

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第131號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉
訴訟代理人 蔡文健律師
楊家瑋律師
複代理人 王又真律師
被告 張芳菘

兼 訴 訟
代 理 人 張真榮

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113 年9月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告甲○○應將坐落於高雄市○○區○○段000○000○00地
號土地上如附圖編號B 部分範圍內之附表一編號2 所示建物
拆除，並將占用之土地（面積如附表一編號2 所示）騰空交
還原告。
- 二、被告甲○○應將坐落於高雄市○○區○○段000○00000地號
土地上如附圖編號A 部分範圍內之附表一編號1 所示建物拆
除，並將占用之土地（面積如附表一編號1 所示）騰空返還
予原告。
- 三、被告乙○○應自前項建物遷出，將占用之土地（地號、面積
如附表一編號1 所示）返還予原告。
- 四、被告甲○○應於繼承張葉阿秋遺產範圍內，給付原告新臺幣

01 壹拾玖萬零貳佰伍拾陸元，及自民國一一三年四月十九日起
02 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

03 五、被告甲○○應給付原告新臺幣肆拾柒萬貳仟伍佰參拾參元，
04 及其中新臺幣參拾壹萬玖仟肆佰玖拾肆元自民國一一三年四
05 月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自
06 民國一一三年一月一日起至返還第一項土地之日止，按年給
07 付原告第一項各地號土地占用面積乘以該土地當年度申報地
08 價乘以百分之五計算之金額（未滿一年者，按實際占用日數
09 依比例計算之）。

10 六、被告甲○○應給付原告新臺幣陸拾肆萬陸仟捌佰玖拾捌元，
11 及其中新臺幣肆拾參萬柒仟參佰捌拾捌元自民國一一三年四
12 月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自
13 民國一一三年一月一日起至返還第二項土地之日止，按年給
14 付原告第二項各地號土地占用面積乘以該土地當年度申報地
15 價乘以百分之五計算之金額（未滿一年者，按實際占用日數
16 依比例計算之）。

17 七、被告乙○○應給付原告新臺幣陸拾肆萬陸仟捌佰玖拾捌元，
18 及其中新臺幣肆拾參萬柒仟參佰捌拾捌元自民國一一三年四
19 月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自
20 民國一一三年一月一日起至返還第三項土地之日止，按年給
21 付原告第三項各地號土地占用面積乘以該土地當年度申報地
22 價乘以百分之五計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依
23 比例計算之）。

24 八、第六、七項所命之給付，如任一被告為給付，另一被告於該
25 給付範圍內，同免給付義務。

26 九、原告其餘之訴駁回。

27 十、訴訟費用由被告甲○○負擔百分之六十八，被告乙○○負擔
28 百分之三十，由原告負擔百分之二。

29 事實及理由

30 一、原告主張：高雄市○○區○○段000○○00000○○000000地號土
31 地（以下各稱865、869-4、869-33地號土地，合稱系爭三筆

01 土地)均為中華民國所有，原告為管理者。門牌號碼高雄市
02 ○○區○○路00000號未保存登記建物(下稱A建物)坐落在
03 865、869-4地號土地上，占用位置、範圍如附圖編號A部
04 分，占用865、869-4地號土地面積各97.61平方公尺、2.78
05 平方公尺。與A建物緊鄰之門牌號碼高雄市○○區○○路00
06 巷0000號未保存登記建物(下稱B建物)，則占用865、869-
07 33地號土地，占用位置、範圍如附圖編號B部分，占用865、
08 869-33地號土地面積各70.28平方公尺、2.90平方公尺。A、
09 B建物(以下合稱系爭二建物)均係被告2人之母即訴外人張
10 葉阿秋出資興建，嗣張葉阿秋於108年5月13日去世，法定繼
11 承人為子女即被告甲○○、乙○○、訴外人張雅玲，乙○
12 ○、張雅玲均聲明拋棄繼承，故由甲○○單獨繼承系爭二建
13 物之所有權。甲○○自108年5月13日起為系爭二建物之所有
14 權人，而無權占有系爭三筆土地迄今，原告依民法第767條
15 第1項前段、中段，自得請求甲○○拆除系爭二建物，返還
16 各該建物占用之系爭三筆土地。又乙○○在張葉阿秋去世後
17 居住於A建物至今，亦無權占有A建物坐落之865、869-4地號
18 土地，原告依民法第767條第1項前段、中段，亦得請求乙○
19 ○自A建物遷出，將A建物坐落之865、869-4地號土地返還原
20 告。再者，張葉阿秋從105年10月1日至108年5月13日止，無
21 權占有865、869-4地號土地，自108年4月1日至108年5月13
22 日止無權占有869-33地號土地，受有相當於租金之不當得利
23 合計新臺幣(下同)62萬973元，甲○○為張葉阿秋之繼承
24 人，原告自得依民法第179條、繼承之法律關係，請求甲○
25 ○於繼承張葉阿秋遺產範圍內，給付原告62萬973元。又甲
26 ○自108年5月14日起至今無權占有B建物坐落之865、869-
27 33地號土地，受有相當於租金不當得利合計31萬9451元，原
28 告依民法第179條，自得請求被告甲○○給付108年5月14日
29 起至111年6月30日止之不當得利金31萬9451元，及自111年7
30 月1日起至返還附表一編號2所示各占有土地之日止，每年按
31 各地號土地占用面積乘以該土地當年度申報地價乘以年息

