

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1542號

原告 常興福
訴訟代理人 簡榮宗律師
許寶仁律師

被告 吳建裕

吳文洲

吳鴻益

共同

訴訟代理人 羅子武律師
陳冠甫律師
複代理人 夏元一律師

被告 林李麗雲

訴訟代理人 林萬吉

被告 盧王美枝

訴訟代理人 鄭志政律師

被告 周黃鳴鳳

白明輝

共同

訴訟代理人 徐滄明律師

被告 皇明針車有限公司

兼

法定代理人 劉智寬

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國110年11月25

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳建裕、吳文洲、吳鴻益應將如附表一所示地上物拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

被告吳建裕、吳文洲、吳鴻益、林李麗雲應給付原告如附表二各編號「應給付原告之金額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按如附表三「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

本判決原告勝訴部分，於如附表二各編號所示原告及被告吳建裕、吳文洲、吳鴻益、林李麗雲，以如附表二各編號「假執行、免假執行金額」欄所示金額為被告、原告供擔保，得假執行、免假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、次按訴狀送達後，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，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。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，民事訴訟法第256條亦有明定。經查：

(一)本件原告起訴時原僅列明被告吳建裕、吳文洲、吳鴻益（下合稱吳建裕等3人）、林李麗雲為被告，訴之聲明則為：1. 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號（下稱系爭686地號土地）、687地號（下稱系爭687地號土地，與系爭686地號土地下合稱系爭土地）上之廣告招牌、雨遮等拆除（面積初估為0.2平方公尺，確實面積以實際測量為準），將上開占用土地返還予原告。2. 被告應自民國100年8月31日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）89元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)嗣原告陸續具狀追加被告盧王美枝、周黃鳴鳳、白明輝、皇明針車有限公司（下稱皇明公司）、劉智寬（與被告吳建裕等3人、林李麗雲下合稱被告，單指其一，逕稱姓名），並將訴之聲明迭為變更，最終於110年11月15日具狀將訴之聲明變更為：1. 吳建裕等3人應將坐落系爭686地號土地上如附圖1所示編號C、D、I、K部分面積各2.19、0.24、2.04、10.25平方公尺，及將坐落系爭687地號土地上如附圖1所示編號E、F、G、L部分面積各0.09、0.07、0.45、17.09平方公尺等之地上物拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。2. 林李麗雲應將坐落系爭686地號土地上如附圖1所示編號A、B、H、J部分面積各0.21、1.67、0.2、7.68平方公尺之地上物拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。3. 盧王美枝應將坐落系爭686地號土地上如附圖2所示編號A、B、C、D部分面積各0.64、0.95、0.91、0.11平方公尺等之地上物拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。4. 周黃鳴鳳應將坐落系爭686地號土地上如附圖2所示編號E、F、G、H部分面積各0.64、1.96、1.53、0.68平方公尺等之地上物拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。5. 白明輝應將坐落系爭686地號土地上如附圖2所示編號I、J、K、L部分面積各0.99、1.44、1.09、0.11平方公尺等之地上物拆除，並將上開部分土地騰空返還予原告。6. 吳建裕等3人應給付原告721,048元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。7. 吳建裕等3人應自110年1月1日起至返還上開地號土地之日止，按月給付原告7,314元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。8. 林李麗雲應給付原告173,436元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。9. 林李麗雲應自110年1月1日起至返還上開地號土地之日止，按月給付原告1,786元，並自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利

率5%計算之利息。10. 皇明公司應給付原告3,740元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。11. 劉智寬應給付原告3,881元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。12. 盧王美枝應給付原告46,392元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。13. 盧王美枝應自110年1月1日起至返還上開地號土地之日止，按月給付原告478元，並自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。14. 周黃鳴鳳應給付原告85,504元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。15. 周黃鳴鳳應自110年1月1日起至返還上開地號土地之日止，按月給付原告880元，並自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。16. 白明輝應給付原告64,508元，及自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。17. 白明輝應自110年1月1日起至返還上開地號土地之日止，按月給付原告664元，並自民事變更起訴聲明(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。18. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

(三)是本件原告追加盧王美枝、周黃鳴鳳、白明輝、皇明公司、劉智寬為被告，均係基於被告所有建物無權占用原告所有土地之同一基礎事實而為請求，部分並為擴張應受判決事項之聲明，經核與前開規定相符，應予准許。至原告就訴之聲明第1至5項所為更正面積及位置部分，實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，經核於法尚無不符，亦應准許。

