

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第322號

原告 王秀治 住○○市○區○○街00○0號

訴訟代理人 丘瀚文律師

被告 鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人

趙振凱

上一人

訴訟代理人 邱揚勝律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告趙振凱應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地內如附圖所示編號①鐵皮屋（面積28.57平方公尺）拆除，並將占用土地返還予原告及其他共有人。

二、被告趙振凱應給付原告新台幣1萬6540元，及自民國113年4月18日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自同日起至返還上項土地之日止，按月給付原告新台幣324元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告趙振凱負擔其中百分之5，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告趙振凱如以新台幣5萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第256條、第262條第1項分別定有明文。經查：原告起訴時原聲明請求：

01 「一、被告鄭嘉慧將坐落臺南市○○區○○段000地號土地
02 （下稱系爭土地）地上物（面積約70平方公尺，實際占用面
03 積以實測為準）及其從物拆除，並將全部土地返還原告及其他
04 共有人。二、被告趙河清應自上項地上物遷出。三、被告
05 鄭嘉慧應給付原告新台幣（下同）63萬元及起訴狀繕本送達
06 翌日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自起
07 訴狀繕本送達翌日起至鄭嘉慧除去地上物返還前開土地之日
08 止，按月給付原告1萬0500元。四、願供擔保，請准宣告假
09 執行」（補卷13頁），嗣於(1)民國113年4月11日言詞辯論程
10 序中追加被告趙振凱、撤回對趙河清之請求（訴卷79頁），
11 (2)113年4月12日具狀將聲明第1項、第3項之被告更正為鄭嘉
12 慧律師即王進丁之遺產管理人，聲明第2項之變更為趙振凱
13 （訴卷105頁），(3)113年7月22日具狀將聲明第1項變更為
14 「被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人應將系爭土地如附
15 圖所示編號③、④部分（面積106.23平方公尺）之地上物及
16 其從物拆除，並將上開土地返還原告及其他共有人」，聲明
17 第2項變更為「被告趙振凱應將系爭土地如附圖所示編號
18 ①、②部分（面積159.04平方公尺）之地上物及其從物拆
19 除，並將全部土地返還原告及其他共有人」，聲明第3項變
20 更為「被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人應給付原告95
21 萬6070元及起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率百
22 分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至鄭嘉慧律
23 師即王進丁之遺產管理人除去地上物返還前開土地之日止，
24 按月給付原告1萬5935元」，另增加聲明第4項「被告趙振凱
25 應給付原告143萬1360元及起訴狀繕本送達翌日至清償日
26 止，按週年利率百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達
27 翌日起至趙振凱除去地上物返還前開土地之日止，按月給付
28 原告2萬3856元」（訴卷263、264頁），(4)113年9月3日言詞
29 辯論程序中將聲明第3項增列被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺
30 產管理人應「於管理王進丁之遺產範圍內」為給付等語（訴
31 卷297頁）。原告所為上開訴之變更、撤回，合於前揭法律

01 規定，程序上應予准許，合先敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)原告於77年4月20日因繼承其父王老定之權利義務，取得與
05 王進丁共有之系爭土地及同段793地號土地（下稱793地號土
06 地）所有權，應有部分各2分之1，然原告與王進丁之間並無
07 分管協議，王進丁卻於系爭土地上分別原始建造如附圖所示
08 編號②磚造平房（即門牌號碼臺南市○○區○○00○0號即
09 ○○區○○段151建號，重測前為同段194建號；下稱附圖編
10 號②建物）；編號③棚架（下稱附圖編號③棚架）；附圖編
11 號④土竹造建物（即門牌號碼臺南市○○區○○00號未辦保
12 存登記建物（下稱附圖編號④建物），被告趙振凱之父趙何
13 清無合法權源亦於系爭土地上建造位於附圖編號①之置物鐵
14 皮屋（下稱附圖編號①鐵皮屋），嗣王進丁於106年12月11
15 日死亡，經本院以112年度司繼字第157號民事裁定，選任鄭
16 嘉慧律師為王進丁之遺產管理人，後被告趙振凱於000年0月
17 間向地政機關申請以買賣原因，將附圖編號②建物移轉登記
18 予趙振凱所有。

