

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1174號

原告 郭玟伶

被告 吳慶輝

謝淋光

曾郁晴

共同

訴訟代理人 王中平律師

被告 黎氏瓊英

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國115年7月1日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告吳慶輝應將如新湖地政事務所民國115年4月24日土地複丈成果圖表中紅色區域鐵皮屋(面積1平方公尺)拆除；全體被告應將新湖地政事務所民國115年4月24日土地複丈成果圖表中A部分兩側圍牆及柏油路面(含水泥地面，面積135平方公尺)，及B部分三根石柱及磁磚地面(面積10平方公尺)拆除。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣391,500元為原告供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 本件原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告吳慶輝、謝淋光、
04 曾郁晴應將坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地，如附圖
05 斜線部分(面積約為146平方公尺)之地上物拆除，並將土地
06 交還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)197,100
07 元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按年息
08 5%計算之利息；並自起訴狀送達之翌日起至返還前項土地之
09 日止，按月給付原告3,285元。(三)訴訟費用由被告負擔。
10 (四)原告願供擔保請准宣告假執行。」(見本院卷第9至10
11 頁)，嗣變更聲明第一項為「被告吳慶輝應將如新湖地政事
12 務所115年4月24日土地複丈成果圖表中紅色區域鐵皮屋計1
13 平方公尺拆除；全體被告應將新湖地政事務所115年4月24日
14 土地複丈成果圖表中A部分兩側圍牆及柏油路面(含水泥地
15 面，面積135平方公尺)，及B部分三根石柱及磁磚地面(面積
16 10平方公尺)拆除，並將占用土地交還原告。」(見本院卷第
17 215頁)，核原告更正訴之聲明有關請求被告拆除、返還之面
18 積，則未涉及訴訟標的之變更，僅係更正事實上之陳述，揆
19 諸前揭規定，應予准許。

20 二、本件被告黎氏瓊英經合法通知，而無正當理由，未於言詞辯
21 論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依
22 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 一、原告主張：

24 (一)原告為訴外人劉昱德之配偶，劉昱德繼承父親劉昌洪座落新
25 竹縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)後，又因劉
26 昱德身故而由原告於114年繼承系爭土地，先予敘明。系爭
27 土地於民國81年間因建商欲興建房屋，租借一年作為暫時通
28 行使用，租賃期屆滿後劉昌洪向建商請求返還土地皆被置之
29 不理。系爭土地現遭被告等人鋪設柏油作為道路，甚至蓋上
30 鐵皮屋作為停車場使用，而無正當權源，經新豐鄉調解委員
31 會調解仍調解不成立。

01 (二)系爭土地114年度公告現值為每平方公尺新臺幣(下同)2,700
02 元，遭占用土地為146平方公尺，被占用土地價格為394,200
03 元，年息10%，每年租金應39,420元，每月租金為3,285元，
04 已無權占用5年計算，被告等人受有不當得利197,000元。為
05 此，爰依民法第767條、民法第179條之規定提起本件訴訟，
06 並聲明：

07 1、被告吳慶輝應將如新湖地政事務所115年4月24日土地複丈成
08 果圖表中紅色區域鐵皮屋計1平方公尺拆除；全體被告應將
09 新湖地政事務所115年4月24日土地複丈成果圖表中A部分兩
10 側圍牆及柏油路面(含水泥地面，面積135平方公尺)，及B部
11 分三根石柱及磁磚地面(面積10平方公尺)拆除，並將占用土
12 地交還原告。

13 2、被告應給付原告197,100元，並自起訴狀繕本送達翌日起至
14 返還土地之日止，按年息5%計算之利息；並自起訴狀送達之
15 翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,285元。

16 3、訴訟費用由被告負擔。

17 4、原告願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告吳慶輝、謝淋光、曾郁晴則以：81年間耕園建設股份有
19 限公司(下稱耕園建設公司)與新竹縣○○鄉○○段000○○000
20 00地號土地所有權人合意，約定於上開土地上建設住宅(即
21 如意家園社區，下稱系爭社區)，斯時系爭土地所有人劉昌
22 洪與耕園建設公司商議後，將系爭土地使用權讓與耕園建設
23 公司後，再由耕園建設公司興建系爭社區。耕園建設公司遂
24 以系爭土地作為建築線，用以申請建築執照，其後於81年6
25 月17日經由新竹縣新豐鄉公所核可通過後，耕園建設公司隨
26 即開始系爭社區之建案，嗣於82年6月28日取得使用執照。
27 被告等人開始居住系爭社區，於斯時即以系爭土地為社區聯
28 外之主要道路。被告等人於95年起即居住系爭社區，長達20
29 年之久，期間劉昌洪、劉昱德均未向被告主張系爭土地上任
30 何權利，被告復再透過村長向原告詢問，經原告同意後始於
31 系爭土地上鋪設柏油。原告既繼受劉昌洪一切權利義務，自