二、本件皇明公司、劉智寬未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告為系爭土地之所有權人，應有部分各為全部，詎被告未經原告之同意，吳建裕等3人為門牌號碼新北市○○區○○街000號1、2樓房屋（下稱系爭132號1、2樓房屋）之所有權人，懸掛廣告招牌及雨遮，而無權占用系爭686地號土地如附圖1所示編號C、D、I、K部分面積各2.19、0.24、2.04、10.25平方公尺，並無權占用系爭687地號土地如附圖1所示編號E、F、G、L部分面積各0.09、0.07、0.45、17.09平方公尺；林李麗雲為門牌號碼新北市○○區○○街000號1、2樓房屋（下稱系爭134號1、2樓房屋）之所有權人，懸掛廣告招牌及雨遮，而無權占用系爭686地號土地如附圖1所示編號A、B、H、J部分面積各0.21、1.67、0.2、7.68平方公尺；盧王美枝為門牌號碼新北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭132號3樓房屋）之所有權人，其懸掛雨遮、鐵架及冷氣，而無權占用系爭686地號土地如附圖2所示編號A、B、C、D部分面積各0.64、0.95、0.91、0.11平方公尺；周黃鳴鳳為門牌號碼新北市○○區○○街000號4樓房屋（下稱系爭132號4樓房屋）之所有權人，其懸掛雨遮、鐵架及冷氣，而無權占用系爭686地號土地如附圖2所示編號E、F、G、H部分面積各0.64、1.96、1.53、0.68平方公尺；白明輝為門牌號碼新北市○○區○○街000號5樓房屋（下稱系爭132號5樓房屋）之所有權人，其懸掛雨遮、鐵架及冷氣，而無權占用系爭686地號土地如附圖2所示編號I、J、K、L部分面積各0.99、1.44、1.09、0.11平方公尺。是被告多年來無權占用原告所有之系爭土地迄今，原告曾至被告處表示願與被告和解，惟被告均置之不理，顯見故意拖延，侵害原告就系爭土地之權利甚鉅。又林李麗雲將其所有系爭134號1、2樓房屋出租予皇明公司、劉智寬使用，是被告等人在建物懸掛廣告招牌、雨遮、鐵架等地上物，無權占用系爭土地，被告均自受有相當於租金之不當得利，則土地法第97條第1項之規定，以系爭土地之申報地價10%計算相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條之規定，請求被告均返還自10

01 0 年8月31日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得
02 利。爰依民法第767 條、第179條等規定提起本件訴訟等
03 語。並聲明：如前開壹、一、(二)部分所載最終變更後之聲
04 明。

05 二、被告則以：

06 (一)吳建裕等3人部分：

07 緣於68年間，吳建裕等3人之父購得系爭132號1、2樓房屋，
08 系爭132號1、2樓房屋起造時已依建築法及建築管理規則，
09 向主管機關申請指示建築線，是系爭132號1、2樓房屋之建
10 築線已依當時建築法規，就建築基地面臨60年代既定都市計
11 畫道路、現有巷道，由行政機關指定建築線後套繪以取得建
12 築執照，竣工後取得使用執照迄今，則依建築指示申請書圖
13 繪製之現況計畫圖，建築基地旁之大致街、安慶街均有標示
14 「公共設施已完竣以人行道外緣為建築線」及「以對面排水
15 溝內緣外算起6米為建築線」等語，系爭132號1、2樓房屋基
16 地係循都市計畫指示建築線而套繪，大智街在都市計畫為寬
17 16米之計畫道路，主管機關指示建築線時，系爭132號1、2
18 樓房屋旁即道路用地（大智街）及既有道路（安慶街），系
19 爭686地號土地即在都市計畫道路大智街內，即規劃為都市
20 計畫道路使用；又行政機關指示建築線時，會套繪該地區之
21 都市計畫內容，倘建物基地出入口或法定空地有須經或使用
22 他人私人土地時，均未要求取得土地所有權人同意使用證
23 明，否則無可能指定建築線、套繪進而核發建造執照，是系
24 爭132號1、2樓房屋出入口為都市計畫道路、既有道路，自
25 須經其他土地所有權人同意，而系爭686地號土地上建物之
26 建築線相鄰道路而未越界，系爭132號1、2樓房屋自無須使
27 用他人土地之情。又系爭土地均為新北市三重區公所持續養
28 護，經公眾通行20年以上，足證原告所有系爭土地縱未經徵
29 收完畢，亦有作為不特定公眾通行，且供公眾通行之初，土
30 地所有權人並未阻止，經歷年代久遠而未曾中斷等情事，系
31 爭土地自屬既成道路，而私有土地供公眾通行數十年之道路

01 使用，公法上應認有公用地役關係存在，其所有權行使應受
02 限制，在公用目的範圍內，有容忍他人使用義務。再依新北
03 市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點第2條第1項
04 暨附表、附件及內政部營建署招牌廣告及樹立廣告管理辦法
05 第4條等行政規定，則縱系爭132號1、2樓房屋外雨遮、廣告
06 與前開規定不符，被告搭建雨遮、廣告均為相關行政規定所
07 許，僅係與所公告規格是否相符，吳建裕等3人係基於公用
08 地役關係衍生之合法使用，有法律上原因，原告為因此受有
09 額外損害，本件與排除侵害、不當得利等要件不符。此外，
10 私有土地屬既成道路，成立公用地役關係，雖未經徵收，然
11 地主應有容忍大眾通行之義務，除通行之公益外，尚包括周
12 遭相鄰建物使用之反射利益，原告於100年9月7日取得系爭
13 土地前，系爭土地均已供公共通行數十年，系爭132號1、2
14 樓房屋外觀即同現況，衡情購買不動產前均會至現場查看或
15 測量，原告取得系爭土地之際，理應知悉系爭土地現況，卻
16 仍對吳建裕等3人主張，顯有權利濫用之情，亦對將來系爭1
17 32號1、2樓房屋對相鄰道路使用狀況增添變數，原告請求應
18 無理由。退步言，原告請求自100年8月31日起算相當於租金
19 之不當得利，顯逾5年，被告主張時效抗辯，原告不得請求
20 超過5年部分之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
21 之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
22 免為假執行宣告。