01 5% 計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比例計算
02 之）。另甲○○、乙○○自108年5月14日起至今，均無權占
03 有A建物坐落之865、869-4地號土地，而受有相當於租金不
04 當得利合計43萬7356元，原告依民法第179條，自得請求被
05 告2人各自給付108年5月14日至111年6月30日止之不當得利
06 金43萬7356元，及自111年7月1日起至返還附表一編號1所示
07 各占有土地之日止，每年按各土地占用面積乘以該土地當年
08 度申報地價乘以年息5% 計算之金額（未滿一年者按實際占
09 用日數依比例計算之）。為此依民法第767條第1項前段、中
10 段、第179條，提起本訴，並聲明：(一)被告甲○○應將坐落
11 於865、869-33 地號土地上之B建物拆除，並將占用之土地
12 （面積如附表一編號2 所示）騰空交還原告。(二)被告甲○○
13 應將坐落於865、869-4地號土地上之A建物拆除；被告乙○
14 ○應自該建物遷出，被告甲○○、乙○○並應將前揭占用之
15 土地（面積如附表一編號1 所示）騰空返還予原告。(三)被告
16 甲○○應於繼承張葉阿秋遺產範圍內，給付原告62萬973
17 元，及自原告113年4月9日民事訴之聲明追加暨變更狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。(四)被告甲
19 ○○應給付原告31萬9451元，及自原告113年4月9日民事訴
20 之聲明追加暨變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
21 5% 計算之利息，及自111年7月1日起至返還第一項土地之日
22 止，每年按第一項各地號土地占用面積乘以當年度申報地價
23 年息百分之五計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比
24 例計算之）。(五)被告甲○○、乙○○應各給付原告43萬7356
25 元，及自原告113年4月9日民事訴之聲明追加暨變更狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，及自111年
27 7月1日起至返還第二項土地之日止，每年按第二項各地號土
28 地占用面積乘以當年度申報地價年息百分之五計算之金額
29 （未滿一年者按實際占用日數依比例計算之）。(六)上開第五
30 項之金額於任一被告履行給付時，他被告於該給付範圍內免
31 其給付義務。

01 二、被告之答辯：

02 (一)甲○○以：不爭執因繼承自張葉阿秋而為系爭二建物之所有
03 權人，亦不爭執系爭二建物占用系爭三筆土地且無法律上原
04 因，伊有意願向原告承租，但從未收到原告之使用補償金帳
05 單，原告要求一次繳付歷年使用補償金，伊無力繳納，伊同
06 意搬遷，但不同意拆屋還地。張葉阿秋及伊雖無權占有系爭
07 三筆土地而受有不當得利，但系爭二建物皆為鐵皮建造，出
08 入口及內部狹窄，經濟價值甚低，原告請求之不當得利金過
09 高，且部分不當得利請求權已罹於5年時效而消滅，伊得拒
10 絕給付等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 (二)乙○○則以：伊並非A建物之所有權人或事實上處分權人，
12 亦未居住在A建物，僅將戶籍設於A建物，及向甲○○無償借
13 用A建物大門內之一部分空間，堆置巡守隊之背心、安全
14 帽、指揮棒等物品，做公益使用而已，故伊並未占有865、8
15 69-4地號土地，自未受有占有該土地之利益，原告請求伊遷
16 出A建物、返還865、869-4地號土地及給付不當得利為無理
17 由。且伊已於113年9月11日將戶籍遷移他處。縱原告之不當
18 得利請求有理由，其請求之不當得利金過高，部分請求權已
19 時效消滅，伊得拒絕給付等語為辯。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭三筆土地均為中華民國所有，原告為管理者。

23 (二)門牌號碼高雄市○○區○○路00000號之A建物，有占用到86
24 5、869-4地號土地，占用位置、範圍如附圖編號A部分，占
25 用865、869-4地號土地面積各97.61平方公尺、2.78平方公
26 尺。

27 (三)門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0000號之B建物，有占用
28 到865、869-33地號土地，占用位置、範圍如附圖編號B部
29 分，占用865、869-33地號土地面積各70.28平方公尺、2.90
30 平方公尺。

