元	109.11.4至109.12.31共58日	35㎡×24,700元×58日/365日×5%×3/4＝5,151.47元
				110	24,700元	110.1.1至110.12.31共365日	35㎡×24,700元×365日/365日×5%×3/4＝32,418.75元
				111	25,056元	111.1.1至111.12.31共365日	35㎡×25,056元×365日/365日×5%×3/4＝32,886元
				112	25,056元	112.1.1至112.12.31共365日	35㎡×25,056元×365日/365日×5%×3/4＝32,886元
				113	2萬6,302元	113.1.1至113.12.31共365日	35㎡×26,302元×365日/365日×5%×3/4＝34,521.38元
				114	26,302元	114.1.1至114.4.30，共120日	35㎡×26,302元×120日/365日×5%×3/4＝11,349.49元
2	121地號	105㎡	3/4	109	24,700元	109.11.4至109.12.31共58日	105㎡×24,700元×58日/365日×5%×3/4＝15,454.42元
				110	24,700元	110.1.1至110.12.31共365日	105㎡×24,700元×365日/365日×5%×3/4＝97,256.25元
				111	25,056元	111.1.1至111.12.31共365日	105㎡×25,056元×365日/365日×5%×3/4＝98,658元
				112	25,056元	112.1.1至112.12.31	105㎡×25,056元×365日/365日×5%×3/4＝9

						共365日	8,658元
				113	26,302元	113.1.1至113.12.31共365日	105㎡×26,302元×365日/365日×5%×3/4＝103,564.13元
				114	26,302元	114.1.1至114.4.30，共120日	105㎡×26,302元×120日/365日×5%×3/4＝34,048.48元
3	122地號	61㎡	287/320	109	24,700元	109.11.4至109.12.31共58日	61㎡×24,700元×58日/365日×5%×287/320＝10,736.53元
				110	24,700元	110.1.1至110.12.31共365日	61㎡×24,700元×365日/365日×5%×287/320＝67,566.08元
				111	25,056元	111.1.1至111.12.31共365日	61㎡×25,056元×365日/365日×5%×287/320＝68,539.91元
				112	25,056元	112.1.1至112.12.31共365日	61㎡×25,056元×365日/365日×5%×287/320＝68,539.91元
				113	26,302元	113.1.1至113.12.31共365日	61㎡×26,302元×365日/365日×5%×287/320＝71,948.30元
				114	26,302元	114.1.1至114.4.30，共120日	61㎡×26,302元×120日/365日×5%×287/320＝23,654.24元
4	129-1地號	31㎡	1/1	109	24,700元	109.11.4至109.12.31共58日	31㎡×24,700元×58日/365日×5%×1/1＝6,083.64元
				110	24,700元	110.1.1至110.12.31共365日	31㎡×24,700元×365日/365日×5%×1/1＝38,285元
				111	25,056	111.1.1至	31㎡×25,056元×365

					元	111.12.31共365日	日/365日×5%×1/1＝38,836.80元
				112	25,056元	112.1.1至112.12.31共365日	31㎡×25,056元×365日/365日×5%×1/1＝38,836.80元
				113	26,302元	113.1.1至113.12.31共365日	31㎡×26,302元×365日/365日×5%×1/1＝40,768.10元
				114	26,302元	114.1.1至114.4.30，共120日	31㎡×26,302元×120日/365日×5%×1/1＝13,403.21元

結論與說明：

1.119地號：

5,151.47元＋32,418.75元＋32,886元＋32,886元＋34,521.38元＋11,349.49元＝14萬9213.09元。

2.121地號：

15,454.42元＋97,256.25元＋98,658元＋98,658元＋103,564.13元＋34,048.48元＝44萬7639.28元。

3.122地號：

10,736.53元＋67,566.08元＋68,539.91元＋68,539.91元＋71,948.30元＋23,654.24元＝31萬0984.97元。

4.129-1地號：

6,083.64元＋38,285元＋38,836.80元＋38,836.80元＋40,768.10元＋13,403.21元＝17萬6213.55元。

5.據上，四筆土地金額合計為：108萬4051元（小數點以下四捨五入）。

14萬9213.09元＋44萬7639.28元＋31萬0984.97元＋17萬6213.55元＝108萬4050.89元。

一、以上正本係照原本作成

二、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　　9　　月　　30　　日

書記官　何浚騰