23 (二)林李麗雲部分：

24 系爭134號1、2樓房屋均經出租予皇明公司，雨遮及招牌均
25 非林李麗雲所搭建，而為承租人所搭建，我們有要求承租人
26 拆除，從購買系爭134號1、2樓房屋後，我們即未變動過房
27 屋。且占用面積應平均分擔，5個樓層各分擔5分之1，無分
28 開測量計算之道理等語，資為抗辯。並聲明：(一)請求駁回原
29 告之訴及其假執行聲請。(二)如受不利之判決，願提供擔保請
30 准宣告免為假執行。

31 (三)盧王美枝部分：

40年前盧王美枝向建商購買系爭132號3樓房屋，數十年來按時繳納房屋及地價稅，系爭132號3樓房屋於起造時，業已依建築法規及建築管理規則，向主管機關申請指示建築線，故系爭132號3樓房屋所在基地之建築線，均係依照當時建築法規，以及建築基地面臨於60年代既定之都市計畫道路、現有巷道，由行政機關加以指定建築線後套繪並取得建築執照，竣工後取得使用執照迄今。依上開建築線指示申請書圖繪製之現況計畫圖，建築基地旁大智街、安慶街均有標示「公共設施已完竣以人行道外緣為建築線」及「以對面排水溝內緣外算起6米為建築線」等語，該時係循都市計畫指示建築線而套繪，大智街依都市計畫為1條寬16米之計畫道路，是建築線指示時，認定系爭132號3樓房屋旁為道路用地（大智街）及既有道路（安慶街），系爭686地號土地包含在都市計畫道路（大智街）內而在配置套繪16米道路範圍中，是該時系爭686地號土地乃規劃作為都市計畫道路使用，又申請建造執照時，行政機關對指示建築線會與該地區之都市計畫內容進行套繪，倘建物基地出入口或法定空地，有須經或使用其他私人土地時，會要求該土地所有權人同意使用證明，否則絕無可能指示建築線、套繪並核發建造執照，系爭132號3樓房屋出入口為都市計畫之道路、既有道路，系爭132號3樓房屋出入毋須經過其他土地所有權人同意，故系爭686地號土地上建物之建築線相鄰道路並未越界，系爭132號3樓房屋出入毋須使用他人土地。系爭土地均為新北市三重區公所持續養護，經公眾通行20年以上，足證原告所有系爭土地縱未經徵收完畢，亦有作為不特定公眾通行，且供公眾通行之初，土地所有權人並未阻止，經歷年代久遠而未曾中斷等情事，系爭土地自屬既成道路，而私有土地供公眾通行數十年之道路使用，公法上應認有公用地役關係存在，其所有權行使應受限制，在公用目的範圍內，有容忍他人使用義務。再依新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點第2條第1項暨附表、附件及內政部營建署招牌廣告及樹立廣告

01 管理辦法第4條等行政規定，則縱系爭132號1、2樓房屋外雨
02 遮、廣告與前開規定不符，被告搭建雨遮、廣告均為相關行
03 政規定所許，僅係與所公告規格是否相符，吳建裕等3人係
04 基於公用地役關係衍生之合法使用，有法律上原因，原告為
05 因此受有額外損害，本件與排除侵害、不當得利等要件不
06 符。此外，私有土地屬既成道路，成立公用地役關係，雖未
07 經徵收，然地主應有容忍大眾通行之義務，除通行之公益
08 外，尚包括周遭相鄰建物使用之反射利益，原告於100年9月
09 7日取得系爭土地前，系爭土地均已供公共通行數十年，系
10 爭132號1、2樓房屋外觀即同現況，衡情購買不動產前均會
11 至現場查看或測量，原告取得系爭土地之際，理應知悉系爭
12 土地現況，卻仍對吳建裕等3人主張，顯有權利濫用之情，
13 原告請求應無理由。退步言，原告請求自100年8月31日起算
14 相當於租金之不當得利，顯逾5年，被告主張時效抗辯，原
15 告不得請求超過5年部分之不當得利等語，資為抗辯。並聲
16 明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願
17 供擔保請准免為假執行宣告。

