臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第300號

原　　告　李源得

000000000000000000

訴訟代理人　申惟中律師

複代理人　　吳維妮律師

被　　告　①王新忠

000000000000000000

②李蔡來

000000000000000000

被告②訴訟代理人

王正宏律師

複代理人　楊雨錚律師

被　　告　③黃伊晨

000000000000000000

④黃羽翎

000000000000000000

⑤顏奕琳

000000000000000000

000000000000000000

⑥田坤權

000000000000000000

000000000000000000

⑦黃瑩櫻

000000000000000000

前列被告①-⑦

訴訟代理人　洪茂松律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告乙○○應給付原告新臺幣135,214元，及自民國113年6

月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國113年2月18日起至返還臺南市○○區○○段00000地號土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣3,261元。

二、被告丁○○應給付原告新臺幣83,174元，及自民國113年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國113年2月18日起至返還臺南市○○區○○段00000地號土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣1,917元。

三、被告庚○○、辛○○應給付原告新臺幣82,241元，及自民國113年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告戊○○、己○○應給付原告新臺幣110,083元，及自民國113年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國113年2月18日起至返還臺南市○○區○○段000○00000○00000地號土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣30元、新臺幣3,633元、新臺幣21元。

五、被告丙○○應給付原告新臺幣112,720元，及自民國113年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國113年2月18日起至返還臺南市○○區○○段00000地號土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣2,680元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告乙○○負擔10%、被告丁○○負擔6%、被告庚○○及辛○○負擔6%、被告戊○○及己○○負擔9%、被告丙○○負擔9%，餘由原告負擔。

八、本判決第一項前段，於原告以新臺幣45,071元為被告乙○○供擔保後，得假執行；但被告乙○○以新臺幣135,214元為原告預供擔保，得免為假執行；第一項後段所命各期給付，於原告以每期新臺幣1,087元為被告乙○○供擔保後，得假執行；但被告乙○○以每期新臺幣3,261元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第二項前段，於原告以新臺幣27,725元為被告丁○○供擔保後，得假執行；但被告丁○○以新臺幣83,174元為原

告預供擔保，得免為假執行；第二項後段所命各期給付，於原告以每期新臺幣637元為被告丁○○供擔保後，得假執行；但被告丁○○以每期新臺幣1,917元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第三項於原告以新臺幣27,414元為被告庚○○、辛○○供擔保後，得假執行；但被告庚○○、辛○○以新臺幣82,241元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第四項前段，於原告以新臺幣36,694元為被告戊○○、己○○供擔保後，得假執行；但被告戊○○、己○○以新臺幣110,083元為原告預供擔保，得免為假執行；第四項後段所命各期給付，於原告以每期新臺幣10元、新臺幣1,211元、新臺幣7元為被告戊○○、己○○供擔保後，得假執行；但被告戊○○、己○○以每期新臺幣30元、新臺幣3,633元、新臺幣21元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第五項前段，於原告以新臺幣37,573元為被告丙○○供擔保後，得假執行；但被告丙○○以新臺幣112,720元為原告預供擔保，得免為假執行；第五項後段所命各期給付，於原告以每期新臺幣893元為被告丙○○供擔保後，得假執行；但被告丙○○以每期新臺幣2,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告自民國97年12月24日分別取得臺南市○○區○○段000地號、000地號、000地號、000地號及000地號（以下逕稱000、00、000、00、000地號）土地之所有權，嗣又於98年5月8日成為同段000地號之共有人（權利範圍100分之50，以下逕稱000地號）（以上土地合稱系爭土地），上開地號土地均相鄰。詎料被告等人未經原告同意，竟分別於下列不同時點無權占用系爭土地迄今：

1.000地號土地：被告乙○○自73年3月16日登記為00地號土

地上之臺南市○○區○○段00號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路00000號，以下逕稱000號房屋）之所有權人。上開建物占用000地號土地60.54平方公尺。

2.000地號土地：被告丁○○於100年7月18日因拍賣而取得000地號土地上之臺南市○○區○○段000○號建物所有權（即門牌號碼臺南市○○區○○路00000號，以下逕稱000號房屋）。上開建物占用000地號土地71.19平方公尺。

