

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第550號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原告 財政部國有財產署中區分署  
0000000000000000  
法定代理人 趙子賢  
訴訟代理人 吳榮昌律師  
複代理人 陳傑明律師  
王聖凱律師  
被告 瑞明開發建設有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 黃瑞明  
訴訟代理人 李進建律師  
複代理人 曾微茹  
被告 吳妙英  
許敏修  
林麗純  
訴訟代理人 林國楨  
被告 葉長發  
0000000000000000  
林純芳  
0000000000000000  
林月雲  
黃乃玫  
戴子鈞  
曾悅綾  
李惠玲  
上一人  
訴訟代理人 黃楷極  
被告 趙惠如  
陳香瑾  
楊敏妙

01 0000000000000000

02 陳耀仁 住澎湖縣○○市○○路00巷00號  
03 居臺中市○○區○○路00號00樓之0

04 0000000000000000

05 廖浩欽  
06 楊振杰  
07 郭坤昌  
08 郭孟倉  
09 王釗如

10 上 一 人

11 訴訟代理人 秦復興  
12 被 告 李文仁

13 0000000000000000

14 上二十人共同

15 訴訟代理人 廖國竣律師  
16 洪瑋彬律師

17 被 告 陳志維  
18 被 告 互興投資股份有限公司

19 0000000000000000

20 法定代理人 施怡均

21 上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年8月4日言  
22 詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

- 24 一、原告先位之訴及該部分假執行之聲請均駁回。  
25 二、被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉長發、林純芳、林月雲、  
26 黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏  
27 妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、郭坤昌、郭孟倉、王釗如、  
28 李文仁、陳志維、互興投資股份有限公司應將坐落於彰化縣  
29 ○○鄉○○○○段00000地號土地上，如附圖(即彰化縣彰化  
30 地政事務所收件日期文號112年5月25日彰土測字第1170號土  
31 地複丈成果圖)所示編號B部分面積18.13平方公尺之花圃、

01 編號C部分面積52.58平方公尺之管理室、編號D部分面積5.9  
02 平方公尺之花圃拆除，並將上開土地連同編號A1部分面積3  
03 0.93平方公尺、編號D1部分面積0.02平方公尺之土地返還予  
04 原告。

05 三、被告應分別給付原告如附表所示補償金欄之金額，及自民國  
06 114年7月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 四、被告應分別自民國114年1月1日起至返還第一項土地之日  
08 止，按月給付原告如附表所示每月補償金欄之金額。

09 五、訴訟費用（撤回部分除外）由被告吳妙英、許敏修、林麗  
10 純、葉長發、林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、  
11 李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振  
12 杰、郭坤昌、郭孟倉、王釧如、李文仁、陳志維、互興投資  
13 股份有限公司負擔。

14 六、本判決第二、三項得假執行。但被告吳妙英、許敏修、林麗  
15 純、葉長發、林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、  
16 李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振  
17 杰、郭坤昌、郭孟倉、王釧如、李文仁、陳志維、互興投資  
18 股份有限公司如以新臺幣162,000元為原告預供擔保後，得  
19 免為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序部分

22 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
23 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受  
24 其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受  
25 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第  
26 170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人原  
27 為趙子賢，嗣變更為卓翠雲，經其於民國114年8月4日具狀  
28 聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、財政部114年5月19  
29 日令在卷可稽（本院卷四第353至359頁），核無不合，應予  
30 准許。

31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被  
02 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
03 第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。次按原告於判決  
04 確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯  
05 論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得  
06 以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到  
07 場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場  
08 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十  
09 日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第  
10 1、2、4項亦有明文。

11 (一)查原告起訴時先位之訴聲明請求：1.被告瑞明開發建設有  
12 限公司（下稱被告瑞明公司）應將坐落於彰化縣○○鄉○  
13 ○○段000○000地號土地上，占用面積為639平方公尺（實  
14 際面積以測量後為準）之地上物拆除騰空後返還土地予原  
15 告。2.被告瑞明公司應給付原告新臺幣（下同）2,211元，  
16 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五  
17 計算之利息。3.被告瑞明公司應自民國110年6月1日起至  
18 返還第一項所示土地之日止，按月給付原告737元。4.訴  
19 訟費用由被告瑞明公司負擔。5.原告願供擔保，請准予宣  
20 告假執行。備位之訴聲明請求：1.被告靜山尊爵社區管理  
21 委員會應將坐落於彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土  
22 地上，占用面積為639平方公尺（實際面積以測量後為準）  
23 之地上物拆除騰空後返還土地予原告。2.被告靜山尊爵社  
24 區管理委員會應給付原告2,211元，及自起訴狀繕本送達  
25 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告  
26 靜山尊爵社區管理委員會應自110年6月1日起至返還第一  
27 項所示土地之日止，按月給付原告737元。4.訴訟費用由  
28 被告靜山尊爵社區管理委員會負擔。5.原告願供擔保，請  
29 准予宣告假執行。