上開說明，被告並非無權占有。原所有人劉昌宏、劉昱德均未對系爭社區住戶主張任何權利，且原告為劉昱德之配偶，豈不知悉系爭土地使用情狀？若知悉，何以未建議劉昱德行使權利？足見原告早已明知此權利存在，卻遲遲未主張，由被告等人繼續使用系爭土地。系爭土地為系爭社區唯一聯外道路，如遭原告強行收回，無異使被告等人失去回家之路，原告於明知或可得而知該土地使用同意書及系爭土地之占有實際情況，且限制其所有權一部行使無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則，非不得以原告行使所有權不符民法第148條規定為由，限制原告權利之行使，即不得訴請被告等人拆除或遷讓地上物並返還土地。倘系爭土地由原告收回，則被告等人居住之社區形成袋地，已無法正常出入，被告等人依民法第787條之規定，亦得向原告主張袋地通行權。原告所提租賃契約與本案系爭土地無關。原告主張不當得利，須依據「無法律原因」為要件，本件被告等人乃依據「土地使用同意書」而使用系爭土地，非無法律上原因等語置辯。答辯聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告黎氏瓊英未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

原告主張被告占有其所有之系爭土地，業據提出土地所有權狀影本為證(見本院卷第23頁)，並經兩造於115年4月24日會同本院及新竹縣新湖地政事務所現場實施勘驗，有勘驗測量筆錄(見本院卷第181至183頁)及現場照片(見本院卷第207頁)、新竹縣新湖地政事務所以115年5月11日新湖地測字第1152300125號函檢送115年4月24日土地複丈成果圖(下稱附圖)(見本院卷第185至187頁)附卷可參，被告亦不爭執占有之事實，堪信原告此部分主張為真實。原告主張被告應拆除

如訴之聲明第一項所示地上物，並返還系爭土地，另應給付相當於租金之不當得利乙節，被告否認之，並以前詞置辯。則原告主張有無理由？茲分述如下：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅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之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。另按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。

(二)經查，系爭社區為耕園建設公司於81年間所興建，並於82年7月7日取得使用執照，此經本院依職權向新竹縣政府調取新竹縣○○鄉○○段000○○00000地號土地上建物之使用執照及建造執照，經新竹縣政府以115年3月13日府產建字第1150343996號函檢送相關資料，本院已核閱無訛。其中，劉昌洪於81年6月出示土地使用同意書，同意耕園建設公司在系爭土地上使用145.5平方公尺面積，備註記載「僅做道路通行使用」，此有上開土地使用同意書在卷可稽（見本院卷第87頁），上開同意書所載使用面積與本件附圖所示A、B部分占用面積相符，堪認附圖所示A、B部分即為劉昌宏同意耕園建設公司使用系爭土地之位置，揆諸其性質應屬未定期限之使

01 用借貸契約。此後，耕園建設公司始興建系爭社區，被告等
02 人並陸續遷入居住，而原告係自劉昱德、劉昌洪處繼承系爭
03 土地，則依前揭判決意旨，基於占有連鎖原則，兩造應同受
04 上開使用借貸契約之拘束，於系爭土地借貸目的使用完畢
05 前，原告尚不得請求返還，故被告抗辯其非無權占有，應屬
06 可採。

07 (三)原告雖提出承租契約書(見本院卷第17頁)，主張劉昌洪僅同
08 意耕園建設公司占用81年9月15日起至82年9月15日止1年期
09 間云云，然劉昌洪前於81年6月既已同意耕園建設公司使用
10 系爭土地、同地段911、911-1地號土地，並交付上開土地使用
11 同意書予耕園建設公司用以申請建築執照，上開土地使用
12 同意書並附於建築執照卷內，此亦經本院調取相關卷證確認
13 無誤；而原告所提之承租契約書，簽署日期在上開土地使用
14 同意書之後，內容增添與上開使用同意書上所無之使用期間
15 與對價，然劉昌洪並未於簽署此份承租契約書後主張要收回
16 或取代上開土地使用同意書，亦未於簽署之1年後積極向耕
17 園建設公司或新竹縣新豐鄉公所反應使用期限屆至，毋寧應
18 認為此份承租契約書係劉昌洪向耕園建設公司收取同意使用
19 系爭土地對價之依據，並不妨礙其已提供上開土地使用同意
20 書同意耕園建設公司使用系爭土地之事實，是原告以承租契
21 約書主張82年之後被告等無權占用系爭土地乙節，尚難憑
22 採。

