

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第634號

原告 臺南市政府財政稅務局

法定代理人 盧貞秀

訴訟代理人 曾怡靜律師

翁玉芳

卓怡吟

被告 陳招領

陳天福

陳天考

共同

訴訟代理人 陳厚軒

被告 陳天利

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳天考應給付原告新臺幣貳拾壹萬貳仟壹佰肆拾肆元，及自如附表三所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳天考應給付原告自民國112年11月1日起，按月給付原告依當年度申報地價乘以108.89平方公尺乘以百分之3.5除以12之金額，暨自各逾期日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬貳仟

壹佰肆拾肆元及按主文第二項計算所得金額為原告供擔保，得免予假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 理 由

#### 壹、程序事項：

一、本件原告之法定代理人於本件訴訟進行中變更為盧貞秀，業據原告具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、臺南市政府財政稅務局網站資料在卷可稽(本院卷第65-69頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明請求：1.被告應將坐落於臺南市○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上建物即門牌臺南市○○路0段00巷00號房屋(面積93.11平方公尺)暨附屬涼棚(面積15.78平方公尺)拆除，並將土地返還原告。2.原告願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國113年1月24日本院言詞辯論期日變更聲明為1.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付原告122,308元，暨如附表1所示之利息起算日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付或陳天利應給付原告311,865元，暨如附表2所示之利息起算日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付或陳天利應給付自112年11月1日起，於每月1日給付原告依當年度公告地價乘以108.89平方公尺乘以百分之5除以12之金額，暨自各逾期日翌日起按週年利率百分之5計算之利息。經核原告所為上開訴之變更，與原請求之基礎事實同一，卷證資料均得以援用，揆諸上開規定，應予准許。

三、本件被告陳天利經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其  
一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告於97年間全面清查市有土地，發現系爭  
土地遭門牌號碼臺南市○○路0段00巷00號房屋(下稱系爭房  
屋)無權占用【占用面積108.89平方公尺(其中建物部分面積  
93.11平方公尺；涼棚部分面積15.78平方公尺)】，被告陳  
天利在此設有戶籍，其主張為系爭房屋起造人，並即申請房  
屋現值核定。被告陳天利曾向原告繳納92年至97年占用系爭  
土地之補償金，嗣向原告申請承租土地，租賃期間自98年1  
月至102年年底，並自103年起開徵土地使用補償金，惟被告  
陳天利自104年1月起即未再承租系爭土地及繳納租金，原告  
曾向本院聲請核發108年度司促字第20776號支付命令及債權  
憑證，復以109年度司執字第122648號聲請本院民事強制  
執，於執行程序中，陳天利之其餘兄弟即被告陳天考、訴外  
人陳天氣曾分別主張系爭房屋為訴外人即其父親陳子生所起  
造，且陳天利業已拋棄繼承，據此執行處以無法證明系爭房  
屋為陳天利所有為由，駁回原告該案之聲請。

(二)陳子生生前有配偶即訴外人陳管桂香(104年6月16日歿)及同  
居人即訴外人陳葉蘭香(100年12月3日歿)，共有15名子女，  
其中12名子女拋棄繼承，僅有長女陳招領、長男陳天福、四  
男陳天考三人未拋棄繼承。據陳天考及陳天氣之主張，系爭  
房屋是陳子生44年台來時，由政府派員協助建造，系爭房屋  
為陳子生所有但無辦理保存登記，此與陳天利所稱係其原始  
興建不同，惟系爭房屋占用系爭土地均無合法正當之權源，  
屬無權占有。

(三)被告所有系爭房屋占用期間自104年1月1日起至112年10月31  
日止，共積欠原告土地使用補償金434,173元，及如附表1、  
附表2所示之利息起算日至清償日止，按週年利率百分之5計  
算之利息。在被告拆除系爭房屋，騰空返還土地之前，原告  
仍受有土地使用補償金之損害【計算式：開徵當期公告地價

01            $\times 108.89 \times 5\% \div 12$ 個月之金額】。

02   (四)並聲明：

- 03       1.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付原告122,308  
04       元，暨如附表1所示之利息起算日至清償日止，按週年利  
05       率百分之5計算之利息。
- 06       2.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付或陳天利應給付  
07       原告311,865元，暨如附表2所示之利息起算日至清償日  
08       止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 09       3.被告陳招領、陳天福、陳天考應連帶給付或陳天利應給付  
10       自112年11月1日起，於每月1日給付原告依當年度公告地  
11       價乘以108.89平方公尺乘以百分之5除以12之金額，暨自  
12       各逾期日翌日起按週年利率百分之5計算之利息。
- 13       4.原告願供擔保請准宣告假執行。

