

無權占有他人土地與 相當於租金之不當得利 ——實證研究與政策建議

張永健^{*}、陳恭平^{**}、劉育昇^{***}

DOI : 10.3966/102398202016030144002

^{*} 中央研究院法律所副研究員、法實證研究資料中心執行長，美國紐約大學法學博士。本文初稿曾發表於2013年8月1日司法院民事廳舉辦之內部座談會，2013年11月8日中央研究院法律學研究所「民事法實證研究工作坊」，2015年4月22日臺大法學院東亞法院系列演講，2015年4月24日政大地政系碩博班專題演講，感謝陳駿壁廳長、王金龍副廳長、何君豪處長、王漢章法官、周舒雁法官、吳青蓉法官、葉俊榮教授、張文貞教授、沈冠伶教授、徐世榮教授、戴秀雄教授、陳立夫教授、簡資修教授、黃國昌教授、吳從周教授、游進發教授、邵靖惠教授及其他與會者的寶貴意見。當然，本文對實務有任何理解錯誤之處，由作者自負其責。林常青教授為本研究計畫英文論文之共同作者。感謝林明忠、蔡明家、鄭育翔、朱苡阡、陳薊芊、王玠涵、曾鈺琄、陳憶馨、賴建樺、洪鈺婷盡心盡力編碼判決，及其他研究協助。本刊匿名審查人惠賜寶貴修正意見，併致謝忱。中央研究院人文社會科學研究中心的經費補助，在此一併致謝。

^{**} 中央研究院人文社會科學研究中心特聘研究員暨主任、臺灣大學經濟系及中央大學產業經濟研究所合聘教授，美國羅徹斯特大學經濟學博士。

^{***} 財團法人商業發展研究院商業發展與政策研究所助研究員，中央大學產業經濟研究所博士。本作者於2013年6月以前，擔任中央研究院人文社會科學研究中心博士後研究人員時，參與本計畫。

投稿日期：一〇三年五月十六日；接受刊登日期：一〇四年三月二十六日

責任校對：林嘉瑛

要 目

- 壹、導 論
- 貳、數據與實證發現
 - 一、判決抽樣方式
 - 二、數據鳥瞰
 - (一)年 息
 - (二)法院認定之地價與市價之落差
 - (三)案件類型
 - (四)原、被告類型
 - (五)其他變數
 - 三、法院判決之不當得利金額，低於市場租金
- 參、實務見解商榷
 - 一、年息判斷公式欠缺理論基礎
 - (一)工商業繁榮程度
 - (二)基地申報地價
 - (三)承租人利用基地之經濟價值及所受利益
 - (四)鄰地租金
 - 二、不當得利請求權不應類推民法第一二六條
 - (一)實務的兩種見解
 - (二)相當於租金不當得利之定性
 - (三)時效取得之制度目的
 - (四)處分權主義不是擋箭牌
 - 三、不應擴張適用土地法年息上限規定
 - (一)土地法第九十七條之立法背景與預設
 - (二)限縮類推適用範圍
 - (三)下級法院見解可再商榷處
- 肆、政策建議
 - 一、法院決定年息與地價之多種方案
 - 二、土地法第九十七條修正方向
- 伍、結 論

摘 要

無權占有他人土地所生之相當於租金之不當得利，法院用「地價×年息＝租金」之公式計算返還價額，但實務上適用此公式時存有不少論理缺陷。本文隨機抽樣二〇〇四年到二〇一二年九年間地方法院698筆判決，發現法院算出之不當得利返還價額，大多遠低於市場租金。運用抽樣之判決，及內政部實價登錄資料庫之數據，本文質疑最高法院年息判斷公式的理論基礎，也指出地方法院決定年息時欠缺說理。無權占有他人土地所生之不當得利返還責任，應該是「計算方法」相當於租金，而不是法律地位相當於租金；不當得利更不會是損害。爬梳土地法的立法背景，並進一步運用經濟分析方法，本文主張法院處理相當於租金之不當得利問題時，不應該類推適用民法第一二六條、土地法第九十七條、第一〇五條、第一一〇條。長遠之計，法官應該以實價登錄數據中之市場租金，與迴歸模型，直接計算相當於市場租金之不當得利，並不受年息10%上限之限制。

關鍵詞：年息、市場、租金管制、定錨效應、消滅時效、相當於租金、無權占有、不當得利

壹、導 論

相當於租金之不當得利，是臺灣民事實務上常見之訴訟主張。以本文研究之無權占有他人土地所生之相當於租金之不當得利為例，於二〇〇四年至二〇一二年間，原告（部分）勝訴之地方法院案件，就將近3,000筆。若再納入無權占有他人「房屋」或「土地與房屋」，案件量則更多。可見本問題之實務重要性¹。然而，既有之不當得利文獻與專論，雖然都不會遺漏相當於租金此種態樣，但似乏對其計算方式與法理基礎之深入探討與反省批判。

實務上絕大多數之相關判決，使用「地價×年息＝相當於租金之不當得利」之公式，以計算被告必須給付原告之金額。然而，此公式之理論基礎何在，是否合理，似乎未見質疑。土地法第九十七條、第一〇五條、第一一〇條固然意含此種計算租金之公式，但且不論這三條中的「城市」、「房屋」、「耕地」該如何解釋，許多無權占有他人土地之案例（例如無權占有他人土地停車），完全不符合該三條之文義，但法院仍然照用不誤。不過，此公式若運用得當，仍會得出正確結果。實務上最大的問題，是在公式中隨意填入數字。絕大多數之判決，均未深究系爭土地之市場價格為何，而逕以申報地價、公告地價或公告土地現值此三種低於市價之官價²，

¹ 無權占有他人房屋所生之相當於租金之不當得利請求，在實務上亦屬常見，但本文數據庫僅能適切處理單純占有土地之案件，故無權占有他人房屋案件之處理，嗣諸後文處理。但由本文呈現之數據可知，無權占有他人土地所生之不當得利，糾紛眾多，故本文以此種紛爭類型作為主題，仍十分具有研究價值。

² 雖然官價低於市價人盡皆知，但法院很少在判決中明確考量此事實。一個少見的例外是臺中地方法院100年度訴字第832號民事判決：「審酌被告占有之系爭土地為公有土地，該地地處偏遠，交通不便，且被告之搭建廠房之地上物占用系爭土地，並堆置爐渣、廢棄輪胎、塑膠水管等雜物於系爭土地上，

作為上述公式之地價。而且，98%之本文抽樣判決，選擇最低之申報地價作為地價標準。在不少案例中，其事實在某種解釋下符合上述三條之文義，故法院以申報地價計算地價，尚難深責。地價雖低於市價，但只要年息決定得宜，最後兩者乘積仍可相當於（市場）租金。

然而，絕大多數之地方法院判決，在決定年息時，都會引用最高法院四十六年臺上字第八五五號判例：「土地法第一百零五條準用同法第九十七條所定，建築基地之租金，按申報價額年息百分之十為限，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」，以及六十八年臺上字第三〇七一號判例：「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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額」。於引用判例要旨後，再概略描述系爭土地周圍狀況³，即得出年息。本文編碼之案件中，沒有任何判決使用不動產估價師之估價報告，也沒有參考其他利率（如銀行存款利息%）⁴。又細查法院

並將占用土地所搭建之廠房出租予他人使用情形，亦據本院到現場勘查屬實，並製有勘驗筆錄及現場照片在卷足按，考量當地工商繁華程度，及系爭土地遭占用後並出租予他人使用，且系爭土地公告現值為每平方公尺500元，申報地價每平方公尺以65元計算甚為低廉，認原告比照系爭土地申報地價每平方公尺65元年息10%計算相當於租金之不當得利，尚屬允當」。

³ 例如：臺灣桃園地方法院101年度重訴字第18號民事判決：「依卷附現場照片所示，現址耕地上種植蔬菜，周圍除農田、林木外並無大樓、建物，亦無任何供商業之建物或活動，也非緊鄰重要幹道之便利地段；茲審酌系爭土地之坐落位置偏僻，工商繁榮程度偏低，且主要係供農牧耕作用途之經濟價值等情事，認為被告應返還原告相當於租金之損害金，應以系爭土地申報地價總價額之年息3%計算」。

⁴ 即使被告曾經主張存款利率之抗辯（例如臺灣臺北地方法院96年度重訴字第908號民事判決），亦同。

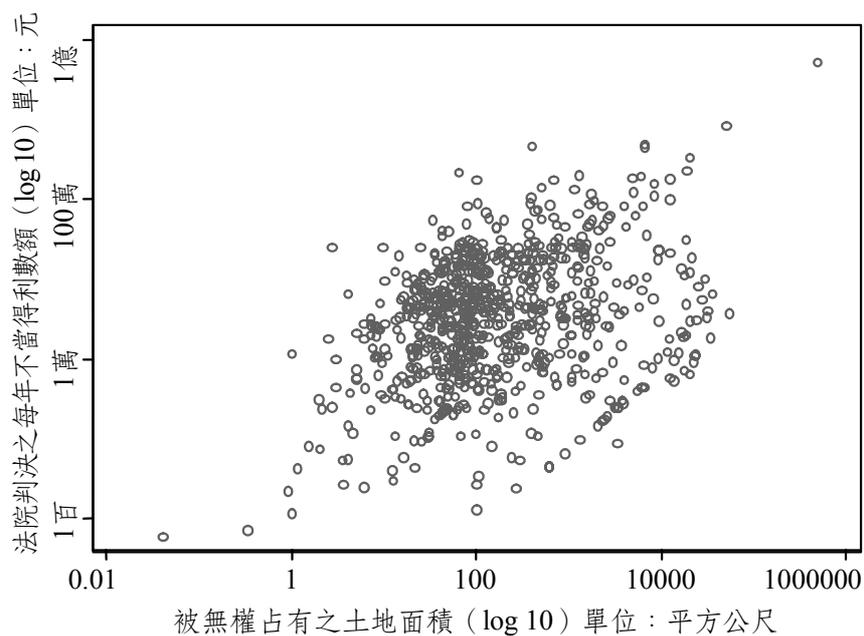
之論理，乃至於原告對年息數字之聲明、被告對原告年息主張之抗辯，往往讓旁觀者丈二金剛摸不著頭緒：到底原（被）告、法院是如何得出年息的數字⁵？本文之實證發現是：法院裁判之年息，既沒有按照真正的市場年息；也沒有判給特定更高之年息，使計算出之不當得利數額等於市場租金；也看不出其他規律。整體而言，法院判決之不當得利數額，低於市場行情；不當得利之數額本身，也往往很低（本文資料庫中789觀察值，有半數每年不當得利數額在36,444元以下；並參見圖一）。而欠缺說理與裁決規律，很可能導因於法院既沒有外在既定標準（類似如民法第二〇三條之法定利率），又缺乏理論指引。

本文反覆提及各種年息，在此先界定名詞，以免誤會。訴訟中，原告聲明之年息稱為「原告主張之年息」；被告抗辯之年息稱為「被告主張之年息」；法院最後判決所採納之年息為「法院裁判之年息」。系爭土地在市場行情下所能獲得之年息稱為「市場年息」。「平衡年息」則是本文提出之理論概念，意指法院應該要判

⁵ 法院裁判之年息說理不足，學者曾有批評。參見張永健，越界建築訴訟之實證研究，中研院法學期刊，14期，頁339-352，2014年3月。

再舉一例說明年息說理之不足。臺灣桃園地方法院96年度訴字第1041號民事判決：「本件雖不受上開土地法有關以申報地價年息10%之限制，然依上開判例意旨，較接近市場價值之公告地價之高低仍可為酌定之標準，另再參酌被告占有系爭土地係作為開設藍鷹高爾夫球場之一部分使用，主要客群多為收入較寬裕之人士，有其商業利潤可圖，而被告占用如附圖所示A（空地，面積1163平方公尺）、B（會館，面積1400平方公尺）、C（空地，面積537平方公尺）、D（樹林，面積671平方公尺）、E（停車場，面積2408平方公尺）、F（警衛室，面積149平方公尺）、G（草皮，面積4886平方公尺）各區域之土地作不同利用，其中經濟效益較高之會館、停車場、警衛室所占面積為總面積之35%等情形，本院認原告請求之損害金應以公告現值之年息7.65%計算為適當」。

決多高之年息，才能使其判給原告之不當得利數額，相當於市場租金。



本文製圖。觀察值=789。有些案件中，無權占有時間不及一年，許多超過一年。Y軸之數字是以法院計算公式為準，算出一年之不當得利數額。X軸與Y軸呈現者都是轉化為log 10的數值。

圖一 地方法院判決之每年相當於租金之不當得利數額與被占有之土地面積

本文最重要的規範面出發點是，相當於租金之不當得利之「租金」，係指「市場租金」。若能以市場租金作為基準點，法院判決就會趨於合理、同案同判。法院以「相當於租金」決定不當得利數

額，依據是民法第一八一條但書⁶，以「相當於租金」計算在占有使用利益不能返還時，用以替代返還之價額⁷。此種價額如何計算？本文主張應該是占有人若當初有與所有權人協商使用、占有，所必須付出之代價。而兩造若當初有談判，最有可能參照並達成協議之標準就是市場行情。換言之，相當於租金，精確而言就是「相當於市場租金」⁸。最高法院從來沒有把市場二字放入其公式，但依據不當得利法之條文文義與精神，都應該得出此結論⁹。

除了文義與體系解釋外，若再運用目的解釋，引入經濟分析之思考，則同樣會得出不當得利之數額應該是市場租金之結論。經濟分析的說理方式，是從事前觀點¹⁰（*ex ante viewpoint*），推論若不當得利數額低於市場租金¹¹，對行為人之誘因影響。一個合理的推

⁶ 民法第181條：「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。」

⁷ 參見王澤鑑，不當得利，頁198，2009年7月，增訂版。

⁸ 最精確計算市場租金之方法，應該以每年或每月不當得利發生時之市場租金，計算當時應返還之價額。然後，再自當日起，依當時市場利率，加計遲延利息，以計算訴訟時受領人應返還之總價額。

⁹ 民法與土地法或多或少有在「租賃」交易中，儘量保護弱勢；有稱之為租賃之社會化。而如本文後述，本文計算市場租金之方式，是利用真實世界中的市場買賣與租賃價格來推估；而這些市場買賣與租賃價格，已經受到租賃社會化之影響。換言之，本文算出來的市場租金，並不是在法律真空中算出，而是已然考量臺灣的社會情境。是故，似無道理認為，算出市場租金之後，還應該進一步打折，以「保護」無權占有人。

¹⁰ 關於事前觀點在物權法之應用，參見張永健，法定通行權之經濟分析，國立臺灣大學法學論叢，41卷特刊，頁1354，2012年11月；張永健，附合與混合之經濟分析，月旦民商法雜誌，36期，頁75-76，2012年11月；張永健，物權法之經濟分析導論——事前觀點與交易成本，月旦法學雜誌，230期，頁251-254，2014年9月。

¹¹ 不當得利法並沒有懲罰之目的，不會允許高於市場租金之返還責任。因此本

測是，潛在的無權占有人會暗忖：與所有權人協商要付出市場行情，但逕自使用不一定會被發現，就算被發現也只要付出低於市場行情之代價，當然是後者划算¹²；因此，有誘因捨交易而逕自占有（本文第肆部分會更詳細探討）。若吾人同意所有權應儘量被保護，由當事人透過事前交易處理問題比事後透過訴訟解決紛爭為佳，則在規範面上即應主張以市場租金返還不當得利。此種要求法院假想市場運作結果，並以之作為判決基準之經濟分析理論，就是知名的「仿效市場」（mimicking the market）理論¹³。

或有主張，上述依據民法作出之解釋，需受特別法（在此為土地法）之限制。如本文第肆部分詳論，土地法之文義本來就沒有規

文不討論之。

¹² 若潛在的無權占有人夠熟悉刑法，則可能會考慮其構成侵占罪或竊占罪之可能。如表二所述，約有16%的無權占有人因為「易持有為所有」，可能構成侵占罪，其他人則可能構成竊占罪。個案中，是否會符合此兩罪的意圖或其他客觀構成要件，不同的刑法學說實務見解，會得出不完全相同之結論。本文不多作說明。不過，由於此兩罪都是最重本刑5年以下之罪，據本文很初步之搜尋，實務上不少案件也宣告6個月以下徒刑。依據刑法第41條，可以易科罰金，總金額不高。不過，留下前科與易科罰金，終究是無權占有的可能伴隨代價，所以潛在無權占有人有可能會因為刑罰的嚇阻效果而不無權占有，即令民事上無權占有比較划算。