30 (二)於110年10月18日言詞辯論期日備位之訴部分撤回靜山尊  
31 爵社區管理委員會，並追加吳妙英、許敏修、林麗純、葉

01 長發、林純芳、張秀霞、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅  
02 綾、李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩  
03 欽、楊振杰、郭坤昌、王曉雯、郭孟倉、王釧如為被告；  
04 於112年4月26日、113年6月13日、114年7月21日以書狀撤  
05 回被告楊尊順、王曉雯、張秀霞之訴訟，追加陳志維、互  
06 興投資股份有限公司（下稱互興公司）為被告。變更先位  
07 訴之聲明為：1.被告瑞明公司應將坐落於彰化縣○○鄉○  
08 ○○○段00000地號土地上，如彰化縣彰化地政事務所112  
09 年5月25日彰土測字1170號複丈成果圖所示編號B面積18.1  
10 3平方公尺之花圃、編號C面積52.58平方公尺之管理室、  
11 編號D面積5.9平方公尺之花圃拆除，並將上開土地併同編  
12 號A1面積30.93平方公尺、編號D1面積0.02平方公尺之土  
13 地返還予原告。2.被告瑞明公司應給付原告1,938元，及  
14 自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計  
15 算之利息。3.被告瑞明公司應自114年1月1日起至返還第  
16 一項所示土地之日止，按月給付原告112元。變更備位訴  
17 之聲明為：1.被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉長發、林  
18 純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠玲、趙惠  
19 如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、郭坤  
20 昌、郭孟倉、王釧如、李文仁、陳志維、互興投資股份有  
21 限公司應共同將坐落於彰化縣○○鄉○○○○段00000地  
22 號土地上，如彰化縣彰化地政事務所112年5月25日彰土測  
23 字1170號複丈成果圖所示編號B面積18.13平方公尺之花  
24 圃、編號C面積52.58平方公尺之管理室、編號D面積5.9平  
25 方公尺之花圃拆除，並將上開土地併同編號A1面積30.93  
26 平方公尺、編號D1面積0.02平方公尺之土地返還予原告。  
27 2.被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉長發、林純芳、林月  
28 雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠玲、趙惠如、陳香  
29 瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、郭坤昌、郭孟  
30 倉、王釧如、楊尊順、李文仁、陳志維、互興投資股份有  
31 限公司應分別給付原告如附表「補償金」欄所示之金額，

01 及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五  
02 計算之利息。3.被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉長發、  
03 林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠玲、趙  
04 惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、郭坤  
05 昌、郭孟倉、王釧如、李文仁、陳志維、互興公司應自11  
06 4年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月分別給  
07 付原告如附表「每月補償金」欄所示之金額。4.訴訟費用  
08 由備位被告負擔。原告為訴之追加及變更聲明，其基礎事  
09 實均為同一，且無礙於被告防禦及本件訴訟終結，揆諸前  
10 述規定，於法並無不合，應予准許。

11 四被告瑞明公司、吳妙英、林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子  
12 鈞、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、  
13 郭坤昌、郭孟倉、陳志維、互興公司未於言詞辯論期日到  
14 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
15 請，由其一造辯論而為判決。

## 16 貳、實體部分

### 17 一、原告起訴主張：

#### 18 (一)先位之訴部分：

19 1.坐落於彰化縣○○鄉○○○段00000地號土地（下稱系  
20 爭土地）為中華民國所有，並由原告管理。查先位被告  
21 瑞明公司於96年6月間，於系爭土地上建設守衛室、庭  
22 院、擋土牆及鋪設柏油作出入走道使用（下稱系爭地上  
23 物），占用系爭土地面積共計639平方公尺；惟查，先位  
24 被告之法定代理人黃瑞明明知系爭土地位在其「靜山尊  
25 爵名邸」建案土地建築線及地籍線外，竟基於意圖為自  
26 己不法利益之竊佔犯意，於96年6月間某日，分別竊佔  
27 系爭土地，用以建設「靜山尊爵名邸建案」之守衛室及  
28 圍牆，嗣於108年12月20日，原告派員至現場勘查始知  
29 上情，並經臺灣彰化地方檢察署以109年度偵字第3128  
30 號檢察官聲請簡易判決處刑，又兩造就系爭土地未成立  
31 租賃、使用借貸等法律關係，先位之訴被告瑞明公司亦

01 未經登記為系爭土地之用益權人，於系爭土地上建設系  
02 爭地上物即屬無權占有，並獲有相當於租金之不當得  
03 利，故原告自得訴請先位之訴被告瑞明公司拆除上開地  
04 上物並返還系爭土地予原告。

05 2. 查兩造就系爭土地未成立租賃、使用借貸等法律關係，  
06 先位之訴被告瑞明公司亦未經登記為系爭土地之用益權  
07 人，於系爭土地上建設系爭地上物即屬無權占有，故原  
08 告本於所有權人之權利，自得向先位之訴被告瑞明公司  
09 請求拆除系爭地上物，並返還系爭土地予原告。按無權  
10 占有他人土地，可獲得相當於租金之利益為社會通常之  
11 觀念(最高法院61年度台上字第1695號判例參照)。查先  
12 位之訴被告瑞明公司於系爭土地上建設系爭地上物，揆  
13 諸上開民法規定及最高法院判例，即屬獲有相當於租金  
14 之不當得利，故原告得請求先位被告給付使用補償金。