19 (二)趙振凱有附圖編號①鐵皮屋之事實上處分權，原告之父王老
20 定出具土地使用同意書予王進丁，由王進丁原始出資建築附
21 圖編號②建物，嗣由趙振凱以買賣為由申請移轉登記為趙振
22 凱所有，然土地使用同意書非分管契約，只是同意讓王進丁
23 建造時得以申請建築執照，並無同意讓王進丁建屋後仍得繼
24 續使用系爭土地，且土地同意使用書僅具債之效力，倘認出
25 具土地同意使用書後即受有日後不得處分或收益土地之限
26 制，應非合理。趙振凱未經原告同意，以其所有之附圖編號
27 ①、②地上物使用系爭土地為無權占用；至於附圖編號③棚
28 架由趙振凱之父趙河清使用、附圖編號④建物無人使用，被
29 告固辯稱附圖編號③、④地上物為王進丁與王老定共同建
30 築，而原告繼承王老定，故該等地上物為王進丁與原告所共
31 有云云，惟房屋稅納稅義務人非必為房屋所有人，不得僅以

01 房屋稅稅籍資料逕行認定所有權，附圖編號③、④地上物使
02 用系爭土地既未經原告同意而占用，亦屬無權占有。

03 (三)王進丁與趙振凱無權占用系爭土地，受有占用系爭土地之使
04 用價值，自應償還相當租金之利益，又原告將系爭土地其上
05 建物出租，每月約可收取2萬1000元，每平方公尺可收取租
06 金300元（計算式：2萬1000元÷70平方公尺=300元），而附
07 圖編號①鐵皮屋、②建物無權占用系爭土地5年，所受相當
08 租金不當得利為143萬1360元（計算式：159.04平方公尺占
09 用面積×300元每月租金×12月×5年×1/2原告應有部分=143萬
10 1360元），於騰空返還該部分占用土地前，應按月給付原告
11 2萬3856元（計算式：159.04平方公尺占用面積×300元每月
12 租金×1/2原告應有部分=2萬3856元），附圖編號③棚架、
13 ④建物無權占用系爭土地5年，所受相當租金不當得利為95
14 萬6070元（計算式：106.23平方公尺占用面積×300元每月租
15 金×12月×5年×1/2原告應有部分=95萬6070元），於騰空返
16 還該部分占用土地前，應按月給付原告1萬5935元（計算
17 式：106.23平方公尺占用面積×300元每月租金×1/2原告應有
18 部分=1萬5935元）。依民法第767條第1項前段、中段、第8
19 21條及第179條規定，提起本件訴訟。

20 (四)並聲明：

- 21 1.鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人應將系爭土地如附圖所示
22 ③棚架、④建物拆除，並將上開土地返還原告及其他共有
23 人。
- 24 2.趙振凱應將系爭土地如附圖所示①鐵皮屋、②建物拆除，並
25 將全部土地返還原告及其他共有人。
- 26 3.鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人應於管理王進丁遺產範圍
27 內，給付原告95萬6070元及起訴狀繕本送達翌日至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達
29 翌日起至拆除地上物返還土地之日止，按月給付原告1萬593
30 5元。
- 31 4.趙振凱應給付原告143萬1360元及起訴狀繕本送達翌日至清

01 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本
02 送達翌日起至拆除地上物返還土地之日止，按月給付原告2
03 萬3856元。

04 5.願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一)鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人部分：