31 (四)A、B建物均為被告2人之母張葉阿秋出資興建，張葉阿秋於1

01 08年5月13日去世，其法定繼承人為子女即甲○○、乙○○
02 ○、張雅玲，乙○○、張雅玲均已聲明拋棄繼承，故由甲○○
03 ○單獨繼承A、B建物之所有權。

04 (五)869-33地號土地自107年至112年申報地價均為3萬2500元/平
05 方公尺，113年1月起申報地價為3萬4000元/平方公尺。865
06 地號土地自105年起112年申報地價均為2萬7693元/平方公
07 尺，869-4地號土地自105年至112年申報地價為3萬2500元/
08 平方公尺，113年1月起申報地價為3萬4000元/平方公尺〔見
09 112年度重訴字第131號卷（下稱重訴卷）第243-247頁〕。

10 (六)原告於112年3月25日對被告甲○○起訴，起訴內容包含A建
11 物自105年10月1日起無權占有865地號土地之不當得利。原
12 告後於113年4月10日具狀追加請求A建物占用869-4地號土地
13 之不當得利、B建物占用之869-33、865地號土地之不當得
14 利。

15 (七)原告曾就A建物占用865地號土地自105年10月1日至111年6月
16 30日止之使用補償金，委請律師於112年1月10日發函予被告
17 甲○○，催告於112年2月10日前給付，該律師函於112年1月
18 12日送達甲○○，有律師函、收件回執在卷可稽〔見112年
19 度審重訴第51號卷(下稱審重訴卷)第35-39頁〕。

20 四、兩造爭執事項：

21 (一)原告請求被告甲○○拆除A、B建物，返還各該建物占用之土
22 地，有無理由？

23 (二)被告乙○○自108年5月14日起，有無占有A建物而占有865、
24 869-4地號土地？若有，是否無權占有？

25 (三)原告請求被告乙○○自A建物遷出、返還該建物占用之土
26 地，有無理由？

27 (四)原告請求被告2人給付相當於租金之不當得利，有無理由？
28 原告得請求之不當得利金額若干？被告之時效抗辯有無理
29 由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)原告請求被告甲○○拆除A、B建物，返還各該建物占用之土

01 地，有無理由？

02 1.查系爭三筆土地均屬中華民國所有，原告為管理者一節，為
03 兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)），並有系爭三筆土地
04 之登記謄本在卷可證（見重訴卷第29、65、167頁）。而A建
05 物占用865、869-4地號土地，占用位置、範圍如附圖編號A
06 部分，占用865、869-4地號土地面積各97.61平方公尺、2.7
07 8平方公尺；B建物占用到865、869-33地號土地，占用位
08 置、範圍如附圖編號B部分，占用865、869-33地號土地面積
09 各70.28平方公尺、2.90平方公尺，業經本院會同兩造及地
10 政人員至現場履勘屬實，製有勘驗筆錄、複丈成果圖、勘驗
11 照片附卷可稽（見重訴卷第103-129、175-201、213頁），
12 此部分事實已堪認定。

13 2.又A、B建物緊鄰，中間有牆壁及門相隔，各有獨立門牌、出
14 入大門，在結構上可區分，內部可相通，兩間建物各有一間
15 浴室兼廁所，共用一廚房，該廚房位在A建物內等情，亦經
16 本院會同兩造至現場履勘而知，有勘驗筆錄、勘驗照片為證
17 （見重訴卷第103、107、115、121、175、181、185、189、
18 191、197頁），審酌A、B建物各有獨立門牌、出入大門、浴
19 室兼廁所，被告於現場履勘時並陳述乙○○、甲○○係各自
20 居住於A、B建物（見重訴卷第175頁），本院因認A、B建物
21 具構造上及使用上獨立性，為二獨立建物。而系爭二建物均
22 為被告2人之母張葉阿秋出資興建，張葉阿秋於108年5月13
23 日去世，其法定繼承人為長子甲○○、次子乙○○、養女張
24 雅玲，其中乙○○、張雅玲均聲明拋棄繼承經法院備查，故
25 由甲○○單獨繼承A、B建物之所有權等情，亦為兩造所不爭
26 執（見重訴卷第298頁），並有張葉阿秋切結為系爭二建物
27 之出資原始建造人之切結書、申請承租865、869-4地號土地
28 之申請書、張葉阿秋及其子女、孫子女之戶籍資料、繼承系
29 統表、臺灣高雄少年及家事法院(下稱少家法院)公告在卷可
30 考（見重訴卷第77頁、審重訴卷第55-67頁），並經本院調
31 取少家法院108年度司繼字第3452、3247號拋棄繼承卷宗核

