

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2729號

原告 新北市政府財政局

法定代理人 李泰興

訴訟代理人 古明峯律師

被告 賴逸群

訴訟代理人 朱容辰律師

上列當事人間請求給付補償金事件，本院於民國108年11月5日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬肆仟肆佰陸拾捌元，及其中新臺幣伍拾參萬參仟陸佰玖拾伍元，及自民國一百零八年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣伍拾陸萬肆仟肆佰陸拾捌元為原告預供擔保後，得為免假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：新北市與訴外人葉重雄、葉水金、葉天祥、葉騰駿（下稱葉重雄等4人）共有如附表一所示之土地（下稱系爭土地，各共有人持分如「應有部分比例」欄位所載），而新北市部分為原告所經營。詎於民國101年間，被告無權占用其就系爭土地之應有部分，占用面積為160.49平方公尺（計算式：436.24平方公尺×36788/100000應有部分比例＝160.49平方公尺），並以之作為停車場使用，乃受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，至107年4月25日始騰空返還予原告。是依土地法第97條第1項、新北市市有非公用基地及房屋出租租金計收基準第2點、新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則第4點等規定，系爭土地應以當期土地公告地價總額乘以年租金率百分之5計算該不當得利之金額，即自106年1月1日起至107年4月24日止，被告所受相當於租金之不當得利數額為新臺幣（下同）564,46

8 元（含補償金本金 533,695 元、迄至 108 年 2 月 28 日之遲延利息 30,773 元，均詳如附表二所示；又 104 年 3 月 13 日至 105 年 12 月 31 日之不當得利及利息部分，業經原告於另案請求），屢經原告催討後，仍拒不返還。為此，爰依民法第 179 條、第 229 條第 1 項規定，請求被告給付補償金及因遲延所生之利息等語。並聲明：(一)被告應給付原告 564,468 元，及其中 533,695 元自支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：其不否認其於 106 年 1 月 1 日起至 107 年 4 月 24 日止，無權占用原告就系爭土地之應有部分，並受有相當於租金之不當得利之事實，惟應以被告客觀上所受之利益為計算不當得利之標準，亦即應參照被告以群通開發有限公司（下稱群通公司）名義向其他共有人葉重雄等 4 人承租其等持分之月租金額 23,335 元，按比例計算每月應給付原告補償金 13,569 元，故於原告所主張之占用期間內，被告應給付之補償金計為 217,104 元（計算式：13,569 元 × 16 個月 = 217,104 元）。縱認前述主張無理由，然原告前已向被告請求自 104 年 3 月 13 日起至 105 年 12 月 31 日止之不當得利，經法院認定應一律以 104 年之公告地價 31,500 元為計算系爭土地價格之標準，則本件既為相同基礎事實之案件，亦應以相同標準即 104 年公告地價百分之 5 認定補償金額，始為公平等語並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

系爭土地為新北市與訴外人葉重雄等 4 人所共有；嗣被告以群通開發有限公司之名義，向葉重雄等 4 人租用其等系爭土地之持分，租期分別自 104 年 7 月 1 日起至 107 年 6 月 30 日止、自 107 年 7 月 5 日起至 110 年 6 月 30 日止；而被告於 106 年 1 月 1 日起至 107 年 4 月 24 日止，占用系爭土地 160.49 平方公尺作為經營停車場使用，迄 107 年 4 月 25 日始騰空返

還予原告；又原告前就104年3月13日起至105年12月31日止被告占用系爭土地之不當得利部分，起訴請求被告返還，業經本院以106年度訴字第1429號判決被告應給付587,528元，及其中583,161元自106年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，被告不服提起上訴，經臺灣高等法院以106年度上易字第961號判決廢棄第一審判決關於命被告給付超過459,832元，及其中456,374元自106年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，並駁回被告其餘上訴而告確定（下稱系爭前案）等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地建物查詢資料、土地登記第一類謄本、公證書、土地租賃契約書、系爭前案歷審判決、系爭土地市有持分土地騰空返還點交紀錄在卷可稽（見支付命令卷第9頁、本院卷第71至109、135至137、139至175、177頁），自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告無權占有系爭土地，應給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。則本院應審酌者為：原告依民法第179條規定，請求被告返還無權占有系爭土地期間所受相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，被告應給付之金額若干？茲分述如下：

（一）原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又無權占有他人土地，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號裁判意旨參照）。經查，被告於106年1月1日起至107年4月24日間，無權占有原告所經營之系爭土地應有部分，為被告所不爭執。則被告既無合法占有權源，且其使用系爭土地所受之利益依其

性質不能返還，自應償還相當於租金之價額，堪認其為無法
律上之原因受有利益，並致原告不能使用收益該部分土地，
而因此受有損害，故原告得請求被告返還相當於租金之不當
得利，核屬有據。

(二)原告得請求相當於租金之不當得利金額部分：

1.按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱
土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即
土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，
土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為
其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價
，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條
前段分別定有明文。又上開規定以年息10%為限，乃指租金
之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計
算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基
地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（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）。次按
市有非公用出租基地應以年租金為當期土地申報地價總額乘
以年租金率百分之5計收租金，新北市市有非公用基地及房
屋逕予出租租金計收基準第2點亦有明文。經查，系爭土地
為新北市公有土地，坐落於新莊副都心重劃區內，毗鄰有頭
前國中、昌平國小、塭仔底濕地公園、福美公園，鄰近國道
1號五股交流道、公車站牌，且步行約15分鐘可抵機場捷運
線之捷運站，為兩造所不爭執，有系爭前案第二審判決可佐
（見本院卷第81至89、159至175頁），亦有原告所提出系
爭土地他案現場履勘筆錄及照片在卷足憑（見本院卷221至
229頁），可徵系爭土地周邊生活、交通、休閒機能尚稱完
善；再參酌被告占用系爭土地期間係作為經營停車場使用，
亦堪認被告因占用系爭土地而獲得相當之經濟利益。本院考
量系爭土地之坐落位置、週遭環境、繁榮程度、交通狀況、
被告利用該土地之經濟價值及所受利益等一切情狀後，認應