3.00、00、00地號土地：被告黃櫻瑩、辛○○自99年間起取得00、00、00地號土地上之臺南市○○區○○段000○號建物所有權（即門牌號碼臺南市○○區○○路00000號，以下逕稱00號房屋）；嗣贈與予被告戊○○、己○○，而使其二人於111年8月23日登記成為00建號建物之所有權人。上開建物占用00地號土地2.15平方公尺、00地號土地67.44平方公尺、00地號土地0.39平方公尺。

4.00地號土地：被告丙○○於70年間，購入00地號土地上之未辦理保存登記之建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路00000號，以下逕稱00號房屋），而成為事實上處分權人。上開建物占有00地號土地49.76平方公尺。

（二）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條定有明文。蓋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（最高法院61年度台上字1695號判決意旨參照）。再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。約定房屋租金超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。前開規定於租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條、第105條分別定有明文。經查，按被告等人未經原告同意，無權占用原告之系爭土地迄今，受有相當於租金之利益，致原告受有

損害，原告爰依民法第179條之規定，請求被告等返還前五年即自108年2月18日起迄今，相當於租金之利益。又系爭土地位於臺南市○○區之生活中心，周遭商家林立，無論小吃店或生活用品類之商店均聚集於原告所有土地之路段，生活機能良好，且該路段鄰近○○交流道，交通便捷，此均為現代人購屋或租屋時首要考量之點。是考量系爭土地之坐落環境、交通條件、生活機能等客觀情狀，原告主張被告等人無權占用系爭土地所受之利益，應按月以土地申報總價年息10%為適當。從而，被告應給付原告自108年2月18日起返還系爭土地之日止，相當於租金之利益。

（三）聲明：

1.被告乙○○應給付原告366,872元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息並應自113年2月起至返還00地號土地之日止，按月給付原告6,115元。

2.被告丁○○應給付原告215,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自113年2月起至返還00地號土地之日止，按月給付原告3,595元。

3.被告庚○○及被告辛○○應連帶給付原告291,195元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

4.被告戊○○及被告己○○應連帶給付原告122,526元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自113年2月起至返還00、00地號土地之日止，按月連帶給付原告6,851元。

5.被告戊○○及被告己○○應連帶給付原告1,038元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自113年2月起至返還00地號土地之日止，按月連帶給付原告58元。

6.被告丙○○應給付原告301,546元，及自起訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並應自113年2月起至返還00地號土地之日止，按月給付原告5,026元。

7.訴訟費用由被告負擔。

8.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）69年3月間，坐落重測前○○段○○段00、00、00、00、00、00、00、00、00、00地號之各筆土地全體共有人（詳如被告答辯狀附表二C欄所示，含原告之父親李懋麒），共同出具土地使用權同意書」，分別提供如附表二B欄所示各筆土地，交由建築商即訴外人吳陳玉珠（亦為前開部分土地之共有人），共計興建14棟房屋。嗣經委託建築師規劃設計，並同意以如附表二A欄所示「起造人」名義興建房屋，申請取得改制前臺南縣政府建設局所核發如附表二D欄所示（00)南建局造字第00號至第00號共14件之建造執照。嗣經興建完成14棟房屋門牌依序為當時臺南縣○○鎮○○路000000號至00號（依建造執照之順序）。按地主提供土地由建商吳陳玉珠興建房屋，吳陳玉珠於建屋完成後，應依約定將房屋分配予地主，而地主於房屋建造完成後應將房屋所坐落之基地分割，分別移轉予各該取得房屋之人，使各棟房屋及所坐落基地之所有權人合一，並由建築商吳陳玉珠負責辦理。惟當時吳陳玉珠因資金問題，房屋草率完工，而每棟房屋坐落之基地亦因分屬不同地號，且各筆土地共有人均為多位，致意見分歧，故房屋建築完成後，並未能使各棟房屋及所坐落基地之所有權人合一，遂衍生訴訟糾紛。之後，林水木、王新福、乙○○、丙○○、李懋麒、王新添、王新來、陳王月娥、王黃省、林陳錦坤、陳金文，曾經對吳陳玉珠、陳金水、王萬法、李桂霞、陳煙林提起請求土地所有權移轉登記事件，經本院於00年00月00日00年度○○字第00號判決，吳陳玉珠、王萬法、陳金水提起上訴，經第二審判決後，由最高法院發

回更審，經臺灣高等法院臺南分院於00年00月00日以00年度○○字第00號判決在案，歷經前開判決後，仍有部分房屋之所有權人未能取得其房屋所坐落基地之全部所有權，僅取得房屋基地之一部分所有權，導致被告乙○○等人所有門牌臺南市○○區○○路00000號、00號、00號、00號房屋之基地之一部分屬原告所有。