07 1.原告繼承取得系爭土地時，附圖編號④建物即已建築其上，
08 應非無權占用，依臺南市政府財政稅務局佳里分局之房屋稅
09 籍證明書記載，附圖編號4房屋之納稅義務人為王進丁及王
10 老定（原告之父），可知附圖編號④建物應為王進丁與王老
11 定所共同建築，王老定於77年4月20日死亡，原告繼承其父
12 王老定之應有部分，附圖編號④建物則為原告與王進丁共
13 有，王進丁自無從單獨拆除共有建物。另王進丁於106年12
14 月11日過世，迄今7年期間均由趙振凱與其父母居住於系爭
15 土地上，附圖編號③棚架並非王進丁所建造，趙河清雖於履
16 勘時曾表示該棚架為王進丁所設置，然此棚架既由趙河清使
17 用，明顯利益相衝突，遑論趙河清於履勘時不具證人身分，
18 況趙振凱與被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人有另案訴
19 訟繫屬中，趙河清所言顯有偏頗，真實性顯有可疑，且原告
20 自承其母生前居住於附圖編號④建物內，則編號③棚架亦可
21 能為原告之母所建築，王進丁無事實上處分權，倘原告主張
22 附圖編號③棚架為王進丁所設置，應負舉證責任。

23 2.縱認編號③、④地上物係王進丁所有且無權占用系爭土地，
24 原告所稱每月租金有2萬1000元係以建物加上土地計算，如
25 依原告所稱為王進丁單獨所有，其計算方式有誤，且系爭土
26 地位處偏遠、申報地價為每平方公尺1040元，如依土地法第
27 97條計算其申報價值應僅以百分之2計算為合理。

28 3.並聲明：原告之訴駁回。

29 (二)趙振凱部分：

30 1.趙振凱雖於000年0月間向地政機關申請以買賣原因，將附圖
31 編號②建物移轉登記予己有，然王進丁於00年0月間取得王

01 老定同意出具系爭土地使用同意書，同年10月23日建築完
02 成，王進丁是有權占有，並與王老定間有分管契約，又依附
03 圖編號②建物謄本記載，其占用面積為122.27平方公尺，系
04 爭土地則為512.76平方公尺，其一半面積應為256.38平方公
05 尺，編號②建物面積尚未逾越土地應有部分2分之1之面積，
06 況原告該房屋建築時為21歲成年人，至原告提起本件訴訟時
07 已有40年，原告應知悉王進丁與王老定間有分管契約，且原
08 告於77年4月20日因繼承取得系爭土地應有部分2分之1，自
09 應受王老定與王進丁間分管契約拘束，遑論附圖編號②建物
10 為磚造房屋、耐用年限至少有46年，至今尚未達其耐用年
11 限，仍有高度經濟價值，而趙振凱之父趙河清與王進丁情同
12 父子，趙振凱對附圖編號①鐵皮屋雖有事實上處分權，惟其
13 為趙振凱之父趙河清經王進丁同意所搭建，該鐵皮屋非無權
14 占用系爭土地。原告請求趙振凱拆除地上物及給付相當租金
15 不當得利，均無理由。

16 2.並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利被告之判
17 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：（訴卷319-321頁）

19 (一)系爭土地由王進丁於64年6月25日因繼承，原告於77年4月20
20 日因繼承（其父王老定），先後取得所有權應有部分各為2
21 分之1。

22 (二)同段○○段793地號土地為原告與王進丁（106年12月11日死
23 亡）共有，應有部分各為2分之1。

24 (三)系爭土地內有附圖編號②建物：

25 1.王進丁於73年10月23日建築完成，由王進丁辦理第一次建物
26 登記為王進丁所有。

27 2.原告之父王老定於00年0月間有出具系爭土地使用同意書
28 （同意使用面積為257.4平方公尺）予王進丁。

29 3.趙振凱於000年0月間向地政機關申請以買賣原因、移轉登記
30 予趙振凱所有。

31 (四)附圖編號④建物依臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書記

01 載為王進丁與王老定持分比率各為100000分之50000。

02 (五)王進丁於106年12月11日死亡，經本院於112年3月13日以112
03 年度司繼字第157號民事裁定選任鄭嘉慧律師為王進丁之遺
04 產管理人。

05 (六)趙振凱於另案主張王進丁將其名下所有793地號土地及系爭
06 土地（權利範圍各2分之1）與附圖編號④建物（持分比率10
07 0000分之50000）買賣或贈與予趙振凱，請求鄭嘉慧律師即
08 王進丁之遺產管理人移轉登記793地號土地及系爭土地之所
09 有權，並請求交付附圖編號④建物，經本院以112年度訴字
10 第775號民事判決原告之訴駁回，因不服原審判決提起上
11 訴，現繫屬於臺灣高等法院臺南分院113年度上字第131號審
12 理中。