18 (四)周黃鳴鳳、白明輝部分：

19 周黃鳴鳳、白明輝雖各為系爭132號4、5樓房屋之所有權
20 人，然原告所有系爭土地不得供建築使用，只能使用地面，
21 更不可能使用地面以上之4、5樓高度空間，故周黃鳴鳳及白
22 明輝之冷氣、雨遮、鐵窗縱有用到系爭土地，仍無礙原告所
23 有權之行使，原告請求排除亦無實益，與一切公益亦無關，
24 是依民法第773條之規定，原告尚不得對白明輝請求排除侵
25 害。又原告不可能在系爭土地上使用相當於4樓高度之地上
26 空間，對無礙原告所有權行使之雨遮，請求排除侵害顯無實
27 益，依民法第148條之規定，原告所為亦屬權利濫用，有違
28 公共利益或以損害他人為目的，原告自不得請求，從而，被
29 告自亦無不當得利可言。退步言，原告請求自100年8月31日
30 起算相當於租金之不當得利，顯逾5年，被告主張時效抗
31 辯，原告不得請求超過5年部分之不當得利。綜上，原告本

01 件請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
02 回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

03 (五)皇明公司、劉智寬未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言
04 詞辯論所為之聲請及陳述如下：我們已經自行拆除廣告招
05 牌，廣告招牌上層為皇明公司，下層為建身會館，均已拆
06 除，我們也只是承租人等語，資為抗辯。並聲明：(一)請求駁
07 回原告之訴及其假執行聲請。(二)如受不利之判決，願提供擔
08 保請准宣告免為假執行。

09 三、經查：

10 (一)系爭土地為原告所有，以買賣為原因而於100年9月7日經登
11 記為系爭686、687地號土地所有權人一節，有系爭土地登記
12 第一類謄本1份在卷可稽（見本院109年度重簡調字第7號卷
13 【下稱重簡調卷】第154至156頁）。又就坐落新北市○○區
14 ○○段0000○號建物即系爭132號1樓房屋，吳建裕於71年6
15 月29日以買賣為原因經登記為所有權人，應有部分為3分之
16 1，吳文洲、吳鴻益於92年2月12日均以贈與為原因經登記為
17 所有權人，應有部分各為3分之1；就坐落新北市○○區○○
18 段0000○號建物即系爭132號2樓房屋，吳建裕、吳文洲、吳
19 鴻益於92年2月12日均以買賣為原因經登記為所有權人，應
20 有部分各為3分之1；就坐落新北市○○區○○段0000○0000
21 ○號建物即系爭134號1、2樓房屋，林李麗雲於70年2月11日
22 以第一次登記為原因經登記為所有權人，應有部分為全部；
23 就坐落新北市○○區○○段0000○號建物即系爭132號3樓房
24 屋，盧王美枝於70年2月11日以第一次登記為原因經登記為
25 所有權人，應有部分為全部；就坐落新北市○○區○○段00
26 00○號建物即系爭132號4樓房屋，周黃鳴鳳於70年2月11日
27 以第一次登記為原因經登記為所有權人，應有部分為全部；
28 就坐落新北市○○區○○段0000○號建物即系爭132號5樓房
29 屋，白明輝於94年12月27日以買賣為原因經登記為所有權
30 人，應有部分為全部等事，有建物登記第一類謄本、新北市
31 三重地政事務所109年8月12日新北重地資字第1096154433號

函暨所附公務用謄本1份在卷可參（見重簡調卷第146至152頁，本院卷(一)第117至127頁），是此部分之事實，均自堪信為真實。

(二)其次，系爭132號1至5樓房屋及系爭134號1、2樓房屋外有架設雨遮、廣告招牌、鐵架及冷氣等地上物，而系爭132號1樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號C、D、I、K部分，面積各2.19、0.24、2.04、10.25平方公尺，並占用系爭687地號土地位置如附圖1所示編號E、F、G、L部分，面積各0.09、0.07、0.45、17.09平方公尺；又系爭134號1、2樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號A、B、H、J部分，面積各0.21、1.67、0.2、7.68平方公尺；再系爭132號3樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號A、B、C、D部分，面積各0.64、0.95、0.91、0.11平方公尺；另系爭132號4樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號E、F、G、H部分，面積各0.64、1.96、1.53、0.68平方公尺；復系爭132號5樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號I、J、K、L部分，面積各0.99、1.44、1.09、0.11平方公尺等情，有新北市三重地政事務所109年5月8日新北重地測字第1096148014號函暨所附土地複丈成果圖、110年4月14日新北重地測字第1106095707號函暨所附土地複丈成果圖各1份附卷為憑（見重簡調卷第176至178頁、本院卷(一)第415頁至第417頁），並經本院依職權至現場勘驗屬實，有本院110年3月5日勘驗筆錄暨勘驗照片1份可憑（見本院卷(一)第355頁至第375頁），是此部分事實亦堪認定。

(三)再者，系爭686地號土地之99年申報地價為每平方公尺14,800元，102年申報地價為每平方公尺15,360元，105年為每平方公尺23,040元，107年為每平方公尺21,920元，109年為每平方公尺21,920元；系爭687地號土地之99年申報地價為每平方公尺21,934.4元，102年申報地價為每平方公尺23,960元，105年申報地價為每平方公尺32,138.4元，107年申報地價為每平方公尺31,268元，109年申報地價為每平方公尺3

