

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第479號

原告 林實

訴訟代理人 陳彥均律師

林真真

被告 晨星工程技術顧問有限公司

法定代理人 施俊如

被告 王金英

共同

訴訟代理人 李亦庭律師

複代理人 涂晏慈律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年12月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙
被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，原告起
訴時原以晨星工程技術顧問有限公司、施俊如為被告，提起
本件訴訟，並聲明：被告應訂租約否則無權使用，嗣於本件
審理中追加王金英，歷次數次變更，於民國112年10月11日
具狀變更聲明（詳後述），核其追加被告及變更聲明部分所
請求之基礎事實均屬同一，且係擴張及減縮應受判決事項聲
明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依據前開說明，於
法並無不合，應予准許。

01 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本
02 案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定
03 有明文。本件原告起訴原記載被告為晨星工程技術顧問有限
04 公司（下稱晨星公司）及施俊如，後以民事陳報二狀撤回施
05 俊如部分，經其同意，合於上開規定，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告起訴主張：

08 原告為坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（下合稱
09 系爭土地，面積計58.27 平方公尺）之所有權人，被告王金
10 英則為新北市○○區○○街000 號1 樓建物（下稱系爭1樓
11 建物）之所有權人，而原告及其他地主與群堅建設股份有限
12 公司（下稱群堅公司）於84年4月15日簽立合建契約書，附
13 則約定為「本約合建土地屬都市計畫公園預定地部份，經縣
14 政府（現為新北市政府）都計課要求退縮，建管機關最後裁
15 定不得計入基地，但仍應與其他公園預定地提出供緊鄰該地
16 之壹樓屋主無償使用，不得出租。」（下稱系爭附則）。依
17 系爭附則內容可知系爭土地原應納入都市計畫之公園預定地
18 （按：不計入合建基地），始訂有「提供緊鄰該地之壹樓屋
19 主無償使用、不得出租」之約定；惟後續原告所有之系爭土
20 地並未納入都市計畫之公園預定地，可徵系爭土地「納入都
21 市計畫之公園預定地」應為「原告提供緊鄰該地之壹樓屋主
22 無償使用、不得出租」之停止條件，今系爭土地最終既未納
23 入都市計畫之公園預定地，則「原告提供緊鄰該地之壹樓屋
24 主無償使用、不得出租」之約定應不生效力，是被告王金英
25 無權使用系爭土地，而被告王金英又將其系爭1樓建物出租
26 被告晨星公司並將系爭土地供其無償使用，經測量後其等無
27 權占用系爭土地面積為19.4平方公尺，約占系爭土地面積3
28 3%，依內政部不動產交易實價查詢服務網，查詢系爭土地所
29 在區域109 年2 月至112 年2 月之相關交易紀錄，每平方公
30 尺租金行情約新臺幣（下同）424.5 元，每月租金為24,736
31 元，以109年4月16日起計算2年相當於租金之損害為195,909

元（計算式：24,736×24×33%），爰依民法第179條規定，提起本件訴訟，聲明：(一)晨星公司應給付原告195,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)王金英應給付原告195,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前兩項聲明，晨星公司、王金英任何一方給付後，他方即免給付義務。(四)前項之請求，原告願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告答辯略以：

(一)原告及其他地主與訴外人群堅公司約定合建，由原告及其他地主出土地、群堅公司出資興建，原告依約應協助群堅公司取得道路之通行權。系爭土地（重測前為柑林碑段3-8、2-1地號）原要一併納入建築基地範圍，惟因主管機關要求須退縮，核定不計入建築基地而成為退縮地，該退縮地緊鄰系爭1樓建物，為保障系爭1樓建物之正常使用及價值，乃約定提供系爭1樓建物屋主無償使用，且不得出租收取租金；系爭附則約定「不得出租」，未禁止出租系爭1樓建物，更未限制將該退縮地借予承租人使用或將使用權提供予承租人行使，故1樓屋主取得系爭土地之使用權，並得將該使用權供承租人行使，原告所有權受有限制，不得任意主張排除使用，亦不得再將該土地出租他人，是被告王金英自得出租金系爭1樓建物與被告晨星公司，並供晨星公司無償使用系爭土地。