（二）被告乙○○等人之房屋，固分別占用原告所有系爭土地，惟基於興建房屋之初，曾獲得當時各相關土地之全體共有人出具「土地使用權同意書」，而同意無償提供興建房屋之土地使用關係，應可認當時土地全體共有人分別與各房屋起造人間成立土地使用借貸關係。之後，取得房屋所有權之人及其繼受人，與房屋基地所有權人及其繼受人間，仍成立土地使用借貸關係。經查：

1.按民法第464條規定，稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。又民法第470條第1項規定，借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之目的使用完畢時返還之。

2.69年3月間，坐落重測前○○段00、00、00、00、00、00、00、00、00、00地號之各筆土地全體共有人（如答辯狀附表二C欄所示之人），共同出具土地使用權同意書，分別提供如附表二B欄所示各筆土地，同意由如附表二A欄所示之起造人興建房屋，並交由訴外人吳陳玉珠（亦為前開部分土地之共有人），辦理申改制前臺南縣政府建設局所核發（00）南建局造字第00號至第00號建造執照，由吳陳玉珠共計興建14棟房屋，即目前門牌臺南市○○區○○路00000號至00號建物，之後並分別取得使用執照。其中共有12棟房屋已辦理建物所有權第一次登記。

3.就本案相關房屋及對應基地而言，被告乙○○等人分別所有○○路00、00、00、00號房屋，於69年間興建房屋之前，業已取得系爭土地當時全體所人之同意，足見當時相

關土地全體共有人與興建完成後之房屋所有權人，就原告目前所有○○段00、00、00、00、00、00地號土地，成立使用借貸契約。之後房屋所有權人及其繼受人與房屋基地所有權人及其繼受人間，成立土地使用借貸關係。準此，系爭門牌號碼臺南市○○區○○路00000○00000○00000○00000號房屋，分別使用原告所有系爭土地，基於土地使用借貸契約關係，具有法律上之正當性，並非無權占用。

4.況原告甲○○（00年0月00日出生）、及其弟弟李棧富（00年0月00日出生），於69年3月28日申請建造執照當時均尚未成年，其法定代理人李懋麒亦為地主之一，且亦與其他全體共有人共同出具土地使用權同意書，提供建商興建房屋。而原告、李棧富亦為起造人，則原告既為李懋麒之繼承人，被繼承人李懋麒財產上之一切權利義務，即為原告所承受，自應概括繼受李懋麒基於土地使用權同意書及使用借貸契約之一切權利義務。則原告基於繼承之法律關係，應繼承李懋麒當年出具土地使用權同意書，同意他人於土地上興建房屋而成立之土地使用借貸契約之義務。其次，原告除繼承李懋麒所有相關土地應有部分外，之後另因其他法律行為（移轉、分割共有物）關係，而取得目前○○段00、00、00、00、00地號土地之所有權全部，及00地號所有權應有部分2分之1，則原告亦應承受其前手當年出具土地使用權同意書，同意於土地上興建房屋而成立之土地使用借貸契約之義務。再者，69年間興建房屋完成之後，部分房屋所有人雖發生異動，縱使已非土地使用權同意書所記載之當初房屋起造名義人，惟嗣後取得房屋所有權之人，因繼受其前手所得主張房屋基地使用借貸契約之權利，自得對房屋所在基地之土地所有權人及其繼受人，主張有繼續使用房屋基地之權利。就本案原告所有系爭土地而言，被告乙○○等人基於原告繼承李懋麒之法律關係，或基於原告承受前手法律關係，均可主張原告應承

受其前手基於房屋基地使用借貸契約之義務。

5.次按使用借貸未定有期限而定有使用之目的者，應於其借貸目的使用完畢時返還之，民法第470條第1項本文後段規定甚明。而借地造屋未定有期限者，法院應斟酌房屋之種類、品質及經過時期並一切情形，以定其使用地是否已完畢。查被告乙○○等人所有○○路00、00、00、00號房屋，於興建之初既已分別取得相關各筆土地之全體地主出具建築基地之土地使用權同意書，而土地使用權同意書均未約定有使用期限，則興建完成後之房屋所有權人借用土地之目的，既係作為建屋基地使用，應認上開土地借貸目的，係指至建物不堪使用或經拆除始得為使用完畢。被告乙○○等人所有○○路00、00、00、00號房屋現仍分別供被被告乙○○等人日常居住使用，並無不堪使用或業經拆除情形，則借用土地之目的尚未結束，使用借貸關係仍存在。原告因繼承等法律關係而取得各該房屋所占用之土地，原告即應繼受各該土地之使用借貸契約，而應認原告仍有繼續出借上開土地予被告等人作為房屋建築基地使用之必要與目的。

