臺灣屏東地方法院民事判決

115年度訴字第4號

原　　告　屏東市公所

000000000000000000

法定代理人　周佳琪

訴訟代理人　錢政銘律師

被　　告　林翠香

訴訟代理人　楊靖儀律師

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○市○街段○○段0000○0000地號兩筆土地（下合稱系爭土地）為伊所有，其上有未辦保存登記建物即門牌號碼屏東市○○街000號（下稱系爭建物），其事實上處分權人原為訴外人林吳玉露，嗣林吳玉露死亡後由被告繼承取得事實上處分權，目前系爭建物係出租予第三人作為店鋪營業使用，雖本院112年度重訴字第85號確定判決（下稱系爭前案）認被告就系爭土地有占有權利，惟未據以認定兩造間存在無償之使用借貸關係，亦未免除被告使用公有土地應給付對價之義務，爰擇一依屏東縣縣有非公用不動產被占用處理要點（下稱系爭要點）第2點、第3點，及民法第179條、第425條之1等規定，請求被告給付使用系爭土地之使用補償金及地價稅。請求之項目如下：1.民國109年8月1日至114年7月31日，按申報地價週年利率5%計算之使用補償金新臺幣（下同）74萬3,667元。2.110年至113年地價稅共11萬9,062元。3.114年8月1日起按年給付使用補償費14萬5,926元及地價稅2萬9,185元等語，並聲明：㈠被告應給付原告86萬2,729元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

止，按週年利率5%計算之利息；並自114年8月1日起，按年給付原告17萬5,111元。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭前案確定判決已認定伊為有權占有系爭土地，依系爭要點得請求給付使用補償金，僅限於無權占有之情形，則原告自不得請求伊給付使用補償金。又伊之被繼承人林吳玉露是經由買賣系爭土地，因占有連鎖而取得使用系爭土地之權利，系爭建物亦非因單獨買賣建物而取得建物來占用土地，無類推適用民法第425條之1之餘地。至於地價稅部分，本應由土地所有權人即原告繳納，伊亦非屬不當得利等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠坐落系爭土地上未辦保存登記之系爭建物，事實上處分權人原為林吳玉露，嗣林吳玉露死亡後，由被告取得事實上處分權，目前系爭建物出租予第三人作為店鋪營業使用，經系爭前案認定系爭建物就系爭土地有占有權利。

㈡原告已繳納系爭土地110至113年之地價稅合計為11萬9,062元。

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告給付使用補償金或租金，是否有理？

1.原告主張依據系爭要點及民法第179條：

⑴按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭土地原為訴外人蘇清泉於43年間向原告所購買，嗣由蘇清泉於46年9月2日前出售系爭土地所有權予訴外人顏善雄，顏善雄又於46年9月2日將前開所有權售予林吳玉露，並即由林吳玉露占有使用系爭2筆土地迄至其死亡時，則蘇清泉因與原告間之買賣契約而取得系爭土地之占有權源，顏

善雄基於與蘇清泉間之買賣契約，亦取得系爭土地之占有權源，林吳玉露則本於與顏善雄間之買賣契約，有權占有系爭土地，彼等有占有連鎖之關係，則被告既為林吳玉露之繼承人，依占有連鎖之法理，就系爭土地對原告即屬有權占有等情，既經系爭前案確定判決所認定，有該判決在卷可稽（本院卷第35至53頁），兩造對此亦不爭執，足認被告有權占有系爭土地。

⑶依系爭要點第2點規定所稱「占用」係指「無權占有或使用」縣有非公用不動產，故若經判決為「有權占有」非公用不動產，尚難逕依前開要點計收使用補償金等情，有屏東縣政府財稅局115年5月4日回函在卷可佐（本院卷第165頁），復就被告占有系爭土地屬有權占用，已如前述，自非合於民法第179條「無法律上原因」之要件，則原告依系爭要點及民法第179條請求被告給付使用補償金，即無所據。

2.原告復主張類推適用民法第425條之1請求：

⑴次按民法第425條之1條第1項前段規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係」。

⑵查系爭土地及系爭建物，原分別為原告及林吳玉露所有，核無前揭法所規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之情，嗣亦無僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，無從比附援引。則原告主張得類推適用前揭規定，請求被告給付使用補償金等情，與法未合，自不足採。

㈡原告請求被告給付地價稅，是否有理？

1.依土地稅法第3條第1款規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人。基此，原告既為系爭土地登記所有權人，其繳納地價稅乃履行公法上法定納稅義務，並非因系爭建物之事實上處分權人即被告占用土地所致之損害，亦非代被告履行債

務，合先敘明。

2.又被告占有系爭土地，屬有法律上原因，亦如前述。依不當得利規定乃對於違反公平原則之財產變動，剝奪受益人所受利益，以調整其財產狀態為目的，並以無法律上之原因而受利益致他人受損害為基礎，依法律之規定而發生債之關係。本件原告主張所受財產上損害，乃係因稅捐機關核課地價稅之處分所致，本於土地所有權人地位履行土地稅法第3條之法定納稅義務，並非因被告占用所致，自與不當得利之要件有間，則原告請求被告給付地價稅，並無理由。

五、綜上所述，原告擇一依系爭要點第2點、第3點，及民法第179條、第425條之1等規定，請求被告給付86萬2,729元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自114年8月1日起，按年給付17萬5,111元，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　金芸欣

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　蔡語珊