¹³ 關於仿效市場之概念，see RICHARD A. POSNER, *ECONOMIC ANALYSIS OF LAW* 316 (8th ed. 2010); Richard A. Posner, *Law and Economics in Common-Law, Civil-Law, and Developing Nations*, 17 *RATIO JURIS* 66, 68 (2004); Jules L. Coleman, *Economics and the Law: A Critical Review of the Foundations of the Economic Approach to Law*, 94(4) *ETHICS* 649, 658 (1984). 簡言之，政府或法院推測市場若順利運行能獲致之結果，並以此推測之結果作為判決或決策之基礎。在此，就是推測若無權占有人與所有權人若能在事前訂立租約，租金之數額為何；而此租金最有可能之數額，就是土地市場租金。契約法中的「多數的預設任意規定」（majoritarian default rule），也是仿效市場概念之應用。關於多數的預設任意規定，參見張永健，自始客觀不能之經濟分析，月旦法學雜誌，86期，頁157，2002年7月。

範到多數的無權占有他人土地之案例。若要類推適用或擴張解釋相關條文，需要堅強的論據，而本文並未被既有論據說服。

再引入另一面向思考。若肯認憲法保障之平等原則（等者等之，不等者不等之¹⁴）、訴訟權以及法治（rule of law）精神可以推導出「類似案件應該類似判決」（即「同案同判」）之當為要求¹⁵，則以市場租金詮釋無權占有他人土地之不當得利返還價額，仍是最佳、甚至唯一選擇。試想：要讓各級、各地法院在數量如此龐大的不當得利案件中，採取一致標準，使類似情境之原告（所有權人）均能獲得類似金額之不當得利補償，除了市場租金外，還有什麼可行標準？一種可能是「公告地價×5%」，此乃國家出租公有土地之租金標準；另一種可能是「土地之申報地價×10%」，這是土地法第九十七條規定之租金上限。這兩種方式，對法院最為簡便，但不符合「相當於租金」之文義，與同案同判之目標也背道而馳（蓋各地公告地價、申報地價與市價差距不一），也未有學說或實務主

¹⁴ 參見司法院釋字第593號解釋理由書：「等者等之，不等者不等之，為憲法平等原則之基本意涵。」

¹⁵ 關於Rule of Law要求法院對於類似案件應為類似決定，參見司法院釋字第687號許宗力大法官部分不同意見書：「抽象而言，上級法院（在本文中特別是指最高法院及最高行政法院）於個案裁判所表達之法律見解，在判決之個案外，是否應對下級法院法官具有拘束力？如是，係基於何種理由？應在何種範圍內、以什麼方式拘束下級法院的法官？這個問題涉及調和『審判獨立』以及『法安定性及統一』這二組互有緊張關係的憲法要求，在更深刻的層次上，也是在探尋審判權的本質、與法官在民主憲政、權力分立的圖像中所應有的定位。一方面，法院體系面對人民時應是一個整體，有義務維持法安定性、判決的預測可能性，以及相同個案之間的平等，判決彼此之間應具有延續性。就此而言應透過制度安排，使上級法院肩負統一法律見解的功能，並藉由其判決對下級法院見解的拘束力，來達成司法體系內部的整全性、一致與平等。」（底線為本文所加）See also JOHN RAWLS, A THEORY OF JUSTICE 237-39 (1971); POSNER, *supra* note 13, at 337.

張以此等方式計算不當得利。還有什麼相當於租金標準，可以清楚、一致並符合平等原則？本文想不出來。縱使論者不贊成使用市場租金作為「相當於租金之不當得利」之標準，也有義務提出另一套明確、可操作之標準。不能因為法院使用判決租金之公式計算不當得利償金，就當然認為無論法院判決多少償金，皆屬合理（年息為0.01%合理嗎？），否則憲法平等原則成為具文矣！

總之，法院應該要探求系爭土地之市場行情，計算所有權人本來最有可能獲得之市場租金。然而，本文觀察到數百件地方法院判決，拿著最高法院不清楚之判例，依各自之詮釋決定地價與年息，沒有明確、一致、有理論基礎之規律。這不但與同案同判之理念背道而馳，而法院判決給予原告遠低於市場租金之不當得利補償¹⁶，又違法又無效率。

由「相當於租金就是相當於市場租金」之論題出發，本文以如下架構開展論述：先以法學實證研究方法，探究法院判決之不當得利金額，是否果真相當於市場租金。本文抽樣並納入數據資料庫之判決，於第貳部分提供數據鳥瞰，俾便學說、實務界參考。然後敘明實證研究發現——法院判決之不當得利數額，低於市場租金。本文之重點與主要貢獻在後半：第參部分基於實證研究結果、法律經濟分析理論、傳統法學方法論，點出最高法院與地方法院判決之法理論述值得商榷之處。本文認為，法院判給之租金與市場租金不相稱，很大一部分導因於這些有疑慮之法律見解。最後，本文第肆部分提出幾種政策建議，建議法院在未來的不當得利判決中，改弦更張，以給予土地遭侵占者，真正相當於市場租金之補償；並指出立法者修改土地法之方向。

¹⁶ 誠然，原告不總是請求市場租金。但在處分權主義之理念下，法院仍可判原告全部勝訴，以求儘量逼近市場租金。

貳、數據與實證發現

一、判決抽樣方式

本文在法源法律網¹⁷，以關鍵字「（相當於租金之利益＋相當於租金之不當得利＋相當於租金之損害）&年息&土地&（被告負擔＋被告連帶負擔）－返還房屋－遷讓房－異議之訴－分割共有物－共有物分割」¹⁸，搜尋二〇〇四年一月一日到二〇一二年十二月三十一日全國地方法院之判決（「地院範圍」選擇「僅一般案件」，以排除簡易與小額訴訟，因為簡易與小額判決書往往不會詳細記載實證研究所需之所有資訊），共得2,956筆判決。本文選擇之關鍵字，意在排除無權占有房屋或房屋加土地之案件，留下單純無權占有土地之案件¹⁹；原因是官方僅有土地官價與市價差距之數據，但缺乏房屋之相關數據。納入訴訟費用相關之詞語，是因為原

¹⁷ 以法源法律網而非司法院的法學資料庫檢索系統挑選案件，有如下原因：第一，司法院因伺服器容量有限，即使依學者身分獲得司法院給予的帳號、密碼，以進入不遮掩部分個資的法學資料庫系統，每次搜尋結果以200筆為上限（在本文搜尋資料時，乃以100筆為上限）。相當於租金不當得利之判決眾多，限制200筆之搜尋筆數，使得抽樣非常困難。反觀法源法律網，若以會員身分登入，不但可以一次搜尋全部地方法院，顯示筆數亦無上限。第二，司法院系統由法源系統開發，筆者曾電詢司法院與法源資料庫之工程師，獲知兩方系統收錄之判決相同，唯一之差異是法源系統更新判決時間晚司法院系統約2週。

¹⁸ 用「遷讓房」以包括遷讓房屋與遷讓房地。

¹⁹ 並非所有無權占有他人土地之案件，法院都會判決被告給付不當得利。例如：臺灣新北地方法院100年度訴字第2409號民事判決：「……違論屋頂平臺基於公共安全，應保持淨空，不得為使用、收益，是縱被告無權占有，原告仍無利益受損。至於原告請求被告給付占用防火巷之不當得利，因防火巷係作為防火間隔使用之法定空地，共有人本不得占有使用，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦無理由，均應駁回。」

告全部敗訴時，不會出現「被告負擔＋被告連帶負擔」等字眼，從而可以剔除原告無理由的案件。

受限於研究經費與人力，本文選擇分層隨機抽樣各地方法院34%之判決²⁰。經編碼者閱讀後剔除無關判決，最後共得698筆判決，並編碼成819筆觀察值²¹。請予留意者，並非每個判決都有詳細記載所有本文覺得重要的資訊，也就是說，部分觀察值的部分變數有遺漏值（missing value）。本文以下圖、表，匯報各該變數全部非遺漏值的數值，所以各圖、表的觀察值數目不會相同，請予注意。

值得再予說明者，地方法院判決當然可能經上訴而被上級法院廢棄。哪些地方法院判決會被上訴、哪些會被廢棄，也是非常有意義的題目——例如：是否偏離市場年息較遠的地方法院判決，較常被廢棄？上級法院採用之論理為何？但受限於研究人力與經費不足，本文無法處理之。然而，不知道哪些本文研究的判決被廢棄，並不會影響研究發現的有效性，因為本文探究者為地方法院判決之不當得利數額，是否低於市場租金。地方法院財產權訴訟之上訴率歷來都只有四成出頭²²，所以超過一半的訴訟在第一審就判決確

²⁰ 各法院最後被納入分析之觀察值分布，參見下表六。

²¹ 因為部分案件涉及不只一個無權占有行為，所以觀察值數目會比案件數目多。要如何判斷一個案件要編碼成幾個觀察值，和原、被告人數或無權占有的土地筆數不當然有關係，重點是法官判斷了幾次年息。若兩名被告共同占有了三名原告所共有的五筆土地，若土地價值相同，法官往往只下一個年息判斷，此時編碼為一個觀察值。若一名被告占有一名原告的兩筆土地，若土地特徵與價值相差甚遠，法官可能會下兩個年息判斷（如：A地部分之不當得利是申報地價乘以3%，B地則是申報地價乘以10%），此時編碼為兩個觀察值。

²² 據學者研究，從1996年到2006年，普通財產權訴訟之平均上訴率是43.39%，且各年幾乎都在四成到五成間。參見黃國昌，我國勞動訴訟之實證研究——以

定。換言之，縱令部分本文觀察到的判決在上訴後會被高等法院廢棄，但有更多判決不會上訴。因此，必然有許多本文觀察到的判決，雖然所判之不當得利數額小於市場租金，但因沒有上訴而確定。這是必然無效率且在很多案件類型中違反法律之結果。因此，研究第一審判決的適用法律態樣，及其謬誤之處，自然有相當價值。

二、數據鳥瞰

(一)年 息

圖二顯示法院判決年息之分布。以5%、6%、8%、10%是大宗，1%和9%則不受喜愛。不需要更複雜的統計分析，這個圖本身就引發許多問題：若法院果真多方考量最高法院所要求的多種要素，何以在橫跨九年、3,000件判決中抽樣出來的判決，會很常判定8%和10%，卻跳過中間的9%？為何絕大多數的法院，都最偏好5%？

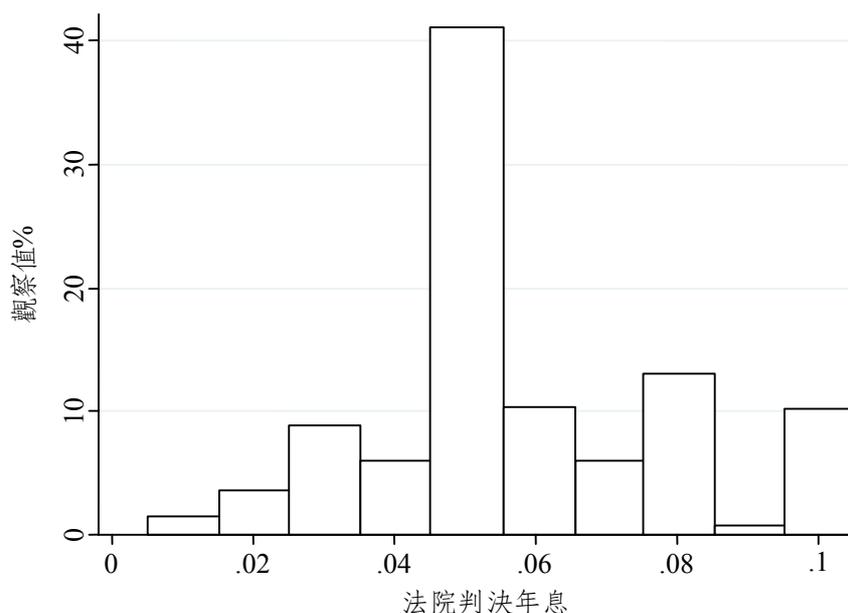
原告偏好之年息則更為集中，多為5%或10%（參見表一）²³。原告主張不超過10%，是因為原告認知到法院不太可能判定超過10%之年息（理由詳後）。原告請求過高年息會賠了夫人（法院仍然以10%為限）又折兵（訴訟費用之數額²⁴與原告負擔之訴訟費用

第一審訴訟之審理與終結情形為中心（下），政大法學評論，107期，頁196，2009年2月。

²³ 因為公有土地出租的年息是5%，原告為管理公有土地之政府機關時，較原告為私人時更傾向於主張5%年息。前者在288個觀察值中有135個觀察值（47%）請求5%；後者則是412筆觀察值中有32個觀察值（8%）請求5%。

²⁴ 最高法院96年第4次民事庭決議：「以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第七十七條之二第二項定有明文。甲為A地所有權人，依民法第七百六十七條所有物返還請求權請求乙拆除房屋返還土地，其訴訟標的之價額，應以A地起訴時之交易價額為準。其並依同法第一百七十九條附帶請求給付相當於租金之不當得利部分，依上開法條規定，不併算其價額。」準此，若原告有請求拆屋還地，「相當於租金之不當

比率，因而上升）。



觀察值=819。資料來源：本文數據庫。本文製圖。

圖二 法院判決年息之分布

得利」依民事訴訟法第77條之2第2項不併算訴訟價額，不影響裁判費用。此時，原告應該只有訴訟費用負擔比率之考量。然而，依本文後述見解，相當於租金之不當得利，性質上既非租金（孳息），也不是損害賠償，依民事訴訟法之規定，應該要繳裁判費。不過，若裁判費的計算是為了讓使用者付費，而法院要判斷越多事實與法律問題，應該要課徵越多裁判費，再給定依民法第767條附帶請求損害賠償與孳息都不用額外交裁判費，則本文同意最高法院96年第4次民事庭決議的結論。但此結論要有法理基礎，恐怕要類推適用民事訴訟法第77條，或另為修法，才能妥善解決。

表一 原告主張年息之分布

原告年息	觀察值	百分比
1.5%	4	0.6
2.0%	2	0.3
2.5%	1	0.1
3.0%	5	0.7
4.0%	2	0.3
5.0%	167	23.8
5.3%	7	1.0
6.0%	14	2.0
6.3%	1	0.1
6.5%	1	0.1
7.0%	10	1.4
8.0%	74	10.6
10.0%	413	58.9
總計	701	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

(二)法院認定之地價與市價之落差

法院之地價標準，並不統一。314筆觀察值涉及國有地。依平均地權條例施行細則第二十一條²⁵，國有地之申報地價等於公告地價，故法院均使用申報地價作為國有地之地價標準²⁶。503筆觀察

²⁵ 平均地權條例施行細則第21條：「公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。」

²⁶ 其中有312筆可確知地價計算標準。因為國有土地之公告地價與申報地價必須相同，故各判決雖然分別使用兩種名詞，實則一致。

值涉及非國有地，其中488筆（97%）使用申報地價；4筆（0.8%）使用公告地價；11筆（2.2%）使用公告土地現值²⁷。本文編碼過程中，也有觀察到部分判決使用「市場租金」²⁸、「農地之產值」²⁹或「原土地租約之租金」³⁰作為計算相當於租金之不當得利之基準，但因為此種判決未涉及年息之計算，故未納入後續分析。此種判決數量並不多，但也並非罕見。

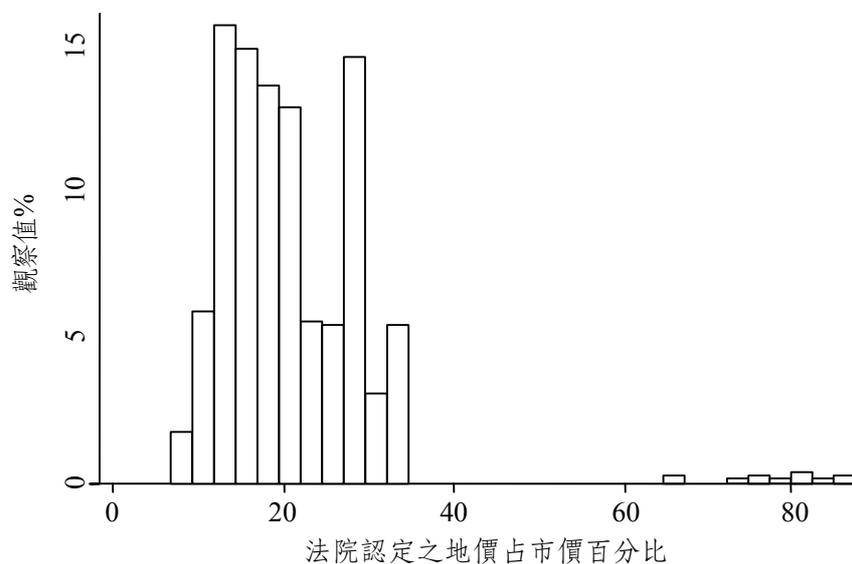
²⁷ 參見：臺灣嘉義地方法院96年度訴字第46號民事判決（案件事實：無權占用他人土地建地上物）；臺灣臺中地方法院98年度訴字第698號民事裁判判決（案件事實：無權占用他人土地建地上物）；臺灣臺南地方法院100年度訴字第861號民事判決（案件事實：越界建築）；臺灣臺南地方法院93年度訴字第1132號民事判決（案件事實：越界建築）；臺灣高雄地方法院95年度訴字第3015號民事判決（案件事實：無權占用他人土地建地上物）；臺灣臺南地方法院101年度訴字第324號民事判決（案件事實：越界建築）；臺灣屏東地方法院97年度訴字第329號民事判決（案件事實：越界建築）；臺灣臺中地方法院98年度訴字第1455號民事判決（案件事實：無權占用他人土地建地上物）；臺灣桃園地方法院98年度訴字第2027號民事判決（案件事實：無權占用他人土地建地上物）；臺灣嘉義地方法院96年度訴字第615號民事判決（案件事實：無權占用他人土地）；臺灣臺南地方法院97年度訴字第1662號民事判決（案件事實：共有人未取得他共有人同意使用收益共有物）。