15 3. 依土地法第110條第1項前段、第2項規定，每年地租不  
16 得超過法定地價8%；而法定地價，依同法第148條規  
17 定，應為土地所有權人依土地法所申報之地價。前開計  
18 收租金之規定，自可據為計算本件不當得利之標準。查  
19 先位之訴被告瑞明公司於系爭土地上建設守衛室、庭  
20 院、擋土牆及出入走道等地上物為靜山尊爵社區居民所  
21 用，並以此增加「靜山尊爵名邸建案」之出售價格，獲  
22 利甚豐，故本件原告就先位之訴被告瑞明公司占用系爭  
23 土地之使用補償金，僅以系爭土地申報地價之年息5%為  
24 計算其不當得利金額應屬公允。本件原告請求依據之土  
25 地使用補償金計算方式為【申報地價×占用面積×5%÷12  
26 =月使用補償金(元以下無條件捨去)】，再按先位之訴  
27 被告瑞明公司實際占用系爭土地之月數計算使用補償金  
28 總額。本件被告業已於訴訟中向原告機關繳納部份相當  
29 租金不當得利，故先位之訴被告瑞明公司應給付原告之  
30 使用補償金為1,938元。

31 4. 於先位之訴被告瑞明公司拆除系爭地上物並返還土地

01 前，其無權占用系爭土地之狀態仍持續存在，即屬持續  
02 受有相當於租金之不當得利，故先位之訴被告瑞明公司  
03 應自114年1月1日起至拆除系爭地上物並返還土地之日  
04 止，按月給付原告依據上開所示計算方式計算之月使用  
05 補償金112元，即如先位訴之聲明第三項所示之請求。

- 06 5.爰依民法第767條第1項前段請求拆除系爭地上物，並返  
07 還系爭土地予原告、第179條請求給付無權占用系爭土  
08 地之使用補償金等情，並聲明：①被告瑞明開發建設有  
09 限公司應將坐落於彰化縣○○鄉○○○○段00000地號  
10 土地上，如彰化縣彰化地政事務所112年5月25日彰土測  
11 字1170號複丈成果圖所示編號B面積18.13平方公尺之花  
12 圃、編號C面積52.58平方公尺之管理室、編號D面積5.9  
13 平方公尺之花圃拆除，並將上開土地併同編號A1面積3  
14 0.93平方公尺、編號D1面積0.02平方公尺之土地返還予  
15 原告。②被告瑞明開發建設有限公司應給付原告新臺幣  
16 1,938元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
17 年息百分之五計算之利息。③被告瑞明開發建設有限公  
18 司應自民國114年1月1日起至返還第一項所示土地之日  
19 止，按月給付原告新臺幣112元。④訴訟費用由被告瑞  
20 明開發建設有限公司負擔。⑤原告願供擔保，請准予宣  
21 告假執行。

22 (二)備位訴之聲明部分：

- 23 1.本件原告於108年12月20日知悉系爭土地遭無權占用  
24 後，經由臺灣彰化地方檢察署檢察官偵查後，於110年2  
25 月22日以先位之訴瑞明公司之法定代理人黃瑞明為刑事  
26 被告聲請簡易判決處刑，又原告依上開偵查結果，以瑞  
27 明公司作為送達對象寄發國有土地使用補償金繳款通知  
28 書，並經瑞明公司繳納完畢，故原告爰認瑞明公司係系  
29 爭地上物之事實上處分權人，並以其作為先位之訴被  
30 告。  
31 2.倘若本件系爭地上物之事實上處分權人為靜山尊爵社區

01 全體區分所有權人，則原告自得列靜山尊爵社區全體區  
02 分所有權人為備位被告，是原告依系爭複丈成果圖施測  
03 結果，請求備位之訴被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉  
04 長發、林純芳、張秀霞、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾  
05 悅綾、李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖  
06 浩欽、楊振杰、郭坤昌、王曉雯、郭孟倉、王釗如(下  
07 合稱被告吳妙英等21人)共同將系爭681-7地號土地之無  
08 權占用情形請求返還予原告。

09 3.依民法第179條，及按無權占有他人土地，可獲得相當  
10 於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台上  
11 字第1695號判例參照)。原告以系爭複丈成果圖所示之  
12 實際占用面積計算至113年12月31日止之使用補償金，  
13 如附表「補償金」欄所示之金額(計算式詳如附表註釋  
14 欄)，即如備位訴之聲明第二項所示之請求。

15 4.於備位之訴被告吳妙英等21人現均為系爭地上物之共有  
16 人，於拆除系爭地上物並返還土地前，其無權占用系爭  
17 土地之狀態仍持續存在，即屬持續受有相當於租金之不  
18 當得利，故備位被告應自114年1月1日起至拆除系爭地  
19 上物並返還土地之日止，按月分別給付原告如附表「每  
20 月補償金」欄所式之金額(計算式詳如附表註釋欄)，  
21 即如備位訴之聲明第三項所示之請求。