閱無訛，此部分事實亦堪認定。

3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段定有明文。又國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，自准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年台上字第2680號判例意旨參照）。甲○○所有之系爭二建物占用系爭三筆土地，業如前述，又甲○○已自承占用系爭三筆土地並無正當權源（見重訴卷第40、299頁），則原告代國家主張所有權人之權利，依民法第767條第1項前段、中段，請求甲○○拆除系爭二建物，並騰空返還占用之土地予原告，自屬有據。

(二)被告乙○○自108年5月14日起，有無占有A建物而占有865、869-4地號土地？若有，是否無權占有？原告請求被告乙○○自A建物遷出、返還該建物占用之土地，有無理由？

1.按民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。而占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人。建築物之占有人占有建築物，對於建築物坐落之土地亦成立占有，而無正當權源者，自屬無權占有，土地所有權人自得依民法第767條第1項規定，請求建物之占有人返還土地（最高法院103年度台上字第2578號判決意旨參照）。

2.原告主張乙○○在張葉阿秋去世後即自108年5月14日起居住於A建物，而為A建物之占有人，並因占用A建物而占有A建物坐落之865、869-4地號土地等情，固為乙○○所否認，辯稱：伊並未居住在A建物，僅將戶籍設於A建物，及向甲○○無償借用A建物大門內一部分空間，堆置巡守隊之背心、安

01 全帽、指揮棒等物品，做公益使用，戶籍亦已於113年9月11
02 日遷移云云，並提出A建物門前堆置巡守隊物品處之照片為
03 證（見重訴卷第337-339頁），惟乙○○前於113年3月25日
04 言詞辯論期日，即以甲○○之訴訟代理人當庭明確陳述：A
05 建物目前是單純居住使用，目前就只有我自己住，A建物は
06 我在住，B建物は甲○○在住。我住A建物很久，約從80幾年
07 就住到現在等語（見重訴卷第40、41、42頁），嗣於113年4
08 月18日現場履勘時，乙○○仍陳稱A建物現由其居住使用，B
09 建物現由甲○○居住使用，有勘驗筆錄在卷可證（見重訴卷
10 第173頁），直至原告將乙○○追加為被告、訴請其給付相
11 當於租金之不當得利後，乙○○始改口稱其未居住於A建
12 物，並就其何時開始未居住於A建物，先稱：自從我拋棄繼
13 承後，就沒有住在A建物（見重訴卷第348頁），後又改稱：
14 我約在99、100年間當里長時就沒有住在A建物（見重訴卷第
15 348頁），並稱：我之前說住在A建物，其實只是戶籍設在那
16 邊，我以為設戶籍就是住在那邊云云（見重訴卷第304
17 頁）。本院審酌乙○○前後所述不一，且設戶籍與實際居住
18 差別甚大，應無混淆誤認之虞；且乙○○自稱從99、100年
19 間就未住在A建物，但其於108年8月9日向少家法院聲明拋棄
20 繼承時、於113年3月25日擔任甲○○之本案訴訟代理人時，
21 所陳報之住所均為A建物地址（見少家法院108年度司繼字第
22 3452號卷第5頁、重訴卷第45頁），與其於同日言詞辯論、
23 現場履勘時所述其目前居住A建物等語相符，反觀其自稱未
24 居住在A建物，卻屢屢向法院陳報住所在A建物，實有悖常情
25 而難以採信。且本院至A建物現場履勘時，該屋內尚堆置衣
26 服、雜物等居家物品，廚房、廁所兼浴室明顯有人在使用，
27 而非空屋或久未使用，有勘驗照片可證（見重訴卷第113、1
28 15、117、181頁），113年3月29日當日履勘時，本院人員並
29 在該屋內放置客桌椅、可接待客人之處製作勘驗筆錄，承辦
30 法官當日詢問乙○○睡在該屋何處，乙○○當場表示床在2
31 樓，睡在2樓，並當場指引通往2樓之樓梯所在位置，此為乙

○○所不否認（見重訴卷第348頁），並有當天所拍攝通往2樓之樓梯照片可憑（見重訴卷第117頁），本院因認乙○○最初未慮及訴訟利害關係之陳述，應較真實可信，故其自80年幾年間起長期居住在A建物，應堪認定。又乙○○固於本院審理中之113年9月11日將戶籍從A建物遷移至其他地址，有其個人戶籍資料可證（見限制閱覽卷），惟此並不足以證明其已遷出A建物。是原告主張張葉阿秋去世後，乙○○自108年5月14日起至今居住A建物，而為A建物之占有人乙情，堪認為真。乙○○自108年5月14日起至今既居住使用A建物，揆諸前揭說明，其對於A建物坐落之土地自亦成立占有。又A建物占用865、869-4地號土地並無合法權源，業如前述，乙○○縱有向甲○○使用借貸A建物，亦無從取得使用A建物坐落土地之合法權源，是A建物之占有人乙○○對於865、869-4地號土地亦無正當權源，而屬無權占有。從而原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求乙○○遷出A建物，返還A建物坐落之865、869-4地號土地，即屬有據。