13 (七)系爭土地內如附圖編號①鐵皮屋為趙振凱之父趙河清所搭
14 建，目前趙振凱有事實上處分權。

15 (八)地上物使用現況：附圖編號①鐵皮屋及編號②建物，現由趙
16 振凱之父趙河清、母鄭秀華居住使用。附圖編號③棚架現由
17 趙河清使用中，附圖編號④建物現無人居住。

18 四、本院之判斷：

19 原告主張被告無權占有系爭土地，請求拆除地上物、返還土
20 地及給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否認，並以
21 前詞置辯。茲分述如下：

22 (一)原告請求趙振凱拆除附圖編號①鐵皮屋，返還占用土地部分
23 為有理由。至其請求趙振凱拆除附圖編號②建物，返還該部
24 分占用土地及給付該部分占用不當得利，為無理由：

25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
27 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復
28 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76
29 7條第1項前、中段、第821條定有明文。次按以無權占有
30 為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在
31 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，不動產所有

01 權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
02 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

03 2.原告固引用最高法院93年度台上字第1572號及台灣高等法
04 院110年度重上字第25號民事判決意旨主張土地使用同意
05 書僅係同意讓王進丁建造時得以申請建築執照，未有同意
06 建築附圖編號②建物後仍得繼續使用系爭土地云云（訴卷
07 308、309頁），然按：

08 (1)土地所有人同意以其土地供他人興建房屋時，基於經濟
09 效益及房屋不能與土地分離而存在之事物本質，該土地
10 所有人自得預期房屋所有人將使用土地至房屋滅失或無
11 法繼續使用之日止。又房屋建竣且完成所有權登記者，
12 房屋取得人憑主管機關核發之房屋使用執照，應可確信
13 已辦保存登記之房屋係合法占用坐落基地始符常理。是
14 以，土地所有人同意其所有土地供他人使用以興建房
15 屋，此同意之性質於法律上固屬債權契約，惟此同意之
16 目的既在讓他人於土地上興建永久性房屋，則著眼於經
17 濟效益，以及房屋不能與土地分離而存在之事物本質，
18 則土地所有人自得預期並推認房屋所有人得使用土地至
19 建物滅失或無法繼續使用之日止，使用土地之目的始為
20 終了。則於房屋建竣，基於信賴保護原則、維護交易安
21 全及不動產公信公示性，衡諸情理，房屋定著於土地之
22 上，若非有合法使用土地之權源，房屋所有人豈敢甘冒
23 拆屋還地之風險，於系爭土地上興建永久性房屋，其公
24 示足使他人具有相當之確信，認房屋係合法占用坐落基
25 地者。而同意他人使用土地興建永久性房屋之土地所有
26 人之後手，如係因繼承取得該土地所有權，其於繼承後
27 本應承受該永久性建物坐落其上之負擔，若准許土地之
28 繼受取得人得對房屋使用人主張侵害土地所有權、應拆
29 屋還地者，實有違房屋公示及物盡其用之原則。

