

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 113年度訴字第264號

03 原告 楊森鴻

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 謝佳煊律師

06 被告 黃灑萱

07 陳倉嘉

08 鄭雅云

09 上二人共同

10 訴訟代理人 陳振吉律師

11 上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年2月10日言
12 詞辯論終結，判決如下：

13 主文

14 一被告乙○○應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，如附
15 圖所示編號E、F、G部分地上物拆除，將占用土地騰空返還原
16 告。

17 二被告甲○○應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，如附
18 圖所示編號B、B1、B2部分地上物拆除，將占用土地騰空返還
19 原告。

20 三被告丙○○應將坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，如附
21 圖所示編號D部分地上物拆除，將占用土地騰空返還原告。

22 四被告乙○○應自民國113年3月31日起，至返還第一項所示土地
23 之日止，按月給付原告新臺幣44元。

24 五被告甲○○應自民國113年3月31日起，至返還第二項所示土地
25 之日止，按月給付原告新臺幣25元。

26 六被告丙○○應自民國113年3月19日起，至返還第三項所示土地
27 之日止，按月給付原告新臺幣6元。

28 七原告其餘之訴駁回。

29 八訴訟費用由被告乙○○、甲○○、丙○○依序負擔2%、1%、
30 0.2%，餘由原告負擔。

31 九本判決第一至六項得假執行；被告如以附表「被告預供擔保金

額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。
十原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，被告甲○○、丙○○、乙○○等3人（下合稱被告，單稱其姓名）分別為同段823地號土地及其上621建號建物、830地號土地及其上627建號建物、829地號土地及其上626建號建物（下單稱地號土地、建號建物）之所有權人。詎被告均無正當權利，甲○○所有圍牆占用系爭土地如附圖（即彰化縣彰化地政事務所民國113年7月12日彰土測字第1649號複丈成果圖，下同）所示編號B、B1、B2、C部分土地；丙○○所有627建號建物占用編號D部分土地；乙○○所有626建號建物及外牆裝設之鐵窗、冷氣機，占用編號E、F、G部分土地上空。又被告所有之823、829、830地號土地均為袋地，須通行系爭土地始得對外出入，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第787條第2項後段等規定，請求被告拆除地上物並返還占用土地，暨按月給付因占用土地所獲如附表所示相當於租金之不當得利，及按月各給付通行土地償金4,627元等語，並聲明：①乙○○應將坐落系爭土地如附圖所示編號E、F、G部分地上物移除，將土地騰空返還原告。②甲○○應將坐落系爭土地如附圖所示編號B、B1、B2、C部分地上物移除，將土地騰空返還原告。③丙○○應將坐落系爭土地如附圖所示編號D部分地上物移除，將土地騰空返還原告。④乙○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告83元。⑤甲○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第2項所示土地之日止，按月給付原告68元。⑥丙○○應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還第3項所示土地之日止，按月給付原告12元。⑦被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至終止通行系爭土地之日止，各按月給付原告4,627元。⑧願供擔保，請准予宣告假執行。

01 二、被告均辯稱：823、830、829地號土地（重測前分別為彰化
02 縣○○市○○段○○○段00000○00000○00000地號土地）
03 與系爭土地，均自阿夷小段107地號土地（下稱107地號土
04 地）分割而來，依民法第789條第2項規定，其等無須支付償
05 金即可通行系爭土地。其次，訴外人六慶建設股份有限公司
06 （下稱六慶公司）於82年間，在分割前107地號土地興建房
07 屋對外銷售時，業經系爭土地前所有權人蔡榮發同意，以系
08 爭土地作為私設道路，無償提供建案中未臨路建物所有權人
09 對外通行，是渠等自得無償通行系爭土地。再者，系爭土地
10 已供渠等通行長達30年，外觀上亦能明顯辨別系爭土地係作
11 道路使用，原告於112年10月24日拍賣取得系爭土地，即於
12 同年11月2日提起本訴，顯係以損害他人為主要目的。衡酌
13 渠等如須拆除地上物且不能通行系爭土地，所受損害甚鉅，
14 然原告取得利益甚少，其訴請拆屋還地，已違反民法第148
15 條第1項所定權利濫用禁止原則等語置辯，並聲明：①原告
16 之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，願供擔保，
17 請准為免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第457至458頁）：