6.綜上，被告乙○○所有00號房屋占用原告所有00地號；被告丁○○所有00號房屋占用原告所有00地號；被告庚○○、辛○○或戊○○、己○○所有00號房屋占用原告所有00、00、00地號；被告丙○○所有00號房屋占用原告所有段00地號，以上均係基於土地使用借貸關係而占有使用原告所有系爭土地，並非無權占有。

（三）又原告因繼承及分割共有物等原因，截至97年12月間已陸續取得系爭○○段00、00、00、00、00地號土地之所有權全部，及○○段00地號所有權應有部分2分之1。之後，經原告向稅捐機關申請改由各房屋所有人以房屋基地使用人名義，分別繳納地價稅。原告要求由被告繳交各房屋基地之地價稅，被告乙○○等人均同意原告之要求：由房屋所有人繳納地價稅而使用各該房屋基地。之後，被告乙○○

等人遂依原告之要求，持續以房屋基地使用人名義繳納原告所有系爭房屋基地之地價稅迄今。準此，被告乙○○等人使用原告之土地，亦可認定係依兩造之約定而以使用人名義繳納歷年之地價稅迄今，顯係有償使用原告之土地而支付地價稅作為對價，應屬成立
租賃契約關係，被告非無權占有。

（四）原告乙○○等人所有房屋分別占用原告所有系爭土地，並非無權占有，已如前述，應無原告所主張應返還因無權占有而取得相當於租金之不當得利之問題。退而言之，縱認被告對原告應給付相當於租金之不當得利，惟綜合衡量原告所有系爭土地之位置、工商業繁榮程度、被告利用土地之經濟價值及所受利益等因素，應認相當於租金之利益，應以申報地價年息5%計算，較為適當。況計算相當於租金之不當得利，應以各該年度之申報地價為基礎，本件原告雖請求起訴前5年內之部分，惟各筆土地均以起訴年度即113年之申報地價為基礎，尚有誤會。假若認定被告應對原告給付相當於租金之不當得利，則被告另主張經依土地法計算之租金金額，應再扣除被告歷年以土地使用人名義而繳納原告所有系爭土地之地價稅金額（屬於被告使用房屋基地之對價），始為不當得利之金額，易言之，被告主張以所代繳之地價稅金額，抵銷原告所請求之不當得利。被告庚○○、辛○○、丁○○、乙○○、丙○○等人歷年繳納原告地價稅之合計金額，彙整如附表四所示（見本院卷㈢第17頁），被告主張抵銷。

（五）聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其自97年12月間陸續取得00地號、00地號、00地號、00地號、00地號土地所有權全部，嗣又於98年5月8日

成為00地號之共有人（權利範圍100分之50）等情，業據提出系爭土地第一類謄本為證（見本院卷㈠第25-30頁）。又被告之建物占有原告之系爭土地時間及範圍，依【附表一】所示：00號房屋為被告乙○○所有，占有00地號60.54平方公尺；00號房屋為被告丁○○所有，占有00地號71.19平方公尺；00號房屋原為被告庚○○、辛○○共有，後移轉予被告戊○○、己○○共有，占有00地號2.15平方公尺、00地號67.44平方公尺、00地號0.39平方公尺；00號房屋之事實上處分權人為被告丙○○，占有00地號49.76平方公尺等情，有土地建物查詢資料在卷（見本院卷㈠51-53頁、第59、60頁），並經本院會同兩造及臺南市○○地政事務所測量員，至現場勘測兩造使用現況及地上建物位置屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及土地複丈成果圖各1份在卷（見本院卷㈠第391-425頁、卷㈢第135、137頁）足稽，且為兩造所不爭執，應可認定。