²⁸ 例如：臺灣桃園地方法院96年度訴字第1041號民事判決。

²⁹ 臺灣花蓮地方法院99年度訴字第153號民事判決：「查系爭土地為農牧用地，鄰近臺九線，交通尚屬便利，參酌被告係供作水稻種植之用，一分地平均收成1,400臺斤之稻米，系爭土地約3.75分（1分=293.4坪，1平方公尺=0.3025坪），收成約5,250臺斤，即3,150公斤，再根據稻米交易中心公布之東區稻穀成交狀況每公噸23,600元（參網址<http://210.241.27.58/Zh-tw/index.aspx?ModuleCode=AbotUs>），及被告占用系爭土地約1年期，扣掉肥料農藥等成本等情狀，本院認為原告請求被告返還之利益以年息8%計算尚屬適當。」

³⁰ 例如：臺灣南投地方法院95年度訴字第60號民事判決：「本院酌系爭土地位於南投市鬧區，且歷年本院審酌系爭土地租金調整時均以申報地價百分之8作為基準，而兩造於本院92年度訴字第273號和解筆錄所合意之年租金90,000元，亦屬合理不致過高，認原告本於不當得利主張被告應自95年3月8日起至返還上開土地止，按年給付90,000元與原告，為有理由，應予准許。」

圖三運用內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」之數據，呈現法院認定之地價（申報地價、公告地價或公告土地現值；下稱「法院地價」）與一般正常交易價格（接近「市價」³¹）之落差。除法院使用公告土地現值之少數案件外，其餘案件之法院判決地價多在一般正常交易價格之10%至30%間。



觀察值=816。百分比>60%者，均為法院以公告土地現值計算租金之案件。X軸數據之計算方法參見表五之說明。資料來源：內政部地政司網站數據與本文計算。本文製圖。

圖三 「法院地價」占市價百分比

³¹ 一般正常交易價格理論上是各地方政府調查到的市價；在本文行文與圖、表中，為求簡便，也稱之為市價。但請讀者注意，實際上，各地方政府估算之一般正常交易價格不一定永遠在市價的合理範圍內，參見張永健，土地徵收補償——理論、實證、實務，頁71-74，2013年7月。

(三)案件類型

案件類型與六十八年臺上字第三〇七一號判例所稱之「承租人利用基地之經濟價值及所受利益」息息相關。表二顯示，「無權占用他人土地建地上物」最為常見，占總案件之1/3弱。租賃與使用借貸契約到期、終止、無效後，原利用人繼續使用之案件，也為數不少，共占17%。

表二 案件類型

案件類型	觀察值	百分比
無權占用他人土地建地上物	528	64.5
土地租約到期後，原承租人仍繼續使用土地	71	8.7
越界建築	37	4.5
土地租約終止後，原承租人繼續使用	35	4.3
共有人未取得他共有人同意使用收益共有物	30	3.7
使用借貸終止後，原借用人仍繼續使用	26	3.2
無權占用他人土地堆放物品	22	2.7
無權占有土地種植作物	14	1.7
拍定建物未同時取得土地使用權	6	0.7
租約無效，原承租人繼續使用土地	6	0.7
無權占用他人土地停車	4	0.5
原有袋地通行權，但通行權被判決無效後，原通行權人繼續通行	2	0.2
袋地通行	2	0.2
共有人未得全體共有人同意出租共有物	1	0.1
請求履行贈與契約，並返還受贈人因被告之遲延受有自遲延時起無法使用系爭房屋之相當租金之損害	1	0.1
買賣契約因為自始客觀不能而無效，買受人繼續使用	1	0.1
承租人無權轉租，轉租人為無權占有	1	0.1
其他	32	3.9
總計	819	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

(四)原、被告類型

表三顯示，原告幾乎都是土地所有權人；但如表四所示，許多被告並無附近不動產之物權。

表三 原告類型

原告類型	觀察值	百分比
土地所有權人	811	99.1
土地用益物權人	6	0.7
因其他原因有正當權利使用土地者	1	0.1
無從判斷	1	0.1
總計	819	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

表四 被告類型

被告類型	觀察值	百分比
附近不動產之所有權人	223	27.2
附近不動產之有權使用者	33	4.0
附近違章建築擁有者	52	6.4
某人在他人土地上蓋違章建築	45	5.5
純粹無權占有人	345	42.1
原土地承租人	112	13.7
其他	9	1.1
總計	819	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

(五)其他變數

表五與表六提供本文蒐集之重要連續與名目變數之敘述統計。

表五 本文搜得其他重要變數之數據分布（連續變數）

變數類型與名稱	觀察值	平均數	中位數	標準差	最小值	最大值
<u>訴訟者</u>						
原告數目	819	1.7	1	2.7	1	35
被告數目	819	2.7	1	5.3	1	63
<u>土地特徵</u>						
土地面積	814	2,122	105	17,339	0.4	475,798
法院地價† (\$/m ²)	801	23,108	5,600	215,730	1	6,061,912
法院地價／市價† (%)	816	21	17.8	10	8.3	84.9
無權占有時間 (年)	775	10.4	5	12.9	0.2	100
<u>年 息</u>						
法院判決年息 (%)	819	6	5	2	1	10
被告主張年息 (%)	91	4	5	2	1	10
原告主張年息 (%)	701	8	10	2	1.5	10

†本文所謂之「法院地價」，乃法院於判決中用以計算租金之地價，如土地之申報地價、公告地價或公告土地現值。「法院地價／市價」乃由本文計算而得。計算之數據來源乃內政部地政司定期公布之「歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」；一般正常交易價格簡稱市價。非國有土地之申報地價，在本文抽樣判決中之土地，乃公告地價之八成；故申報地價占市價之百分比，可由「公告地價占市價之百分比」×0.8得知。

資料來源：本文數據庫。本文製表。

表六 本文搜得其他重要變數之數據分布（名目變數）

變數類型與名稱	百分比
原告是法人	11
被告是法人	10
原告是政府機關	38
被告是政府機關	3
原告有律師代理	80
被告有律師代理	41

變數類型與名稱	百分比
系爭土地為耕地	9
非獨任法官（三人合議）	8
無權占有之土地為「營業用」	5
被告主張類型	100
被告具體主張某種年息	11
被告僅主張原告之年息過高	16
被告未有關於年息之抗辯	73
審理法院	100
臺北地院	13.7
士林地院	8.9
板橋地院	11.0
宜蘭地院	1.3
基隆地院	1.1
桃園地院	11.0
新竹地院	3.4
苗栗地院	1.0
臺中地院	7.7
彰化地院	3.9
南投地院	2.2
雲林地院	1.2
嘉義地院	3.7
臺南地院	5.3
高雄地院	17.3
花蓮地院	1.7
臺東地院	0.5
屏東地院	5.1

變數類型與名稱	百分比
判決年	100
2004	6.1
2005	7.9
2006	10.3
2007	13.2
2008	8.9
2009	11.8
2010	12.5
2011	13.8
2012	15.5

資料來源：本文數據庫。本文製表。觀察值=819。

三、法院判決之不當得利金額，低於市場租金

臺灣地方法院在無權占有他人土地案件所判決之不當得利數額，絕大多數遠低於市場租金。判決數額與市場租金之比較，可以借道於學者提出之「平衡年息」概念³²。土地市場租金=土地市場售價×土地市場年息。已知臺灣法院在計算租金時採用之土地價格標準幾乎都是公告地價或申報地價，遠低於市價；故若要求得土地市場租金，必須使用高於土地市場年息之年息，此即為平衡年息。換言之，土地市場租金=土地市場售價×土地市場年息=法院地價×平衡年息。之所以稱為平衡年息，是因為調高的市場年息可以平衡過低的官方地價對不當得利數額之影響。平衡年息代表法院獲致相當於市場租金之不當得利之年息。將平衡年息與法院判決之年息相較，即可知法院判決之年息，太高還是太低。若平衡年息高於法院判決之年息，即表示法院判決之不當得利數額，低於土地市場租金³³。

³² 參見張永健，同註5。

³³ 或有認為，法院既然依土地法必須使用申報地價作為法院地價，則法院判決

平衡年息之計算方式，可將前述等式稍加移項，即可得出：

平衡年息=市場年息×〔1／（法院地價／土地市場售價）〕

法院地價除以土地市場售價之商，可由內政部逐年公布之「歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」³⁴推算³⁵。市場年息之計算方式則是：將內政部公布之二〇一二年八月至二〇一三年二月不動產買賣與租賃實價登錄數據³⁶（以下以「實價登錄資料庫」指涉包含此等數據之資料庫），套用到「特徵迴歸模型」（hedonic regression model）³⁷中，估算土地之市場售價

之不當得利數額低於土地市場租金，即屬必然，何以需要實證研究？實則，法院實務上判決之年息，常常高於市場年息，當前者高到平衡年息時，則法院判決之不當得利數額，即不低於土地市場租金。而法院判決之年息與市場年息、平衡年息孰高，先前未有系統性之實證研究或任何其他證據，故本文之實證研究仍有相當價值。

此外，從正文所述之公式可知，本文數據當然也可以直接比較「年市場租金」與「法院判決之每年不當得利數額」。不過此種比較之結果，與正文所採用之比較法院年息與平衡年息之結果會完全一樣。而兩種年息的分布比較窄，租金的分布比較寬，故以前者作圖比較清楚。

34 內政部地政司全球資訊網，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>，最後瀏覽日：2014年3月22日。

35 推算方式請見表五之說明。

36 數據鳥瞰參見後表十。

37 特徵迴歸模型之英文定義：“At its simplest, a hedonic equation is a regression of expenditures (rents or values) on housing characteristics. The independent variables represent the individual characteristics of the dwelling, and the regression coefficients may be transferred into estimates of the implicit prices of these characteristics.” Stephen Malpezzi, *Hedonic Pricing Models: A Selected and Applied Review*, in HOUSING ECONOMICS AND PUBLIC POLICY 67, 68 (Kenneth Gibb & Anthony O’Sullivan eds., 2002). 特徵迴歸模型是一種迴歸模型，用以估算不動產價格；更多討論詳後。

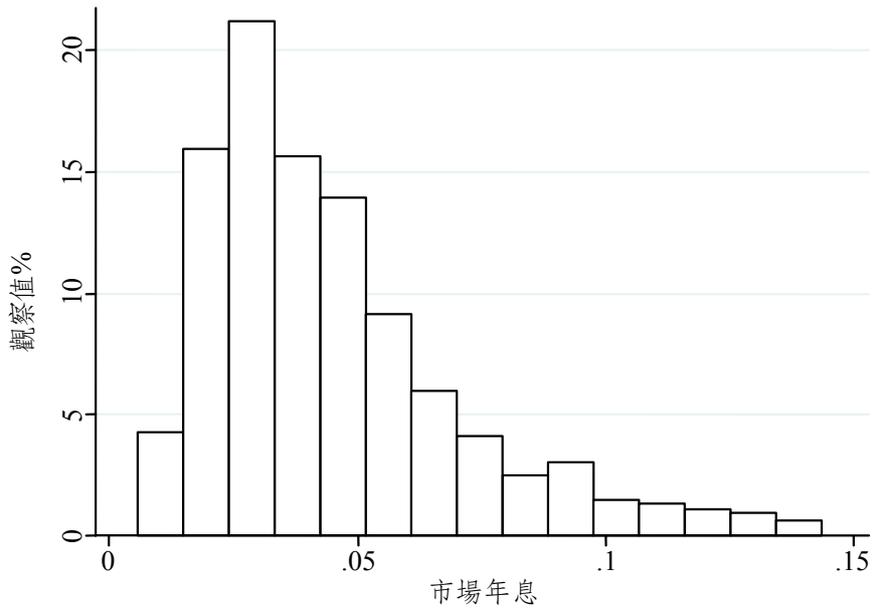
使用特徵迴歸模型估計土地市價之英文文獻眾多，參照Michael H. Schill et al., *The Condominium Versus Cooperative Puzzle: An Empirical Analysis of Housing*

與租金之相關決定因素之係數大小。再依據特徵迴歸模型結果，估算每個被無權占有之土地在二〇一二年十二月時之市場售價與租金。將市場租金除以市場售價，得到系爭土地在二〇一二年十二月時之市場年息（其分布見圖四）³⁸，並推定其為無權占有期間之市場年息。最後依據前述公式與市場年息，算出平衡年息（分布見圖五）³⁹。比較各案件中之平衡年息與法院判決之年息（見圖六）可知：絕大部分的判決中，法院判決之不當得利數額，低於土地市場租金。

in New York City, 36 J. LEGAL STUD. 275, 275 (2007); Ioan Voicu & Vicki Been, *The Effect of Community Gardens on Neighboring Property Values*, 36 REAL ESTATE ECON. 241, 241 (2008); Ingrid Gould Ellen et al., *The Impact of Business Improvement Districts on Property Values: Evidence from New York City*, in BROOKINGS WHARTON PAPERS ON URBAN AFFAIRS 1, 1 (Gary Burtless & Janet Rothenberg Pack eds., 2007); Yannis M. Ioannides & Jeffrey E. Zabel, *Neighborhood Effects and Housing Demand*, 18 J. APPL. ECON. 563, 563 (2003); N. Edward Coulson & Daniel P. McMillen, *The Dynamics of Intraurban Quantile House Price Indexes*, 44 URB. STUD. 1517, 1517 (2007); Phil Graves et al., *The Robustness of Hedonic Price Estimation: Urban Air Quality*, 64 LAND ECON. 220, 220 (1988); Christopher Curran & Joel Schrag, *Does It Matter Whom an Agent Serves? Evidence from Recent Changes in Real Estate Agency Law*, 43 J.L. & ECON. 265, 265 (2000). 中文文獻，參見蘇文賢，應用大量估價法進行公告土地現值評估之研究，政治大學地政學研究所碩士論文，頁25-28、49-53，2000年6月；蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(三)，現代地政，151期，頁11-15，1994年1月；蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(一)，現代地政，149期，頁14-18，1993年11月；蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(二)，現代地政，150期，頁12-16，1993年12月。

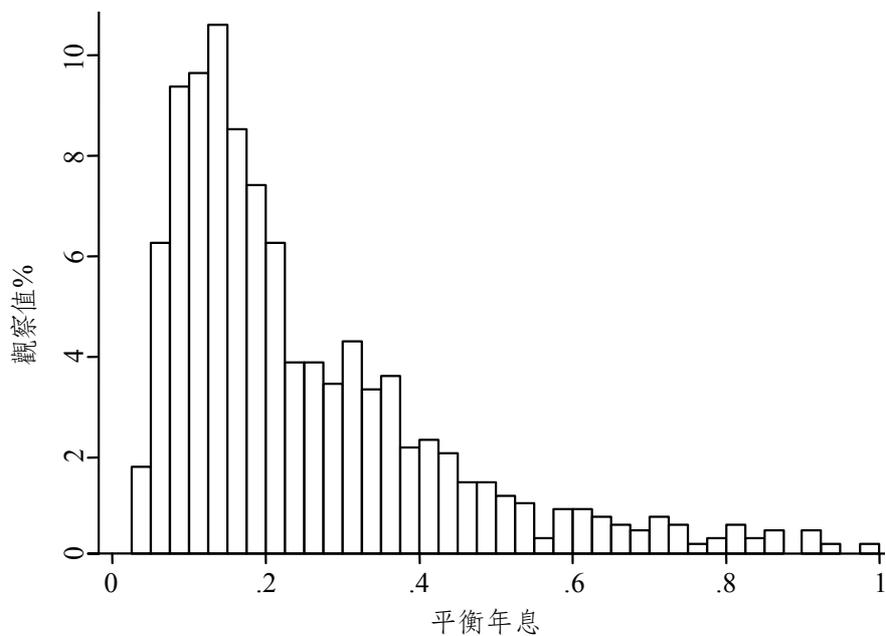
³⁸ 估算市場年息之方式，see Yun-chien Chang et al., *Anchoring Effect in Real Litigation: An Empirical Study* (Working Paper, 2016), available at SSRN at <http://ssrn.com/abstract=2726903>.