(二)原告雖主張系爭土地原應納入都市計畫之公園預定地，並以此作為條件，但最終並未納入公園預定地，故條件不成就云云；然本件從來就無附條件或條件不成就之情形，依原告與群堅公司間過往請求返還不當得利訴訟，歷經三審，均遭法院判決駁回其請求確定，足證系爭土地作為退縮地及系爭附則約定簽訂之緣由，並無附條件。又原告明知系爭土地為緊鄰1樓建物之退縮地，原告同意1樓屋主無償使用退縮地，又提起本件訴訟，藉此影響被告正常出入及使用，並要求租

01 金，有違誠信原則，不應准許。

02 (三)又依112 年6 月20日現場勘驗筆錄記載「圍籬是建商搭設
03 的」，與被告無涉；再者，勘驗當日不見被告有任何占用系
04 爭土地之行為，原告雖泛稱「今天停車的方式與平常不同，
05 這部分我們會再提供照片佐證」，然未見相關證據證明被告
06 占用系爭土地，原告請求自屬無據；此外，原告勘驗筆錄上
07 所稱之「平常停車方式」，並未具體主張占用情形，不足作
08 為認定之依據，且因系爭土地形狀狹小，即使有車在該土地
09 附近，也不能斷言有占用到系爭土地。

10 (四)綜上，原告之請求顯無理由，應予駁回，聲明：原告之訴駁
11 回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行等
12 語。

13 三、本院得心證之理由：

14 原告主張以被告無權占有系爭土地為由，請求被告給付相當
15 於租金之不當得利，惟為被告否認，並以前詞置辯，故本件
16 爭點為：(一)晨星公司是否有使用系爭土地？(二)系爭附則是
17 否為停止條件？(三)晨星公司及王金英是否為無權占有？若是，
18 應賠償原告之金額為何？茲論述如下：

19 (一)晨星公司是否有使用系爭土地？

20 1.原告為系爭土地之所有權人，被告王金英為系爭1樓建物所
21 有權人，並將系爭1樓建物出租予被告晨星公司等情，此有
22 土地所有權狀、土地登記第一類謄本、建物所有權狀、房屋
23 租賃契約在卷可查（見板簡卷第13頁至第19頁、本院卷第85
24 頁至92頁），兩造亦不爭執，應足認定。

25 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
27 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
28 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
29 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
30 法院100年台上字第415號裁判意旨參照）。本件原告請求不
31 當得利之期間為109年4月16日起算2年，而晨星公司均否認

01 於期間內有使用系爭土地，自應由原告就此為舉證。

02 3.原告應先舉證晨星公司於109年4月16日起算2年間有使用系
03 爭土地，查原告於本件起訴時僅提出其自行標註之「佔有使
04 用位置」，並提出照片2張（見板簡卷第23頁至第29頁），
05 然自行標註之內容並不能佐證晨星公司有使用系爭土地之事
06 實，且原告提供之照片未經測量，亦不足晨星公司有使用系
07 爭土地。又系爭土地為狹長且面積僅分別為25.82平方公
08 尺、32.45平方公尺，坐落於系爭1樓建物前，有系爭土地謄
09 本、地籍圖謄本、複丈成果圖、現場照片（見本院卷第65頁
10 至第69頁），可見系爭土地面積狹小，晨星公司縱使有於門
11 口停車，也未必有使用到系爭土地，本院到場履勘時，晨星
12 公司表示並未占用到系爭土地，原告雖爭執當日停車方式與
13 平日不同，然依原告提出其所拍攝之照片數張（見本院卷第
14 341頁至379頁），僅110年11月17日、110年12月15日所拍攝
15 之照片為原告所主張晨星公司占有系爭土地之期間，且僅拍
16 攝晨星公司門口有停放車輛，如前所述，系爭土地形狀狹
17 長，並非有停放車輛即當然表示有占用系爭土地，且未經實
18 際測量，停放車輛是否即代表有使用系爭土地並非無疑，另
19 其他時間所拍攝之照片並不能佐證於原告主張占有期間晨星
20 公司有使用系爭土地，是原告尚未舉證被告晨星公司於109
21 年4月16日起算2年間有使用系爭土地，故不足為原告有利之
22 認定。