01 1,268元等情，有系爭土地地價第二類謄本、新北市三重地
02 政事務所110年10月22日新北重地資字第1106106077號函暨
03 所附系爭土地地價公務用謄本各1份附卷可參（見本院卷(二)
04 第139頁至第141頁、第97頁至第101頁），且為兩造所不爭
05 執，自堪認定。

06 四、原告主張被告所有或使用之建物上搭建廣告招牌、雨遮、鐵
07 架及冷氣等而無權占用系爭土地，且被告受有相當於租金之
08 不當得利而致原告受有損害等情，為被告所否認，並以前詞
09 置辯。是本院應審酌者厥為：(一)被告占有系爭土地是否有正
10 當權源？原告請求被告拆除地上物並返還系爭土地予原告，
11 有無理由？(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有
12 無理由？以若干為適當？茲分述如下：

13 (一)被告占有系爭土地是否有正當權源？原告請求被告拆除地上
14 物並返還系爭土地予原告，有無理由？

15 1. 按公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用
16 之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反
17 供公眾通行使用之目的，惟特定之人倘違背公用地役關係，
18 無權占有有上開關係之私有土地，受有不當利得時，土地所
19 有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得
20 利（最高法院102年度台上字第701號判決意旨可資參照）。
21 又請求返還占有物之訴，固應以現在占有該物之人為被告，
22 惟所稱占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內；再
23 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
24 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
25 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
26 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院90年度台
27 上字第2217號、85年度台上字第1120號判決意旨可資參
28 照）。是本件原告主張被告所有或使用系爭建物上搭建廣告
29 招牌、雨遮、鐵窗、鐵架，而無權占用系爭土地，被告雖不
30 否認其等所有或使用建物之廣告招牌、雨遮、鐵窗、鐵架確
31 有占用系爭土地一事，惟抗辯其等占有土地具有正當權源，

而此已為原告所否認，依前開說明，被告自應就此有利於己之事實負舉證責任。

2. 經查，吳建裕等3人、盧王美枝辯稱系爭132號1至3樓房屋興建時係依建築法及建築管理規則，須經主管機關指定之建築線興建，而上揭房屋若須經他人私人土地出入，須提出土地使用同意證明，否則無從指定建築線、套繪及核發建造執照，而系爭土地為都市計畫道路用地、既有道路，已有公用地役關係云云。惟查，被告並未說明系爭132號1至3樓房屋經其等或原所有權人架設雨遮、廣告招牌、鐵架及冷氣等地上物，進而附合至系爭132號1至3樓房屋後，前開增設地上物後之狀況與申請房屋建造執照時是否一致、相符，更遑論舉證以實其說，自難認被告或其前所有權人在系爭132號1至3樓房屋架設雨遮、廣告招牌、鐵窗、鐵架等物時，確與建築線相符而全無占用系爭土地或其占用具有合法權源之情形。況依前開說明，縱系爭土地屬既成道路或存有公用地役關係，然被告倘違背公用地役關係，無權占用有上開關係之私有土地，且受有使用土地之不當利得時，原告自非不得行使物上請求權甚明。此外，林李麗雲另辯稱非其在系爭134號1、2樓房屋搭建雨遮、廣告招牌等地上物，原告不得向其請求拆除云云，然查系爭134號1、2樓房屋外之廣告招牌、雨遮縱非林李麗雲所自行搭建，惟其將系爭134號1、2樓房屋出租予皇明公司一節亦據其自承在卷（見本院卷(一)第232頁），參諸前開說明，自應認林李麗雲仍為系爭134號1、2樓房屋之間接占有人，縱其確有將系爭134號1、2樓房屋出租予皇明公司，並經皇明公司搭建雨遮、廣告招牌，林李麗雲仍應對系爭134號1、2樓房屋屬有權占有系爭686地號土地乙事舉證，其既未舉出任何事證可資證明其占有系爭686地號土地有合法權源，自應認其仍屬無權占用系爭686地號土地。從而，吳建裕等3人、林李麗雲、盧王美枝、周黃鳴鳳、白明輝均未舉證證明其等占有系爭土地具有合法權源，其等既未舉證以實其說，堪認其等係無權占有系爭土地自

01 明。綜上，原告請求吳建裕等3人就占用系爭686地號土地如
02 附圖1所示編號K部分面積10.25平方公尺，及占用系爭687地
03 號土地如附圖1所示編號L部分面積17.09平方公尺等地上物
04 予以拆除，並將該部分土地返還予原告，為有理由，應予准
05 許。至原告另請求林李麗雲就系爭134號1、2樓房屋占用系
06 爭686地號土地位置如附圖1所示編號A、B、H、J部分，面積
07 各0.21、1.67、0.2、7.68平方公尺部分，依林李麗雲所提
08 出之現場照片3紙（見本院卷(二)第263至266頁），足徵其已
09 將廣告招牌及雨遮均自行拆除，此亦未經原告爭執，自應認
10 系爭134號1、2樓外現已無占用系爭686地號土地之地上物，
11 原告仍請求林李麗雲拆除前開部分，即屬無據，不應准許
12 （至原告其餘請求部分，則詳後述）。