³⁹ 由表五與圖三可知，「法院地價／市價」多在40%以下，故法院判決之年息，若要讓算出之不當得利數額，相當於市場租金，平衡年息就必須是市場年息之2倍、3倍……。



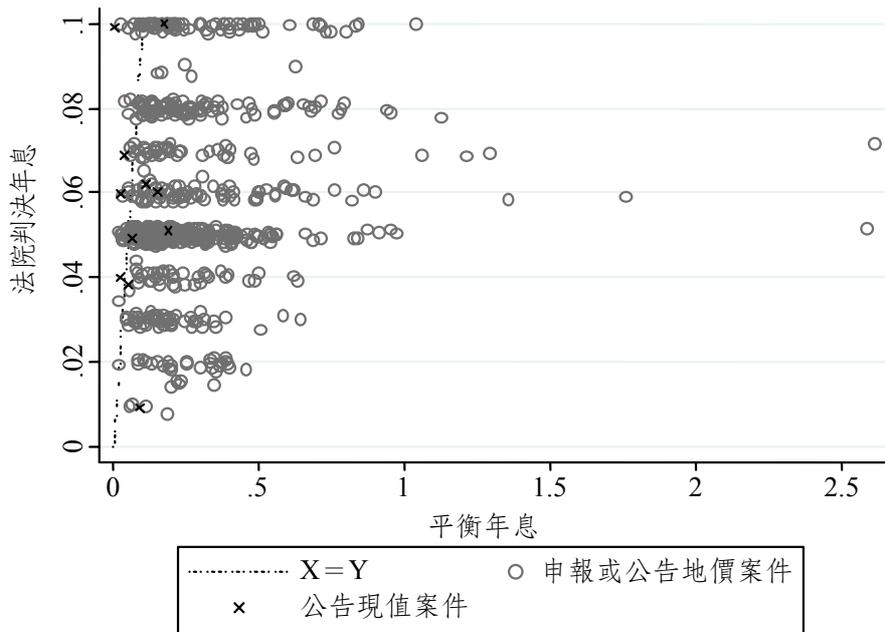
觀察值=714。為求圖像清楚，6個市場年息>15%之觀察值未列入本圖。
資料來源：本文以實價登錄資料庫之數據計算出之市場年息。本文製圖。

圖四 預估市場年息之分布



觀察值=709。為求圖像清楚，9個平衡年息>100%之觀察值，未納入本圖。資料來源：本文數據庫。本文製圖。

圖五 平衡年息之分布



觀察值=717。虛線右邊的點，代表法院判決之不當得利價額，低於市場租金。資料來源：本文數據庫。本文製圖。

圖六 平衡年息與法院判決年息之關聯

須說明者，當被告無權占有土地所從事之活動違法，且若原告自行從事亦違法，法院決定不當得利數額時，會有特殊考量。此等案件，均被排除於本文之量化分析外。此等判決例如：臺灣新北地方法院九十九年度訴字第二二二八號判決（系爭土地為法定空地）⁴⁰、

⁴⁰ 該判決謂：「建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切（內政部72年9月27日臺內地字第177140號函參照），亦即法定空地之留設，其目的在增益房屋及其主要結構所占建築基地之效用，俾增進建物使用人之使用效益，且法定空地為建築房屋依法

臺灣新北地方法院一〇〇年度訴字第二四〇九號判決（系爭土地為防火巷）⁴¹均認為，原告之土地原本就不得利用，被告縱無權占有，亦未造成原告之損失，故原告不得請求相當於租金之不當得利。此外，臺灣臺中地方法院九十九年度訴字第二一五八號民事判決，其謂：「本院審酌系爭土地為位處山區，土地使用分區為山坡地保育區，僅得作為無設置休閒農業設施之休閒農場使用、被告利用系爭土地興建電塔，以供應彰化、草屯地區之用電，雖按期收取電費而獲有利益，但究非以營利為唯一目的各情，因認被告無權占用系爭土地所受之利益應按年以前開申報地價百分之六作為計算基準，始為適當。」山坡地保育區既不得興建電塔營利，依前述判決見解，被告應無須給付原告不當得利。然而，此揭案件中，均應由主管機關依法開罰或為其他適當處分，以免給予來者進行違法利用之誘因。

審查人指出，不當得利之要件包括「受有損害」；土地所有權人是否受有損害，或許可以解釋不當得利數額往往甚低之現象。本文回應：據王澤鑑教授研究，早期最高法院判決如最高法院四十六年度臺上字第一〇八一號判決、五十年度臺上字第六八八號判決，確實認為主張不當得利返還者，必須確實受有損害，否則民法第一七九條不需要將受利益與受損害兩者對舉⁴²。但王澤鑑教授指出，民法第一七九條之受損害，係指：「受益人取得在權利歸屬上應屬

所應保留之空地，即使已單獨分割為一筆並供公眾通行使用，仍屬建築基地之一部分，該法定空地之所有人顯已喪失對之排他使用權利，縱令他人占有使用該法定空地，對於該法定空地所有人而言，自無損害可言（最高法院92年度臺上字第2775號民事判決參照）。」

⁴¹ 該判決謂：「至於原告請求被告給付占用防火巷之不當得利，因防火巷係作為防火間隔使用之法定空地，共有人本不得占有使用，故原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦無理由，均應駁回。」

⁴² 參見王澤鑑，同註7，頁197。

於他人的利益，是否因此致其無法使用，在所不問」⁴³。孫森焱法官在其對實務影響甚大之教科書⁴⁴「民法債編總論」中，亦作類似主張⁴⁵。或許因為如此，本文所觀察之近年判決，並未執著於原告是否受有損害。許多判決均引用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」，而直接進入相當於租金之計算中，並未一一檢驗「受損害」之要件如何被滿足。因此，原告沒有「受損害」，不是法院明說的低估租金之理由。當然，或許訴訟過程中，法院明瞭原告之土地利用計畫，而下意識地被影響。但因為訴訟雙方並沒有對「受損害」此點作細緻攻防，判決書亦未記載足夠資訊，因此本文無法再深入探究此點。

參、實務見解商榷

本文主張，自規範面而言，相當於租金之不當得利之數額，應該等於市場租金。而由第貳部分可知，實際上法院所給予原告之補償，遠低於市場租金。此種現象之成因有多種，本部分檢討與法院法律見解有關者，包括年息判斷公式、類推適用民法第一二六條與

⁴³ 參見王澤鑑，同註7，頁23。

⁴⁴ 關於孫森焱法官該書之實務影響力，參見吳從周，孫森焱「民法債編總論」之法院實踐——以臺灣高等法院判決中之引註為脈絡，載：民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集，頁387，2013年11月。

⁴⁵ 參見孫森焱，民法債編總論上冊，頁143，2010年5月，修訂版。

擴大適用土地法第九十七條之見解。此三種見解，均使法院計算出的不當得利數額，低於市場租金。

一、年息判斷公式欠缺理論基礎

如前所論，地方法院判決之大前提，是最高法院四十六年臺上字第八五五號判例及六十八年臺上字第三〇七一號判例之要旨。然而，這兩則最高法院判例涉及「不定期租賃之租金調整」，與無權占有、不當得利並非直接相關。不定期租賃之租金調整，法源依據為民法第四四二條，該條所謂「不動產……價值之升降」，應以解釋為不動產市場價值之變化，最為合理⁴⁶。法院在判斷相當於租金之不當得利問題援引這些判例，似乎也應該盡力使相當於租金之不當得利反應市場行情租金。

不過，地方法院援用這些判例，仍有其他問題。首先，以六十八年臺上字第三〇七一號判例為例，該判例是在判斷「基地租金」，而非年息。其判例要旨謂：「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……」。判例要旨最後一句話「並非必達申報總地價年息百分之十最高額」，比較像是最後設一個基地租金上限；但因為有點文理不通，導致引起誤會⁴⁷。時至今日（本文所閱讀之）各地方法院反而是使用前揭要素

⁴⁶ 從文義解釋，市場價值當然是價值之一種。從歷史解釋，當時立法者對不動產價值之理解，應該是市價，而非某種官方硬性壓低的官方價格：民法第442條從1929年制定之後，迄未修改。1929年時，並沒有公告地價或公告土地現值這些官方地價。1930年公布土地法時，當時之土地法第238條至第241條，頻繁使用「市價」一詞，並要求地政機關依市價估定地價。從目的解釋，依市價波動而調整租金，最為合理。

⁴⁷ 若去看判例本身文字：「原審斟酌調查證據而為辯論之結果，以基地租金之

來判斷「法院裁判之年息」，已和原本判例之意旨有所不同。

再者，上述判例所提出之考量要素，實體上也值得商榷。本文並沒有發現有足夠說服力的土地經濟學文獻，論述年息的決定因素為何；本文也無法自行提出完整理論，以取代最高法院之理論，但本文至少可以用實際數據資料，檢驗以判例所揭示之要素決定年息，是否有實證基礎。此外，本文也檢驗地方法院是否有遵行最高法院判例以決定個案之年息。以下分數點剖析之：

(一)工商業繁榮程度

首先是「工商業繁榮程度」。法院從來沒有說明，工商業越繁榮，年息是越高還是越低。有學者按照多項社會經濟指標，將臺灣所有鄉鎮市區歸類七個「發展集群」⁴⁸；這七個發展集群的編號越小者（如第一群、第二群），工商業越繁榮。

學者之迴歸模型⁴⁹顯示，發展集群對於地方法院判決之年息

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。並非必達申報總地價年息百分之十最高額，本件依原審受命推事現場勘驗結果，以系爭土地位於鄉區街道附近一帶皆為陳舊平房，商店零落……」。在「並非必達申報總地價年息百分之十最高額」前是句號，這使得前一句話比較合理，但「並非必達申報總地價年息百分之十最高額」這個句子又和後面的敘述無法有機連結！由於原審高等法院判決已經無法在司法院判解系統上查知，無法知道問題是否出在原審。

⁴⁸ 參見侯佩君、杜素豪、廖培珊、洪永泰、章英華，臺灣鄉鎮市區類型之研究——「臺灣社會變遷基本調查」第五期計畫之抽樣分層效果分析，調查研究——方法與應用，23期，頁29-30，2008年4月。

⁴⁹ 關於迴歸模型的概念與法學研究中之用處，另可參見林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（上），台灣法學雜誌，191期，頁66-79，2012年1月1日；林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（中），台灣法學雜誌，199期，頁73-84，2012年5月1日；林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（下），台灣法學雜誌，207期，頁102-113，2012年9月1日。

高低，有統計上顯著關聯⁵⁰。精確言之，系爭土地若座落於集群一、二，相對於集群三、四、五、六、七的土地，法院裁判之年息，會超過市場年息較多。換言之，法官似乎認為，工商業繁榮之地區，市場年息太低而沒有參考價值。實際的市場年息規律如何？

本文使用實價登錄資料庫之數據，計算臺灣七個發展集群中「都市住宅區」與「非都市一般農業區」之平均土地收益年息（如表七）。從表七可知，全臺的一般農業區，年息都在3%至5%，跟工商業繁榮程度關係甚小。而都市地區住宅區，則是工商業越繁榮的集群，平均年息越低⁵¹。是以，實際上，發展集群（或工商繁榮程度）和市場年息沒有明顯關聯或有負相關，但或許因為負相關不符合法官的直覺，所以地方法院在決定法院裁判之年息時，更傾向於給予工商業繁榮地區之土地高於市場年息之法院年息！

⁵⁰ See Chang et al., *supra* note 38. (該論文限於篇幅並沒有匯報統計上顯著性與 p 值；2016年1月該工作論文之草稿版本中， $p < 0.05$)

⁵¹ 本文也估算判決資料庫中之數百個觀察值之年息，並沒有發現工商繁榮程度與觀察值之市場年息有明顯關聯；若有任何趨勢，也反而是工商較不繁榮之區域，年息略高。

表七 土地租賃之市場年息

鄉鎮市區發 展集群	分區使用種類與時間							
	都市地區 住宅區		都市地區 住宅區		非都市地區 一般農業區		非都市地區 一般農業區	
土地租賃之市場年息 (土地面積〔單位：平方公尺〕)**								
	2012年8月		2013年1月		2012年8月		2013年1月	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1 (都會核心)	3.23%	2.56%	3.75%	2.97%	NA†		NA†	
	(52)	(123)	(52)	(123)				
2 (工商市區)	4.31%	4.31%	5.00%	5.00%	NA†		NA†	
	(123)	(123)	(123)	(123)				
3 (新興市鎮)	5.88%	5.88%	6.83%	6.83%	3.34%	3.22%	3.88%	3.74%
	(123)	(123)	(123)	(123)	(1,210)	(1,389)	(1,210)	(1,389)
4 (傳統產業 市鎮)	5.56%	5.65%	6.45%	6.55%	3.00%	3.09%	3.48%	3.59%
	(130)	(123)	(130)	(123)	(1,551)	(1,389)	(1,551)	(1,389)
5 (低度發展 鄉鎮)	7.28%*	7.45%	8.44%*	8.64%	3.71%*	4.08%	4.30%*	4.73%
	(134)	(123)	(134)	(123)	(1,976)	(1,389)	(1,976)	(1,389)
6+7 (高齡化 城鎮與偏 遠鄉鎮)	NA†		NA†		3.42%*	3.79%	3.97%*	4.39%
					(2,023)	(1,389)	(2,023)	(1,389)

* 數據數量太少，年息估計較不可靠。

**括號中顯示之土地面積乃該使用分區中「有交易」之土地之中位數。第(2)、(4)欄中使用者為都市地區住宅區之土地面積中位數。第(6)、(8)欄中使用者為非都市地區一般農業區之土地面積中位數。其他四欄使用者為各集群在該土地分區中之土地面積中位數。

† 集群1、2幾乎沒有一般農業區，而集群6、7幾乎沒有都市住宅區。

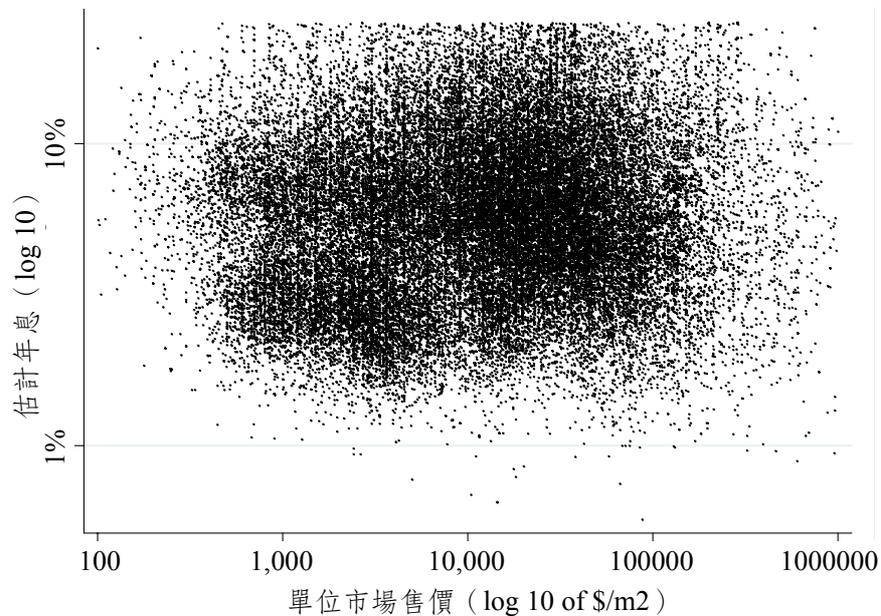
資料來源：實價登錄資料庫與本文計算。本文製表。

(二) 基地申報地價

第二是「基地申報地價」。如圖七所示，單位市場售價與（以實價登錄資料估計之）年息可謂沒有任何明顯關聯。因此，申報地價與市場年息應該也不會有關聯——因為依平均地權條例第十六條⁵²，申報地價等於公告地價或其八折，而各縣市公告地價為該地「一般正常交易價格」之固定成數；除非各縣市在將「一般正常交易價格」打折為公告地價時，有考量市場年息高低而調整各地價區段的打折成數（幾乎是不可能的事），否則申報地價與市場年息之關聯就會類似圖七——極低度之統計相關。準此，法院裁判年息時，不應考量基地申報地價——基地申報地價頂多作為被乘數，與決定出之年息相乘，得出租金數額。然而，學者研究顯示，地方法院在基地申報地價越高時，越傾向於給予高於市場年息之法院裁判之年息⁵³。準此，再一次，地方法院在估計裁判之年息時，很可能受到其所「誤解」之最高法院判例之影響。但因為此法律見解並無實證基礎，實務見解使得正確年息更難估計出。

⁵² 平均地權條例第16條：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」

⁵³ See Chang et al., *supra* note 38. (2016年1月該工作論文之草稿版本中， $p < 0.01$)



觀察值=51051。每一個點是一筆土地交易。為求圖像清楚，每平方公尺售價低於新臺幣100元或超過100萬元者，或估計年息高於25%者，未包括於本圖。實價登錄資料庫中，有部分土地使用分區之租賃觀察值過少，導致年息估計不能準確。該等分區中之觀察值全部被排除於本圖。X軸與Y軸均以「以10為底」的對數為單位，以便清楚呈現數據；但X軸與Y軸上的標籤，均以原始數值標出，方便讀者不用換算。資料來源：實價登錄資料庫與本文計算。本文製圖。