23 (四)惟查，被告於事後在得通行之系爭土地範圍內，另行鋪設柏
24 油道路、磁磚，興建石牆、石柱及鐵皮屋部分，依上開土地
25 使用同意書上備註記載「僅供道路使用」，可知係違反劉昌
26 洪與耕園建設公司自始約定之使用目的。被告雖抗辯劉昌
27 洪、劉昱德過去20年間不曾對被告主張任何權利，今原告主
28 張無權占有、拆除系爭地上物返還系爭土地，將使系爭社區
29 形同袋地，有違誠實信用原則云云。然所謂袋地通行權，其
30 性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍
31 地所有人所有權內容之限制，雖為周圍地之物上負擔，然周

01 圍地所有人並無犧牲自己重大財產利益，以實現袋地所有人
02 最大經濟利益之義務（最高法院111年度台上字第1201號判
03 決意旨參照）。本件系爭土地為田地，屬特定農業區（見本
04 院卷第37頁），被告於得通行之系爭土地上另築石柱、石
05 牆、鐵皮屋，並於路面鋪設柏油、磁磚，以增進道路或自己
06 使用土地之便利性，加強居住環境之經濟效益，然此舉已然
07 使身為土地所有權人之原告違反土地使用目的之行政相關規
08 定，而面臨相關罰則，並可能因此失去稅賦上優惠，對原告
09 增添重大財產上不利益，且被告據以主張有權占有之上開土
10 地使用同意書，本亦僅限定土地使用目的為供道路通行使
11 用，已如上述，如拆除上開柏油道路、石牆、石柱、磁磚及
12 鐵皮屋，被告仍可維持通行目的，是原告此部分請求，並無
13 違反誠信原則之情形。至於劉昌洪、劉昱德未曾主張權利此
14 等單純沉默之事實，亦不等同原告行使權利即屬權利濫用。
15 則原告請求依民法第767條中段之規定，請求被告吳慶輝拆
16 除如附圖紅色區域鐵皮屋（面積1平方公尺）；被告等應拆除
17 附圖所示A部分兩側圍牆及柏油路面（含水泥地面，面積135
18 平方公尺），及B部分三根石柱及磁磚地面（面積10平方公尺）
19 拆除，為有理由。至被告雖爭執鋪設柏油係輾轉得到原告同
20 意云云，然未提出證明以實其說，是被告此節抗辯並不可
21 採。

22 （五）末查，劉昌洪前就系爭土地與耕園建設公司就系爭土地145
23 平方公尺即附圖所示A、B部分面積，簽立土地使用同意書，
24 供耕園建設公司作為道路使用，是雙方就附圖所示A、B部分
25 成立未定期限之使用借貸契約乙節，業經本院認定如上，被
26 告於使用借貸契約當然消滅或終止前，係有權使用附圖所示
27 A、B部分所示土地之面積，而原告並未提出借貸契約有當然
28 消滅或終止之事由。從而，原告就被告等使用附圖所示A、B
29 部分所示土地之面積部分，依據不當得利規定，請求被告給
30 付損害賠償及相當於租金之不當得利，自屬無據，不應准
31 許。

01 五、綜上所述，原告請求被告吳慶輝應將如附圖所示紅色區域鐵
02 皮屋計1平方公尺拆除；全體被告應將附圖所示A部分兩側圍
03 牆及柏油路面(含水泥地面，面積135平方公尺)，及B部分三
04 根石柱及磁磚地面(面積10平方公尺)拆除為有理由，應予准
05 許外，其餘主張，均無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
07 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
08 敘明。

09 七、按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權
10 宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。本
11 判決所命被告給付金額未逾50萬元，依前揭規定，本院自應
12 依職權宣告假執行。另依就被告聲請，就其敗訴部分，亦得
13 供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失
14 所依附，應併予駁回。

15 八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
17 民事第二庭 法 官 高上茹

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
22 書記官 謝佩芸