臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第294號

上　訴　人　屏東縣政府
法定代理人　潘孟安
訴訟代理人　李金龍
被上訴人　劉麗雪

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國108 年6月27日臺灣屏東地方法院108 年度訴字第273 號第一審判決提起上訴，本院於108 年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為上訴人所有，然遭被上訴人無權占用系爭土地，如附圖編號B 所示面積3161平方公尺之土地，被上訴人受有相當於租金之不當得利。上訴人前依屏東縣縣有被占用土地（建物）加強清查及處理計劃規定，計算被上訴人應繳納按當年期土地申報地價總額乘以百分之5 ，追溯收取5年（即自100 年1 月至104 年12月）之土地使用補償金共新臺幣（下同）150 萬1,475 元（即1900元x 3161× 5%× 5 ＝1,501,475 元），惟被上訴人迄今仍拒不繳納，為此提起本件訴訟，請求被上訴人如數清償等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人150 萬1,475 元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被上訴人則以：被上訴人雖有占用系爭土地上，如附圖編號B 所示面積3161平方公尺土地經營資源回收，以及部分作為放置先父遺物之處所，但系爭土地於日據時期即遭日本機關嚴命先民搬遷至此地架設竹屋，挖掘防空洞居住。於民國41年間上訴人曾驅趕住民，惟經鄉紳仗義代為陳情，上訴人乃允諾住民可暫居至需要使用時再拆屋還地。嗣被上訴人之先父劉活於43年間落籍此地，經營資源回收業，並向住民承購

使用權。於59年間申請營利事業登記獲准。先父曾有意承租或承購系爭土地，屢次洽詢上訴人，但上訴人以系爭土地係公墓用地為由而未准所請。先父亦曾利用此地搭蓋原住民石板屋，收集相關文物供鄉里遊客觀覽，但於80幾年間，該文物大都遭竊，石板屋亦因道路拓寬遭拆，所餘少部分文物僅得存置於倉庫。被上訴人應得合法使用前揭土地至上訴人需用土地之時止。因被上訴人收入不豐，兒子重殘，妹妹小腦萎縮，均有賴被上訴人以資源回收之微薄收入予以扶養照顧，致有積欠他人債務，又系爭土地係墓地，上訴人以每平方公尺1900元計算不當得利之租金實屬過高等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴人之訴駁回。

三、本件原審判決：㈠被上訴人應給付上訴人30萬0295元，及自108 年1 月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡上訴人其餘之訴駁回。㈢訴訟費用由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。㈣前揭第一項得假執行。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人120 萬1,180 元，及自108 年1 月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事項為：

㈠系爭土地面積39305.06平方公尺所上訴人所有，被上訴人於100 年1 月至104 年12月占用系爭土地如附圖編號B 部分土地面積3161平方公尺。

㈡上訴人因以被上訴人係無權占用前揭3161平方公尺土地，依屏東縣縣有被占用土地（建物）加強清查及處理計劃之規定，計算被上訴人應繳納按當期土地申報地價總額乘以5%，追溯收取5 年（即100 年1 月至104 年12月）之土地使用補償金共150 萬1,475 元（即1900元Ｘ3161Ｘ5%Ｘ5=1,501,475元），並函知被上訴人定期繳納，惟被上訴人逾期未繳。

五、兩造爭執之事項為：上訴人得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利金額為何？

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。民法第179 條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為準，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號判例要旨參照）。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104 年度台上字第715 號判決要旨參照）。