13 3. 次按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
14 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
15 使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所
16 得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視
17 為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必
18 然之解釋。本院著有71年台上字第737號判例可資參照（最
19 高法院101年度台上字第1106號判決意旨可資參照）。再按
20 土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，
21 及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，
22 不得排除之，民法第773條定有明文。而民法第773條之立法
23 理由為：謂所有權者，依其物之性質及法律規定之限制內，
24 於事實上、法律上管領其物之權利也，故土地所有人在法令
25 之限制內，於地面地上地下皆得管領之。然因此遽使土地所
26 有人，於他人在其地上地下為不妨害其行使所有權之行為，
27 均有排除之權，保護所有人，未免偏重，在所有人既無實
28 益，而於一切公益，不無妨礙。此本條之所由設也。

29 4. 又查，本件原告所請求被告占用系爭土地者，俱為主建物外
30 所搭設之廣告招牌、雨遮、鐵架及冷氣等地上物，尚非被告
31 所有之系爭132號1至5樓、134號1、2樓房屋之建物本身占用

系爭土地，有本院現場勘驗筆錄暨現場照片1份為憑（見本院卷(一)第355頁至第375頁），且為兩造所不爭執，自堪認定。復參諸被告等人所占用之位置及面積，系爭132號1樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號C、D、I部分，面積各2.19、0.24、2.04平方公尺，面積合計4.47平方公尺（計算式： $2.19\text{m}^2 + 0.24\text{m}^2 + 2.04\text{m}^2 = 4.47\text{m}^2$ ），並占用系爭687地號土地位置如附圖1所示編號E、F、G部分，面積各0.09、0.07、0.45平方公尺，面積合計0.61平方公尺（計算式： $0.09\text{m}^2 + 0.07\text{m}^2 + 0.45\text{m}^2 = 0.61\text{m}^2$ ）；又系爭134號1、2樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號A、B、H部分，面積各0.21、1.67、0.2平方公尺，面積合計2.08平方公尺（計算式： $0.21\text{m}^2 + 1.67\text{m}^2 + 0.2\text{m}^2 = 2.08\text{m}^2$ ）；再系爭132號3樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號A、B、C、D部分，面積各0.64、0.95、0.91、0.11平方公尺，面積合計2.61平方公尺（計算式： $0.64\text{m}^2 + 0.95\text{m}^2 + 0.91\text{m}^2 + 0.11\text{m}^2 = 2.61\text{m}^2$ ）；另系爭132號4樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號E、F、G、H部分，面積各0.64、1.96、1.53、0.68平方公尺，面積合計4.81平方公尺（計算式： $0.64\text{m}^2 + 1.96\text{m}^2 + 1.53\text{m}^2 + 0.68\text{m}^2 = 4.81\text{m}^2$ ）；復系爭132號5樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號I、J、K、L部分，面積各0.99、1.44、1.09、0.11平方公尺，面積合計3.63平方公尺（計算式： $0.99\text{m}^2 + 1.44\text{m}^2 + 1.09\text{m}^2 + 0.11\text{m}^2 = 3.63\text{m}^2$ ）等情，均如前述，可知吳建裕等3人、林李麗雲、盧王美枝、周黃鳴鳳、白明輝等人所有系爭132號1至5樓及134號1、2樓房屋雖均有搭建廣告招牌、雨遮、鐵架及冷氣等情，然均係沿建物2樓以上樓層外圍所搭建，且面積均甚少，實難認將有礙於公眾通行使用之情，對公益尚非有所影響，況原告所有系爭土地既係供公眾通行而具有公用地役關係，此亦為兩造所不否認，則原告自無從在系爭土地上興建建物或搭建地上物，則被告等人縱有無權占用系爭土地，然原告請求其等拆除，原告亦無

可能因而可得將系爭土地另做他用，足見原告行使權利後所得利益甚微，而被告等人上揭使用多非營業或其他商業用途，若強行拆除前開位置及面積之地上物，將使被告等人住宅多處受損，且將耗費資源於拆除極少範圍之地上物，亦即被告及國家所受損失甚大，揆諸前揭說明，原告此部分請求即應視為以損害他人為主要目的，而為權利濫用，從而，原告此部分請求，為無理由，不應准許。至吳建裕等3人就系爭132號1、2樓房屋占用系爭686地號土地如附圖1所示編號K部分面積10.25平方公尺，及占用系爭687地號土地如圖1所示編號L部分面積17.09平方公尺等地上物，固主張原告基於系爭土地所有權人地位，請求行使排除侵害請求權，亦有權利濫用之情云云。然查，吳建裕等3人前開部分占用面積非小，且占用位置均為1樓，則此部分無權占用即確有妨害公眾通行之疑慮，原告請求拆除此部分地上物，即非無據，尚難認有權利濫用之情，吳建裕等3人此部分所辯，尚無從為有利於其之認定。