- 19 (一)分割前107地號土地為蔡榮發所有，非屬袋地。
- 20 (二)六慶公司於81年6月26日，經蔡榮發同意，申請在107地號土
21 地上新建621、626、627建號建物等住宅，並以系爭土地為
22 私設道路。
- 23 (三)107地號土地於82年6月11日分割出823、830、829地號等土
24 地（重測前分別為阿夷小段107-2、107-10、107-9地號土
25 地）與系爭土地。
- 26 (四)甲○○於84年5月25日因買賣登記取得823地號土地及621建
27 號建物，其所有圍牆占用系爭土地如附圖所示編號B、B1、B
28 2部分。
- 29 (五)乙○○於86年6月19日因買賣登記取得為829地號土地及626
30 建號建物，其所有建物及裝置之鐵窗、冷氣機等物品，占用
31 系爭土地如附圖所示編號E、F、G部分。

01 (六)丙○○於87年8月26日因買賣登記取得830地號土地及627建
02 號建物，其所有建物占用系爭土地如附圖所示編號D部分。

03 (七)823、829、830號土地均為袋地，需經由系爭土地始得通行
04 至泰和東街。

05 (八)原告於112年11月2日因拍賣登記取得系爭土地。

06 四、兩造爭執事項：

07 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告等3人
08 拆除地上物並返還土地，有無理由？

09 (二)被告抗辯原告訴請拆除地上物，違反民法第148條第1項之權利濫用禁止原則，是否可採？

10 (三)被告抗辯其等依民法第789條第2項規定，無須支付原告袋地
11 通行償金，有無理由？

12 (四)被告抗辯其等基於與蔡榮發間未定期限之使用借貸契約，得
13 無償通行系爭土地，有無理由？

14 五、得心證之理由：

15 (一)原告得請求被拆除地上物並返還土地：

16 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
19 者，若占有人對土地所有權人之所有權存在並無爭執，而僅
20 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
21 之事實即無舉證責任，而應由占有人就其占有具備正當權源
22 之事實加以證明（最高法院97年度台上字第1101號、85年度
23 台上字第1120號判決參照）。

24 2.原告主張甲○○所有如附圖所示編號C部分、面積0.67平方
25 公尺之黃色圍牆，無權占用系爭土地云云，為甲○○所否
26 認，並辯稱該圍牆係由六慶公司興建，並非其興建及所有等
27 語。而原告既未提出任何證據證明該圍牆為甲○○所有或具
28 事實上處分權，則原告請求甲○○拆除該圍牆，即屬無據，
29 不應准許。

30 3.按民法第148條固規定行使權利，不得以損害他人為主要目

的。惟權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。查被告所有之圍牆、建物、鐵窗及冷氣機，占有原告所有系爭土地或其上空如附圖所示編號B、B1、B2、D、E、F、G部分等事實，為兩造所不爭執（見三、第(四)、(五)、(六)、(八)項）。被告雖抗辯原告於102年間買受土地時，即已知悉系爭土地作為道路使用，其請求拆除地上物，取得利益甚少，致被告所受損害甚鉅，有違權利濫用禁止原則云云。然查，被告占用土地供私人居住及使用；而原告訴請拆除地上物，使系爭土地得完整通行使用，乃基於其土地所有人地位之正當權利行使，且權利行使之結果，合於土地利用目的，難認係以損害他人為主要目的。又原告訴請拆除之地上物，為圍牆、建物牆壁、鐵窗及冷氣機等物，拆除及修補所需費用應非極鉅，是衡量上開地上物遭拆除之不利益及免為拆除致土地所受價值減損，原告訴請拆屋還地並無所得利益極少，而被告所受損失甚大之變態結果，是被告前揭所辯，洵非可取。被告復未說明並舉證證其等有何占用系爭土地之正當權利，則原告請求被告拆除如附圖所示編號B、B1、B2、D、E、F、G部分等地上物，並返還占用土地，均屬有據，應予准許。