(三)原告請求被告2人給付相當於租金之不當得利，有無理由？原告得請求之不當得利金額若干？被告之時效抗辯有無理由？

- 1.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。而無權占有他人土地，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號判例要旨參照）。又依社會通常觀念，建築物之占有人因使用建物，通常被認係基地之占有人，其無權占有使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益（最高法院103年度台上字第2578號判決意旨參照）。復按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條亦有明文。
- 2.原告主張A、B建物之原所有權人張葉阿秋自105年10月1日起

01 至108年5月13日止，以A、B建物無權占有系爭三筆土地等
02 情，業為被告所不爭執（見重訴卷第299頁），張葉阿秋顯
03 係無法律上原因受有利益，致土地所有權人即原告受有損
04 害。又張葉阿秋已於108年5月13日去世，唯一繼承人為甲○
05 ○，亦如前述，則原告依民法第179條、第1148條，自得請
06 求甲○○於繼承張葉阿秋遺產範圍內，返還相當於租金之不
07 當得利。又甲○○繼承A、B建物所有權後，除以A、B建物無
08 權占有系爭三筆土地外，更將A建物提供乙○○居住，乙○
09 ○因而亦無權占用865、869-4地號土地，均如前述，被告2
10 人均係無法律上原因受有利益，致原告受有損害，原告依民
11 法第179條規定，自得請求被告2人各自就其無權占有之土
12 地，給付自108年5月14日起至返還土地之日止之相當於租金
13 不當得利。乙○○辯稱伊未占用865、864-9地號土地，未受
14 不當得利云云，洵非可取。

15 3.惟按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126
16 條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，
17 致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期
18 消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，
19 即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院100年度台
20 上字第1274號、102年度台上字第2209號、104年度台上字
21 第330號判決意旨參照）。又消滅時效因請求、承認、起訴
22 而中斷；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起
23 訴，視為不中斷；時效中斷者，自中斷之事由終止時，重行
24 起算；時效中斷，以當事人、繼承人、受讓人之間為限，始
25 有效力，時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第129條第1
26 項、第130條、第137條第1項、第138條、第144條第1項分別
27 定有明文。且消滅時效完成後，如債權人依原執行名義或債
28 權憑證聲請法院再行強制執行時，亦不生中斷時效或中斷事
29 由終止重行起算時效之問題（最高法院89年度台上字第1623
30 號判決意旨參照）。

31 4.本件原告係就張葉阿秋自105年10月1日起至108年5月13日

01 止，以A、B建物無權占有865、869-4地號土地之不當得利，
02 及自108年4月1日起至108年5月13日止，以B建物無權占有86
03 9-33地號土地之不當得利為請求；另就甲○○自108年5月14
04 日起至111年6月30日止，暨自111年7月1日起至返還系爭三
05 筆土地之日止，以A、B建物無權占有系爭三筆土地之不當得
06 利為請求；另就乙○○自108年5月14日起至111年6月30日
07 止，暨自111年7月1日起至返還系爭三筆土地之日止，因占
08 用A建物而無權占有865、869-4地號土地之不當得利而為請
09 求。其中請求甲○○給付部分，查原告於本件起訴前，曾就
10 A建物占用865地號土地自105年10月1日至111年6月30日止之
11 使用補償金，委請律師於112年1月10日發函予被告甲○○，
12 催告於112年2月10日前給付，該律師函於112年1月12日送達
13 甲○○，有律師函、收件回執在卷可稽（見審重訴卷第35-3
14 9頁），原告嗣於112年3月25日對被告甲○○起訴，起訴內
15 容包含A建物自105年10月1日起無權占有865地號土地之不當
16 得利。原告後於113年4月10日始對被告追加起訴請求A建物
17 占用869-4地號土地之不當得利、B建物占用869-33、865地
18 號土地之不當得利等情，有起訴狀、民事訴之聲明追加暨變
19 更狀上本院收文章戳為憑（見審重訴卷第9頁、重訴卷第149
20 -157頁），且原告自承本件起訴前，除前揭對甲○○請求之
21 律師函外，並無其他時效中斷事由（見重訴卷第313頁），
22 則112年1月12日請求回溯5年內，關於865地號土地之不當得
23 利，即因112年1月12日之請求，及原告於6個月內之112年3
24 月25日起訴，而時效中斷，故並未時效消滅，然而105年10
25 月1日至107年1月11日止關於865地號土地之不當得利請求
26 權，在112年1月12日請求時，已5年時效完成而消滅（按：1
27 07年1月12日之不當得利請求權，其5年時效因民法第120 條
28 第2 項規定始日不算入，應自107年1月13日起算，並依民法
29 第121條規定，算至與起算日相當日之前一日即112年1月12
30 日時效屆滿，故原告112年1月12日請求時，時效尚未完成，
31 參見最高法院86年度台簡上字第80號裁定意旨），張葉阿秋