(二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？以若干為適當？

1. 按依不當得利之法律關係請求返還，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年台上字第1695號判例意旨可資參照）。經查，吳建裕等3人之系爭132號1、2樓房屋外搭建之雨遮，無權占用原告所有之系爭686地號土地如附圖1所示編號K部分10.25平方公尺，及系爭687地號土地如附圖1所示編號L部分17.09平方公尺，業如前述；另林李麗雲雖已將系爭134號1樓房屋外搭建而無權占用原告所有系爭686地號土地如附圖1所示編號J部分面積7.68平方公尺部分地上物拆除，然其亦不否認此前確有搭建此部分雨遮，且附合於其上揭建物，進而無權占用系爭686地號土地等情，均如前述，則吳

01 建裕等3人、林李麗雲此部分使用系爭土地，均屬無法律上
02 之原因而受利益，致使原告受有不能使用系爭土地以獲取利
03 益之損害，原告依不當得利之法律關係請求吳建裕等3人、
04 林李麗雲返還此占用系爭土地部分相當於租金之不當得利，
05 為有理由。

- 06 2. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
07 價額年息10%為限。土地法第97條第1項定有明文。所謂土
08 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額，
09 依該管縣市地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有
10 明定。而法定地價，係土地所有人依該法規定所申報之地
11 價，此觀土地法第148條規定自明。又基地租金之數額，除
12 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
13 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
14 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息1
15 0%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參
16 照）。經查，系爭土地現場為雙向車道，附近有蔬果行、便
17 利超商、小吃店、藥房、檳榔攤，經濟活動尚可，生活機能
18 尚可，距最近之捷運三重國小站約500公尺，步行約9分鐘，
19 附近新北市三重區正義北路上有公車站，交通狀況尚佳等
20 情，有本院110年3月5日勘驗筆錄暨勘驗相片、GOOGLE地圖
21 列印圖片可參（見本院卷(一)第355頁至第377頁），堪認本件
22 以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害為適
23 當。又吳建裕等3人占用系爭686、687地號土地面積各為10.
24 25、17.09平方公尺，林李麗雲占用系爭686地號土地面積則
25 為7.68平方公尺，均如前述，至吳建裕等3人業已提出時效
26 抗辯，其等部分應按原告起訴請求不當得利時起算期間滿5
27 年部分，林李麗雲則自原告經登記為系爭土地所有權人時
28 起，均至109年12月31日止，依序計算結果，原告各得請求
29 如附表二所示金額之不當得利，並均自民事變更起訴聲明(二)
30 狀送達翌日加計利息（見本院卷(二)第157至159頁送達證
31 書），原告此部分請求應屬有據。又原告請求吳建裕等3人

自110年1月1日起至拆屋還地之日止，按月各給付相當於租金之不當得利，應依如附表二所示方式計算，亦屬有據。至於原告就吳建裕等3人及林李麗雲均請求自100年8月31日起算相當於租金之不當得利，然依民法第758條規定，物權非經登記不生效力，原告於100年9月7日始經登記為系爭土地所有權人一節，有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見重簡調卷第154至156頁），是原告前開請求起算不當得利時點顯於法無據；又林李麗雲業已自行拆除廣告招牌及雨遮，有100年10月31日所拍攝現場照片1紙為據（見本院卷(二)第265頁），自應認於100年10月31日起林李麗雲即無繼續無權占用系爭686地號土地之情，已如前述，是原告請求林李麗雲給付原告該日以後無權占用系爭686地號土地相當於租金之不當得利，同屬無據；另原告請求吳建裕等3人按月給付相當於租金之不當得利，並應自民事變更起訴聲明(二)狀送達翌日加計利息云云，然此部分既係按月收取，自無從均自同一時間加計利息可言，原告此部分主張，亦非可採，不應准許；至原告主張應以申報地價年息10%計算相當於租金之損害金額始為適當，其逕主張以年息10%亦非適當，尚非可採。

3. 另原告主張被告等人，吳建裕等3人就系爭132號1樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號C、D、I部分，面積各2.19、0.24、2.04平方公尺，面積合計4.47平方公尺，並占用系爭687地號土地位置如附圖1所示編號E、F、G部分，面積各0.09、0.07、0.45平方公尺，面積合計0.61平方公尺；又林李麗雲就系爭134號1、2樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖1所示編號A、B、H部分，面積各0.21、1.67、0.2平方公尺，面積合計2.08平方公尺；再盧王美枝就系爭132號3樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號A、B、C、D部分，面積各0.64、0.95、0.91、0.11平方公尺，面積合計2.61平方公尺；另周黃鳴鳳就系爭132號4樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號E、F、G、H部