30 (2)依上述不爭執事項(三)，原告之父王老定於00年0月間有
31 出具系爭土地使用同意書予王進丁建築附圖編號②建物

01 (同意使用面積為257.4平方公尺，訴卷273頁)，且查
02 原告於77年4月20日因繼承取得系爭土地應有部分2分之
03 1以前，王老定均無向王進丁請求拆除該建物，足見王
04 老定同意系爭土地供王進丁興建附圖編號②建物，非僅
05 同意讓王進丁建造時得以申請建築執照而已，而係為讓
06 王進丁建築房屋有合法使用土地之權源，王老定自得預
07 期並推認王進丁興建房屋，得使用土地至房屋滅失或無
08 法繼續使用之日止，原告為王老定之繼承人，依法自應
09 承受該永久性建物坐落其上之負擔，且原告於繼承前、
10 後亦可由公示外觀得知系爭土地上建有附圖編號②建物
11 客觀存在及所有權登記之事實，基於經濟效益及房屋不
12 能與土地分離而存在之事物本質，自應認原告自繼承其
13 父王老定取得系爭土地應有部分2分之1之權利時，亦一
14 併繼受王老定同意附圖編號②建物得持續占用系爭土地
15 至建物滅失或無法繼續使用土地為止之容忍義務。此外
16 原告既無證據證明附圖編號②建物曾滅失或已毀壞致不
17 堪用，則趙振凱抗辯其所有附圖編號②建物占用系爭土
18 地仍有合法之占有權源，應堪採信。原告請求趙振凱拆
19 除附圖編號②建物部分，洵非可取。

20 (3)至原告請求趙振凱拆除附圖編號①鐵皮屋部分，非如同
21 附圖編號②建物於建築時有取得土地共有人王老定之同
22 意，且共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得
23 他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或
24 任何一部分有自由使用收益之權利，系爭土地既原為王
25 老定（嗣由原告繼承）與王進丁共有，王進丁個人無法
26 就系爭土地之特定部分使用收益，即無同意趙河清或趙
27 振凱另搭建鐵皮屋之權利，且前揭王老定出具之使用同
28 意書僅限於同意王進丁興建附圖編號②建物，效力不及
29 於其他地上物，自無從認附圖編號①鐵皮屋有合法占用
30 權源。又趙振凱固又抗辯王老定與王進丁就系爭土地有
31 分管契約存在，此為原告所否認，且趙振凱復未能舉證

01 以實其說，自難為其有利之認定。

02 3.基上，趙振凱所有附圖編號①鐵皮屋並無占用系爭土地之
03 正當法律權源存在，屬無權占用，則原告依民法第767條
04 第1項、第821條規定，請求被告拆除如附圖編號①鐵皮
05 屋，並返還占用土地部分於原告及其他共有人，核屬有
06 據。至附圖編號②建物因屬有權占有，已如前述，則原告
07 該部分請求拆屋還地及返還不當得利，均不足取。

08 (二)原告請求鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人拆除編號③棚
09 架、編號④建物，返還占用土地及給付該部分占用不當得
10 利，均無理由：

11 1.附圖編號④建物部分：

12 (1)按土地所有人以其土地上未經所有權第一次登記之建物
13 係無權占有土地為由，請求拆屋還地者，對於其所起訴
14 之對象即被告，就該建物享有所有權或事實上處分權之
15 事實，應負舉證之責任。倘原告未能舉證證明此項事
16 實，縱被告就其抗辯事實不能舉證，或其舉證尚有疵
17 累，亦應駁回原告之訴。又共有物之處分、變更、及設
18 定負擔，應得共有人全體之同意，民法第819條第2項定
19 有明文。又拆除房屋為事實上之處分行為，須對於房屋
20 有事實上處分權之人，始得為之。是拆除共有房屋使所
21 有權消滅，為事實之處分行為，依民法第819條第2項規
22 定，自應得共有人全體之同意。

23 (2)原告主張，附圖編號④建物為王進丁一人起造，僅王進
24 丁單獨有事實上處分權，且趙振凱之父趙河清於履勘時
25 亦稱是王進丁所建造等語（訴卷123頁）。惟查，趙河
26 清於履勘時陳述未經具結，且趙振凱與鄭嘉慧律師即王
27 進丁之遺產管理人間尚有另案涉訟，趙河清上開陳述是
28 否逕信，誠需其他佐證證明，參以該建物納稅義務人為
29 王進丁、王老定，有臺南市政府財政稅務局佳里分局之
30 房屋稅籍證明書及房屋平面圖附卷可參（訴卷141-145
31 頁），而房屋稅納稅義務人，雖非必為房屋所有人，然