22 5.就備位之訴被告吳妙英等21人113年12月18日民事答辯  
23 狀之內容表示意見如下：

24 (1)程序部分，按當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，  
25 逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，  
26 法院得駁回之，民事訴訟法第196條第2項定有明文。  
27 查本件原告係於110年6月8日提起本件訴訟，備位被  
28 告吳妙英等21人遲於113年12月18日始於民事答辯狀  
29 中提出其等對於系爭681-7地號土地具有通行權、得  
30 施設管線之新攻擊防禦方法，顯然因重大過失而逾時  
31 提出攻擊或防禦方法，並有礙訴訟之終結。

01 (2)實體部分，按袋地所有人因其土地與公路無適宜之聯  
02 絡致不能為通常使用者，固得通行周圍地以至公路，  
03 惟周圍地所有人僅有容忍袋地所有權人通行其地之義  
04 務，並無交付其地予通行權人之義務，是袋地所有人  
05 尚不能以需通行周圍地為理由，而占有其欲通行之周  
06 圍地（最高法院98年度台上字第1091號判決同此見  
07 解）。是無論備位之訴被告吳妙英等21人提出其具有  
08 袋地通行權、得施設管線一事之攻防方法是否為真，  
09 其等以其共有之花圃、管理室等地上物占有使用系爭  
10 681-7地號土地特定部分，使該部分土地專供其等使  
11 用，已非袋地通行權所得行使之權利範圍，備位之訴  
12 被告吳妙英等21人得否行使通行權與否，並不影響原  
13 告基於所有權所得主張之權能，故備位之訴被告吳妙  
14 英等21人據此主張對於系爭土地為有權占用，洵無可  
15 採，備位之訴被告吳妙英等21人是否得主張袋地通行  
16 權、得施設管線，係屬其等將上開地上物拆除返還土  
17 地予原告以後之問題，與本件無涉。

18 (3)縱使備位之訴被告吳妙英等21人對系爭681-7地號土  
19 地具有通行權、得施設管線(假設語氣，原告否認  
20 之)，然此僅謂備位之訴被告吳妙英等21人以最小損  
21 害方式通行系爭681-7地號土地，並以損害最少之處  
22 所及方法設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，並非  
23 允許備位之訴被告吳妙英等21人得於其上興建全社區  
24 配電室、蓄水池功能之管理室及花圃，蓋備位之訴被  
25 告吳妙英等21人之行為無異於以系爭681-7地號土地  
26 所有人自居，而剝奪系爭681-7地號土地真正所有人  
27 之權利，顯不可採。

28 (4)其所援引之臺灣新竹地方法院112年度訴字第1397號  
29 民事判決係認為該案有民法第796條之1第1項本文之  
30 適用而免為拆除，然本件系爭地上物係先位之訴被告  
31 瑞明公司負責人黃瑞明故意竊占國有地並設置之，業

01 經臺灣彰化地方檢察署109年度偵字第3128號偵結聲  
02 請簡易判決處刑，嗣經本院以110年度簡字第432號簡  
03 易判決判處拘役50日在案，故本件既有民法第796條  
04 之1第1項但書之故意情形，即無同條項本文適用之餘  
05 地。

06 (5)爰依民法第767條第1項前段、中段請求拆除系爭地上  
07 物，並返還系爭土地予原告、第179條請求給付無權  
08 占用系爭土地之使用補償金等情，並聲明：①被告吳  
09 妙英、許敏修、林麗純、葉長發、林純芳、林月雲、  
10 黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠玲、趙惠如、陳香  
11 瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊振杰、郭坤昌、郭  
12 孟倉、王釗如、李文仁、陳志維、互興投資股份有限  
13 公司應共同將坐落於彰化縣○○鄉○○○○段00000  
14 地號土地上，如彰化縣彰化地政事務所112年5月25日  
15 彰土測字1170號複丈成果圖所示編號B面積18.13平方  
16 公尺之花圃、編號C面積52.58平方公尺之管理室、編  
17 號D面積5.9平方公尺之花圃拆除，並將上開土地併同  
18 編號A1面積30.93平方公尺、編號D1面積0.02平方公  
19 尺之土地返還予原告。②被告吳妙英、許敏修、林麗  
20 純、葉長發、林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾  
21 悅綾、李惠玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、  
22 廖浩欽、楊振杰、郭坤昌、郭孟倉、王釗如、楊尊  
23 順、李文仁、陳志維、互興投資股份有限公司應分別  
24 給付原告如附表「補償金」欄所示之金額，及自本訴  
25 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算  
26 之利息。③被告吳妙英、許敏修、林麗純、葉長發、  
27 林純芳、林月雲、黃乃玫、戴子鈞、曾悅綾、李惠  
28 玲、趙惠如、陳香瑾、楊敏妙、陳耀仁、廖浩欽、楊  
29 振杰、郭坤昌、郭孟倉、王釗如、李文仁、陳志維、  
30 互興投資股份有限公司應自民國114年1月1日起至返  
31 還第一項所示土地之日止，按月分別給付原告如附表