(二)原告請求相當租金之不當得利部分：

- 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，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地，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號判例足參）。查本件被告既無合法權源占用系爭土地，即受有使用土地之利益，並致原告受有損害，而該項利益依其性質無法返還，是原告依上開規定請求被告償還相當於租金之利益，自屬有據。
- 2.租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項、第105條亦有明文。

然土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息10%之最高額（最高法院88年度台上字第3331號判決意旨參照）。

3.本院審酌系爭土地於113年1月申報地價為每平方公尺4,000元，有土地登記第一類謄本可參（見本院卷第135頁）。又該地鋪設柏油路面，經編名為泰和東街99巷，南接泰和東街，距彰化火車站大眾運輸車程約30分鐘，自駕約10分鐘，周遭多為住宅，零星工廠，步行10分鐘內可抵達泰和公園、喜美超市、五金行、幼兒園，交通及生活機能尚可等情，有本院勘驗筆錄可參（見本院卷第379至381頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第409頁），是認原告請求系爭土地被占用之相當於租金之利益，每年應以上開年度申報地價5%，即每平方公尺200元為允當（計算式： $4,000\text{元} \times 5\% = 200\text{元}$ ），原告主張應以申報地價10%計算，核屬過高。是原告得請求乙○○、甲○○、丙○○自起訴狀繕本送達翌日即依序為113年3月31日、同日、113年3月19日起（見本院卷第195至199頁所附本院送達證書），至返還占用土地之日止，依序按月給付原告44元、25元、6元（計算式： $200\text{元} \times 2.66\text{平方公尺} \div 12\text{月} = 44\text{元}$ ； $200\text{元} \times 1.5\text{平方公尺} \div 12\text{月} = 25\text{元}$ ； $200\text{元} \times 0.37\text{平方公尺} \div 12\text{月} = 6\text{元}$ ，元以下四捨五入）；逾此金額所為請求，即屬無據，應予駁回。

(三)原告請求被告支付袋地通行之償金，為無理由：

1.按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第789條第1項、第2項定有明文。

01 2.查107地號原非袋地，於82年6月11日分割出823、830、829
02 地號等土地與系爭土地，並因分割導致823、829、830號土
03 地成為袋地，需經由系爭土地（經編名為泰和東街99巷）始
04 得通行至泰和東街等事實，為兩造所不爭執（見三、第(一)、
05 (三)、(七)項），揆諸前揭規定，823、829、830號土地所有人
06 即被告僅得通行原告所有系爭土地，且無須支付償金。是原
07 告請求被告按月各給付通行償金4,627元云云，即不應准
08 許。

09 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
10 前段、第181條後段等規定，請求乙○○、甲○○、丙○○
11 將附圖所示編號B、B1、B2、D、E、F、G部分地上物拆除，
12 並將占用土地返還原告，及分別自113年3月31日、同日、11
13 3年3月19日起至返還占用土地之日止，依序按月給付原告44
14 元、25元、6元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
15 則無理由，應予駁回。

16 七、兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，
17 就原告勝訴部分，價額合計未逾50萬元，爰依民事訴訟法第
18 389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願
19 供擔保，請准免為假執行之宣告，核與規定相符，爰依同法
20 第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴
21 部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，併此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
26 段。

27 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　3　　日
28 　　　　　　民事第三庭　　法　官　鍾孟容

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

02
03 書記官 張茂盛

04 附表：（元/新臺幣）

編號	附圖編號	面積（平方公尺）	使用人	原告請求金額（元/月）	本判決命給付金額（元/月）	被告預供擔保金額
1	B	0.09	甲○○	3元	25元	46,500元
2	B1	1.26	甲○○	39元		
3	B2	0.15	甲○○	5元		
4	C	0.67	甲○○	21元	無	
5	D	0.37	丙○○	12元	6元	11,470元
6	E	0.32	乙○○	10元	44元	82,460元
7	F	1.57	乙○○	49元		
8	G	0.77	乙○○	24元		

備註：

系爭土地113年申報地價為4,000元/平方公尺，公告土地現值為31,000元/平方公尺。原告以「112年申報地價3,760元×占用面積×週年利率10%÷12個月」計算請求金額。