01 依房屋稅籍證明書記載之現值，可作為課徵房屋稅依
02 據，衡諸常情，倘非屬房屋所有人，應不致願為政府課
03 稅之對象，是於未辦保存登記建物而言，房屋納稅義務
04 人仍不失為可推認其為房屋所有人之依據，況依原告自
05 承附圖編號4建物為其母在世時所居住等語（訴卷123
06 頁），若非王老定有事實上處分權或所有權，原告之母
07 何以會在此居住，是由現存事證，附圖編號4建物應可
08 推認為王老定與王進丁共有。原告主張僅王進丁一人所
09 有，除趙河清之陳述之外，並無可推翻上開推定之證
10 明，原告此部分主張尚難憑採。因之，附圖編號④建物
11 既為王老定與王進丁共有事實上處分權，原告繼承王老
12 定之事實上處分權，而拆除房屋使所有權消滅，為事實
13 上之處分共有物行為，應得全體共有人同意，已如前
14 述，是縱使原告同意拆除附圖編號④建物，原告亦不得
15 自行拆除，且被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人並
16 不因原告同意拆除而負有拆除之義務。原告自不得請求
17 被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人拆除附圖編號④
18 建物，是原告此部分請求拆除地上物及返還不當得利
19 等，均不可採。

20 2.附圖編號③棚架部分：

21 原告告以趙河清於履勘時曾表示是王進丁所蓋（訴卷123
22 頁）據以主張附圖編號③棚架為王進丁所搭建等語，然為
23 鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理人所否認，則原告自應就
24 其主張之事實負舉證責任。如前所述，趙河清於勘驗時陳
25 述未經具結，且其子趙振凱與鄭嘉慧律師即王進丁之遺產
26 管理人尚有另案涉訟，所述是否可信，尚需其他佐證，參
27 以附圖編號③棚架與編號④建物相鄰，似作為建物之從物
28 較為合理，又編號④建物既經認定為王老定（嗣由原告繼
29 承）、王進丁共有事實上處分權，已如前述，應足推認附
30 圖編號③棚架亦屬原告及王進丁共有事實上處分權，此外
31 原告並無法舉出其他證據證明，依同前理由，其請求被告

01 被告鄭嘉慧律師即王進丁之遺產管理拆除棚架，亦難遽
02 採。其請求該占用部分不當得利，亦屬無據。

03 (三)原告得請求趙振凱給付附圖編號①鐵皮屋占用相當於租金之
04 不當得利部分：

05 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有使用他人
07 所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有
08 相當於租金之損害，為社會通常之觀念。故無權占有他人
09 土地者，因無法律上原因而受占有使用土地之利益，致土
10 地所有權人或管理人受有無法使用土地之損害，自得依不
11 當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之不
12 當得利。查趙振凱所有之附圖編號①鐵皮屋無權占用系爭
13 土地，依社會通常觀念，獲有相當於租金之利益，致原告
14 受有損害，原告依民法第179條規定，請求其返還自108年
15 4月17日起至113年4月17日止，及自113年4月18日起至返
16 還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，核
17 屬有據。

18 2.至原告主張系爭土地其上建物出租，每月約可收取2萬100
19 0元，每平方公尺可收取租金300元，並以此計相當於租金
20 之不當得利云云，並無證據證明，而按城市地方房屋之租
21 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為
22 限，租用基地建築房屋並有準用，為土地法第105條、第9
23 7條第1項所明定。所謂土地之總價額，是指土地所有人依
24 土地法申報之地價即法定地價，此於平均地權條例施行地
25 區，是指地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
26 所有人在公告申報期間內自行申報之地價，而建築物價額
27 則依該管縣、市地政機關估定之價額（土地法施行法第25
28 條、土地法第148條、平均地權條例第16條參照）。又所
29 謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並
30 非必須照申報價額年息百分之10計算之，且尚須斟酌基地
31 之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所