（二）被告所有【附表一】之建物，有無占用原告系爭土地之合法權源？經查：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。再按「土地使用權證明書」僅有債之效力，基於債之相對性，存在於出具者與被證明者之間，且土地使用權同意書僅為申請建造執照之行政上措施，不得逕憑為永久有權占有之依據（最高法院86年度台上字第94號、93年度台上字第1572號、99年度台上字第1759號、102年度台上字第805號判決意旨參照）。復按地主提供土地與建商合建房屋，除有特別情事外，無不以取得對價或利益為目的，地主因合建契約而出具土地使用權同意書，使建商於取得土地所有權之前，享有無償使用土地以興建房屋之權利，應為地主履行合建契

約之當然解釋；且因房屋不能脫離土地而單獨存在，地主於合建關係合法解消前，雖不得任指合建房屋係無權使用土地，惟建商或取得合建房屋使用權之人於房屋完成後，是否仍得「無償使用」土地，則應以合建契約之約定為斷。倘地主預期將於合建房屋「出售或處分」後獲得土地之對價或利益，應認其原出具交予建商之土地使用權同意書，至合建房屋建造完成將所有權移轉登記或交付取得人時，已失其同意之效力（最高法院93年度台上字第577號判決意旨參照）。據此可知，興建房屋時向主管機關出具之土地使用權同意書，乃房屋、雜項工作物或其他供公眾使用建築物起造人於申請開發建築時，因其基地非起造人所有，由土地所有人或使用權人或管理人，基於特定法律關係同意起造人使用該所有或管理之土地，而出具供起造人據以向主管建築機關申請建造執照或雜項執照之證明之用，其法律上性質屬建築管理上之文件，僅具有建築管理上的效力，對主管建築機關而言，並無審查其私權效果之權限，自亦不生私權確定之效果。起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號判決意旨可資參照）。

2.經查，69年3月間，坐落重測前○○段00、00、 0000-0 0000-0、00、00、00、00、00、00地號之各筆土地全體共有人（含原告之父親李懋麒），共同出具土地使用權同意書，交由建築商即訴外人吳陳玉珠，共計興建14棟房屋。上開重測前○○段00、00地號土地，重測後為○○段00地號土地，嗣又分割增加○○段00、00、00、00、00地號等土地。經委託建築師規劃設計，申請改制前臺南縣政府建設局核發（00）南建局造字第00號至00號共14件之建造執照，其中被告戊○○、己○○之00號房屋之起造人為訴外人吳陳玉珠，建造執照為（00）南建局造字第00號；被告

丁○○之00號房屋之起造人為訴外人王新福，建造執照為（00）南建局造字第00號；被告乙○○之00號房屋之起造人即為乙○○本人，建造執照為（00）南建局造字第00號；被告丙○○之00號房屋之起造人為訴外人王萬法，建造執照為（00）南建局造字第00號，有被告提出之附表二對照表可參（見本院卷㈢第13頁），及土地使用權同意書（見本院卷㈢第69、75、81、87頁）在卷，兩造對此並不爭執，並經本院依職權調取上開（00）南建局造字第00、00、00、00號建造執照原本核閱無誤，上開事實應可認定。

3.查被告所有之00號、00號、00號、00號房屋於建造時已得當時全體土地所有權人之同意，土地使用權同意書內容，以00號房屋為例記載「茲有乙○○等一人，擬在下列土地建築三層RC造建築物，業經陳金文等人同意，為申請建造雜項執照，特立此同意書為憑。」、土地標示及使用範圍如下：「○○鎮○○段00、00、00、00地號、…」、土地所有權人姓名：「陳金文、…、李懋騏。」（見本院卷㈢第81頁），其餘起造人為吳陳玉珠、王新福、王萬法之土地使用權同意書內容亦大致相同，均已得當時土地所有權人同意而起造建物。然查，依前開說明，土地使用權同意書乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，至合建房屋建造完成後，即失其同意之效力，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地，是該土地使用權同意書尚不得作為有利被告之認定。再者，依卷內資料並上開同意書之實際內容，僅能得知原告父親李懋騏曾出具系爭同意書提供吳陳玉珠、王新福、乙○○、王萬法申請建築執照之用，並無建物所有人於建物完成後仍得使用系爭土地之相關約定，尚難據此推論兩造間有使用借貸契約存在。