圖七 預估土地市場售價與預估年息之關聯

(三) 承租人利用基地之經濟價值及所受利益

第三是「承租人利用基地之經濟價值及所受利益」⁵⁴。這當然是合理的考量，但也不夠全面，因為市場的租金額度是供給與需求兩方面共同決定。亦即，只考慮承租人（無權占有人）的利益，未考慮出租人（土地被無權占有者）的狀況，不可能逼近真正的市場租金。即令只先考量無權占有人部分，最高法院仍須釐清「經濟價值」及「所受利益」兩者之異同。

試舉一例說明，某地價值1,000萬元，無權占有人利用該地之經濟價值（economic value）（或稱其願付價格）乃每年50萬元。市場租金在40萬元左右。

在此例中，無權占有人之經濟價值是50萬元。但無權占有人之所受利益為省下的市場租金40萬元，還是連同「消費者剩餘」（consumer surplus）的10萬元一共50萬元，恐怕仍有爭執餘地。依不當得利法客觀計算返還價額之立場，以及節省資訊成本之考量，將「承租人利用基地之經濟價值及所受利益」算為市場租金40萬元，既穩妥又簡便。在最高法院未能澄清見解前，地方法院應參酌前述見解，以市場租金估算「經濟價值」及「所受利益」。

⁵⁴ 考量無權占有人利益（及所有權人損害）之有趣案例，如：臺南地方法院97年度訴字第186號民事判決：「本件雖非租用基地建築房屋之情形，被告僅使用原告防火間隔之土地下方，其所受之利益依一般情形，較之城市租用基地建築房屋之租金應更為低廉，本件仍可比照相當於城市地方之房屋租金而以更低之標準定其所受之利益。查本件被告占有系爭土地如附圖所示A、B部分係位於臺南市○區○○路446巷52弄2號後方，被告僅於原告所有多年未使用之防火巷埋設瓦斯管線，對原告之損害不大，被告所受之利益亦屬不高，是本院參酌土地法第97條之規定，以土地申報總價年息百分之2計算每月相當於租金之損害為適當。」

(四)鄰地租金

最後一個要素是「鄰地租金」。本文資料庫中數百筆判決，只有一筆判決有真正審酌鄰地租金⁵⁵，但鄰地租金（若能正確理解、運用）才是判斷相當於租金之不當得利最重要的考量。用最淺顯的方式講，鄰地和系爭土地，若特徵大致相同，在很大的程度上仍然可以彼此替代，在不動產市場上處於競爭關係。在市場競爭下，系爭土地之市場年息，不可能偏離周遭類似土地太遠。最高法院的缺失，在於未指出鄰地必須與系爭土地有類似特徵。

不動產估價師很常運用的「比較估價法」，就是選取適當的類似鄰地（comparable properties）交易案件，經過調整得出系爭土地之交易金額。特徵迴歸模型的原理也一樣，只是更精細。

只可惜，當最高法院判例提出方向正確之考量要素，甚至在判例之理由欄中揭示了承審法官去現場調查了兩筆鄰地之實際租金⁵⁶，第一審法院卻置之不理。

最高法院判例所揭示之年息考量因素，是辯論事項還是職權事項？若認定為純然之辯論事項，則若法官有提示當事人最高法院判例，並要求當事人舉證，而當事人虛應故事，則無可深責地方法院處。但若「鄰地租金」等要素是職權事項，則地方法院在判決中對鄰地租金毫無交代，則難謂無失職之處。

總之，從六十八年臺上字第三〇七一號判例創設規則，到規則被下級法院適用，經過了漫長而曲折的轉變，而其結果是大多數下級法院適用判例的方式，不但與判例意旨大相逕庭，也與市場規律

⁵⁵ 臺灣臺中地方法院91年度訴字第2633號民事判決。此外，臺灣新竹地方法院97年度竹簡字第757號民事簡易判決是在租金調整之爭點探討鄰地租金。

⁵⁶ 68年臺上字第3071號判例：「……鄰近花壇街二四一號房屋基地租金，每年每坪新臺幣（以下同）一八四元，二〇八號房屋基地為八臺斤稻谷……。」

背道而馳。原本的最高法院判決，提出不少調整基地租金時要考量的因素，以解決個案問題，故無可厚非。但在選為判例，並編定判例要旨時，又全盤引用原本判決中理論基礎不明的考量因素，就踏出錯誤的第一步。隨後各級法院將判例所稱之考量因素，轉而適用於相當於租金之不當得利案件，並且忽略了多數因素，只抓著判例要旨最後一句話，就以申報地價和任意決定的年息，算出了不當得利數額。一連串的跳接，終究造成了全面性的錯誤。

二、不當得利請求權不應類推民法第一二六條

(一)實務的兩種見解

若無權占有時間超過五年，土地所有權人得請求之不當得利，是否以起訴前五年者為限？換言之，民法第一二六條在此是否有類推適用之餘地？由表八可知，絕大多數有明確表示見解之地方法院法官採肯定說⁵⁷，這也是最高法院自四十九年臺上字第一七三〇號判例後之主流見解⁵⁸。不過，在共有人未得同意而使用收益全部共

⁵⁷ 例如臺灣臺北地方法院93年度訴字第420號民事判決：「再按租金之請求權因五年間不行使而消滅，為民法第一百二十六條所明定，至於終止租約後之賠償或其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同（最高法院四十九年臺上字第一七三〇號判例參照）。準此，本件原告得請求之不當得利，以起訴前五年內為限……」；臺灣新竹地方法院100年度訴字第343號民事判決：「按租金之請求權因五年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，至於終止租約後之賠償與其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同，亦有最高法院49年臺上字第1730號判例可參」。

⁵⁸ 另請參見最高法院65年度第5次民庭庭推總會決議決定(二)：「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，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不

有物之情境，最高法院九十四年度臺上字第一一九八號判決也曾表示不同見解：「民法第一百二十六條所謂之租金債權係指承租人使用租賃物之代價，出租人應定期按時收取租金之債權而言，故租金請求權因五年不行使而消滅，係就出租人對於承租人之租金請求權而言。本件係上訴人未得其他共有人之同意，逾越其應有部分就共有物全部為使用收益，上訴人因此受有不當得利，為被害人之被上訴人則受有損害。此種不當得利返還請求權，本屬損害賠償之性質，原非租金之替補，亦即並非基於一定之法律關係，因一年以下時間之經過而依序發生之定期給付債權，原審因認無適用民法第一百二十六條短期時效之餘地，難謂有何違背法令。」類此事實而採取相同見解之地方法院判決，如：臺北地方法院九十八年度重訴字第四八〇號判決⁵⁹。最後，請注意，表八中編碼為「否」之判決，除了前述共有人擅自使用收益之案件類型外，其他案件中，地方法院往往未明確反對類推適用民法第一二六條，而是被告未主張，法院就直接未討論本問題，而判給原告超過五年之相當於租金之不當得利。

得依不當得利之法則，請求返還（本院四十九年臺上字第一七三〇號判例參考）。」

⁵⁹ 相關說理如下：「又民法第126條所謂之租金債權係指承租人使用租賃物之代價，出租人應定期按時收取租金之債權而言，故租金請求權因5年不行使而消滅，係就出租人對於承租人之租金請求權而言。本件係上訴人未得其他共有人的同意，逾越其應有部分就共有物全部為使用收益，上訴人因此受有不當得利，為被害人之被上訴人則受有損害。此種不當得利返還請求權，本屬損害賠償之性質，原非租金之替補，亦即並非基於一定之法律關係，因1年以下時間之經過而依序發生之定期給付債權，原審因認無適用民法第126條短期時效之餘地，難謂有何違背法令（最高法院94年度臺上字第1198號民事判決意旨參照）。」

表八 地方法院之不當得利請求上限見解差異

不當得利請求以五年為上限？	觀察值	百分比
否	33	4.0
是	433	52.9
未判斷（如因無權占有不到五年、 原告未請求超過五年）	353	43.1
總計	819	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

然而，同樣是無權出租共有房屋而獲得相當於租金之利益，之後的最高法院判決又有不同見解。有一案兩度上到最高法院，法院見解都是有民法第一二六條之適用。最高法院九十七年度臺上字第一七九〇號民事判決謂：「又租金請求權因五年間不行使而消滅，為民法第一百二十六條所明定；無法律上之原因而使用他人房屋，可能獲有相當租金之利益亦為社會通常之觀念，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用房屋之代價，債權人應按時收取；其無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害者，如該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利益，自不得依不當得利之法則，請求返還」；最高法院九十八年度臺上字第二四九六號民事判決：「按租金請求權因五年間不行使而消滅，為民法第一百二十六條所明定；無法律上之原因而使用他人房屋，可能獲有相當租金之利益亦為社會通常之觀念，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用房屋之代價；又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，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還。查被上訴人既係請求上訴人返還因擅自出租共有之建號三三六號建物所獲得之不當得利即其等所收取之租金，自有上揭五年短期時效之適用。」

(二)相當於租金不當得利之定性

有趣的是，這三個最高法院的判決，都認定原告所得請求者具有損害賠償之性質。這帶出最根本的法理問題：無權占有他人之物者，所須返還他人之金錢，到底是租金、不當得利之價額、還是損害賠償？此問題說難不難，但不知為何實務對此一直沒有清楚認識。無權占有人與所有權人間，既無意定也無法定的租賃關係或地上權、農育權、不動產役權，前者所欠後者的，當然就不是租金或地租，也不會有因契約而生的損害賠償責任。而無權占有他人土地，當然可能構成侵權行為，使侵權人須負損害賠償責任。但侵權人的故意過失、侵權的因果關係等等，就必須要在訴訟中攻防；而且，時效問題也必須適用民法第一九七條二年、十年的規定，並非最高法院所適用的民法第一二六條。惡意無權占有人可能依民法第九五八條⁶⁰向所有權人負責，但該條之孳息返還義務也沒有被清楚定性為損害賠償義務，最高法院也沒有引用本條。所以，唯一合理的說法，就是將「相當於租金之不當得利」定性為民法第一八一條不當得利之償還價額。而不當得利的返還責任，因為民法總則沒有特別規定，自然就應該適用民法第一二五條之長期時效。

(三)時效取得之制度目的

類推適用民法第一二六條，有沒有可能的證立基礎？不少學者認為，不當得利請求權無類推適用民法第一二六條之餘地⁶¹，結論

⁶⁰ 民法第958條：「惡意占有人，負返還孳息之義務。其孳息如已消費，或因其過失而毀損，或怠於收取者，負償還其孳息價金之義務。」

⁶¹ 參見王澤鑑，民法總則，頁565，2010年4月，增訂版；鄭冠宇，民法總則，頁448，2012年7月；楊芳賢，不當得利，頁183-185，2009年3月（批評類推適用民法第126條之見解頗有違憲之嫌）；黃茂榮，債法總論（第四冊）——不當得利，頁177-178，2011年7月（民法第126條類推適用之極致是租賃契約自

誠值贊同。要類推適用民法第一二六條，必須系爭給付類似該條所規範的「一年或不及一年的定期給付」。這種給付適用短期時效的道理之一是：從消滅時效的時鐘開始起算時，到時效消滅，請求權人至少有五次機會（ $5/1=5$ ），從債務人處獲得下期（或下下期……）給付，或時間到了但沒有獲得給付。也就是，請求人至少會被後續的給付或不給付提醒五次，時效才會消滅。而因無權占有而產生的不當得利請求權，完全沒有這樣的特徵。

此外，本文可再由法律經濟學觀點，補充若干論據。首先，目前法院判決之不當得利數額低於市場租金，若「收租」時間又被壓縮到以五年為限，則有意利用他人不動產資源者，會認為直接無權占用之成本比協商談判後付出市場租金來得低，而選擇以非法方式利用他人不動產。此非吾人樂見⁶²。不過，若法院依照本文後續政策建議，以市場租金補償原告，則選擇無權占有而非締約者會大大減少，因為無權占有人必須使用收益他人不動產超過五年後，才能從法院類推適用民法第一二六條之見解中受益；但無權占有人難以預設所有權人何時會採取行動。亦即，從「事前觀點」，有意利用他人不動產者之決策，不太會受到法院是否類推適用民法第一二六條之影響。

其次，由事後觀點，採取那一種法律解釋，似乎對資源的有效配置沒有太大影響，因為不當得利是針對「過去」的無權占有，而往者已矣，無論法院是否類推民法第一二六條，無權占有皆已發生。不過，從公平正義觀點，使無權占有人占有超過五年以後，得

始或嗣後無效，或因期間屆滿或終止，但承租人未返還而無權占有）。但請注意，王澤鑑教授認為，在租賃契約不成立、無效或被撤銷時，得類推民法第126條。參見王澤鑑，同註7，頁288。

⁶² 臺灣有這麼多國有地被私人無權占用，或許這是原因之一。

無償使用他人土地，並無堅強的證成理由，對不動產所有權人似有不公。

審查人指出，必須無權占有人占有土地超過五年以上，方有本問題產生。而土地所有權人若五年以上對土地不聞不問，任其閒置；無權占有人利用土地反而產生社會效益。本文回應為：無權占有人之不動產利用行為，是否因此值得鼓勵，與時效取得制度甚有關係，作者之一已另撰專文探討之，在此扼要回應。第一，沒有利用也是一種利用，這不只是莊子「無用之為用也亦明矣」，而是土地所有權人最瞭解何種土地利用方式最能滿足其需求。例如土地所有權人是環保信徒，希望大量購買土地，任其荒蕪，吾人似無法僅因不開發看似沒有創造任何地上物，就否定其價值。在市場經濟體制中，不開發者之機會成本很明確，很難一概認為沒有開發之土地所有權人純粹是出於無知。

第二，在無權占有人未時效取得物權之前，就是單純無權占有，法院似無道理在沒有法律明確授權之情形，另外創造出「超過五年的無權占有，就超過部分免費」之新規則，優惠了長期無權占有人。就算要鼓勵大眾任意開發他人閒置之空地，占有超過五年才有優惠，也不是最精準的政策手段。

第三，臺灣確實地狹人稠，土地沒有開發，總讓人覺得可惜。但縱令有大地主坐擁黃金地段土地卻堅持不開發，讓附近居民無立錐之地，仍有政府徵收作為最後手段。容許長期占有人享受違法優惠，不啻是承認私人徵收。

第四，無權占有人究竟產生多少社會效益，往往難以由法院量化估計。長期無權占有人若使用土地不用付錢，像是作無本生意。不當得利法並沒有將無權占有人創造之利益全部取走，只是要求其支付利用土地之市場代價——如同其他守法的土地利用者。若無權占有人利用土地，卻連市場租金也付不起，亦是表示其土地利用行

為並非該土地之有效率利用方式。而市場租金是土地所有權人不出租之機會成本，所以可以說土地所有權人選擇「無用之為用」帶給他的經濟價值，不低於市場租金。所以，必須要求無權占有者在占有期間都須支付市場租金，才能確保其土地利用行為，確實創造並增加了社會效益（social benefit）。

最後，支持法院主流見解者會舉出保護債務人等理由，證成類推適用民法第一二六條之主張。在此，本文採用簡資修教授之「證據衰竭速率不等說」作為解釋消滅時效期間長短之理論基礎⁶³。依據該理論，債務人與債權人舉證能力不同，其掌握的證據衰竭速率也不同。兩者之證據衰竭速率差距越大，消滅時效越短。以民法第一二六條為例，出租人容易證明有長期契約存在，承租人有每月給付租金義務，但不一定會長期保存租金給付的證明（網路銀行帳戶的記錄只留存數年，越久以前的儲金簿越容易不見……）；是故，民法第一二六條以五年為度，承租人無須保存五年以前的租金支付證明，只要被告時提出時效抗辯即可。民法第一二七條涉及如買賣關係，買方可能對完統一發票沒中獎，就丟掉支付證明。如無短期時效，保存銷售紀錄、買賣契約較有優勢的賣方可能會在幾年後誣告買方迄未支付價款。

依此理論檢視相當於不當得利之情境，會發現並無前述策略性行為存在之空間。原所有權人必須要證明被告從何時開始占有。若被告並無占有情事，原所有權人難以捏造證據，並說服法官被告之無權占有始自（比如）日治時期。若被告原本為有權占有，後轉為無權占有（例如租賃期滿後繼續占有），則原所有權人舉證占有成功後，誣稱被告自始為無權占有，被告只需要以契約或土地登記紀

⁶³ 參見簡資修，消滅時效的證據衰竭不等說，中研院法學期刊，6期，頁133，2010年3月。

錄為憑即可——被告不需要證明有給付租金，因為這是相當於租金之不當得利訴訟，不是請求給付租金之訴訟。總之，此種不當得利訴訟中，原、被告雙方的證據衰竭速率似乎並沒有差距很大，而且看來差距小過民法第一二六條設想情境中的證據衰竭速率差異。所以，所有權人沒有提出策略訴訟的誘因。依「證據衰竭速率不等說」，法院沒有必要類推適用民法第一二六條。