分，面積各0.64、1.96、1.53、0.68平方公尺，面積合計4.81平方公尺；復白明輝就系爭132號5樓房屋占用系爭686地號土地位置如附圖2所示編號I、J、K、L部分，面積各0.99、1.44、1.09、0.11平方公尺，面積合計3.63平方公尺；更就劉智寬、皇明公司就系爭134號1、2樓房屋，占用系爭686地號土地位置如附圖2所示A、J部分面積各0.21、0.2平方公尺等部分，原告雖請求被告返還相當於租金之不當得利云云，然前開部分被告所使用位置無礙於公眾通行，且範圍面積甚少，若強行拆除，對原告所得利益甚微，卻對被告及國家損失甚大，故屬權利濫用，原告尚不得請求拆除乙事，業如前述，則原告就此部分再行請求不當得利，亦屬無據，礙難准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項物上請求權、民法第179條不當得利等法律關係，請求吳建裕等3人將系爭土地上如附表一所示位置及範圍之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，且請求吳建裕等3人、林李麗雲分別給付原告如附表二所示金額，均為有理由，應予准許。至原告逾越上開部分之請求則為無理由，應予駁回。

六、原告及吳建裕等3人、林李麗雲均陳明就原告請求給付相當於租金之不當得利部分願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，原告勝訴部分，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額（如附表二之「假執行、免假執行金額」欄所示金額）併宣告之；至原告敗訴部分，原告假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
民事第五庭 法 官 黃乃瑩

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

05 書記官 李振臺

06 附表一（拆屋還地部分）：

07

編號	應履行義務之被告	應拆除部分	占用系爭土地位置及面積	備註
1	吳建裕等3人	如附圖1編號K、L所示部分	坐落系爭686地號土地上如附圖所示編號K部分面積10.25平方公尺	
			坐落系爭687地號土地上如附圖所示編號L部分面積17.09平方公尺	
2	林李麗雲	如附圖1編號J所示部分	坐落系爭686地號土地上如附圖編號J部分面積7.68平方公尺	

08 附表二（給付相當租金不當得利部分）：

09

編號	應給付之被告	占用土地地號	應給付原告金額	假執行、免假執行金額	計算式（申報地價×占用面積×相當於租金之百分比×應有部分×占用時間，元以下四捨五入）	
1	吳建裕等3人	系爭686地號土地	吳建裕、吳文洲、吳鴻益應給付原告63,938元，及自110年1月19日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	原告以21,313元為吳建裕、吳文洲、吳鴻益供擔保後，得假執行；吳建裕、吳文洲、吳鴻益如以63,938元為原告供擔保，得免為假執行。	104年2月28日起至104年12月31日止	15,360元×10.25㎡×5%×0.841年÷6,620元
					105年1月1日起至106年12月31日止	23,040元×10.25㎡×5%×2年=23,616元
					107年1月1日起至109年12月31日止	21,920元×10.25㎡×5%×3年=33,702元
			自110年1月1日起至返還系爭686地號土地之日止，按月給付原告936元。	原告按月以312元為吳建裕、吳文洲、吳鴻益供擔保後，得假執行；吳建裕、吳文洲、吳鴻益如按月以936元為供擔保，得免為假執行。	21,920元×10.25㎡×5%÷12月=936元	
		系爭687	吳建裕、吳文洲、吳鴻益應給	原告以50,760元為吳建裕、吳文洲、	104年2月28日起至104年	23,960元×17.09㎡×5%×0.84年÷17,198元

(續上頁)

01

		地號 土地	付原告152,279元，及自110年1月19日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	吳鴻益供擔保後，得假執行；吳建裕、吳文洲、吳鴻益以152,279元為原告供擔保，得免為假執行。	12月31日止	
			自110年1月1日起至返還系爭687號土地之日止，按月給付原告2,227元。	原告按月以742元為吳建裕、吳文洲、吳鴻益供擔保後，得假執行；吳建裕、吳文洲、吳鴻益如按月以2,227元為供擔保，得免為假執行。	105年1月1日起至106年12月31日止	$32,138.4 \text{元} \times 17.09 \text{m}^2 \times 5\% \times 2 \text{年} \div 54,925 \text{元}$
					107年1月1日起至109年12月31日止	$31,268 \text{元} \times 17.09 \text{m}^2 \times 5\% \times 3 \text{年} \div 80,156 \text{元}$
2	林李麗雲	系爭 686 地號 土地	林李麗雲應給付原告75,118元，及自110年11月19日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	原告以25,039元為林李麗雲供擔保後，得假執行；林李麗雲以75,118元為原告供擔保，得免為假執行。	100年9月7日起至101年12月31日止	$14,800 \text{元} \times 7.68 \text{m}^2 \times 5\% \times 1.3 \text{年} \div 7,490$
					102年1月1日起至104年12月31日止	$15,360 \text{元} \times 7.68 \text{m}^2 \times 5\% \times 3 \text{年} \div 17,695 \text{元}$
					105年1月1日起至106年12月31日止	$23,040 \text{元} \times 7.68 \text{m}^2 \times 5\% \times 2 \text{年} \div 17,695 \text{元}$
					107年1月1日起至109年12月31日止	$21,920 \text{元} \times 7.68 \text{m}^2 \times 5\% \times 3.8 \text{年} \div 32,238 \text{元}$

02 附表三（訴訟費用比例負擔部分）：

03

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	吳建裕等3人	100分之51
2	林李麗雲	100分之14
3	原告	100分之35