01 「每月補償金」欄所示之金額。④訴訟費用由被告共  
02 同負擔。⑤原告願供擔保，請准予宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)瑞明公司部分：原告認為竊佔的主體是黃瑞明，卻又認為  
05 是瑞明公司，但目前是社區在使用。事實上處分權是在社  
06 區管委會或全體住戶。本件原告訴訟，對被告損害比原告  
07 取回的利益還大，這是社區圍牆，希望可以承租來解決。  
08 並聲明：(1)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(2)訴訟費用  
09 由原告負擔。

10 (二)被告趙惠如部分：

11 1.本件被告瑞明公司於起造出售系爭社區建物，即意圖為  
12 自己不法所有，竊佔國有681-7地號土地建築圍牆及大  
13 門管理室，並於門牌號碼1、3、5、7、9、11屋後之土  
14 地植草、種植樹木，致承買人誤以為圍牆內均屬承買範  
15 圍，藉以賣得高價，取得不法利益。全社區之住戶均係  
16 受害者，買賣點交因並未請地政測量，住戶全然不知屋  
17 後花園係占用國有土地，直至原告向備位被告請求無權  
18 占有之補償金，住戶才驚覺被騙。

19 2.按未保存登記建物之事實上處分權為出資興建者所有，  
20 坐落681-7地號土地上之圍牆及大門管理室為被告瑞明  
21 公司之法定代理人黃瑞明所竊佔，圍牆及大門管理室則  
22 為瑞明公司出資所建，備位被告趙惠如所承買者為坐落  
23 同段642地號土地及坐落其上之建物，並未承買國有土  
24 地上之圍牆及大門管理室，備位被告並未取得圍牆及大  
25 門管理室之事實上處分權，故備位被告並無拆除之權  
26 能。現大門管理室雖為社區所使用，但社區亦未就圍牆  
27 及大門管理室取得事實上處分權，而應拆除之人自係被  
28 告瑞明公司，被告瑞明公司及黃瑞明於原告到場勘查占  
29 用情形，亦承認係伊等所占用及出資興建，故系爭土地  
30 之使用補償金均係由被告瑞明公司所繳納，審究先位訴  
31 訟被告瑞明公司應負之拆除責任即足，備位被告趙惠如

01 於得知11號建物屋後花園係國有土地後，並未為任何占  
02 用之行為，目前則為雜草及自然生長之植物。並聲明：  
03 ①原告備位之訴駁回。②訴訟費用由原告負擔。③如受  
04 不利益判決，備位被告願供擔保，請准免為假執行。

05 (三)吳妙英等21人部分：

- 06 1.靜山尊爵社區（下稱靜山社區）為袋地，除通行681-7  
07 地號土地（下稱系爭土地）至觀音巷（即大埔路二巷，  
08 下稱觀音巷）以外，別無其他最小侵害之方法可通行至  
09 彰員路三段（公路）。被告吳妙英等人對於系爭土地有  
10 通行權存在，原告應容忍被告等人利用系爭土地通行至  
11 觀音巷，原告不得本於所有權請求被告等人拆除已鋪設  
12 之柏油及道路。
- 13 2.民法第七百八十七條第一項所定之通行權，其主要目  
14 的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮  
15 袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益（參  
16 看本院七十八年台上字第九四七號判例意旨）。是袋地  
17 通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為  
18 通常使用。而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位  
19 置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素為綜合判  
20 斷。倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防  
21 災、避難及安全需求，始符能為通常使用意旨。最高法  
22 院104年度台上字第256號民事判決意旨參照。
- 23 3.查被告等人所有之615、617、618、619、620、621、62  
24 2、623、624、625、626、627、628、629、630、632、  
25 633、634、635、637、638、639、640、641、642等土  
26 地並未與公路連接，周圍之土地均為他人所有。雖被告  
27 等人將共有之636、705地號土地業已作為私設通路所使  
28 用，惟636、705土地之間所夾系爭土地為原告所有，因  
29 此被告等人之土地仍未與公路連接，如地籍圖資網路便  
30 民系統之地籍查詢結果所示，應堪認被告等人所有之土  
31 地為袋地無訛，必經過他人土地始可與對外道路連接。

01 而連接彰員路三段之觀音巷雖未全部經規劃為道路所使用，  
02 然觀音巷作為靜山社區、海頓公園社區、彰化高爾夫球場及唯愛庭園餐廳通行至彰員路三段之必經道路已  
03 超過20年，且均未經沿途土地所有人出面阻止，合屬具備  
04 公用地役關係之既成道路。  
05

06 4.除636號、705號土地以外，上開土地現均作為靜山社區  
07 之基地所使用，被告等人為維持基本生活及善盡土地利用，  
08 確有利用系爭土地通行至觀音巷以連接彰員路三段之必要；  
09 而系爭土地在土地使用分類上屬水利用地，被告等人於其上鋪設柏油、  
10 修築守衛室（下稱系爭守衛室）以管制進出人員等行為，實際上並未阻斷下方溝渠  
11 往山下流通，尚未違反系爭土地本來之使用目的；且63  
12 6號、705號土地為被告等人所共有，僅需通行系爭土地  
13 一筆即可順利連結至觀音巷等情，被告等人對於系爭土地  
14 應有通行權存在，原告本應容忍被告等人利用系爭土地  
15 通行至觀音巷，而不得本於所有權主張被告等人應返  
16 還系爭土地與原告。  
17