4.被告又主張，原告向稅捐機關申請改由各房屋所有人以房

屋基地使用人名義，分別繳納地價稅，顯係作為使用系爭土地之對價，應認兩造間成立租賃契約云云，然為原告所否認。經查，「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」民法第421條第1項定有明文。原告因長期未占有使用系爭土地，而被告又係系爭建物之所有權人或事實上處分權人，原告遂向稅捐機關申請改由各系爭建物所有人以房屋基地使用人名義，分別繳納地價稅，繳納之金額如【附表七】代繳地價稅欄位所示。按被告代原告繳納上開地價稅，僅係就其為系爭土地之真正使用人為考量，被告與原告間是否對租賃物及租金有具體而確定之意思表示一致，被告未能舉證以實其說，難認原告與被告存在租賃關係。

5.綜合上述，本件尚不能證明兩造間就系爭土地有使用借貸契約、租賃契約存在，此外，被告未舉證有使用系爭土地之合法權源，從而，原告主張被告無合法使用系爭土地之權利，依民法第179條規定，請求被告給付相當租金之不當得利，為有理由，應予准許。

（三）原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額認定如下：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，乃為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院61年台上字第1695號、106年度台上字第461號判決意旨參照）。經查，系爭建物並無占有使用系爭土地之合法權源，已如前述，則被告獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有損害，則原告請求起訴前5年（即108年2月18日至113年2月17日，見本院卷第13頁收文收狀戳章），及自113年2月18日起至被告返還系爭土地予原告之日止之相當於租金不當得利，於法自無不合。

2.再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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規定，依同法第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地權條例第16條規定，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80%為其申報地價。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查，系爭土地位於臺南市○○區，臨寬約15公尺之○○路，00號房屋為三層樓RC造建物，目前做為住家用；00號房屋為三樓層RC造建物，一為○○，但已無營業，二、三樓為住家；00號房為三層樓RC造建物，目前做為住家使用；00號房屋為三層樓RC造建物，目前做為住家使用；附近多為住家或商店，交通便利，商業繁榮，此有本院之勘驗測量筆錄及現場照片可參（見本院卷㈠第391-425頁）。爰審酌系爭土地坐落之位置、交通狀況、工商繁榮程度以及被告使用目的為住宅使用等情，則原告主張被告應給付相當於租金之不當得利以申報地價年息10%計算，尚屬過高，因認以系爭土地之申報地價年息8%作為計算本件不當得利之基礎，始為允妥。

3.據此計算被告應給付原告之不當得利：

⑴被告乙○○自108年2月18日起至113年2月17日止之期間因占用00地號土地獲得相於租金之不當得利總額為194,554元，及自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，應按月給付原告3,261元（計算式如【附表二】所示）。

⑵被告丁○○自108年2月18日起至113年2月17日止之期間因占用00地號土地獲得相於租金之不當得利總額為

114,391元，及自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，應按月給付原告1,917元（計算式如【附表三】所示）。

⑶被告庚○○、辛○○自108年2月18日起至111年8月22日止之期間因占用00、00、00地號土地獲得相於租金之不當得利總額為153,893元（計算式如【附表四】所示）。又按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。是連帶債務之成立，以當事人明示或法律有規定者為限，原告聲明被告庚○○、辛○○應連帶返還上開不當得利，然欠缺法律規定應負連帶責任之依據，兩造間亦無契約明定，原告請求被告應連帶返還，並無理由。

⑷被告戊○○、己○○自111年8月23日起至113年2月17日止之期間因占用00、00、00地號土地獲得相於租金之不當得利總額為110,083元，及自113年2月18日起至返還00、00、00地號土地予原告之日止，應按月給付原告30元、3,633元、21元（計算式如【附表五】所示）。又原告聲明被告戊○○、己○○應連帶返還上開不當得利，然欠缺法律規定應負連帶責任之依據，兩造間亦無契約明定，原告請求被告應連帶返還，亦無理由。

⑸被告丙○○自108年2月18日起至113年2月17日止之期間因占用00地號土地獲得相於租金之不當得利總額為159,910元，及自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，應按月給付原告2,680元（計算式如【附表六】所示）。

（四）再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。被告於97年起至112年間，為原告繳納地價稅，被告庚○○代繳38,806元、被告辛○○代