14   二、被告答辯略以：

15   (一)系爭房屋於56年間前已存在，系爭房屋為被告等人之父親即  
16   訴外人陳子生所有，陳子生於00年0月00日死亡，其法定繼  
17   承人除被告陳招領、陳天福、陳天考外，均拋棄繼承，其中  
18   陳天利係於76年6月22日向臺灣高雄地方法院聲請拋棄繼  
19   承，故由陳招領、陳天福、陳天考共同繼承系爭房屋，又被  
20   告等人已於112年12月27日協議，同意系爭房屋由陳天考單  
21   獨繼承。

22   (二)被告願意給付租金給原告，但應給付之金額應為開徵當期公  
23   告地價乘以土地面積乘以百分之二點五，即原告所提附表  
24   一、二金額之二分之一。又原告收取之名稱雖為土地使用補  
25   償金，然實際之計算方式應與租金的計算方式相同，故原告  
26   所請求之土地使用補償費應類推適用民法第126條之規定，  
27   請求時效應以五年為限。

28   (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.若受不利判  
29   決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

30   四、兩造不爭執事項：

31   (一)臺南市○區○○段00000地號土地係臺南市政府所有，原告

01 係管領機關。

02 (二)系爭房屋及附屬涼棚，坐落於系爭土地上之占用面積108.89  
03 平方公尺（其中建物部分面積93.11平方公尺；涼棚部分面  
04 積15.78平方公尺）另坐落臺南市○區○○段00地號土地上  
05 之占用面積為42.57平方公尺。

06 (三)被告之父陳子生於00年0月00日死亡，被告陳天利於76年7月  
07 2日拋棄繼承，由未拋棄之繼承人陳招領、陳天福、陳天考  
08 繼承系爭房屋。

09 (四)系爭房屋現為陳子生之子孫使用中。

10 五、兩造爭執事項：

11 (一)坐落臺南市○區○○段00000地號土地上之建物即門牌臺南  
12 市○○路0段00巷00號房屋之起造人為何人？目前所有權係  
13 何人？

14 (二)系爭臺南市○○路0段00巷00號房屋占用原告管領之臺南市  
15 ○區○○段00000地號土地有無合法正當之權源？

16 (三)原告請求104年1月迄今之土地使用補償費有無理由？請求時  
17 效是否應限縮五年內？

18 六、本院之判斷：

19 (一)系爭房屋係由陳子生起造，目前事實上處分權人為被告陳天  
20 考：

21 1.按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資  
22 興建之原始建築人（最高法院97年度台上字第2158號、104  
23 年度台上字第1985號判決參照）。次按系爭建物尚未辦理所  
24 有權第一次登記，楊金傳之繼承人如已協議分割遺產，各繼  
25 承人就其分得之部分，縱未辦理繼承登記，亦有事實上處分  
26 權，非無拆除之權能，被上訴人請求拆屋還地，即無以他繼  
27 承人為共同被告之必要（最高法院91年度台上字第583號民  
28 事裁判意旨參照）。

29 2.本件原告主張：系爭房屋為被告之父親陳子生所起造，未辦  
30 理第一次保存登記，陳子生於00年0月00日死亡，其法定繼  
31 承人僅陳招領、陳天福、陳天考未辦理拋棄繼承等情，業據

提出本院109司執如字第122648號函、陳天考提出之民事陳報狀、陳天氣提出之聲明書、臺灣高雄地方法院110年9月9日雄院和民重76繼字第895號函、繼承系統表，戶籍謄本(南司簡調字卷第41-64頁)等件為證，並為被告陳招領、陳天福、陳天考所不爭執，堪信為真實。

3.被告抗辯：被告陳招領、陳天福、陳天考三人已經協議分割，將系爭房屋分歸被告陳天考一人單獨繼承等情，業據提出協議書、印鑑證明為證(本院卷第133-139頁)，亦堪信為真實。則依前開說明，系爭房屋之事實上處分權即應由陳天考取得。

(二)系爭房屋就系爭土地無占有權源：

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，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任(最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照)。被告陳天考因繼承及分割協議而取得系爭房屋之事實上處分權，已如前述，惟陳天考並未與系爭房屋坐落之系爭土地管領人即原告間有口頭約定或書面簽訂任何得以使用系爭土地之契約，原告主張系爭房屋對於系爭土地無占有權源等語，堪以採信。

(三)原告得請求被告陳天考給付之不當得利範圍：

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號民事裁判要旨參照)，是無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。又依土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依法所申報之地價，土地法第148條、土地法施行法第25條分別定有明文，是本件計算相當於租金之不當得利價