18 5.被告吳妙英等人對於系爭土地有設置電線、水管、瓦斯  
19 及其他管線之權，原告應容忍被告吳妙英等人設置之管  
20 線通過系爭土地，故原告不得訴請被告等人拆除現已做  
21 為全社區配電室以及蓄水功能之守衛室，應駁回原告之  
22 訴。

23 (1)原告所有之系爭土地既為袋地，而袋地通行權非以袋  
24 地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用，  
25 除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途。  
26 而系爭土地上原告所經營管理之豬舍、管理室等設施，  
27 必須備有合法之電力、輸水及電信等設施，方案一通道為對外聯絡最便捷之路徑，  
28 則通過上開通道，設置電力、輸水及電信等管線，亦屬必要。而系  
29 爭土地為與公路無適宜聯絡、不能為通常使用之袋  
30 地，已如前述，則原告非通過周圍地，顯不能設置電  
31

01 線、水管、瓦斯管或其他管線，復以將上開管線設置  
02 於如附圖編號A所示部分為損害最少之處所及方法，  
03 亦經本院認定如前，故被告請求於如附圖編號A所示  
04 部分設置電線、水管、瓦斯管或其他管路，亦屬有  
05 據。臺灣桃園地方法院111年度訴字第320號民事判決  
06 意旨參照。

07 (2)系爭花圃、守衛室、信箱、大門存在於系爭土地上已  
08 長達16年之久，攸關居住在系爭大廈之千百名居民之  
09 生活基本需要及安全，反觀原告請求被告拆除系爭花  
10 圃、守衛室、信箱、大門之目的係為將系爭土地贈與  
11 政府以換取品禾建設之容積率（卷第59頁），兩者利  
12 益權衡下，系爭大廈眾多居民之利益顯然大於原告之  
13 利益。從而，本院斟酌公共利益及兩造之利益後，依  
14 民法第796條之1第1項本文之規定，認原告應免為拆  
15 除系爭花圃、守衛室、信箱、大門。而被告既非無權  
16 占有系爭土地，則原告請求被告給付相當於租金之不  
17 當得利，即屬無據。臺灣新竹地方法院112年度訴字  
18 第1397號民事判決意旨參照。

19 (3)系爭守衛室不僅作為靜山社區管制進出人員之用，系  
20 爭守衛室之內部尚有連接靜山社區全部之總配電室以  
21 及提供全社區生活用水之蓄水池。設置蓄水池之目的  
22 是因靜山社區位處山坡，需要利用強力抽水馬達從自  
23 平地將水打上靜山社區，惟該馬達力道過大並不適合  
24 直接將水送入住宅，容易造成水壓太強而損壞住宅水  
25 管。故靜山社區供水的設計上是在系爭守衛室上建造  
26 蓄水池，先自山坡下將水資源打到蓄水池內部後，再  
27 由力道較小的馬達將蓄水池內部之水分別打入需用住  
28 戶的水管中，其功能相當於水塔，而各住戶也都仰賴  
29 系爭守衛室的蓄水池，並未在自有住宅中額外裝設水  
30 塔。

31 (4)因此，依照前揭臺灣桃園地方法院111年度訴字第320

01 號民事判決意旨，人民為經營豬舍尚得因裝設電線、  
02 水管、電信設備之必要，而得通過他人土地安設之；  
03 則本件靜山社區之基地係屬袋地，亦如前述，靜山社  
04 區的居民只是為維持最低基本生活之機能而在系爭守  
05 衛室上設計總配電室及蓄水池，自然更應使被告等人  
06 得通過系爭土地安設電線及水管，原告尚不得逕依照  
07 民法第767條之規定請求被告等人返還土地。退步言  
08 之，依照前揭臺灣新竹地方法院112年度訴字第1397  
09 號民事判決意旨所揭示之判斷標準來看，系爭土地之  
10 使用分類係為水利用地，而被告等人在系爭土地上修  
11 築系爭管理室及安設管線、蓄水池等設施，並未阻礙  
12 下方溝渠內水流通過，而無違反系爭土地之使用目  
13 的，於公共利益上自無危害；反觀原告依照民法第76  
14 7條規定請求被告等人返還土地，並未特別陳明有何  
15 事實上之正當理由，顯然單純無視被告等人對於維持  
16 生活之最低標準，一意要求被告等人拆除系爭守衛室  
17 及所鋪設之管線，兩相權衡之下，原告並無特別應保  
18 護之利益，而應使原告容忍被告等人得通過系爭土地  
19 安置電線、水管，原告之訴顯無理由。並聲明：①原  
20 告之訴駁回。②訴訟費用由原告負擔。

21 (被告反訴部分另以裁定駁回之)

22 三不爭執事項：

23 (一)彰化縣○○鄉○○○○段00000地號土地為原告所有，112  
24 年申報地價每平方公尺222.10元、113年申報地價每平方  
25 公尺250元。

