

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1940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 楊家瑋律師

訴訟代理人 蔡文健律師

複代理人 王又真律師

被告 吳東霖

蔡伯鴻

蔡美瑩

蔡美誼

蔡美瑁

兼 上二人

共 同

訴訟代理人 蔡美瑤

上列當事人間請求給付不當得利事件，經本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告吳東霖應給付原告新臺幣12萬7,710元，暨自民國113年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告吳東霖應自民國111年12月7日起至返還占用之臺南市○○區○○段0000地號土地之日止，每年給付按59.4平方公尺乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算之金額。

三、被告吳東霖、蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應連帶給付原告新臺幣1萬8,490元（其中新臺幣5,270元部分由被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁於繼承被繼承人陳淑滿所得遺產範圍內連帶給付），暨自民國113年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被告吳東霖、蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應

01 自民國111年12月7日起至返還占用之臺南市○區○○段0000
02 地號土地之日止，每年連帶給付按8.6平方公尺乘以當年度
03 申報地價乘以週年利率5%計算之金額。

04 五、原告其餘之訴駁回。

05 六、訴訟費用由被告連帶負擔十分之三，餘由原告負擔。

06 七、本判決第一、三項得假執行。

07 事實及理由

08 一、原告起訴主張：

09 (一)、緣坐落臺南市○區○○段0000地號土地係屬原告經營之國有
10 土地（下稱系爭土地），經地政事務所測量，系爭土地遭被
11 告以加強磚造三樓房屋（門牌號碼臺南市○區○○路000巷0
12 弄00○0號，下稱系爭房屋，編號B，占用面積8.6平方公
13 尺）及一樓增建建物（編號A，占用面積0.7平方公尺）、遮
14 雨棚（編號C，占用面積11.2平方公尺）、庭院（編號D，占
15 用面積47.5平方公尺）占有使用，如附圖所示。而查，原告
16 與被告間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，故被告
17 係屬無權占有。

18 (二)、原告乃依民法第179條及繼承之規定向被告請求給付相當於
19 租金之不當得利。系爭房屋之一樓由被告吳東霖使用，二樓
20 由被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁使用，遮
21 雨棚及庭院（即建物與圍牆間之空地）由被告吳東霖使用。
22 因此，編號C遮雨棚、D庭院合計58.7平方公尺部分，應屬被
23 告吳東霖單獨占用，編號A、B之建物占用面積合計9.3平方
24 公尺部分，則屬被告吳東霖與被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美
25 瑤、蔡美誼、蔡美瑁共同占用。系爭房屋為臺南市○區○○
26 段0000○0000○號（原證5），其中6174建號為一層，為被
27 告吳東霖所有，於100年2月28日因繼承取得；6175建號為二
28 層，為被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁所
29 有，權利範圍各為五分之一，於108年5月10日因繼承取得。
30 因此，被告吳東霖以及被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美
31 誼、蔡美瑁五人應給付之不當得利，均應區分繼承前後之期

01 間分別計算金額，就繼承前之債務應依民法第1148條第2
02 項、第1153條第1項之規定，於繼承遺產範圍內負連帶清償
03 責任，就繼承後之債務，則按其權利範圍比例負責。

04 (三)、因此：

05 1. 占用編號C、D部分，100年2月27前之債務，應由被告吳東霖
06 於其繼承遺產範圍內給付，100年2月28日後之債務，則由被
07 告吳東霖給付，爰聲明如擴張後第1項所示，金額計算如原
08 證6。

09 2. 占用編號A、B部分，100年2月27前之債務，應由被告吳東霖
10 以及被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁，均於
11 其繼承遺產範圍內給付，爰聲明如擴張後第2項所示，金額
12 計算如原證7。

13 3. 100年2月28日起至108年5月9日止之債務，應由被告吳東霖
14 以及被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁於其繼
15 承遺產範圍內給付，爰聲明如擴張後第3項所示，金額計算
16 如原證7。

17 4. 108年5月10日起至111年9月30日止之債務，以及自111年10
18 月1日起至返還系爭土地之日止之債務，應由被告吳東霖給
19 付、以及被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁五
20 人各按五分之一之比例給付，爰聲明如擴張後第4項所示，
21 金額計算如原證7。