㈡系爭土地為上訴人所有，被上訴人於100 年1 月至104 年12月占有使用系爭土地，如附圖編號B 所示部分土地面積3161平方公尺，上訴人因以被上訴人係無權占有，乃依屏東縣縣有被占用土地（建地）加強清查及處理計劃之規定，計算被上訴人應給付之使用補償金為150 萬1,475 元，並函知被上訴人定期繳納，被上訴人逾期未繳等事實，已為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料，地籍圖查詢資料，屏東縣潮州地政事務所土地複丈成果圖（即附圖），屏東縣政府函，縣有公用被占用土地現場會勘紀錄，屏東縣有土地（殯葬用地）被占用現場會勘談話紀錄附卷可稽　見原法院108 年度司促字第108 號支付命令卷（下稱原法院司促卷）第5 頁至第7 頁、第11頁至第16頁Ｖ，應堪信為真實。被上訴人固辯稱：上訴人曾同意系爭土地由原占有人使用至上訴人需用土地時始需拆遷，而被上訴人之先父向該原占有人購得使用權，應亦得使用至上訴人需用系爭土地時云云，並提出上訴人批示，鄉紳陳情狀附卷為憑（見原審卷第51頁、第57頁至第69頁）。然為上訴人所否認，經查依上揭陳情狀及上訴人所為批示之內容以觀，係因訴外人徐天委等7 戶家境貧寒，在系爭土地上已居住6 、7 年，上訴曾勒令其搬遷還地，嗣經時

任鄉民代表涂阿冉等人聯名具狀代為陳情，上訴人審酌實情乃批示照准，唯占用人應同意於上訴人公用收回時願無條件拆除地上物之附帶條件，是上訴人係考量原占用人（即徐天委等7戶）家境清寒，為免其等人流離失所而為之權宜措施，該7戶以外之人無由主張其得占用系爭土地，應無疑義。是被上訴人所辯其先父曾出資向前揭貧戶購買使用權等情，縱屬實在，被上訴人亦不得據以主張其對系爭土地中如附圖編號B所示土地有使用權，從而上訴人主張被上訴人係無權占用前揭土地，應屬有據，堪予採信。是上訴人依不當得利法律關係，請求被上訴人返還100年1月至104年12月相當於租金之不當得利，揆諸首揭說明，即屬有理由，應予准許。

㈡次按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百分之十為限。又土地所有權人依本法所申報之地價為法定地價；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，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。又土地法第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105條、第148條，土地法施行法第25條分別定有明文。至於所謂年息百分之十為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分之十計算，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，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決要旨參照）。經查系爭土地係上訴人所有土地，原係屬公墓用地，現依都市計畫法劃分土地使用分區為公園用地等情，有屏東縣政府65年6月4日屏府財產字第38244號函，土地使用分區證明附卷可稽（見原審卷第71頁、第93頁）而系爭土地形狀呈三角形，三面均臨馬路，自99年至107年之申報地價均為每平方公尺1900元，周遭土地多為農地，被上訴人以其占用之部分系爭土地作為經營資源回收作業之場地，部分作為堆放舊物倉庫使用等事實，亦有土地登記謄本

、網路圖、公告土地現值及公告地價、現場照片在卷足憑，且為兩造所不爭執（見原法院司促卷第5頁、第17頁、原審卷第73頁、第89頁、第95頁至第99頁、第104頁、第105頁）又被上訴人所辯系爭土地因原屬公墓用地，附近有歷史悠久之萬應公廟、忠勇公廟及公墓公園化所在地及納骨塔等情，亦有被上訴人所提系爭土地周遭照片4紙在卷可佐（見本院卷第171頁、第189頁），是本院審酌系爭土地分區之開發現況、地處位置、社會經濟狀況及客觀上被上訴人占有系爭土地部分所受利益等因素，爰認以被上訴人占有系爭土地部分申報總價年息百分之一計算租金較為符合被上訴人可能獲得之利益。上訴人主張依屏東縣縣有被占用土地（建物）加強清查及處理計劃規定，以土地申報總價年息百分之五計算租金利益云云，應無足取。是以本件上訴人得請求被上訴人返還之相當於租金之不當得利數額為300,295元（即1900元/平方公尺×3161平方公尺×1%×5年=300,295元）。上訴人逾此範圍之請求，即屬無理由，不應准許。

六、綜上所述，原審因認上訴人依不當得利法律關係，請求被上訴人給付30萬0295元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日（即108年1月17日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息為有理由，而就此部分為上訴人勝訴之判決，並依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，併依職權宣告假執行，且駁回上訴人逾此部分之請求，經核尚無不合。上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結果無影響，爰不一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　29　　日

民事第一庭

審判長法官　吳登輝

法　　官　蘇姿月

法　　官　張維君

以上正本證明與原本無異。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　2　　日

書　記　官　周青玉