額，應以土地之申報地價為基準。至所謂年息10%為限，乃指基地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，（最高法院68年台上字第3071號判決參照）。又租金請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。請求給付相當於租金之不當得利，其請求之標的，雖非租金，而係不當得利，惟其性質與租金相近，仍應受前開請求權短期時效之限制。再消滅時效，因請求而中斷；且時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。民法第129條第1項第1款、第130條分別定有明文。

2.經查系爭房屋無權占用系爭土地、面積達108.89平方公尺，業如前述，被告陳天考自係無法律上之原因而獲有使用土地之利益，致原告受有損害，而該利益依其性質不能返還。且原告曾於111年8月31日以南市財產字第1111201227號函催告陳天考給付106年7月1日起至000年0月00日間之土地使用補償金，並經陳天考於111年9月2日收受送達，原告於催告後6個月內即112年2月24日提起本件訴訟等情，有上開函文及起訴狀附卷可參（見本院卷第161-163頁、調字卷第9頁），則原告依上開規定，請求陳天考給付自催告送達日即111年9月2日回溯5年內即106年9月3日起至返還系爭土地之日止，占用系爭土地之相當於租金之不當得利，即屬有據。

3.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百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價；在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報之地價，如未申報則以土地之公告地價百分之80為申報地價，此觀平均地權條例第16條規

01 定甚明。再按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎  
02 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用  
03 基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以  
04 為決定，並非必須照申報價額年息10%計算之。經查系爭土  
05 地位在臺南市南區，屬城市地方，有土地法第97條、第105  
06 條之適用，揆諸前揭說明，其租金不應超過土地申報地價年  
07 息10%為宜。爰審酌系爭房屋為磚造，一樓主建物面積151.  
08 46平方公尺，二樓增建部分15.94平方公尺，屋況良好，有  
09 經濟價值，離市場近，交通便利等情，有不動產估價報告書  
10 附於本院109年度司執字第122648號卷可參，並參酌系爭土  
11 地附近之繁榮程度及土地利用情形，認陳天考所有系爭房屋  
12 占有系爭土地每年所得相當於租金之利益，應以系爭土地之  
13 歷年申報地價之3.5%計算為適當，原告主張應按申報地價  
14 年息5%計算，核屬過高。

15 4.系爭土地自106年9月起之歷年申報地價如附表三申報地價欄  
16 位所示，有系爭土地登記謄本在卷可參（見調字卷第15  
17 頁），而系爭房屋占用系爭土地面積為108.89平方公尺，依  
18 此計算之結果，陳天考所有系爭房屋占用系爭土地，應返還  
19 原告之不當得利數額，自110年9月2日往前回溯5年期間（106  
20 年9月3日起至112年10月31日止）之不當得利數額共計為212,  
21 144元（計算式詳如附表三所示），及自112年11月1日起，  
22 於每月1日給付原告依當年度申報地價乘以108.89平方公尺  
23 乘以百分之3.5除以12之金額。原告請求逾此範圍之數額，  
24 即無從准許。

25 5.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
31 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203

條分別定有明文。查，原告請求被告陳天考於111年9月30日前給付111年9月3日前5年內之相當於租金之不當得利，請求標的為金錢，且無確定期限，亦未約定利率，於原告提起本件訴訟，並送達起訴狀繕本予陳天考後，陳天考迄未給付，自均應對原告負遲延責任。是原告請求被告陳天考應各自如附表三利息起算日欄所示之日起至清償日止，就所應給付相當於租金之不當得利金額，均加計按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據，應予准許。

(四)系爭房屋為被告等人之父陳子生所起造，被告陳天利已拋棄繼承，被告陳天福、陳招領已將系爭房屋協議分割予被告陳天考，對系爭房屋均無事實上處分權，非占有人，無因系爭房地占有系爭土地而受有利益，原告本於不當得利之法律關係請求被告陳天利或陳天福、陳招領應連帶給付原告相當於租金之不當得利，於法無據，不應准許。

七、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告陳天考給付如附表三所示金額212,144元及自如附表三利息起算日欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年11月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告依當年度申報地價乘以108.89平方公尺乘以百分之3.5除以12之金額，暨自各逾期日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，無一一論述之必要，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 2 月 23 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 李杭倫