23 (二)系爭附則是否為停止條件？

24 1.兩造對系爭附則是否為停止條件有所爭執，然系爭合建契約
25 為原告及其他地主與群堅公司所簽立，被告均非契約當事
26 人，先與敘明。

27 2.原告主張系爭土地應納入都市計畫之公園預定地，始有「提
28 供緊鄰該地之壹樓屋主無償使用、不得出租」之約定，是
29 「納入都市計畫之公園預定地」應為「原告提供緊鄰該地之
30 壹樓屋主無償使用、不得出租」之停止條件等語，經本院函
31 詢群堅公司「附則約款之簽訂原因、經過及約款內容的意思

為何？」，經其函覆內容略以：本建案當初申請建築執照，臺北縣政府工務局都計課要求系爭土地應予退縮，因樁位成果與都市計畫圖不合，導致原告等人依都市計畫圖為公園用地，樁位成果使用分區則列為住宅區，本應辦理樁位更正，然恐與現實扞格，故工務局決定以退縮建築方式解決，乃要求本建案退縮建築，而建築線發生退縮，林實等人土地成為退縮地，為了使一樓建物得以出入使用，乃於系爭合建契約後為補充約定該等退縮地提供一樓無償使用等語，有群堅公司112年11月23日函文在卷可佐（見本院卷第387頁），是依群堅公司函覆內容可見其簽立附則時並無以系爭土地是否為公園預定地為停止條件。

3. 又原告及訴外人林鵬曾主張群堅公司私自將系爭土地列入建造執照使用執照基地，造成其損害而請求被告返還不當得利，經本院90年度重訴字第481號判決駁回，上訴後經臺灣高等法院以91年重上字第374號駁回上訴，後又經最高法院以92年台上字第301號裁定駁回上訴在案，有上開判決在卷可查（見本院卷第95頁至第116頁），於前開案件之爭點為系爭附則有無將系爭土地排除在合建範圍內，經認定將系爭土地列為合建之範圍，並未違反契約約定，且原告於另案中爭執系爭附則有停止條件之約定，經另案中臺北縣政府（現為新北市政府）函覆稱：「本縣早期之都市計劃發布實施後，囿於人力、技術等多種因素，其樁位成果與都市計畫圖略有不合，依八十四定土○三—三八八號建築線所示，以都計圖套繪結果為公園用地，此種情形依序應先辦理樁位更正，惟都市計畫實施迄今，已依樁位成果執行多年，遽予更正樁位恐亦難符實際；故本府核發該建築線，註明應依都市計畫圖套繪線退縮建築，是為免影響人民權益並避免將來公私兩損之權宜措施。類此案件，允宜將來全面重製地形圖辦理通盤檢討時再予以合理之解決」、「……其中二之一（重測後為系爭1461地號土地）、三之八（重測後為系爭1461地號土地）……係在上揭建照之申請建築基地範圍內，

01 不計入法定空地，為八四定土0三—三八八號指定建築線加
02 註『依都市計畫圖套繪區界之位置，建築時應退縮』的土地
03 地」（見本院卷第108頁），是系爭附則前段僅是為說明系
04 爭土地依都市計畫圖列為公園用地，與樁位成果編為住宅
05 區，二者有所扞格，依臺北縣政府（現為新北市政府）要求
06 以退縮建築方式解決之緣由，是原告所主張此「納入都市計
07 畫之公園預定地」應為「原告提供緊鄰該地之壹樓屋主無償
08 使用、不得出租」之停止條件，顯然與實情不符，尚不足
09 採。