01 之繼承人甲○○亦已為時效抗辯，就此部分不當得利自得拒
02 絕給付。另關於869-4地號土地之不當得利、B建物占用86
03 5、869-33地號土地之不當得利，原告遲至113年4月10日始
04 追加起訴請求而生時效中斷效力，則113年4月10日回溯5年
05 內之不當得利無時效完成問題，但超過5年即869-4地號土地
06 自105年10月1日起至108年4月9日止、B建物占用之865地號
07 土地自105年10月1日起至108年4月9日止、869-33地號土地
08 自108年4月1日至9日止之不當得利請求權，均已時效完成而
09 消滅（按：108年4月10日之不當得利請求權，其5年時效應
10 自108年4月11日起算，並算至與起算日相當日之前一日即11
11 3年4月10日時效屆滿，故原告113年4月10日起訴時，尚未時
12 效完成），此部分甲○○之時效抗辯為有理由，得拒絕給
13 付。至對乙○○請求部分，原告係遲至113年4月10日始對乙
14 ○○追加起訴請求，但原告請求從108年5月14日起算之不當
15 得利，仍在113年4月10日回溯5年內，因追加起訴而生時效
16 中斷效力，尚未時效消滅，故乙○○所為時效抗辯為無理
17 由。是本件原告之不當得利請求權尚未消滅而仍得請求者，
18 即如附表二「原告得請求之不當得利期間」欄所示。

19 5.次按城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報
20 總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情
21 形準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。
22 而土地法第97條規定之土地價額，係指法定地價，法定地價
23 又係指申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148
24 條所明揭。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，
25 尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地
26 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
27 定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台
28 上字第3071號判例意旨參照）。本院斟酌865、869-4地號土
29 地南側臨覺民路，869-33地號土地南側臨覺民路，東側鄰建
30 興路99巷，覺民路為雙向各二車道之道路，建興路99巷則為
31 單線道道路，附近多為透天或大樓住宅，覺民路上一樓商家

01 林立，有全聯、餐飲店、藥局等。距離主要幹道大順二路、
02 九如路各約100公尺、600公尺；距離國立科學工藝博物館約
03 800公尺；距離民族國中、高雄市政府警察局三民第二分局
04 約500公尺；距離民族國小、正興國小各約1公里、800公
05 尺；距離輕軌樹德家商站約400公尺；距離台鐵科工館站約
06 2.3公里，開車約8分鐘可達；距離輕軌科工館站約1.7公
07 里，開車5分鐘可達；距離高醫醫院約2.7公里，開車約11分
08 鐘可達，生活機能佳，交通便利，業經本院現場履勘而知，
09 有勘驗筆錄、勘驗照片、google地圖及街景圖在卷可按（見
10 重訴卷第103-104頁、111、119、129、91-92、49-61頁），
11 因認原告請求按系爭三筆土地申報地價年息5%計算相當於租
12 金之不當得利，應屬合理適當。而865地號土地自107年至11
13 2年之申報地價均為每平方公尺2萬7693元，113年1月之申報
14 地價提高為每平方公尺2萬8926元；869-4、869-33地號土地
15 自108年至112年之申報地價均為每平方公尺3萬2500元，113
16 年1月均提高為每平方公尺3萬4000元，此有系爭三筆土地之
17 地價查詢資料可憑（見重訴卷第243頁），據此計算，張葉
18 阿秋、被告2人於附表二所示之不當得利期間，所受之不當
19 得利即如附表二「本院判准之不當得利金額」欄所示。本院
20 並就已屆期之111年7月1日至112年12月30日之不當得利金，
21 與108年5月14日起至111年6月30日止不當得利金，加總計算
22 出至112年12月30日為止，被告甲○○就B建物占用土地之不
23 當得利金共47萬2533元（計算式如附表二備註18），被告甲
24 ○○、乙○○就A建物占用土地之不當得利共64萬6898元
25 （計算式如附表二備註19）。

26 6.復按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別
27 之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一
28 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院89年
29 度台上字第2240號判決參照）。甲○○、乙○○分別基於占
30 有A建物坐落之865、869-4地號土地之原因，就原告所受相
31 當於租金之損害，各負全部給付義務，性質上屬不真正連帶