（四）處分權主義不是擋箭牌

最後，處分權主義無法作為不變更類推適用民法第一二六條之藉口。此種論據（原告自己不主張超過五年之不當得利）之盲點是，原告會因為訴訟費用與分擔比率之考量，自動不請求超過五年之不當得利。實務見解越統一，就有越多原告會採取這種保守作法。然而，若無勇敢（或不懂實務）的原告請求超過五年之不當得利，而且一路堅持到最高法院，終審法院就不會有機會表達新的法律見解。如本文所論，相當於租金之不當得利之請求權消滅時效類推適用民法第一二六條，並無堅強理論依據。期待最高法院在下次有上訴人作如此主張時，即能改弦更張。

總之，無權占有他人土地所生之不當得利請求權，應適用民法第一二五條之十五年消滅時效。若政策決定者擔憂所有權人知悉無權占有情事而長期按兵不動，則應考慮修法改採民法第一九七條之消滅時效模式，使所有權人有誘因儘快提出不當得利返還之要求。

三、不應擴張適用土地法年息上限規定

土地法設有房屋與土地之租金管制規定：土地法第九十七條第一項：「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」；土地法第一〇五條規定「租用基地建築房屋」之情境亦可準用土地法第九十七條。耕地租賃則適用土地法第一一

○條第一項：「地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣」。本文資料庫中有92.8%之觀察值（參見表九），認為無權占有他人土地所生之相當於租金之不當得利，必須受到土地法之年息限制⁶⁴。不當得利並非租金，自無直接適用上開土地法規定之理。不過，不同於前述民法第一二六條之論述，若法院決定要類推適用上開推定，看似非無理由；蓋若市場租金本受土地法之限制，則不當得利數額若要相當於市場租金，自然也應比照受限。

(一)土地法第九十七條之立法背景與預設

但若深究土地法條文之制定時空背景與立法預設⁶⁵，則前述推論又失去實質說服力。土地法第九十七條第一項制定於一九四六年，歷經近七十年沒有修改。據學者研究⁶⁶，一九七七年前的臺灣土地政策，受到孫文民生主義思想高度影響。而孫文自己最得意的發明之一就是自報地價制度；他認為自報地價、照價課稅、照價收買可以讓地主不敢高報、也不敢低報，而會誠實申報地價⁶⁷。所以，土地法第九十七條第一項制定時，熟讀甚至信奉三民主義的立法者，設想的是地主誠實申報土地市價⁶⁸，甚至是比市價還高的經

⁶⁴ 有幾部法律明白排除土地法第97條之適用（參見吳從周，民法上之法律漏洞、類推適用與目的性限縮，載：民事法學與法學方法第一冊，頁161，2007年2月），但本文資料庫中之判決，均未引用此等法律。

⁶⁵ 關於土地法第97條之立法沿革與學說實務之解釋，參見陳立夫，城市房屋租金之限制——土地法第97條，臺灣環境與土地法學雜誌，8期，頁79-86，2013年12月。

⁶⁶ 參見張永健，同註31，頁39-43。

⁶⁷ 參見孫文，民生主義第二講，1924年8月10日演講。

⁶⁸ 類似見解，參見謝哲勝，財產法專題研究，頁45，1995年5月（土地法第97條

濟價格（或稱地主之保留價格）。若現實果與立法預設契合，以申報地價（ \geq 市價）一成作為租金管制標準，對出租人並不會過於嚴苛，甚至在很多地區根本形同虛設，因為根本沒有這種租賃行情。

時至今日，申報地價之主要功能是計算土地稅⁶⁹。私有土地之申報地價，預設為公告地價之八成；也幾無地主申報更高的地價。縱使地主想選擇較高之申報地價，平均地權條例第十六條也限制其最多只能申報公告地價之120%。然而，設定官價的地方政府，往往受制於選民或利益團體的壓力⁷⁰，刻意壓低公告地價，使公告地價遠低於市價。根據主管機關內政部自己的統計數據，公告地價在二〇一三年平均而言僅為一般正常交易價格之20.19%⁷¹；這等於在土地法第九十七條之外，又設下一道租金管制的關卡——如此形同設下平均而言市價之1.6%（ $= 20.19\% \times 80\% \times 10\%$ ）之年租金上限（假設地價、物價不漲，出租人要六十二點五年才能回本）。是以，逾一甲子未更動之土地法第九十七條，其租金管制之強度實質上遠高於其條文所顯示者（10% vs 1.6%）⁷²。事實上，本文資料

之原意是「實際價值」之10%）；王春木，土地法第九十七條適用問題，土地問題研究季刊，2卷4期，頁110，2003年12月。

69 申報地價也用於照價收買。但一般土地徵收或區段徵收之外的照價收買，少有實例。

70 參見余保憲，我國平均地權土地政策執行：地價調整之探討，中正大學政治學研究所碩士論文，頁84、94-101，2003年6月；陳東升，金權城市——地方派系財團與臺北都會發展的社會學分析，頁144-146，1995年1月；張景森，虛構的革命——國民黨土地改革政策的形成與轉化（1905-1989），臺灣社會研究季刊，13卷，頁190，1992年11月。

71 內政部地政司全球資訊網、業務介紹、地價業務。<http://www.land.moi.gov.tw/pda/content.asp?cid=14&mcid=194>，最後瀏覽日：2013年9月2日。

72 其他對土地法租金管制之批評，參見吳秀明，租賃，載：民法債編各論（上），頁342註124，2002年7月。

庫720筆有估計市場年息之觀察值，若將其市場年息換算成申報地價之年息，有87%之觀察值之年息會「爆表」、超過10%。市場上私人間的租賃契約之租金年息超過申報地價一成者，必定比比皆是⁷³。

是故，證據顯示，土地法之租金管制，在時空遷移後的當下，並未真正限制市場租金⁷⁴。故法院在決定不當得利數額時，即面對難題：應該要按照市場真正的租賃行情，定不當得利之數額；還是應該類推適用土地法相關條文，將土地法的租金上限納入考量，而壓低不當得利數額？因為前已詳論之理由（低於市場行情給予潛在土地利用者不良誘因，土地法立法預設與實踐有極大落差等，相當於租金之不當得利性質上並非租金），本文認為應該完全不類推土地法規定——類推適用與否，並非法律文義解釋之必然，而是解釋者目的思考之產物。然而，在既有實務見解下，法院必然難以接受全面自土地法撤離；故以下探討如何限縮類推適用範圍。

(二)限縮類推適用範圍

法院應該嚴守類推適用的範圍；而最高法院已經跨出很正確的一步。最高法院九十四年度第二次民事庭會議，討論城市地方供營業用房屋之租金，是否應受土地法第九十七條所定約定房屋租金最高額之限制。會議決議採乙說：「土地法第九十七條限制約定最高

⁷³ 同見解，劉昭辰，不當得利，頁165，2012年9月。學者亦指出，因為土地法第97條下之租金偏低，許多特別法均明定不受該條之限制；學者並質疑以申報地價作為租金上限計算基準之妥適性。參見陳立夫，同註65，頁84-85。

⁷⁴ 土地法第97條在真正的住宅房屋租賃市場上，並未發揮顯著功能，甚至僅為聊備一格。原因在於，租賃契約與租金數額，即使在2012年底實價登錄制度實施後，仍非全面強制登記。承租人與出租人各有節稅、省房租之誘因，使得真正的租金數額，難為主管機關所知，土地法第97條自然難以發揮作用。

租額之限制，僅限於城市地方供住宅使用之房屋有其適用，此觀同法第九十四條第一項及第九十六條規定之立法原意即可推知。至供營業用之房屋，承租人因承租房屋而獲得商業上之利益，非一般供住居用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第九十七條規定之限制。」準此，至少營業用之房屋，不用類推適用土地法第九十七條而受年息上限管制。

此外，非屬「城市地方」之房屋，也不該類推適用土地法第九十七條——但「城市地方」究為何指，尚有爭議⁷⁵。基於導論中所論證市場租金標準之優點，本文自然偏好最狹義之文義解釋，如指「已發布都市計畫」之區域（區域計畫法施行細則第十二條參照）⁷⁶，以求儘量限縮土地法第九十七條之射程範圍，並擴大市場租金標準之可能適用範圍。

再者，同樣基於限縮類推土地法第九十七條適用範圍之原因，在城市地方，非供營業、也非供居住使用之地上物，也不受土地法第九十七條之拘束⁷⁷。而本文所關注的無權占有他人「土地」之情形，本無土地法第九十七條之適用（該條規範「房屋」之出租）；土地法第一〇五條又只準用到「租地建屋」，則表二中許多案例類型

⁷⁵ 參見吳從周，同註64，頁132-153。

⁷⁶ 同見解，陳立夫，同註65，頁81。根據內政部統計資料，非都市土地使用分區編定面積，在2012年底是28,838.06平方公里（參見內政部統計年報，II.非都市土地使用分區編定，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>，最後瀏覽日：2014年3月30日）；而臺灣總面積是36,192.82平方公里（參見中華民國統計資訊網縣市重要統計指標查詢系統，<http://ebas1.ebas.gov.tw/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>，最後瀏覽日：2014年3月30日），是故，非都市地區占臺灣總面積之79.7%。換言之，臺灣只有1/5面積土地是都市地區。將土地法第97條作如此解釋，可限縮其不良效果。

⁷⁷ 另可參見最高行政法院92年10月份庭長法官聯席會議決議：「房屋僅供住宅用者，始受土地法第97條第1項規定之限制。」

（如占地停車）也沒有土地法第一〇五條類推適用餘地；非耕地者亦無土地法第一一〇條之適用。須再強調者，所謂不類推適用土地法第九十七條、第一〇五條，除了不受10%年息上限之規定外，也包括無須以申報地價作為地價計算標準。法院當然應該儘量以土地之市場售價，或至少以官方價格中最高的公告土地現值作為地價計算標準，才可能給予原告合理之市價補償。

再者，若無權占有人是在都市地區越界建築或占地建屋，而落入土地法第九十七條、第一〇五條之可能類推範圍內，法院亦不能或忘，土地法之租金管制是以「土地及其建築物申報總價年息」的10%為限。是以，法院若要類推適用土地法之租金計算公式及其上限，以計算與市場租金相當之不當得利數額，必須探究建築物之申報總價⁷⁸，並與土地申報地價加總。然而，本文所閱讀之數百件之越界建築與占地建屋案件，沒有一個案件有考量建築物之價值。

誠然，無權占有土地者並沒有無權占有其自建或擁有之房屋，無須對房屋部分支付土地所有權人不當得利。但是，土地法第九十七條、第一〇五條計算租金上限時，本來也沒有限於承租人同時承租土地與房屋之情形。土地法第九十七條只有規範承租房屋——誠然出租房屋者往往也是出租土地者，但承租房屋者可能本身是土地所有權人，出租土地者也可能是第三人。況且，至少就土地法第九十七條之法條文義而言，只有房屋租金有管制，房屋基地之租金卻沒有管制（不能不說是管制之漏洞）。此外，土地法第一〇五條規範之租用基地建築房屋，也應該是預設了承租人只租土地，但因建

⁷⁸ 建築物申報總價之計算，依據內政部2011年5月19日內授中辦地字第1000043880號函：「土地法施行法第25條係規定，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，其中有關建築物價額之估定，應依照地價調查估計規則第11條-13條之規定為估計。」

造而擁有房屋——至少土地承租人應該不用支付土地出租人房屋本身之租金。即令承租人只租土地，土地法第一〇五條仍然準用土地法第九十七條。如何準用？一種解釋是如同土地法第九十七條，以土地與房屋加總之價值之10%作為租金上限。學說、實務則認為應該僅以「基地申報地價」為年息計算基礎⁷⁹。在土地申報地價趨近市場行情時，通說立場自然較為可採。但在土地申報地價遠低於市場行情時，土地法第一〇五條之「準用」應有足夠空間作本文主張之解釋。

準此，依據土地法第九十七條、第一〇五條，即使租賃標的僅有土地或房屋，租金管制上限之計算標準都可能解釋為以土地與房屋總價值之10%為準，則在計算越界建築與無權占有他人土地以建造房屋之案型之不當得利數額，而類推適用前述兩條時，更有以土地與房屋總價值之10%作為不當得利數額上限之空間。須強調者，法院仍可以用「市場租金＝土地市場價格×市場年息」之基本公式計算不當得利數額（援用此公式無須以土地法為規範依據），或參考鄰地租金而定市場租金；而只有在法院不得不類推適用土地法條文時，以「土地申報地價＋房屋申報總價」之10%作為不當得利數額之上限。

總之，各級法院應該認知到，土地法第九十七條、第一〇五條的文義範圍本來就沒有包括相當於租金之不當得利，所以本文所呼籲者，並非要法院不適用土地法，而是不要貿然類推適用土地法。相當於租金之不當得利，理想上應該全面不類推適用土地法相關三條

⁷⁹ 參見內政部(73)臺內地字第235926號函：「基地租用，年租金最高限額，依土地法第一百零五條準用第九十七條規定，以不超過該土地申報地價年息百分之十為限。」（底線為本文所加）並參見溫豐文，土地法，頁317，2013年8月。

規定。就算下級法院真的囿於最高法院的既定見解，也應該將類推適用侷限在城市地區供居住房屋之無權占有，與無權占有城市地區土地以興建房屋之情形；並且，應以土地與房屋之總價作為計算租金管制之基準。

(三)下級法院見解可再商榷處

值得注意者，本文抽樣觀察到之判決，並未全部信服最高法院之論理。由表九可知，有43個判決拒絕適用土地法第九十七條，其中多數是以「非城市地方」與「非供居住」⁸⁰為理由，洵屬正確。不過，上述判決雖然明確主張無須適用土地法第九十七條，但只有其中一個判決給予原告超過10%之年息⁸¹，其他判決之年息仍在

⁸⁰ 如：臺灣高雄地方法院94年度訴字第426號民事判決、臺灣新北地方法院96年度訴字第2217號民事判決。

⁸¹ 臺灣新竹地方法院99年度竹簡字第206號民事判決定年息為30%，判決謂：「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10%為限，土地法第97條第1項雖定有明文，但『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，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制』，有最高法院94年度第2次民事庭會議決議可參，是依相同法理，供營業用之土地，其相當於租金之利益，應不受上開條文之限制。惟『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』，亦有最高法院68年臺上字第3071號判例可參，是法院非不得以土地申報總價為基準，參酌土地之各項經濟條件而酌定相當於土地租金之利益。系爭23-37、22地號土地位於新竹市中心，面臨四線道之中華路，左近太平洋SOGO百貨公司及新竹火車站，有照片2張為憑（見卷第33頁），且系爭招牌係供被告開設網際網路生活館營業使用，原告所有373號房屋則係供作私人收費停車場營業使用，亦有本院99年3月16日勘驗筆錄可佐，被告可享受商業上之特殊利益等情，本院認被告設立系爭招牌侵入並占用系爭23-37、22地號土地之利益，以土地申報地價年息30%為適當……」。

10%之內。然而，也有35個案件⁸²，被告無權占有的土地是營業用，明顯落入最高法院九十四年第二次民事庭會議決議之適用範圍，但法院並未直接或間接引用之（或同見解之最高法院判決，如最高法院九十三年度臺上字第一七一八號民事判決⁸³），其判決之

82 臺灣臺中地方法院101年度訴字第143號民事判決、臺灣士林地方法院97年度訴字第1122號民事判決、臺灣臺中地方法院100年度訴字第2448號民事判決、臺灣新北地方法院93年度訴字第877號民事判決、臺灣新北地方法院99年度重訴字第252號民事判決、臺灣宜蘭地方法院97年度訴字第229號判決、臺灣臺南地方法院101年度訴字第101號民事判決、臺灣新北地方法院99年度重訴字第152號判決、臺灣桃園地方法院100年度訴字第1756號判決、臺灣臺中地方法院91年度訴字第2633號民事判決、臺灣士林地方法院97年度訴字第10號民事判決、臺灣桃園地方法院101年度重訴字第87號民事判決、臺灣新北地方法院99年度重訴字第252號民事判決、臺灣南投地方法院99年度訴字第168號民事判決、臺灣桃園地方法院94年度訴字第158號民事判決、臺灣彰化地方法院93年度訴字第738號民事判決、臺灣士林地方法院97年度重訴字第368號民事判決、臺灣雲林地方法院98年度訴字第325號民事判決、臺灣士林地方法院97年度訴字第1122號民事判決、臺灣士林地方法院97年度訴字第1122號民事判決、臺灣士林地方法院97年度訴字第846號民事判決、臺灣花蓮地方法院99年度重訴字第55號民事判決、臺灣士林地方法院96年度訴字第900號民事判決、臺灣臺南地方法院92年度重訴字第447號民事判決、臺灣高雄地方法院95年度訴字第2516號民事判決、臺灣桃園地方法院97年度訴字第251號民事判決、臺灣士林地方法院97年度重訴字第368號民事判決、臺灣臺南地方法院97年度訴字第1449號民事判決、臺灣南投地方法院98年度重訴字第30號民事判決、臺灣臺中地方法院98年度訴字第224號民事判決、臺灣臺南地方法院93年度訴字第1132號民事判決、臺灣彰化地方法院100年度訴字第332號民事判決、臺灣桃園地方法院100年度訴字第1756號民事判決、臺灣士林地方法院99年度訴字第201號民事判決、臺灣嘉義地方法院101年度訴字第77號民事判決。