22 5. 就被告吳東霖與被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡
23 美瑁共同占用面積編號A、B部分，其占用面積及位置相同，
24 其對原告所應支付之相當於租金之不當得利應屬不真正連
25 帶，就該部分之金額，於其中一被告對原告為給付時，他被
26 告於同一給付範圍免除給付義務，爰均聲明如擴張後第2項
27 至第4項後段所示。

28 (四)、本件地政事務所之複丈成果圖即足以作為被告之建物及遮雨
29 棚、庭院有占用到原告系爭土地之證據，如被告爭執地政事
30 務所之繪圖正確與否，應由被告聲請及負擔國土測繪中心之
31 測量費用等語。

- 01 (五)、擴張後訴之聲明（見本院卷第235至236頁）：
- 02 ①、被告吳東霖應於繼承吳福村所得遺產範圍內給付原告379,85
- 03 6元，暨自113年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算
- 04 之利息。被告吳東霖應給付原告276,781元，暨自113年3月5
- 05 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告吳東霖
- 06 另應給付原告自111年10月1日起至返還臺南市○區○○段00
- 07 00地號土地之日止，每年按58.7平方公尺乘以當年度申報地
- 08 價乘以週年利率5%計算之金額。
- 09 ②、被告吳東霖應於繼承吳福村所得遺產範圍內給付原告60,072
- 10 元，暨自113年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之
- 11 利息。被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應於
- 12 繼承陳淑滿所得遺產範圍內連帶給付原告60,027元，暨自11
- 13 3年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上開
- 14 金額，如其中一被告已履行給付、他被告於該給付範圍內免
- 15 為給付義務。
- 16 ③、被告吳東霖應給付原告30,247元，暨自113年3月5日起至清
- 17 償日止，按週年利率5%計算之利息。被告蔡伯鴻、蔡美
- 18 瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應於繼承陳淑滿所得遺產範圍
- 19 內連帶給付原告30,247元，暨自113年3月5日起至清償日
- 20 止，按週年利率5%計算之利息。上開金額，如其中一被告
- 21 已履行給付、他被告於該給付範圍內免為給付義務。
- 22 ④、被告吳東霖應給付原告13,556元，暨自113年3月5日起至清
- 23 償日止，按週年利率5%計算之利息。被告吳東霖另應給付
- 24 原告自111年10月1日起至返還系爭土地之日止，每年按9.3
- 25 平方公尺乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算之金
- 26 額。被告蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應各按
- 27 五分之一之比例給付原告13,556元，暨自113年3月5日起至
- 28 清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告蔡伯鴻、蔡美
- 29 瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁另應各按五分之一之比例給付
- 30 原告自111年10月1日起至返還系爭土地之日止，每年按9.3
- 31 平方公尺乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算之金

01 額。上開金額，如其中一被告已履行給付、他被告於該給付
02 範圍內免為給付義務。

03 ⑤、訴訟費用由被告負擔。

04 二、被告答辯略以：

05 (一)、被告吳東霖部分：

06 系爭房屋之1樓是我單獨所有及使用，屋後的編號D庭院區也
07 是我一人單獨使用，但灰色圍牆是何人興建我不知道，我於
08 100年繼承取得時就是現況這樣了，我一直以後這些都是我
09 們的土地範圍，所以才會通行使用，編號C遮雨棚是我一人
10 出資興建，也是我一人在使用，另外我在屋後自行出資搭建
11 了一個一層樓高的小鐵皮屋，用來放置雜物（即編號A占用
12 面積0.7平方公尺部分）。我們有向民意機關投遞陳情書，
13 因為本件原告請求的不當得利計算期間太長，應該要依法律
14 規定計算才對。我們都不知道可能有占用到原告的系爭土
15 地，我們並沒有不當得利的意圖。其餘意見都跟被告蔡美瑀
16 一樣。

17 (二)、被告蔡美瑀、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑩、蔡伯鴻答辯略以：

18 ①、複丈成果圖所示系爭房屋占用土地即編號A、B部分僅0.7平
19 方公尺、8.6平方公尺，占用面積甚微，系爭房屋是有辦保
20 存登記之建物，我們是合法的建物，應該不會占用到原告的
21 系爭土地，且房屋登記的面積跟建築平面圖一樣，沒有變
22 動，被告有去申請最新的土地及建物登記謄本，其上記載的
23 面積也都沒有更動，可見地政事務所的複丈成果圖不正確。
24 可能是隨著科技進步，現今測量技術及使用儀器較數十年前
25 精良，所以有上開占用面積的顯示，應該是因為房屋興建當
26 時測量未盡精確所致，系爭房屋的2、3樓是我們於108年繼
27 承取得，可見被告自始均無不當得利之意圖，此歷史共業實
28 難歸咎於被告，應駁回原告不當得利之訴。且衡酌系爭土地
29 實際上位於無尾巷底，經濟價值有限，原告請求相當於租金
30 之不當得利，亦難認有實益。灰色圍牆並非我們出資興建，
31 很久以前就存在了。另外，我們2、3樓的所有權人全部都是