01 受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。次參酌
02 系爭土地歷年之申報地價分別為如附表所載，有系爭土地
03 土地登記謄本及申報地價查詢資料可考（訴卷35、109
04 頁），系爭土地位於台南市安定區，四周多為磚瓦平房，
05 鄰近安定國小，周圍有市道178號及鄉間小路等，往西方
06 向可從安定交流道至國道高速公路，到安定市區亦無需5
07 分鐘車程，東南方處為南部科學園區，交通、生活機能尚
08 稱優良，此有國土測繪中心及GOOGLE MAP等資料在卷可考
09 （訴卷327-335頁），本院審酌系爭土地位置、繁榮程度
10 及利用情形，認原告以系爭土地申報地價之年息百分之10
11 計算趙振凱占用土地所受之利益，堪為適當。據此，依附
12 圖編號①鐵皮屋之占用期間、面積，應認以系爭土地公告
13 地價之年息10%計算，是原告得請求趙振凱給付自108年4
14 月17日起至113年4月17日止之相當於租金之不當得利數額
15 為8269元（計算式如附表所示），原告請求趙振凱給付1
16 萬6540元，及自113年4月18日起至返還所占用土地之日
17 止，按月給付相當於租金之不當得利324元，核屬有據。

18 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1
26 項本文、第203條分別定有明文。查本件原告請求趙振凱返
27 還自108年4月17日起至113年4月17日止之相當於租金之不當
28 得利部分，為無確定期限之給付，亦無約定遲延利息之利
29 率，揆諸前揭規定，經原告以起訴狀送達為催告，被告迄未
30 給付，當應負遲延責任，則原告請求被告加付自起訴狀繕本
31 送達翌日即113年4月18日（訴卷111頁）起至清償日止，按

01 法定利率即年息百分之5計算之遲延利息，應屬有據。逾此
02 部分之請求，則無理由，應予駁回。

03 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規
04 定，請求趙振凱應將系爭土地內如附圖編號①鐵皮屋（面積
05 28.57平方公尺），並將占用土地返還予原告及其他共有
06 人；趙振凱應給付原告1萬6540元，及自113年4月18日起至
07 清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自同日起至返還前
08 項所示土地之日止，按月給付原告324元，為有理由，應予
09 准許。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

10 六、本判決主文第1項及第2項原告勝訴部分，乃所命給付之價
11 額、金額均各未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1
12 項第5款之規定，應依職權宣告假執行。原告就此陳明願供
13 擔保宣告假執行，僅在促請本院注意，毋庸為准駁諭知。另
14 本院依趙振凱之聲明，並就被告趙振凱部分依職權，分別酌
15 定相當之擔保金額宣告得免為假執行。

16 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經本
17 院斟酌後，認於判決結果無影響，自無庸一一論駁，併此敘
18 明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
21 民事第三庭 法官 蔡雅惠

22 上列正本係照原本作成。

23 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
24 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
27 書記官 陳尚鈺

28 附表：應給付不當得利金額【新台幣：元】

29

占用期間	土地 申報 地價	占用 面積	不當得利數額(申報地價×占 用面積×10%×占用期間×原 告應有部分1/2)
------	----------------	----------	--

	(元)	(平方公尺)	(元以下4捨5入)
108年4月17日至108年12月31日(262日)	1040	28.57	$1040 \times 28.57 \times 10\% \times (262/365) = 2133$
109年1月1日至110年12月31日(2年)	1120	28.57	$1120 \times 28.57 \times 10\% \times 2 = 6400$
111年1月1日至112年12月31日(2年)	1200	28.57	$1200 \times 28.57 \times 10\% \times 2 = 6857$
113年1月1日至113年4月17日(108日)	1360	28.57	$1360 \times 28.57 \times 10\% \times (108/365) = 1150$
總 計			1萬6540
113年4月18日起至返還土地之日止，按月給付	1360	28.57	$1360 \times 28.57 \times 10\% \div 12 = 324$