01 債務，故如其中任一人為給付，另一人於該給付範圍內，即
02 同免其責任。

03 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、前段，請求：(一)
04 甲○○將A、B建物拆除，並將所占用之系爭三筆土地（面積
05 各如附表一編號1、2所示）騰空交還原告。(二)乙○○自A建
06 物遷出，將占用之865、869-4地號土地（面積如附表一編號
07 1所示）返還原告，為有理由。原告另依民法第179條、繼承
08 之法律關係，請求甲○○於繼承張葉阿秋遺產範圍內，給付
09 原告19萬256元（計算式詳備註17），及自原告113年4月9日
10 民事訴之聲明追加暨變更狀繕本送達翌日即113年4月19日起
11 （送達日見重訴卷149頁）至清償日止，按年息5%計算之利
12 息，同屬有據，逾此範圍之請求則無理由。再原告依民法第
13 179條，請求：(一)甲○○給付原告47萬2533元，及其中31萬9
14 494元自原告113年4月9日民事訴之聲明追加暨變更狀繕本送
15 達翌日即113年4月19日起至清償日止，按年息5%計算之利
16 息，並自113年1月1日起至返還附表一編號2所示土地之日
17 止，按年給付原告依各地號土地占用面積乘以當年度申報地
18 價乘以5%計算之金額（未滿一年者按實際占用日數依比例
19 計算之）；(二)甲○○、乙○○各給付原告64萬6898元，及其
20 中43萬7388元自原告113年4月9日民事訴之聲明追加暨變更
21 狀繕本送達翌日即113年4月19日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息，並自113年1月1日起至返還附表一編號1所示土
23 地之日止，按年給付原告依各地號土地占用面積乘以當年度
24 申報地價乘以5%計算之金額（未滿一年者按實際占用日數
25 依比例計算之）；且主文第6、7項所命被告2人之給付，如
26 任一被告為給付，另一被告於該給付範圍內，即同免給付義
27 務，均有理由，應予准許，逾此範圍之不當得利請求，則屬
28 無據，應予駁回。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

民事第一庭 法官 陳筱雯

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 113 年 10 月 7 日

書記官 何秀玲

附表一

| 編號 | 原告訴請拆除之建物門牌號碼 | 左列建物坐落之土地範圍 | 左列建物坐落之土地地號 (高雄市三民區建豐段) | 占用左列土地之面積 (m ²) |
|----|-------------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | 高雄市○○區○○路0000號 | 如附圖所示 編號A部分 | 865地號 | 97.61m ² |
| | | | 869-4地號 | 2.78m ² |
| 2 | 高雄市○○區○○路00巷0000號 | 如附圖所示 編號B部分 | 865地號 | 70.28m ² |
| | | | 869-33地號 | 2.90m ² |

附表二

| 編號 | 占有人 | 建物 | 占有之地地號 | 占有面積 (m ²) | 原告得請求之不當得利期間 | 土地申報地價 | 本院判准之 不當得利金額 |
|----|------|---------|--------|---------------------------|---------------------------|-------------|----------------------|
| 1 | 張葉阿秋 | A 建物 | 865 | 97.61 m ² | 107年1月12日起至 108年5月13日止 | 2萬7693 元 | 18萬331元 (備註1) |
| | | | 869-4 | 2.78 m ² | 108年4月10日起至 | 3萬2500 元 | 421元 (備註2) |

| | | | | | | | |
|---|-------------|---------|--------|-------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | | | | | 5月13日 止 | | |
| | | B 建物 | 865 | 70.28 m ² | 108年4月 10日起至 5月13日 止 | 2萬7693 元 | 9065元 (備註3) |
| | | | 869-33 | 2.90 m ² | 108年4月 10日起至 5月13日 止 | 3萬2500 元 | 439元 (備註4) |
| 2 | 甲 ○ ○ | A 建物 | 865 | 97.61 m ² | 108年5月 14日起至 111年6月 30日止 | 2萬7693 元 | 42萬3241元 (備註5) |
| | | | | | 111年7月 1日起至1 12年12月 31日止 | 2萬7693 元 | 20萬2734元 元 (備註6) |
| | | | | | 113年1月 1日起至 返還土地 之日止每 年 | 依公布 之申報 地價而 定，113 年1月為 2萬8926 元。 | 左列土地當 年度之申報 地價×97.61 m ² ×5% (未 滿1年者按 實際占用日 數依比例計 算之) |
| | | | 869-4 | 2.78 m ² | 108年5月 14日起至 | 3萬2500 元 | 1萬4147元 (備註7) |

| | | | | | | |
|--|----|-----|--------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| | | | | 111年6月30日止 | | |
| | | | | 111年7月1日起至112年12月31日止 | 3萬2500元 | 6776元 (備註8) |
| | | | | 113年1月1日起至返還土地之日止每年 | 依公布之申報地價而定，113年1月為3萬4000元。 | 左列土地當年度之申報地價 $\times 2.78 \text{ m}^2 \times 5\%$ (未滿1年者按實際占用日數依比例計算之) |
| | B | 865 | 70.28 m^2 | 108年5月14日起至111年6月30日止 | 2萬7693元 | 30萬4737元 (備註9) |
| | 建物 | | | 111年7月1日起至112年12月31日止 | 2萬7693元 | 14萬5970元 (備註10) |
| | | | | 113年1月1日起每年 | 依公布之申報地價而定，113年1月為3萬4000元。 | 左列土地當年度之申報地價 $\times 70.28 \text{ m}^2 \times 5\%$ (未滿1年者按實際占用日 |

| | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|---|
| | | | | | | | 數依比例計算之) |
| | | | 869-33 | 2.90 m ² | 108年5月14日起至111年6月30日止 | 3萬2500元 | 1萬4757元 (備註11) |
| | | | | | 111年7月1日起至112年12月31日止 | 3萬2500元 | 7069元 (備註12) |
| | | | | | 113年1月1日起每年 | 依公布之申報地價而定，113年1月為3萬4000元。 | 左列土地當年度之申報地價×2.90 m ² ×5% (未滿1年者按實際占用日數依比例計算之) |
| 3 | 乙 ○ ○ | A 建 物 | 865 | 97.61 m ² | 108年5月14日起至111年6月30日止 | 2萬7693元 | 42萬3241元 (備註13) |
| | | | | | 111年7月1日起至112年12月31日止 | 2萬7693元 | 20萬2734元 (備註14) |
| | | | | | 113年1月1日起每年 | 依公布之申報地價而 | 左列土地當年度之申報地價×97.61 |

| | | | | | | |
|--|--|-------|---------------------|-----------------------|----------------------------|--|
| | | | | | 定，113年1月為3萬4000元。 | m ² ×5%（未滿1年者按實際占用日數依比例計算之） |
| | | 869-4 | 2.78 m ² | 108年5月14日起至111年6月30日止 | 3萬2500元 | 1萬4147元 (備註15) |
| | | | | 111年7月1日起至112年12月31日止 | 3萬2500元 | 6776元 (備註16) |
| | | | | 113年1月1日起至返還土地之日止每年 | 依公布之申報地價而定，113年1月為3萬4000元。 | 左列土地當年度之申報地價×2.78 m ² ×5%（未滿1年者按實際占用日數依比例計算之） |

備註1：97.61m²×申報地價2萬7693元×5% × (1+122/365) 年=18萬331元（元以下四捨五入）

備註2：2.78m²×申報地價3萬2500元×5% × (34/365) 年=421元（元以下四捨五入）

備註3：70.28m²×申報地價2萬7693元×5% × (34/365) 年=9065元（元以下四捨五入）

備註4：2.90m²×申報地價3萬2500元×5% × (34/365) 年=439元（元以下四捨五入）

- 備註5： $97.61\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 42\text{萬}3241\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註6： $97.61\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 20\text{萬}2734\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註7： $2.78\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 1\text{萬}4147\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註8： $2.78\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 6776\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註9： $70.28\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 30\text{萬}4737\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註10： $70.28\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 14\text{萬}5970\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註11： $2.90\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 1\text{萬}4757\text{元}$ （元以下四捨五入）。
- 備註12： $2.90\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 7069\text{元}$ （元以下四捨五入）。
- 備註13： $97.61\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 42\text{萬}3241\text{元}$ （元以下四捨五入）。
- 備註14： $97.61\text{m}^2 \times \text{申報地價}2\text{萬}7693\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 20\text{萬}2734\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註15： $2.78\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times (3+48/365)\text{年} = 1\text{萬}4147\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註16： $2.78\text{m}^2 \times \text{申報地價}3\text{萬}2500\text{元} \times 5\% \times 1.5\text{年} = 6776\text{元}$ （元以下四捨五入）
- 備註17：甲○○繼承張葉阿秋之不當得利債務合計19萬256元（計算式： $18\text{萬}331\text{元} + 421\text{元} + 9065\text{元} + 439\text{元} = 19\text{萬}256\text{元}$ ）
- 備註18：甲○○無權占有B建物坐落之865、869-33地號土地之不當得利，自108年5月14日起至111年6月30日止共31萬9494元（ $30\text{萬}4737\text{元} + 1\text{萬}4757\text{元} = 31\text{萬}9494\text{元}$ ）；

自111年7月1日至112年12月31日止共15萬3039元（計算式：14萬5970元+7069元=15萬3039元），加總108年5月14日起至112年12月31日止共47萬2533元（計算式：31萬9494元+15萬3039元=47萬2533元）。

備註19：甲○○、乙○○無權占有A建物坐落之865、869-4地號土地之不當得利，自108年5月14日起至111年6月30日止共43萬7388元（計算式：42萬3241元+1萬4147元=43萬7388元）；自111年7月1日至112年12月31日止共20萬9510元（計算式：20萬2734元+6776元=20萬9510元），加總108年5月14日起至112年12月31日止共64萬6898元（計算式：43萬7388元+20萬9510元=64萬6898元）。