01 從系爭房屋的正門（南方）進出，並不會使用到屋後（北
02 方）的編號A、C、D區域，該部分的占用與我們無關。

- 03 ②、系爭房屋是坐落於光明段6254地號土地上，土地面積登記為
04 135.00平方公尺，建物總面積登記為84.91平方公尺，建築
05 完成日期為67年9月11日，於67年11月7日由臺南市地○○○
06 ○○○○○○○○段○○○○○○○段0000地號、6176建號，與
07 被告5人所持有之建物所有權狀一致，可見並無占用原告土
08 地之情況。複丈成果圖上有附記「本複丈成果圖僅供院參
09 考，不得發給土地有權人」，可見僅憑複丈成果圖不能認定
10 確有占用到原告之系爭土地。又被告5人係於108年5月10日
11 時繼承取得系爭房屋，並無不當得利之意圖，實難認定被告
12 5人有不當得利之實。我們不要聲請國土測繪中心鑑定，因
13 為舉證責任是原告的義務，被告不需要舉證等語。

14 (三)、均聲明（見本院卷第237頁）：

- 15 ①、原告之訴駁回。
16 ②、訴訟費用由原告負擔。

17 三、法院之判斷：

18 (一)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
20 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
21 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
22 者，應償還其價額。民法第179條及第181條分別定有明文。
23 又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
24 通常之觀念，此有最高法院107年度台上字第1831號判決意
25 旨可資參照。

26 (二)、查，本件經本院於112年9月7日協同兩造及臺南市東南地政
27 事務所人員至系爭土地進行履勘之結果，被告等之系爭房
28 屋、被告吳東霖之遮雨棚、被告吳東霖增建之一層樓高小鐵
29 皮屋、被告吳東霖使用之庭院區，無權占有使用如臺南市東
30 南地政事務所112年9月7日土地複丈成果圖編號A、B、C、D
31 所示範圍之系爭土地之情事，有本院勘驗筆錄、略圖A、現

01 場照片附卷可稽（見本院卷第91頁至第111頁、第121頁）。
02 而被告等迄言詞辯論終結時，亦未能提出任何合法占有使用
03 系爭土地之依據，是以，原告依民法第179條及繼承之規
04 定，請求被告給付無權占有使用系爭土地之相當於租金之不
05 當得利及法定遲延利息，為有理由，堪予准許。至上揭土地
06 複丈成果圖上固有附記「本複丈成果圖僅供院參考，不得發
07 給土地有權人」等語，然此為各地政事務所繪製複丈成果圖
08 之一般註記文字，並不影響其效力，故被告僅以上開文字主
09 張複丈成果圖並不能用以認定確有占用到原告之系爭土地云
10 云，係屬誤會，非可逕採。又於一般地政實務而言，不論當
11 事人申請土地複丈成果圖之測繪結果為何，除依申請或依法
12 規外，地政事務所均不會逕自變更土地或建物之登記內容，
13 故被告以其等近日申請土地及建物登記謄本，發現登記面積
14 沒有變動，故系爭房屋並沒有占用到原告之系爭土地云云，
15 亦非有理，委無可採。

16 (三)、又按租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有
17 明文。又凡無法律上之原因而得相當於租金之利益，致他人
18 受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅
19 時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金利益，即不得
20 依不當得利之法則請求返還，此有最高法院82年度台上字第
21 3118號判決意旨可資參照。次按租金請求權因5年間不行使
22 而消滅，為民法第126條所明定；無法律上之原因而使用他
23 人房屋，可能獲有相當租金之利益亦為社會通常之觀念，名
24 稱雖與租金異，然實質上仍為使用房屋之代價；又無法律上
25 之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他
26 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
27 於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請
28 求返還，此亦有最高法院98年度台上字第2496號判決要旨足
29 資參照。