繳32,846元、被告丁○○代繳31,217元、被告乙○○代繳59,340元、被告丙○○代繳47,190元，此經臺南市政府財政稅務局○○分局函覆本院在卷（見本院卷㈠第381-384頁），此部分之事實應可認定。按「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。二、設有典權土地，為典權人。三、承領土地，為承領人。四、承墾土地，為耕作權人。」土地稅法第3條第1項定有明文。原告為系爭土地所有權人，依法應繳納地價稅，被告代原告繳納，使原告受有免繳納地價稅之利益，致被告受有損害，被告主張對原告有代為繳納地價稅之不當得利債權存在，並與被告占用系爭土地之不當得利返還請求權主張抵銷，應屬有據。是原告得請求被告庚○○、辛○○、丁○○、乙○○、丙○○給付之金額，自應扣除被告代繳之地價稅。則被告各應給付原告之不得利，經抵銷後如【附表七】所示。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告乙○○給付135,214元、被告丁○○給付83,174元、被告庚○○、辛○○給付82,241元、被告戊○○、己○○給付110,083元、被告丙○○給付112,720元，及均自起訴狀繕本送達翌日（即113年6月21日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨被告乙○○自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，按月給付原告3,261元；被告丁○○自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，按月給付原告1,917元；被告戊○○、己○○自113年2月18日起至返還00、00、00地號土地予原告之日止，按月給付原告30元、3,633元、21元；被告丙○○自113年2月18日起至返還00地號土地予原告之日止，按月給付原告2,680元，均為有理由，應予准許。逾此範圍之主張則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　　官　張麗娟

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　　114　　年　　7　　月　　15　　日

書 記 官　高培馨

附表一		
門牌：臺南市○○區○○路	占有範圍：臺南市○○區○○段	占有人及占有期間
00號（00建號）	00地號60.54㎡	乙○○自73年3月6日迄今
00號（00建號）	00地號71.19㎡（原告持分1/2）	丁○○自100年7月18日迄今
00號（00建號）	00地號2.15㎡	庚○○、辛○○自99年間起至111年8月22日 戊○○、己○○自111年8月23日迄今
	00地號67.44㎡	
	00地號0.39㎡	
00號（未保存）	00地號49.76㎡	丙○○自70年間迄今

附表二：被告乙○○占用00地號60.54㎡，應給付不當得利					
編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年利率	應給付不當得利金額【公告地價（申報地價）×占用面積×5%×占有時間，小數點以下四捨五入，下同】
1	108/2/18~108/12/31	8,000元	60.54	8%	8,000元×60.54㎡×8%×317/365＝33,650元

2	109/1/1~ 109/12/31	8,000元	60.54	8%	8,000元×60.54㎡×8%＝ 38,746元
3	110/1/1~ 110/12/31	8,000元	60.54	8%	8,000元×60.54㎡×8%＝ 38,746元
4	111/1/1~ 111/12/31	8,080元	60.54	8%	8,080元×60.54㎡×8%＝ 39,133元
5	112/1/1~ 112/12/31	8,080元	60.54	8%	8,080元×60.54㎡×8%＝ 39,133元
6	113/1/1~ 113/2/17	8,080元	60.54	8%	8,080 元×60.54 ㎡×8%×48/365 ＝5,146元
總計					194,554元
7.	113/2/18~ 返還土地之日止	8,080元	60.54	8%	按月給付 8,080元×60.54㎡×8%÷12＝ 3,261元
總計					194,554元

附表三：被告丁○○占用00地號71.19㎡，原告持分2分之1，應給付不當得利

編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年利率	應給付不當得利金額【公告地價（申報地價）×占用面積×5%×占有時間×1/2】
1	108/2/18~ 108/12/31	8,000元	71.19	8%	8,000元×71.19㎡×8%× 317/365×1/2＝19,785元
2	109/1/1~ 109/12/31	8,000元	71.19	8%	8,000元×71.19㎡×8%×1/2＝ 22,781元
3	110/1/1~ 110/12/31	8,000元	71.19	8%	8,000元×71.19㎡×8%×1/2＝ 22,781元
4	111/1/1~ 111/12/31	8,080元	71.19	8%	8,080元×71.19㎡×8%×1/2＝ 23,009元
5	112/1/1~ 112/12/31	8,080元	71.19	8%	8,080元×71.19㎡×8%×1/2＝ 23,009元
6	113/1/1~	8,080元	71.19	8%	8,080 元×71.19 ㎡×8%×48/365×

	113/2/17				1/2＝3,026元
				總計	114,391元
7.	113/2/18-返還土地之日止	8,080元	71.19	8%	按月給付 8,080元×71.19㎡×8%÷12×1/2＝1,917元

