

※已辦理建物所有權第一次登記之私有建物無權占用市有土地，惟私有建物所有人已遷出該址並未使用，貴局得否依民法第一百七十九條不當得利規定，向建物所有人追收使用補償。

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會函

發文日期：民國1年1月1日

主旨：有關已辦理建物所有權第一次登記之私有建物無權占用市有土地，惟私有建物所有人已遷出該址並未使用，貴局得否依民法第一百七十九條不當得利規定，向建物所有人追收使用補償乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局九十三年三月十九日北市財五字第0九三三0七五九000號函。

二、按最高法院六十一年臺上字第一六九五號判例：「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。

三、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），第一四二頁；附件二）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；祇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。

備註：說明二所引判例仍有適用，惟應加註說明為「原最高法院民事判例」。