30 (四)、查被告吳東霖自承其係100年2月28日因繼承取得系爭房屋之
31 1樓、其餘被告自承其等係於108年5月10日因繼承取得系爭

01 房屋之2、3樓，系爭房屋為有辦保存登記之建物，於67年9
02 月11日建築完成登記等情，自堪認定屬實，又原告主張被告
03 自82年3月起，即有無權占有系爭土地之情事，是得請求被
04 告給付自82年3月起算之相當租金不當得利等節，固據提出
05 原證6、7計算表為據（見本院卷第155、157頁），惟揆諸前
06 開最高法院判決意旨，相當租金之不當得利性質上仍係使用
07 不動產之代價，自有民法第126條有關5年消滅時效規定之適
08 用。而查，原告係於111年12月6日（見補字卷第13頁），始
09 起訴請求被告給付無權占有使用系爭土地之相當租金不當得
10 利，是以，原告所得請求被告給付之相當租金不當得利之起
11 迄日，應以本判決附表之計算期間欄所示之期間為當。再
12 查，附圖所示編號A占用面積0.7平方公尺部分，為系爭房屋
13 外之最北側位置，經核本院至現場履勘之現場照片（見本院
14 卷第101、103頁）、以及原告所提出之原告人員勘測圖（同
15 卷第95頁），該位置並非已辦保存登記之系爭房屋，而係被
16 告吳東霖自承其單獨出資興建之一層樓高小鐵皮屋（放置雜
17 物用），故應與被告吳東霖單獨使用之編號C遮雨棚、編號D
18 庭院區一併計算為被告吳東霖單獨占有使用之範圍（共計5
19 9.4平方公尺）。而附圖編號B面積8.6平方公尺部分，則為
20 系爭房屋1至3樓越界占用到原告系爭土地之範疇，故應由被
21 告6人連帶給付此部分相當於租金之不當得利及法定遲延利
22 息。承上所述，因原告所得請求被告給付之相當租金不當得
23 利起迄日，應以本判決附表計算期間欄所示之期間為當，是
24 以，原告所得請求被告給付之相當租金不當得利數額，合計
25 亦如附表所示。

26 四、結論：

27 (一)、綜上所述，原告依民法第179條及繼承之規定，請求被告吳
28 東霖應給付12萬7,710元，暨自113年3月5日起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息；被告吳東霖應自111年12月7日
30 起至返還占用之系爭土地之日止，每年給付按59.4平方公尺
31 乘以當年度申報地價乘以週年利率5%計算之金額；被告吳

01 東霖、蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁應連帶給
02 付1萬8,490元（其中5,270元部分由被告蔡伯鴻、蔡美瑩、
03 蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁於繼承被繼承人陳淑滿所得遺產範
04 圍內連帶給付），暨自113年3月5日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息；被告吳東霖、蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美
06 瑤、蔡美誼、蔡美瑁應自111年12月7日起至返還占用之系爭
07 土地之日止，每年連帶給付按8.6平方公尺乘以當年度申報
08 地價乘以週年利率5%計算之金額，為有理由，應予准許；
09 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

10 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 (三)、另本判決第1、3項所命被告給付之金額數額未逾50萬元，是
12 依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，本院應依職權宣
13 告假執行。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用
15 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰
16 不一一論駁，併此敘明。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
18 民事第一庭 法 官 吳金芳

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
25 書記官 李崇文

26 附圖（壹頁）

27 附表：

編 號	地號	占有人	計算期間 (5年)	申報地價	占用面積(平 方公尺)	被告應給付之 不當得利數額
1	系爭 土地	被告吳東霖	106年12月7 日起至111年	均為 8,600元	編號A+C+D面積 共59.4	127,710元

(續上頁)

01

			12月6日止			
2	系爭 土地	被告吳東霖、蔡伯鴻、蔡美瑩、蔡美瑤、蔡美誼、蔡美瑁	106年12月7日起至111年12月6日止	均為 8,600元	編號B面積8.6	18,490元
備註： (一)本院審酌系爭土地附近均有住宅及商業活動，交通尚屬便利，認應以系爭土地申報地價之週年利率百分之5，做為計算系爭土地相當於租金不當得利之基準。 (二)相當租金不當得利計算公式：5年(60個月)×該年度申報地價×5%÷12月×占用面積						