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 113 年 2 月 26 日

書記官 沈佩霖

附表一

| 類別                                      | 起始年月                    | 金額       | 利息起算日     | 違約金及<br>利息計算<br>標準 | 公告地價<br>(即申報<br>地價)<br>(元)/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|--------------------|-------------------------------------------|
| 104/1                                   | 104年1月1日－<br>104年6月30日  | 23,207元  | 104年7月1日  | 按年利率<br>百分之五<br>計收 | 8,525                                     |
| 104/2                                   | 104年7月1日－<br>104年12月31日 | 23,207元  | 105年1月1日  |                    |                                           |
| 105/1                                   | 105年1月1日－<br>105年6月30日  | 25,298元  | 105年7月30日 |                    | 9,293                                     |
| 105/2                                   | 105年7月1日－<br>105年12月31日 | 25,298元  | 106年1月1日  |                    |                                           |
| 106/1                                   | 106年1月1日－<br>106年6月30日  | 25,298元  | 106年7月1日  |                    |                                           |
| 總計                                      |                         | 122,308元 |           |                    |                                           |
| 備註：南區新都段71-31地號，面積：108.89m <sup>2</sup> |                         |          |           |                    |                                           |

附表二

| 類別    | 起始年月      | 金額      | 利息起算日    | 違約金及<br>利息計算<br>標準 | 公告地價<br>(即申報<br>地價)<br>(元)/m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|---------|----------|--------------------|-------------------------------------------|
| 106/2 | 106年7月1日－ | 25,298元 | 107年1月1日 | 按年利率               | 9,293                                     |

(續上頁)

01

|                                         |                         |          |          |            |       |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------|----------|------------|-------|
|                                         | 106年12月31日              |          |          | 百分之五<br>計收 | 9,023 |
| 107/1                                   | 107年1月1日－<br>107年6月30日  | 24,563元  | 107年8月1日 |            |       |
| 107/2                                   | 107年7月1日－<br>107年12月31日 | 24,563元  | 108年1月1日 |            |       |
| 108/1                                   | 108年1月1日－<br>108年6月30日  | 24,563元  | 108年7月1日 |            |       |
| 108/2                                   | 108年7月1日－<br>108年12月31日 | 24,563元  | 109年1月1日 |            |       |
| 109/1                                   | 109年1月1日－<br>109年6月30日  | 24,563元  | 109年8月1日 |            |       |
| 109/2                                   | 109年7月1日－<br>109年12月31日 | 24,563元  | 110年1月3日 |            |       |
| 110/1                                   | 110年1月1日－<br>110年6月30日  | 24,563元  | 110年8月3日 |            |       |
| 110/2                                   | 110年7月1日－<br>110年12月31日 | 24,563元  | 111年1月3日 |            |       |
| 111/1                                   | 111年1月1日－<br>111年6月30日  | 24,563元  | 111年7月3日 |            |       |
| 111/2                                   | 111年7月1日－<br>111年12月31日 | 24,563元  | 112年1月3日 |            |       |
| 112/1                                   | 112年1月1日－<br>112年6月30日  | 24,563元  | 112年7月3日 |            |       |
| 112/2                                   | 112年7月1日－<br>112年10月31日 | 16,375元  |          |            |       |
| 總計                                      |                         | 311,865元 |          |            |       |
| 備註：南區新都段71-31地號，面積：108.89m <sup>2</sup> |                         |          |          |            |       |

02

| 附表三 本院認定之金額 |                         |         |          |            |                            |
|-------------|-------------------------|---------|----------|------------|----------------------------|
| 編號          | 計算期間                    | 金額      | 利息起算日    | 違約金及利息計算標準 | 申報地價<br>(元)/m <sup>2</sup> |
| 1           | 106年9月3日－<br>106年12月31日 | 11,547元 | 111年9月3日 | 按年利率百分之五計收 | 9,293                      |
| 2           | 107年1月1日－               | 17,194元 | 同上       |            | 9,023                      |

(續上頁)

01

|                                                                              |                         |          |                |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|--|--|
|                                                                              | 107年6月30日               |          |                |  |  |
| 3                                                                            | 107年7月1日－<br>107年12月31日 | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 4                                                                            | 108年1月1日－<br>108年6月30日  | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 5                                                                            | 108年7月1日－<br>108年12月31日 | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 6                                                                            | 109年1月1日－<br>109年6月30日  | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 7                                                                            | 109年7月1日－<br>109年12月31日 | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 8                                                                            | 110年1月1日－<br>110年6月30日  | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 9                                                                            | 110年7月1日－<br>110年12月31日 | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 10                                                                           | 111年1月1日－<br>111年6月30日  | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 11                                                                           | 111年7月1日－<br>111年12月31日 | 17,194元  | 112年11月23<br>日 |  |  |
| 12                                                                           | 112年1月1日－<br>112年6月30日  | 17,194元  | 同上             |  |  |
| 13                                                                           | 112年7月1日－<br>112年10月31日 | 11,463元  | 同上             |  |  |
| 總計                                                                           |                         | 212,144元 |                |  |  |
| 備註：南區新都段71-31地號，面積：108.89m <sup>2</sup><br>金額計算公式：依該期間之年度申報地價×土地面積×百分之三點五×期間 |                         |          |                |  |  |