26 (二)被告瑞明公司於94年間在毗鄰原告前項土地之同地段27筆  
27 土地上共興建21戶建物（即靜山尊爵社區），於96年5月  
28 間取得使用執照，靜山尊爵社區是經由彰化縣○○鄉○○  
29 ○○段00000○000地號土地通至彰化縣花壇鄉觀音巷對外  
30 通行，同地段636、635、617地號土地（由21棟建物之部  
31 分所有權人分別共有）為社區之私設道路，636地號土地

01 連接681-7地號土地。

02 (三)前項21棟建物門牌號碼分別為彰化縣花壇鄉觀音巷37弄  
03 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、1  
04 7、18、19、21、23、25、27號房屋，於96年9月起被告瑞  
05 明開發建設有限公司陸續以買賣為由分別登記於買受人名  
06 下並交付，現分別登記為被告吳妙英等21人所有。

07 (四)原告所有之彰化縣○○鄉○○○○段00000地號土地上，  
08 有如彰化地政事務所收件日期文號112年5月25日彰土測字  
09 第1170號土地複丈成果圖所示編號B、C、D、D1、A1部分  
10 花圃、管理室及圍牆內使用土地為被告瑞明公司所興建，  
11 做為靜山尊爵社區之花圃、管理室等使用。

12 四得心證之理由：

13 (一)查靜山尊爵社區有門牌號碼為彰化縣花壇鄉觀音巷37弄  
14 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、1  
15 7、18、19、21、23、25、27號等21棟保存登記房屋（下  
16 稱21棟房屋），為被告瑞明公司所興建及出售，均已辦理  
17 所有權移轉登記並交付買受人，被告瑞明公司並於上開社  
18 區同時興建未經保存登記之社區花圃及管理室，花圃、管  
19 理室及社區圍牆內使用土地有如附圖所示編號B、C、D、A  
20 1、D1部分占用原告所有系爭681-7地號土地，社區住○○  
21 ○○○○00000○○段000地號土地至彰化縣花壇鄉觀音巷  
22 始得對外通行，被告瑞明公司自96年起全數將社區內21棟  
23 保存登記建物陸續交付買受人，則做為社區公共設施之花  
24 圃及管理室亦已交由社區住戶共同使用並經此對外通行亦  
25 達十幾年，難謂被告瑞明公司未將社區花圃及管理室之事  
26 實上處分權交付全體社區住戶，因此系爭社區21棟房屋所  
27 有權人既已取得系爭花圃及管理室事實上處分權，原告即  
28 僅得請求除現在21棟房屋所有權人即被告吳妙英等21人拆  
29 除系爭花圃及管理室及返還社區圍牆內使用之土地，故原  
30 告先位之訴請求被告瑞明公司拆除如附圖所示編號B、C、  
31 D部分花圃、管理室並將該土地併同編號A1、D1部分圍牆

01 內使用之土地返還原告，即無理由，應予駁回。

02 (二)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
03 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對於  
04 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復  
05 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76  
06 7條前段、中段及第821條分別定有明文。查原告主張被告  
07 吳妙英等21人對如附圖所示編號B、C、D部分花圃、管理  
08 室有事實上處分權，而被告吳妙英等21人就上開地上物及  
09 占有使用編號A1、D1部分圍牆內土地，亦未舉證證明有任  
10 何合法權源存在，無論被告吳妙英等21人自前手被告瑞明  
11 公司受讓上開花圃及管理室之事實上處分權時，是否知悉  
12 係無權占用原告系爭土地，均無礙於原告得依前開規定請  
13 求被告吳妙英等21人拆除地上物並返還土地，是原告之主  
14 張堪信為真。

15 (三)又被告吳妙英等21人主張依民法第789條第1項及第796條  
16 之1規定，渠等對系爭土地有通行權存在，並得請求免為  
17 拆除上開地上物返還土地云云，然縱被告吳妙英等21人所有  
18 保存登記建物座落之土地為袋地，可認對系爭土地有通  
19 行權存在，亦非謂渠等可於有通行權之鄰地上興建地上  
20 物，且民法第796條之1規定，係於不合同法第796條規  
21 定之情形，鄰地所有人請求移去或變更逾越地界之房屋，  
22 惟為免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害，而賦予  
23 法院得斟酌公共利益及當事人之利益為裁量之權限，法院  
24 行使該裁量權時自應兼顧雙方當事人之利益及社會整體經  
25 濟、公共利益，不可偏廢，查原告請求拆除之系爭地上物  
26 僅係未取得雜項執照之花圃及管理室並非房屋，如予拆除  
27 對被告吳妙英等21人之利益影響不大，反觀系爭土地為山  
28 坡地保育區水利用地，基於公共利益考量，更不得作為建  
29 築使用，故不得認被告占有系爭土地非無權占用，得免拆  
30 除系爭越界建築部分。從而，原告請求吳妙英等21人應將  
31 附圖所示編號編號B、C、D部分之花圃、管理室拆除，並