10 (三)晨星公司及王金英是否為無權占有？若是，應賠償原告之金
11 額為何？

12 1.按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目
13 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法第
14 148 條所明定。而權利之行使，是否以損害他人為主要目
15 的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家
16 社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。（最高法
17 院71年台上字第737號裁判參照）。又所謂誠實信用之原
18 則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定
19 並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自
20 己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察
21 權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（同院
22 86年度台再字第64號裁判要旨參照）。

23 2.查如前述，原告未能舉證晨星公司有於其主張期間內使用系
24 爭土地，難認被告晨星公司有無權占有之情形，原告自不得
25 向其主張不當得利。另被告王金英雖為系爭1樓建物之所有
26 權人，但其與被告晨星公司之租賃標的並非系爭土地，亦未
27 就系爭土地獲取任何利益，即使於租賃契約中有載與系爭附
28 則相似之內容（詳下述），但如前述，原告未能證明晨星公
29 司有無權使用系爭土地，自無從向被告王金英主張不當得
30 利。

31 3.又縱使被告有使用系爭土地，依系爭附則約定原告同意系爭

01 土地「提供緊鄰該地之壹樓屋主無償使用、不得出租」，且
02 原告於另案上訴時，亦表示系爭土地提供其他1樓屋主通行
03 之用（見本院卷第105頁），足見原告於簽立系爭約款時已
04 同意系爭土地供系爭1樓建物使用。雖被告王金英並非系爭
05 合建契約之相對人，但其為系爭1樓建物所有權人，因系爭
06 約款而認其可無償使用系爭土地，而將系爭1樓建物出租與
07 被告晨星公司時，於租賃契約中第21條第6項約定「本出租
08 標的物的門前空地為退縮地及公園預定地，可供承租人乙方
09 無償使用，但乙方不得出租及搭建棚子」（見本院卷第139
10 頁），此約定與系爭附則之內容大致相同，另可佐證租賃標
11 的物為系爭1樓建物，承租人晨星公司並未承租系爭土地，
12 僅是可無償使用系爭土地，此可見被告之行為均無違系爭附
13 則之約定。

14 4.原告於合建時同意系爭1樓建物所有權人無償使用系爭土
15 地，從簽立系爭附則迄今已逾20年間，從未以系爭土地所有
16 權人之身分向被告主張權利，雖其就系爭土地曾與合建時之
17 建商群堅公司另行訴訟，如前述其於訴訟中亦表示系爭土地
18 供1樓屋主通行之用，且該訴訟於92年2月27日早已確定，可
19 見原告應遵守系爭附則之約定，被告王金英認系爭附則有
20 效，而於租賃契約中將其載明，並未就此另外獲取任何額外
21 利益，被告晨星公司亦無違背租賃契約之約定。而系爭土地
22 位於系爭建物1樓門前，被告並未於其上有搭建任何建物而
23 為占有，而原告於本院履勘時是以噴漆四個點方式計算被告
24 占用面積，除如前述未能認定被告是否有占用系爭土地外，
25 且依原告所指稱被告晨星公司是停車於系爭土地，原告所指
26 之測量方式顯然與其所稱占用方式有所扞格，原告執意以此
27 方式計算被告無權占用之面積並請求被告給付相當租金，顯
28 係以損害他人為目的，而有違誠實信用原則，縱使被告有使
29 用系爭土地，原告亦為系爭土地所有權人，但因原告權利之
30 行使有違民法第148 條第2 項規定，亦應予駁回。

31 四、綜上所述，原告主張被告無權占有系爭土地，而依民法179

01 條請求不當得利，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
02 回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

03 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經
04 審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
05 自無庸一一贅述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
08 民事第六庭 法 官 宋家瑋

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 15 日
13 書記官 張韶安