83 對本判決之簡要批評，參見吳從周，臺灣民法解釋學之發展現況——著重在本土判決實踐的印證，載：民事法學與法學方法第五冊——法源理論與訴訟經濟，頁16-18，2013年7月。對本判決之長篇批評，參見吳從周，同註64，頁119-172。吳教授大作之結論與本文不同，請讀者比較論理差異。

對本判決採肯定見解者，參見蔡明誠，新用益物權法之適用、解釋及補充，

年息也仍在10%以內。

當然，如同臺灣板橋地方法院九十六年度訴字第二二一七號民事判決⁸⁴所強調，原告既然只主張10%，法院當然只能判到10%。判決書通常不會詳細交代法院闡明、公開心證之過程，吾人無由得知原告為何在法院似乎願意判更多賠償金額時，劃地自限。本文要再次提醒，判決的觀察者常以處分權主義為依據，認為法院在原告主張範圍內而為決定；但往往忽略了，原告如何主張，受到法院過去判決的重大影響。原告律師若體察到，幾乎所有法院在任何情境下都不會判超過10%，且不是所有法院都認為營業用土地不受土地法第九十七條之限制，則原告自然不敢在一開始就主張超過10%之年息，以免多繳裁判費與負擔較高比例之裁判費。而若訴訟過程中，兩造與法官未辯論年息上限，結果就是判決年息不超過10%。此結果看起來符合處分權主義，實際上則導因於過去實務見解錯誤或不一致，訴訟過程中心證公開與辯論之不完美。

尤有甚者，不少地方法院判決，非但沒有儘量限縮土地法第九

法學叢刊，219期，頁7-8，2010年7月。

84 「原告自得依民法第179條規定，請求返還其占用系爭土地相當於租金之不當得利。至該金額究以若干為適當，依土地法第105條準用同法第97條、土地法施行法第25條之規定，固應參酌基地之位置、工商繁榮之程度、占用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，在申報地價年息百分之10限度內決定之，惟土地法第97條限制約定最高租額之限制，僅限於城市地方供住宅使用之房屋有其適用，此觀同法第94條第1項及第96條規定之立法原意即可推知。至供營業用之房屋，承租人因承租房屋而獲得商業上之利益，非一般供住居用之房屋可比，所約定之租金，不受土地法第97條規定之限制（最高法院92年度臺簡上字第20號民事判決意旨及同院94年度第2次民事庭會議決議參照）。依此，本件被告之地上物既係作為出租他人供廠辦房屋使用，有原告所提出之現場照片在卷（見本院卷第66頁）可稽，且被告對此亦未加否認，依前揭裁判、決議意旨，自應不受土地法第97條第1項所定最高限額之拘束，是原告此一主張係屬可採，然原告既仍願以系爭土地申報地價年息10%計算……」。

十七條之適用範圍，反而「儘量（類推）適用」土地法第九十七條⁸⁵。此類案件中，說理詳細、事實特殊之連江地方法院九十三年度訴字第三號判決值得一提。該案中原告於一九九四年即向地政事務所申請為所有權登記，地政事務所遲至二〇〇三年五月二十八日始發給系爭土地之所有權狀，而被告（連江縣政府）在系爭土地上興建消防局前，曾在一九九八年九月十五日取得當時申請辦理土地總登記胡文光之同意，並在同年九月十九日由連江縣警察局辦理公告，以徵求系爭土地所有權人之同意，不過沒有問到原告，後來原告於二〇〇三年五月二十八日領得土地之所有權狀，登記為所有人後，即以被告無權占有其土地蓋消防局，提起拆屋還地、請求相當於租金之不當得利訴訟。該案法院先「類推適用」之法理做一說明⁸⁶，並指出：「連江縣消防局建立時，當時馬祖地區剛解除戰地政務不久，土地之登記仍在初步建立中，國家為地方繁榮及提高人民生

85 如：臺灣新北地方法院99年度重訴字第152號民事判決：「且非都市地方土地之利用價值通常較都市土地為低，是以無權占用非城市地方之房屋不論依民法第179條之規定返還利益或依同法第184條規定請求賠償，均受土地法第97條所『以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限』之限制」；臺灣桃園地方法院98年度重訴字第341號民事判決：「原告出租系爭土地予被告供垃圾掩埋之用，雖非出租基地供建築房屋，惟應類推適用土地法第105條、第97條第1項規定，以系爭土地之申報計價為計算依據。」

86 「按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定……次按土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內……該條項……第96條均就『城市住宅用房屋』設其規範……摒除『城市營業用房屋』在外……『隱藏性法律漏洞』有以『目的性限縮解釋』補充必要自明……」。

活福祉，花費鉅額經費興建公共建設，嗣後土地所有權歸還於民，造成許多國家重要機關坐落於人民之土地上，使得人民與國家間產生許多重大爭議，而國家迫於經費有限，無法於短時間內完成土地徵收，衡之本件被告所無權占有之系爭土地，雖非僅供住宅使用，惟系爭土地係做為連江消防局之使用，非屬營業營利用途，具有公益性質，對於連江縣之人民生命安全占有舉足輕重之地位，若不准類推適用土地法第97條所規定之限制，將會因當年馬祖所具有之特殊歷史背景，而造成現今人民可任意哄抬租金，國家機關之運作將會面臨重大挑戰，是本院審酌上開因素，認應可類推土地法第97條之適用，始為恰當。」本案法院判決，說理詳細，值得稱讚。但其論證仍有值得推敲之處。系爭土地作為公益用途，無庸置疑，但不當得利數額之決定，何以要考慮不當得利行為之目的？若是，則政府機關侵占民地而作公務使用時，是否皆應獲得「公益折扣」⁸⁷？被告作公益，固然理由正當，但何以讓原告一人獨受其害，而非由全民買單？原告之作為，及法院見解之加持，其實就正當化了沒有或過少補償之「管制性徵收」（regulatory takings）。比較合理之作法，是仍然按照市價賠償原告，而被告（多為政府機關或公用事業）再透過課稅與調整服務價格，使享受公益好處之人，亦需自行承擔費用。

與此相關，並引起社會關注之案件是臺北市中正區華光社區拆遷問題。與本文相關之爭點是：法院應該因為華光社區之住戶是社

⁸⁷ 類似論理，尚有例如：臺灣高雄地方法院94年度重訴字第1號民事判決：「本院審酌系爭土地上開所述之地點、商業繁榮之程度、使用狀況，及被告使用系爭土地係供自來水之公益事業使用，而非如一般私人企業公司係以營利為目的之使用等一切情狀，認本件應以系爭土地申報地價總價額，按年息3%計算相當於租金之不當得利金額，方為相當及公允」。（以上底線為本文所加）

會弱勢，所以在政府向其求償不當得利⁸⁸時，儘量減少賠償數額？本文抽樣到之判決，共有5件是華光社區之住戶為被告，國有財產局（現為財政部國有財產署）為原告。比較早之判決（臺灣臺北地方法院九十七年度訴字第三〇七一號民事判決、臺灣臺北地方法院九十七年度訴字第三〇〇七號民事判決、臺灣臺北地方法院九十六年度訴字第八七八八號民事判決）中，國有財產局均請求5%年息，法院也都允其所請。較晚近之判決，臺灣臺北地方法院一〇〇年度重訴字第五八六號民事判決中，原告請求10%（高於財政部行政命令所訂之5%），法院判決5%，因為「斟酌被告……已……自系爭……房屋遷出，並交付鑰匙於臺北看守所，利用基地之經濟價值及所受利益更屬有限」。而臺灣臺北地方法院一〇一年度重訴字第二〇三號民事判決，則是請求10%，判決7%，因為附近環境優良、交通便利。從這5件判決中，看不出來法院有特別考量被告之弱勢處境；但輿論呼聲不斷，要求行政部門甚至法院考量華光之特殊歷史背景⁸⁹。法院是否「應該」酌減，是大哉問，應另以專文論

⁸⁸ 國有財產局處理此等案件所依據之行政命令為「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」（財政部國有財產局87年11月5日臺財產局接第87025047號函訂定；財政部89年6月22日臺財產接第8900016397號函修正；財政部90年4月3日臺財產接第0900008817號函修正；財政部94年1月14日臺財產接字第0940000785號令修正；財政部97年4月11日臺財產接字第09730002153號令修正；財政部98年9月24日臺財產接字第09830010130號令修正）。其中第四點規定：「各機關經管國有公用不動產，被私人占用者，應依民法不當得利規定，向占用人請求給付占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空遷讓日。除其他法令另有規定外，由管理機關按使用情形依下列標準計收或採房地單一標準計收：（一）房地、基地或庭院使用者，土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以百分之十計收。……」

⁸⁹ 相關報導：王基璋、黃舒楣，跳票六十年的居住正義，公視新聞議題中心，

述之。在此，本文之主張僅是：在不當得利數額之計算上，華光案件與其他案件應該以相同方式處理，不應濫行擴張適用土地法第九十七條之適用範圍，或將其照顧社會弱勢之考量，隱藏於年息之低估中。若法院決定要酌減華光或其他特殊案例中的不當得利返還價額，比較正確的法律論理，毋寧是引用民法第一四八條之權利濫用帝王條款，並詳述行政機關長期未積極處理之不當、華光之特殊歷史背景，最後再減低原本依一般方式計算之不當得利數額。如此，不當得利法可以正常發展，法院維護社會正義的苦心，也能適當彰顯。

表九 地方法院之年息上限見解差異

年息是否以10%為上限？	觀察值	百分比
是	698	85.3
否，未說明詳細理由	6	0.7
否，因為系爭土地不在「城市地區」	26	3.2
否，因為系爭「房屋」並非作居住用途	10	1.2
否，因為是原住民保留地	1	0.1
其他（包括未判斷、為耕地等）	67	8.2
總計	818	100

資料來源：本文數據庫。本文製表。

2013年2月23日，<http://pnn.pts.org.tw/main/2013/02/23/%E8%B7%B3%E7%A5%A8%E5%85%AD%E5%8D%81%E5%B9%B4%E7%9A%84%E5%B1%85%E4%BD%8F%E6%AD%A3%E7%BE%A9/>，最後瀏覽日：2013年9月7日。

肆、政策建議

本文第貳部分確立了地方法院判決之不當得利數額低於市場租金。第參部分指出法院裁判之年息判斷公式欠缺理論基礎，但未積極指明法院日後可以改善之方向。本部分第一節探討此問題。第參部分除了陳明擴張適用土地法第九十七條之不當，也說明該條不合時宜之處。本部分第二節探討修改土地法之方向。

一、法院決定年息與地價之多種方案

由前述分析可知，現行地方法院計算無權占有土地之不當得利之方式，導致絕大多數之原告獲得低於市場租金之補償。為使補償真的相當於租金，本文提出短期、長期幾種改革方案，供法院參酌。

短期內，法院最簡單的調整方案是改以公告土地現值作為地價基準。如圖六所示，採用公告土地現值作為法院地價之判決，其估算之租金都很接近市場租金。而若本文資料庫中採用申報地價之判決，當初都採用公告土地現值，則多數判決之估算租金會更接近市場租金，雖仍低於市場租金；但會有部分判決之估算租金因此會高於市場租金。所以，從申報地價改為公告土地現值，只是粗糙的權宜之計，不是長治久安之道。

即使法院不改變年息決定之作法，單純改變地價標準，就可以使不當得利數額逼近市價。如前所論，法院本來就不應該在相當於租金之不當得利問題，類推適用土地法第九十七條、第一〇五條、第一一〇條。所以，法院不當然要採用申報地價作為地價標準。此方案之優點是只要各級法院願意齊心變更見解即可，無須修法。但只更動地價標準之缺點為，法院可能因為調升地價基準而降低裁判

之年息，俾與先前判決相偕。結果是低於市價補償依舊。

第二種方案更進一步，除了將地價標準改為公告土地現值外，也揚棄10%作為任何年息上限之桎梏。本文表七已經列出各發展集群之市場年息，在短期內，法院以該表之3%至5%為市場年息之參考點，再依據內政部每年公布之「公告土地現值佔市價比率」調整年息，即可比現行作法更能確保不當得利數額更貼近市場租金。此種平衡年息可能會超過10%，但如上所論，土地法第九十七條、第一〇五條、第一一〇條不應適用在相當於租金之不當得利問題；故法院判決之年息超過10%，並無問題。

第三種方案，可與前述方案併行。一方面，法院可以在決定地價標準後，行使闡明權給被告主張年息之機會。如學者所發現，當原、被告雙方均具體主張年息時，法官比較不會受一造主張之「錨定效應⁹⁰」（anchoring effect）影響⁹¹；另一方面，法院應該鼓勵原、被告提出不動產估價師所出具之鑑定意見。不動產估價師可以

⁹⁰ 行為心理學所稱之「錨定效應」，用白話說就是，法官無從由當事人提出之證據中，決定最恰當的年息為何。在徬徨之際，法官下意識地受到相關數字之影響（在此為原告聲明之年息），而得出了自己的數字（法院判決之年息）。此種錨定效應，已經有無數心理學實驗驗證存在。See generally, e.g., DAN ARIELY, PREDICTABLY IRRATIONAL: THE HIDDEN FORCES THAT SHAPE OUR DECISIONS 25-48 (2008); DANIEL KAHNEMAN, THINKING, FAST AND SLOW 119-28 (2011); Chris Guthrie et al., *Blinking on the Bench: How Judges Decide Cases*, 93 CORNELL L. REV. 1, 19-21 (2007); Jeffrey J. Rachlinski et al., *Heuristics and Biases in Bankruptcy Judges*, 163 J. INSTL. & THEORETICAL ECON. 167, 171-73 (2007); Chris Guthrie et al., *Inside the Judicial Mind*, 86 CORNELL L. REV. 777, 787-94 (2000); Andrew J. Wistrich et al., *Can Judges Ignore Inadmissible Information? The Difficulty of Deliberately Disregarding*, U. PA. L. REV. 1251, 1286-93 (2005); Birte English & Thomas Mussweiler, *Sentencing under Uncertainty: Anchoring Effects in the Courtroom*, 31 J. APPLIED SOC. PSY. 1535 (2001).

⁹¹ See Chang et al., *supra* note 38.

