

發文字號：臺北市政府法規委員會 98.02.17 北市法一字第 09833393300 號

發文日期：民國 98 年 02 月 17 日

要 旨：無權占有使用他人之物，不以占有人實際上有無使用收益為必要，「占有」本身即受有「相當於租金」之利益，應命受益人將其利益返還，方符公平原則

主旨：有關萬華區○○段 1 小段 283 地號市有土地占用戶之無權占用使用補償金擬不予追收乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴所 98 年 2 月 12 日北市萬秘字第 09830383800 號函。

二、有關本件占用人主張免予追收無權占用使用補償金，所持理由為其自和解成立後並無實際占用乙節。按最高法院 61 年臺上字第 1695 號判例：「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，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」可知無權占有使用他人之物，實務見解認為「占有」本身即受有「相當於租金」之利益，並不以占有人實際上有無使用收益為必要，至為顯然。系爭情形，「不問土地之無權占用人是否果有使用該房屋或有無出租第三人，即使將房屋荒廢不顧，亦應認為土地所有人損失相當於租金額之損害。」（參照孫森焱，民法債編總論（上冊），第 142 頁）其理即在於財產總額本即包含隨時可以使用收益的潛在價值須依通常情形認為該項利益應歸屬受損人，即當然「致他人受損害」，應命受益人將其利益返還，方符公平原則。

三、另占用人於 97 年 12 月 24 日聲明書中主張其縱有持續占用情事亦係因○○國中校長承諾所致，亦顯見其自承於和解成立後，仍有占用情事，故其主張並無實際占用云云，似不足採。至○○國中校長有無承諾於和解成立後占用人仍可持續利用該筆土地乙事，案經 貴所函請○○國中查證，該校函復該任校長表示無此記憶，則 貴所如何能「依常理人情推斷似有可能」，即按舉證責任之分配原則，亦應由占用人就此一有利於己之事實提出積極證據加以證明，故 貴所自行認定○○國中校長有承諾事實，似不無斟酌餘地。

四、再查 貴所以臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則乃 92 年 9 月 1 日發布，認為本案不應溯及既往乙節。按本府向無權占用人追收不當得利使用補償金，請求權基礎係民法第 179 條不當得利返還請求權及第 184 條侵權行為損害賠償請求權，並非前開計收原則，該計收原則僅為本府各機關計收無權占用使用補償金之計算原則，並非實體法上請求權基礎，是貴所所持該項理由顯有誤解。

五、未按 貴所以陳○○君年事已高、經濟狀況不佳且一人獨居為由，認應免予追收無權

占用使用補償金。卷查 貴所檢附之陳○○君戶籍謄本及全國財產總歸戶查詢清單所示，林○○及陳○○之子林○○君名下有不動產及股票等財產，且本會派員至現場參加會勘時，占用人林○○（已歿）除配偶陳○○君外，亦有子女到場主張權益，按民法第 1138 條及第 1144 條規定，被繼承人如有直系血親卑親屬，應由配偶及直系血親卑親屬共同繼承遺產（包括權利及義務），故本件和解筆錄所載應由林○○承擔之義務，除繼承人依法辦理拋棄繼承或限定繼承外，應由林○○君之全體繼承人共同繼承，而非由其配偶單獨承擔，本件 貴所得向其他有資力之繼承人追收無權占用使用補償金，故 貴所以此為由擬免予追收無權占用使用補償金，恐非妥適。

六、以上意見，敬請卓參。