附表四：被告庚○○、辛○○占用00、00、00地號，應給付不當得利

編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年利率	應給付不當得利金額【公告地價（申報地價）×占用面積×5%×占有時間】
1	108/2/18~108/12/31	00地號 2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%×317/365＝311元
		00地號 8,000元	67.44		8,000元×67.44㎡×8%×317/365＝37,486元
		00地號 8,000元	0.39		8,000元×0.39㎡×8%×317/365＝217元
2	109/1/1~109/12/31	00地號 2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%＝358元
		00地號 8,000元	67.44		8,000元×67.44㎡×8%＝43,162元
		00地號 8,000元	0.39		8,000元×0.39㎡×8%＝250元
3	110/1/1~110/12/31	00地號 2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%＝358元
		00地號 8,000元	67.44		8,000元×67.44㎡×8%＝43,162元
		00地號 8,000元	0.39		8,000元×0.39㎡×8%＝250元
4	111/1/1~111/8/22	00地號 2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%×234/365＝230元
		00地號 8,080元	67.44		8,080元×67.44㎡×8%×234/365＝27,947元
		00地號 8,080元	0.39		8,080元×0.39㎡×8%×234/365＝162元

總計	153,893元

附表五：被告戊○○、己○○占用00、00、00地號，應給付不當得利					
編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年利率	應給付不當得利金額【公告地價（申報地價）×占用面積×5%×占有時間】
1	111/8/23~111/12/31	00地號2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%×131/365＝128元
		00地號8,080元	67.44		8,080元×67.44㎡×8%×131/365＝15,646元
		00地號8,080元	0.39		8,080元×0.39㎡×8%×131/365＝90元
2	111/1/1~111/12/31	00地號2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%＝358元
		00地號8,080元	67.44		8,080元×67.44㎡×8%＝43,593元
		00地號8,080元	0.39		8,080元×0.39㎡×8%＝252元
3	112/1/1~112/12/31	00地號2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%＝358元
		00地號8,080元	67.44		8,080元×67.44㎡×8%＝43,593元
		00地號8,080元	0.39		8,080元×0.39㎡×8%＝252元
4	113/1/1~113/2/17	00地號2,080元	2.15	8%	2,080元×2.15㎡×8%×48/365＝47元
		00地號8,080元	67.44		8,080元×67.44㎡×8%×48/365＝5,733元
		00地號8,080元	0.39		8,080元×0.39㎡×8%×48/365＝33元
總計					110,083元
5.	113/2/18起至返還	00地號2,080元	2.15	8%	按月給付：2,080元×2.15㎡×8%÷12=30元
		00地號	67.44		按月給付：8,080元×67.44㎡×

	土地之日止	8,080元			8%÷12＝3,633元
		00地號 8,080元	0.39		按月給付：8,080元×0.39㎡×8%÷12＝21元

附表六：被告丙○○占用00地號49.76㎡，應給付不當得利					
編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年利率	應給付不當得利金額【公告地價（申報地價）×占用面積×5%×占有時間】
1	108/2/18~108/12/31	8,000元	49.76	8%	8,000元×49.76㎡×8%×317/365＝27,658元
2	109/1/1~109/12/31	8,000元	49.76	8%	8,000元×49.76㎡×8%＝31,846元
3	110/1/1~110/12/31	8,000元	49.76	8%	8,000元×49.76㎡×8%＝31,846元
4	111/1/1~111/12/31	8,080元	49.76	8%	8,080元×49.76㎡×8%＝32,165元
5	112/1/1~112/12/31	8,080元	49.76	8%	8,080元×49.76㎡×8%＝32,165元
6	113/1/1~113/2/17	8,080元	49.76	8%	8,080元×49.76㎡×8%×48/365＝4,230元
				總計	159,910元
7.	113/2/18~返還土地之日止	8,080元	49.76	8%	按月給付 8,080元×49.76㎡×8%÷12 ＝2,680元

附表七：				
	被告應給付原告之不當得利金額	被告主張抵銷（代繳地價稅）	抵銷後被告應付原告之金額	應負擔訴訟費用比例
乙○○	194,554元	59,340元	135,214元	10%
丁○○	114,391元	31,217元	83,174元	6%
庚○○、辛○○	153,893元	1,635元、37,171元、32,846元	82,241元	6%
戊○○、己○○	110,083元	無	110,083元	9%

丙○○	159,910元	47,190元	112,720元	9%
原告				60%