估計系爭土地之市價與市場年息——或直接估計系爭土地之市場租金——，自然也可以很輕易地換算成法院採用之地價標準下之「調整年息」。

第四種長期方案，可長可久，但或許必須由司法院或最高法院建立制度，定期公布各地區市場年息，供各級法院使用；或設計軟體，使法官可以自行估算系爭土地於訴訟當時⁹²之市場年息的合理區間。此種方案仰賴不動產實價登錄之數據與迴歸模型，以計算市場年息。表七即以此種方式算出臺灣各集群之市場年息。須強調者，市場年息有區間；迴歸模型可以作「點估計」（point estimate）——表七顯示者即為點估計——市場年息的最佳預測（prediction）。但迴歸模型還可以作「區間預測」（interval prediction），例如告訴法官系爭土地的市場年息有95%的機會落在2.6%到4.5%之間。

詳言之，二〇一二年八月起，不動產實價登錄制度正式上路，所有經地政機關登記之不動產買賣，以及不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之租賃案件⁹³，均須登錄。實價登錄資料庫包含前述買賣與租賃之下列資訊：鄉鎮市區、交易標的、土地區段位置／建物區段門牌、土地移轉總面積、都市與非都市土地使用分區、交易年月、交易筆棟數、移轉層次、總樓層數、建物型態、主要用途、主要建材、建築完成年月、建物移轉總面積、建物現況格局、有無管理組織、總價、單價（元／平方公尺）、車位類別、車位移轉總面積、車位總價。如表十所示，至二〇一四年十一月止，就已經累積

⁹² 只要有市價資料，法院當然可以分別計算無權占有期間每一年的市場年息，以算出更精確之相當於租金之不當得利。這些都可以有軟體代勞，不需要靠法官（助理）手算。

⁹³ 亦即，一般房東房客自行簽訂之租賃契約，尚無須申報。

了4萬4千多筆租賃交易資訊與超過85萬筆買賣交易資訊。

表十 2012年8月至2014年11月實價登錄之租賃與買賣

交易標的	租 賃	買 賣	總 計
土 地	1,238	252,718	253,956
車 位	512	12,462	12,974
房地（土地+建物）	16,139	378,148	394,287
房地（土地+建物）+車位	3,976	202,207	206,183
建 物	22,264	7,092	29,356
總 計	44,129	852,627	896,756

資料來源：實價登錄資料庫。本文製表。

法院可以運用內政部公開之數據資料，及「特徵迴歸模型」估算地價、年息或直接估算租金。所謂「特徵迴歸模型」，簡言之，是將土地或房屋分割成眾多組成要素，例如：土地大小、土地位置、分區使用管制類型、是否位於路口或通衢大道路旁、是否為畸零地、房屋有幾層、樓地板面積幾何等等，然後利用歷年來的實際市場交易價格，調整物價後，利用統計方法，估計每個要素對交易價格之影響。例如，若要預測特定土地之市價，則將該土地拆解為要素後，代入特徵迴歸模型中計算即可。易言之，特徵迴歸模型正是利用同類或等值之物先前之交易價格，估計系爭不動產之市場交易價格。

法院若要直接計算系爭土地之市場租金，只要運用內政部公布之租賃數據即可。只要一臺筆記型電腦、一個懂特徵迴歸模型之技術人員，就可以估算出系爭土地之市場行情租金為何。法官不需要再到現場東看西看；也不用敲同儕的門，詢問同事偏好的年息數字；也不用午夜夢迴，徘徊於8%與10%之間。海量資料與正確的迴歸模型，絕對比沒有不動產估價訓練的法官更能準確指出市場

行情。

若法院基於種種原因，堅持「地價×年息＝租金」的傳統公式⁹⁴，當然也可以運用實價登錄資料庫中之數據分別估算地價與租金，再算出年息，以作為進一步個案計算之基準。

二、土地法第九十七條修正方向

由圖八可知，在實價登錄資料庫中之都市地區住宅區，有8%土地之預估市場年息超過10%。政策決定者亦可以藉由同資料庫中「土地＋房屋」與「單純房屋」之買賣與租賃資料，算出其預估市場年息。此種數據，對於評估土地法第九十七條之修法方向⁹⁵，甚有助益。租金管制降低經濟效率（故大多數經濟學家對租金管制抱持否定態度⁹⁶），但本文同意其他價值可能在特定情境下證成租金管制⁹⁷。藉由實價登錄資料庫之官方網站定期公布資訊，以矯正租賃市場之資訊不對稱，應足以消除「包租公漫天喊價、承租人傻傻答應」的局面。今後若仍有不動產以超過10%年息出租，則或許是其地點好、租相佳所致。資訊不對稱，在臺灣不會是證立租金管制

⁹⁴ 須再次強調者，無論是土地法或最高法院判例，都沒有要求以此公式計算市場租金或相當於租金之不當得利。申報地價×10%，只是租金上限。法院可以使用任何方式計算相當於租金之數額，再予申報地價×10%比較，確定前者沒有超過後者即可。

⁹⁵ 請注意，本文並非基於法院在相當於租金之不當得利案件誤用了土地法第97條，才主張考慮修法。本文此處之修法建議，乃因使用實價登錄數據計算可知，作為租金管制，土地法第97條已經不合時宜。而法院對相當於租金不當得利案件之判決，會受到該條影響，故亦有自此討論該條修法之必要。

⁹⁶ See THOMAS W. MERRILL & HENRY E. SMITH, PROPERTY: PRINCIPLES AND POLICIES 734-36 (2d ed. 2012).

⁹⁷ 完整的本土租金管制專論，參見謝哲勝，房租管制法律與政策，頁1-273，1996年10月。

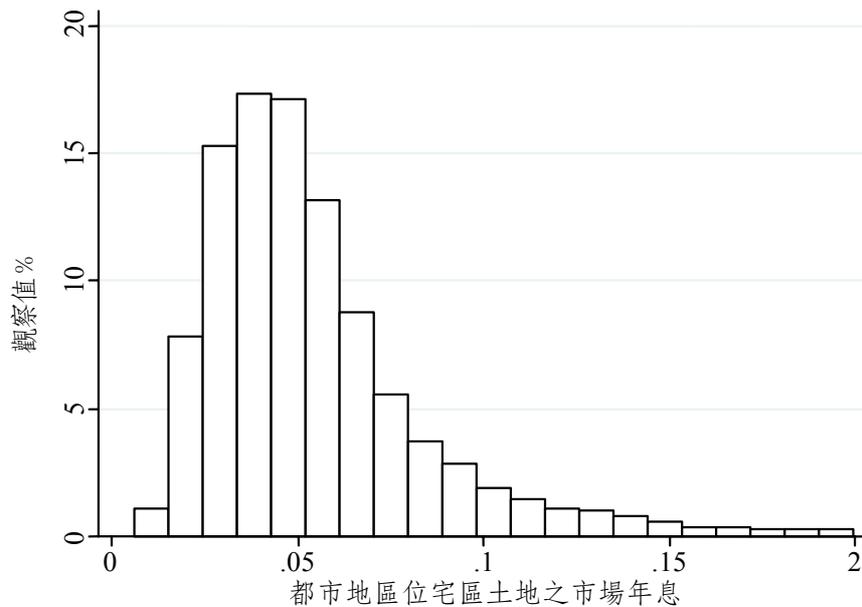
之堅強理由。縱使要基於其他理由而管制租金，似乎也不應該用土地法一刀切。有學者建議租金管制應該採取區域性立法，由立法者修正土地法，授權各縣市政府在經議會同意後制定租金管制自治條例⁹⁸。而各該自治條例中，是否採用10%作為分水嶺，即應因地制宜。

此外，土地法第九十七條使用「申報地價」作為租金管制之地價標準，如前所論，已經不合時宜。申報地價早已遠離真正市價，而且受到地方政府公布之公告地價影響甚鉅。地方政府決定公告地價之數額，往往出於和租金管制不相干的政治考量⁹⁹。過去多年來，各縣市之公告地價與市價之差距，也大不相同¹⁰⁰。以此受到政治力扭曲、各地不同的地價標準，作為租金管制之地價標準，其正當性與精確性都有問題。在實價登錄年代，縱使要租金管制，也該是使用市價作為管制標準的時候了！

98 同前註，頁190-191。

99 參見同註71。

100 參見同註72所引之官方統計資料。



觀察值=12611。本文利用特徵迴歸模型估計實價登錄資料庫中所有土地之預估市場售價與預估市場租金，並將兩者相除而得到市場年息。本圖僅納入屬於都市計畫地區分區使用編定為住宅區之觀察值。為求圖像清晰，121筆年息超過20%之觀察值，未列入。資料來源：實價登錄數據庫與本文計算。本文製圖。

圖八 都市地區住宅預估市場年息之分布

伍、結 論

本文運用隨機抽樣出之地方法院判決，研究無權占有他人之物而引發之相當於租金之不當得利訴訟。數據顯示，法院決定之租金，多半低於市場租金。這一方面導因於法院多半使用「申報地價」作為地價計算基準，而申報地價遠低於市價；另一方面，法院決定土地之年收益率（年息）時，既沒有依循市場法則，也沒有內

在一致的規律，更沒有想藉由調整年息而使計算出之不當得利數額與市場行情接近。地方法院不知如何決斷年息，部分應歸咎於專司法律解釋之最高法院。最高法院所提出之年息決定公式，（類推）適用土地法第九十七條與民法第一二六條之法律見解，均有商榷餘地。本文提出之土地法修法建議，與判斷年息之政策建議，應值得政策決定者仔細參酌。

參考文獻

一、中 文

1. 王春木，土地法第九十七條適用問題，土地問題研究季刊，2卷4期，頁107-112，2003年12月。
2. 王澤鑑，不當得利，增訂版，2009年7月。
3. 王澤鑑，民法總則，增訂版，2010年4月。
4. 余保憲，我國平均地權土地政策執行：地價調整之探討，中正大學政治學研究所碩士論文，2003年6月。
5. 吳秀明，租賃，載：民法債編各論（上），頁277-504，2002年7月。
6. 吳從周，民法上之法律漏洞、類推適用與目的性限縮，載：民事法學與法學方法第一冊，頁119-172，2007年2月。
7. 吳從周，臺灣民法解釋學之發展現況——著重在本土判決實踐的印證，載：民事法學與法學方法第五冊——法源理論與訴訟經濟，頁1-26，2013年7月。
8. 吳從周，孫森焱「民法債編總論」之法院實踐——以臺灣高等法院判決中之引註為脈絡，載：民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集，頁387-403，2013年11月。
9. 林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（上），台灣法學雜誌，191期，頁66-79，2012年1月。
10. 林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（中），台灣法學雜誌，199期，頁73-84，2012年5月。
11. 林常青、黃國昌、陳恭平，關聯性與迴歸（下），台灣法學雜誌，207期，頁102-113，2012年9月。
12. 侯佩君、杜素豪、廖培珊、洪永泰、章英華，臺灣鄉鎮市區類型之研究——「臺灣社會變遷基本調查」第五期計畫之抽樣分層效果分析，調查研究——方法與應用，23期，頁7-32，2008年4月。
13. 孫森焱，民法債編總論上冊，修訂版，2010年5月。
14. 張永健，自始客觀不能之經濟分析，月旦法學雜誌，86期，頁155-166，

2002年7月。

15. 張永健，法定通行權之經濟分析，國立臺灣大學法學論叢，41卷特刊，頁1321-1372，2012年11月。
16. 張永健，附合與混合之經濟分析，月旦民商法雜誌，36期，頁74-97，2012年11月。
17. 張永健，土地徵收補償——理論、實證、實務，2013年7月。
18. 張永健，越界建築訴訟之實證研究，中研院法學期刊，14期，頁319-373，2014年3月。
19. 張永健，物權法之經濟分析導論——事前觀點與交易成本，月旦法學雜誌，230期，頁248-260，2014年9月。
20. 張景森，虛構的革命——國民黨土地改革政策的形成與轉化（1905-1989），臺灣社會研究季刊，13卷，頁161-194，1992年11月。
21. 陳立夫，城市房屋租金之限制——土地法第97條，臺灣環境與土地法學雜誌，8期，頁79-86，2013年12月。
22. 陳東升，金權城市——地方派系財團與台北都會發展的社會學分析，1995年1月。
23. 黃茂榮，債法總論（第四冊）——不當得利，2011年7月。
24. 黃國昌，我國勞動訴訟之實證研究——以第一審訴訟之審理與終結情形為中心（下），政大法學評論，107期，頁165-228，2009年2月。
25. 楊芳賢，不當得利，2009年3月。
26. 溫豐文，土地法，2013年8月。
27. 劉昭辰，不當得利，2012年9月。
28. 蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(一)，現代地政，149期，頁14-18，1993年11月。
29. 蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(二)，現代地政，150期，頁12-16，1993年12月。
30. 蔡永利，應用統計估計模型辦理土地現值作業(三)，現代地政，151期，頁11-15，1994年1月。
31. 蔡明誠，新用益物權法之適用、解釋及補充，法學叢刊，219期，頁1-21，2010年7月。

- 32.鄭冠宇，民法總則，2012年7月。
- 33.謝哲勝，財產法專題研究，1995年5月。
- 34.謝哲勝，房租管制法律與政策，1996年10月。
- 35.簡資修，消滅時效的證據衰竭不等說，中研院法學期刊，6期，頁129-166，2010年3月。
- 36.蘇文賢，應用大量估價法進行公告土地現值評估之研究，政治大學地政學研究所碩士論文，2000年6月。

二、外 文

1. Ariely, Dan (2008), PREDICTABLY IRRATIONAL: THE HIDDEN FORCES THAT SHAPE OUR DECISIONS, New York: Harper.
2. Coleman, Jules L., *Economics and the Law: A Critical Review of the Foundations of the Economic Approach to Law*, 94(4) ETHICS. 649 (1984).
3. Coulson, N. Edward & McMillen, Daniel P., *The Dynamics of Intraurban Quantile House Price Indexes*, 44 URB. STUD. 1517 (2007).
4. Curran, Christopher & Schrag, Joel, *Does It Matter Whom an Agent Serves? Evidence from Recent Changes in Real Estate Agency Law*, 43 J.L. & ECON. 265 (2000).
5. Ellen, Ingrid Gould, Schwartz, Amy Ellen & Voicu, Ioan (2007). *The Impact of Business Improvement Districts on Property Values: Evidence from New York City*, in Gary Burtless & Janet Rothenberg Pack eds., BROOKINGS WHARTON PAPERS ON URBAN AFFAIRS. (DC: Brookings Institution Press).
6. English, Birte & Mussweiler, Thomas, *Sentencing under Uncertainty: Anchoring Effects in the Courtroom*, 31 J. APPLIED SOC. PSY. 1535 (2001).
7. Graves, Phil et al., *The Robustness of Hedonic Price Estimation: Urban Air Quality*, 64 LAND ECON. 220 (1988).
8. Guthrie, Chris, Rachlinski, Jeffrey J. & Wistrich, Andrew J., *Inside the Judicial Mind*, 86 CORNELL L. REV. 777 (2000).
9. Guthrie, Chris, Rachlinski, Jeffrey J. & Wistrich, Andrew J., *Blinking on the*

- Bench: How Judges Decide Cases*, 93 CORNELL L. REV. 1 (2007).
10. Ioannides, Yannis M. & Zabel, Jeffrey E., *Neighborhood Effects and Housing Demand*, 18 J. APPL. ECON. 563 (2003).
 11. Kahneman, Daniel (2011), *THINKING, FAST AND SLOW*, New York: Farrar, Straus and Giroux.
 12. Malpezzi, Stephen (2002), *Hedonic Pricing Models: A Selected and Applied Review*, in Kenneth Gibb & Anthony O'Sullivan eds., *HOUSING ECONOMICS AND PUBLIC POLICY*. (Oxford: Wiley-Blackwell).
 13. Merrill, Thomas W. & Smith, Henry E. (2012), *PROPERTY: PRINCIPLES AND POLICIES* (2d ed.), New York: Foundation Press.
 14. Posner, Richard A., *Law and Economics in Common-Law, Civil-Law, and Developing Nations*, 17 RATIO JURIS 66 (2004).
 15. Posner, Richard A. (2010), *ECONOMIC ANALYSIS OF LAW* (8th ed.), New York: Aspen.
 16. Rachlinski, Jeffrey J., Guthrie, Chris & Wistrich, Andrew J., *Heuristics and Biases in Bankruptcy Judges*, 163 J. INSTI. & THEORETICAL ECON. 167 (2007).
 17. Rawls, John (1971), *A THEORY OF JUSTICE*, CAMBRIDGE, Massachusetts: Harvard University Press.
 18. Schill, Michael H., Voicu, Ioan & Miller, Jonathan, *The Condominium Versus Co-operative Puzzle: An Empirical Analysis of Housing in New York City*, 36 J. LEGAL STUD. 275 (2007).
 19. Voicu, Ioan & Been, Vicki, *The Effect of Community Gardens on Neighboring Property Values*, 36 REAL ESTATE ECON. 241 (2008).
 20. Wistrich, Andrew J., Guthrie, Chris & Rachlinski, Jeffrey J., *Can Judges Ignore Inadmissible Information? The Difficulty of Deliberately Disregarding*, U. PA. L. REV. 1251 (2005).

Unlawful Possession of Land and Unjust Enrichment Equivalent to Rent: Empirical Analysis and Policy Suggestions

Yun-Chien Chang^{*}、Kong-Pin Chen^{**}、Yu-Sheng Liu^{***}

Abstract

Unlawful possessors of others' land have to disgorge unjust enrichment equivalent to rent. Taiwanese courts use the formula "land value \times yield rate = rent" to calculate the amount of compensation. Judges, however, never offer any solid reasoning on their determinations of yield rates. Using 698 randomly sampled district court cases between 2004 and 2012, we find that most court-adjudicated rents are below market rents. Using this new data set and the transaction price and lease rent database compiled by the government, we challenge the empirical foundation of several Supreme Court precedents, which dic-

^{*} Associate Research Professor & Director of Center for Empirical Legal Studies, Institutum Iurisprudentiae, Academia Sinica; J.S.D., N.Y.U. Law.

^{**} Distinguished Research Fellow and Director, Research Center for Humanities and Social Sciences, Academia Sinica; Executive Director, Center of Institution and Behavior Studies, Academia Sinica; Professor, Department of Economics, National Taiwan University; Ph.D. in Economics, Univ. of Rochester, USA.

^{***} Assistant Research Fellow, Commerce Development Research Institute; Ph.D., Graduate Institute of Industrial Economics, National Central University.

Received: May 16, 2014; accepted: March 26, 2015

tate certain variables in determining the yield rate. We argue that the statute of limitations for the claim of unjust enrichment should be 15 years and the rent control stipulations are not directly applicable to unjust enrichment, either. Our policy suggestion is that courts should use the official lease rent database to compute the amount of unjust enrichment.

Keywords: Annual Yield Rate, Market, Rent Control, Anchoring Effect, Statute of Limitation, Equivalent to Rent, Illicit Possession, Unjust Enrichment