01 於拆除後將上開土地連同編號A1、D1部分土地交還原告，  
02 為有理由，應予准許。

03 (四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還  
04 其利益，民法第179條前段定有明文。查無權占有他人土  
05 地，係無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，占有  
06 有人可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，並以該租  
07 金之金額為所有人所受之損害及無權占有人所受之利益，  
08 故無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損  
09 害時，所有人得依不當得利之法則，請求返還無權占有人  
10 所受之利益；又按土地法第105條準用同法第97條之規定  
11 ，租用基地建築房屋之基地租金，不得超過申報總價年息  
12 百分之十，而土地法第97條規定所謂土地價額係指法定地  
13 價而言，為土地法施行法第25條所定。而法定地價，依同  
14 法第148條之規定，係指土地所有權人依土地法所申報之  
15 地價，又依同法第158條規定倘土地所有權人聲請登記而  
16 不同時申報地價者，以標準地價為法定地價，所謂標準地  
17 價即由該管市縣地政機關依同法第152條及第160條公告之  
18 地價。再者，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎  
19 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利  
20 用基地之經濟價值及所受利益等項。又依民法第821條規  
21 定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部  
22 ，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條  
23 規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共  
24 有人僅得按其應有部分，請求返還（司法院院字第1950號  
25 解釋、最高法院88年度台上字第1341號判決參照）。本院  
26 審酌系爭土地為山坡地保育區水利用地，惟附近多為山坡  
27 地樹林、建物不多亦不熱鬧，原告依申報地價百分之5計  
28 算相當於租金之損害尚屬允妥。經查，原告請求自112年7  
29 月1日至113年12月31日系爭土地遭被告無權占用之租金利  
30 益，112年7月1日至112年12月31日申報地價222.1元，113  
31 年1月1日至113年12月31日申報地價250元，以年息百分之

01 5計算，112年7月1日起至113年12月31日止之租金利益為  
02 1,941元（計算式如附表註），原告請求1,938元並以附表  
03 所示之比例計算被告吳妙英等21人各應給付之金額，另11  
04 4年1月1日起至返還土地之日止每月租金利益112元（計算  
05 式如附表註），以附表所示之比例計算被告吳妙英等21人  
06 每月各應給付之金額，核屬有據，應予准許。

07 五綜上所述，原告本於民法第767條、第179條規定，先位之訴  
08 請求被告瑞明公司拆屋還地及給付不當得利，為無理由，不  
09 應准許，應予駁回；備位之訴聲明請求被告吳妙英等21人應  
10 將附圖所示編號B部分面積18.13平方公尺之花圃、編號  
11 C部分面積52.58平方公尺之管理室、編號D部分面積5.9平方  
12 公尺之花圃拆除，拆除後並將上開土地連同編號A1部分面積  
13 30.93平方公尺、編號D1部分面積0.02平方公尺之土地交還  
14 原告，及應分別給付原告如附表所示補償金、每月補償金欄  
15 之金額，為有理由，應予准許。

16 參、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之  
17 判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣  
18 告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，  
19 惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁  
20 之裁判，附此敘明。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假  
21 執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告  
22 敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予  
23 駁回。

24 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
25 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 伍、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理  
27 由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款、第392條第  
28 2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日  
30 民事第三庭 法官 黃倩玲

31 以上正本係照原本作成。

01 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

04 書記官 謝志鑫

05 附表：

被告	權利範圍	補償金（新台幣） ①期間112/7/1～11 2/12/31按申報地價2 22.1元年息5%計算 ②期間113/1/1～11 3/12/31按申報地價2 50元年息5%計算	每月補償金（新台幣） 期間114/1/1起至返還 土地之日止按申報地價 250元年息5%計算
吳妙英	1/21	92元	5元
許敏修	1/21	92元	5元
林麗純	1/21	92元	5元
葉長發	1/21	92元	5元
林純芳	1/21	92元	5元
林月雲	1/21	92元	5元
黃乃玫	1/21	92元	5元
戴子鈞	1/21	92元	5元
曾悅綾	1/21	92元	5元
李惠玲	1/21	92元	5元
趙惠如	1/21	92元	5元
陳香瑾	2/21	184元	10元
楊敏妙	1/42	46元	2元
陳耀仁	1/42	46元	2元
廖浩欽	1/21	92元	5元
楊振杰	1/21	92元	5元
郭坤昌	1/21	92元	5元
郭孟倉	1/21	92元	5元
王釗如	1/21	92元	5元
李文仁	1/21	92元	5元

互興投資股份有限公司	1/21	92元	5元
陳志維	1/210000	1元	1元

註：補償金、每月補償金之計算式如下：

(1)原告主張自112年7月1日起至113年12月31日止之使用補償金共為1,938元(計算式：【 $(107.56\text{m}^2 \times 222.1 \times 5\% \times 0.5) + (107.56\text{m}^2 \times 250 \times 5\% \times 1) = 1941$ 】)，再乘以各區分所有權人之權利範圍比例，即為「補償金」欄所示之金額(例如：吳妙英權利範圍 $1/21 \times 1,938\text{元} = 92\text{元}$ ，元以下無條件捨去)。

(2)原告主張自114年1月1日起之每月使用補償金為112元( $107.56\text{m}^2 \times 250 \times 5\% = 112$ )，再乘以各區分所有權人之權利範圍比例，即為「每月補償金」欄所示之金額(例如：吳妙英權利範圍 $1/21 \times 112\text{元} = 5\text{元}$ ，元以下無條件捨去)。