按系爭土地各年度公告地價即申報地價之年息百分之5計算
占用系爭土地相當於租金之不當得利。

2. 被告雖辯稱其另向系爭土地其他共有人即葉重雄等4人承租其4人之持分，故本件其所受有相當於租金之不當得利，應以其每月繳付之租金金額計算云云，並舉系爭土地租賃契約書、公證書為證（見本院卷第91至106頁）。惟查，該租賃契約為被告與葉重雄等4人所簽訂，本即不拘束非契約當事人之原告，且決定租金數額之因素繁多，包含市場情況、雙方情誼、議價能力等節均有可能，故尚難僅以前揭單一租約，即認足以反應系爭土地之整體客觀價值。反觀公告地價為直轄市、縣（市）政府對於轄區內土地於規定地價或重新規定地價時，依平均地權條例第15條、第46條及其施行細則第64條之規定，以同期土地現值地價區段為基礎，並估計區段地價後，提請地價評議委員會評定，再計算各宗土地之價格後據以公告，並作為規定地價或重新規定地價時土地所有權人申報地價之參考，及作為課徵地價稅之基準，故以公告地價作為相當於租金之不當得利之計算依據，應較為客觀可採。因認被告主張前揭租約金額為原告客觀上所受有之利益，應作為本件計算不當得利之標準云云，並無可取。

3. 被告另稱系爭前案與本件基礎事實完全相同，僅占有土地期間不同，而前案將104年、105年之租金均一律以104年之公告地價31,500元為計算，故本件如採公告地價為計價標準，亦應以104年之公告地價為計算基礎云云。然查，土地公告現值係縣市主管機關對於轄區內之土地價值所為逐年調查、調整之結果，足以作為認定土地客觀市價之參考基準，已如前述，故公告地價應能如實反應土地之價值漲跌數額，則系爭土地租金之計算，自應以「當期」之公告地價為參考指標。佐參新北市市有非公用基地及房屋逕予出租租金計收基準第2點之規定，亦係以「當期」土地申報地價作為出租公有土地時租金之計算依據，是系爭土地之租金計算基礎，自應以被告占用期間所對應之各期公告地價予以計算。被告此

部分所辯，亦不足採。

4. 又查，系爭土地106、107年期公告地價分別為每平方公尺47,300元、61,500元，有系爭土地公告地價查詢表存卷可參（見本院卷第181至183頁）。準此，按系爭土地各期公告地價及被告占有期間、占有面積，計算被告應給付之不當得利數額如附表二「相當於租金之不當得利金額」欄所示，共計533,695元，則原告請求被告如數給付該金額，核屬有據，應予准許。

(三) 遲延利息之認定：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查原告得請求被告給付之不當得利為533,695元，且如附表編號一、二、三所示不當得利金額，並前經原告分別限期被告應於106年7月1日起至同年7月31日止、107年1月1日起至同年1月31日止、107年5月9日起至同年6月8日止之期限前如數繳納等情，復為被告所不爭執，故原告得請求被告給付自106年8月1日至108年2月28日之遲延利息為30,773元（各該利息起迄日、計算式及利息數額均詳如附表二「利息起迄日」及「遲延利息」欄位所示）。又本件支付命令狀繕本係於108年4月1日送達予被告（見支付命令卷第23頁送達證書），依前揭說明，原告就上述不當得利533,695元部分，得請求自上開支付命令狀繕本送達被告之翌日即108年4月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第229條第1項規定，請

求被告給付564,468元（計算式詳如附表二「被告應給付之金額」欄所示），及其中533,695元自108年4月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。另兩造皆陳明願供擔保聲請宣告假執行或免予假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定如本判決主文第3項所示之相當擔保金額予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

民事第五庭 法官 劉娟呈

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 108 年 11 月 29 日

書記官 周慈怡

附表一：

土地標示								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應有部分比例
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號			
一	新北市	新莊區	副都心	一	144	436.24	全部	葉重雄：100000分之57573 葉水金：100000分之1624 葉天祥：100000分之763 葉騰駿：100000分之3252 新北市：100000分之36788
備註： 原為144、150地號，於107年7月24日合併為144地號土地。								

附表二：（新臺幣／元以下四捨五入）

編號	占用期間 (民國)	被告應給付 之金額 (A+B)	相當於租金之不當得利金額 (日租金×) (A)	利息起訖日 (均計算至108年 2月28日，即本件 聲請支付命令之前 一個月月底)	遲延利息 (B)
一	106年1月1日至 106年6月30日，	203,097元	160.49平方公尺×47,300元×5 %÷365×181日=188,220元	106年8月1日至 108年2月28日(	188,220元×5% ÷365×577日

(續上頁)

	共計181 日			共577日)	=14,877元
二	106 年7 月1 日至 106 年12月31日， 共計184 日	201,640 元	160.49平方公尺× 47,300元× 5 %÷ 365 × 184 日=191,339 元	107 年2 月1 日至 108 年2 月28日 (共393日)	191,339元× 5% ÷ 365 × 393 日 =10,301元
三	107 年1 月1 日至 107 年4 月24日， 共計114 日	159,731 元	160.49平方公尺× 61,500元× 5 %÷ 365× 114 日=154,136 元	107 年6 月9 日至 108 年2 月28日 (共265日)	154,136元× 5% ÷ 365 × 265 日 =5,595 元
總 計		564,468 元	533,695 元		30,773元