

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1611號

原告 汪樂詒

訴訟代理人 莊志成律師

被告 台北花園城社區管理委員會

法定代理人 牛震野

被告 鄭仲仁

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國112年7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。但被告同意者；請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2款定有明文。本件原告起訴原僅請求拆除坐落其所有臺北市○○區○○段0○段00地號土地（下稱系爭土地）土地上物，並將各該部分土地返還原告及其他共有人，嗣依現場測量結果，具狀更正請求拆除地上物之範圍及面積，且追加請求返還各該地上物占用系爭土地所受相當於租金之不當得利（見本院卷1第184-187頁）。上開原告追加請求部分，業經被告於民國111年12月23日言詞辯論期日同意（見本院卷1第304頁），且屬基於系爭土地為被告以地上物占用之同一基礎事實所為，核與首揭規定相符，應予准許。

二、被告台北花園城社區管理委員會（下稱花園城管委會）未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：其為系爭土地共有人，應有部分1/6，被告鄭仲

01 仁竟擅自以如附圖所示A部分之車庫（面積為8.76平方公
02 尺，下稱系爭車庫），無權占用系爭土地；花園城管委會則
03 擅自以如附圖所示B1、B2、B3部分之欄杆（面積各為0.14、
04 0.03、0.07平方公尺）、C1、C2部分之花圃（面積各為2.7
05 7、0.15平方公尺）、D部分之鐵椅（面積為0.42平方公尺）
06 及E部分之溜滑梯（面積為3.26平方公尺）等地上物（面積
07 共為6.84平方公尺，下合稱系爭地上物），無權占用系爭土
08 地，妨害原告及其他共有人對系爭土地所有權之行使，受有
09 相當於租金之利益，致原告受損害，被告應按系爭土地於本
10 件起訴前最近5年內之最低申報地價每平方公尺新臺幣（下
11 同）40,880元之週年利率10%，分別依系爭車庫、地上物所
12 占面積計算後，就原告對系爭土地應有部分比例範圍，返還
13 原告5年及自111年1月1日起至返還所占各該部分土地之日止
14 之不當得利。依民法第767條第1項前段、中段、第821條及
15 第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）鄭仲仁
16 應將坐落系爭土地上系爭車庫拆除，並將該部分土地返還原
17 告及其他共有人；（二）花園城管委會應將坐落系爭土地上
18 系爭地上物拆除，並將各該部分土地返還原告及其他共有
19 人；（三）鄭仲仁應給付原告29,841元，及自111年1月1日
20 起至返還（一）所示土地之日止，按月給付原告497元；
21 （四）花園城管委會應給付原告23,300元，及自111年1月1
22 日起至返還（二）所示土地之日止，按月給付原告388元；
23 （五）就（一）、（二）部分，願供擔保，請准宣告假執
24 行。

25 二、被告則以：訴外人趙筱梅與亞青建設股份有限公司（下稱亞
26 青建設）合作開發，就重測前臺北市○○區○○○段○○○
27 ○段000○○地號土地（下稱重測前390之1地號土地）出具土
28 地使用權同意書（下稱系爭同意書），供亞青建設興建台北
29 花園城建案建物（下稱系爭建案建物）使用，重測前390之1
30 地號土地為系爭建案建物全部建築基地之一，而依亞青建設
31 原始規劃設計，系爭車庫坐落系爭土地範圍本設置停車位供

01 後方房屋即鄭仲仁所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000
02 巷00弄0號房屋（下稱6號房屋）住戶使用，鄭仲仁基於約定
03 專用，有權以系爭車庫占用重測前390之1地號土地，又亞青
04 建設出於行銷目的，興建系爭地上物供系爭建案建物之全體
05 住戶使用，並將系爭地上物交由花園城管委會管理，花園城
06 管委會有權以系爭地上物占用重測前390之1地號土地。重測
07 前390之1地號土地嗣經分割出重測前臺北市○○區○○○段
08 ○○○○段000○○0地號土地（下稱重測前390之12地號土
09 地），並於重測後改編為系爭土地，原告繼承趙筱梅取得系
10 爭土地，仍應受趙筱梅所出具系爭同意書拘束，就重測前39
11 0之1地號土地供亞青建設興建系爭建案建物使用，於系爭建
12 案建物所在台北花園城社區範圍內不得主張無權占有。縱被
13 告無權以系爭車庫、地上物占用系爭土地，惟原告請求拆除
14 系爭車庫、地上物並返還各該部分土地，損人不利己，構成
15 權利濫用，況占用期間已歷47年，未經趙筱梅異議或行使任
16 何權利，依權利失效原則，原告不得再行使權利。再系爭土
17 地為畸零地，無法再利用，原告請求返還之不當得利過高等
18 語，資為抗辯，鄭仲仁並聲明：（一）如主文第1項所示；
19 （二）就原告聲明（一）部分，如受不利判決，願供擔保，
20 請准宣告免為假執行；花園城管委會則聲明：（一）如主文
21 第1項所示；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
22 為假執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷1第392-394頁）：

24 （一）原告為系爭土地共有人，應有部分1/6。

25 （二）鄭仲仁為系爭車庫之事實上處分權人；花園城管委會為系爭
26 地上物之事實上處分權人。

27 （三）重測前390之1地號土地於68年5月4日分割出重測前390之12
28 地號土地；嗣因地籍圖重測，重測前390之12地號土地改編
29 為系爭土地。

30 （四）亞青建設於65年間申請，在重測前臺北市○○區○○○段○
31 ○○○段000○○0○○0○○0地號土地上興建房屋，經

01 主管機關於65年3月25日核發65建（內）字第19號建造執
02 照，嗣於66年5月31日竣工，並經主管機關於同年6月9日核
03 發66使字第1124號使用執照。

04 （五）現有系爭車庫、地上物坐落系爭土地上，系爭車庫占用系爭
05 土地面積8.76平方公尺，系爭地上物占用系爭土地面積共6.
06 84平方公尺。

07 （六）本件原告請求返還不當得利期間，系爭土地之最低公告地價
08 為每平方公尺51,100元，最低申報地價應為上開公告地價8
09 成即每平方公尺40,880元。

10 （七）系爭土地位於臺北市內湖區環山路1段136巷20弄口，土地使
11 用分區為住三，建蔽率45%，容積率225%。在環山路1段136
12 巷口有214、紅31、藍20區經三總、藍27經三總等路線公車
13 站，步行至西湖捷運站約11分鐘，步行至德明財經科技大
14 學、西湖國小約5分鐘。附近有西湖市場、肯德基臺北內湖
15 餐廳、全家便利商店新德明店、台北富邦銀行西湖分行、中
16 國信託銀行西湖分行、西安公園、金面山親山步道口等，生
17 活機能健全、便利，文教氣息濃厚，交通便捷。

18 四、本院之判斷

19 （一）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
20 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有
21 之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求
22 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
23 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
24 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
25 上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三
26 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
27 利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生
28 之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人
29 債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院
30 101年度台上字第224號判決意旨參照）。次按占有連鎖，為
31 多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間

01 人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得
02 之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間
03 債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連
04 鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性
05 係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參
06 照）。

07 （二）查亞青建設興建之系爭建案建物全部為台北花園城社區範圍
08 內，所組成花園城管委會只有1個等情，業經原告、鄭仲仁
09 於本院審理時陳明不爭執（見本院卷2第22頁），並依臺北
10 市建築管理工程處（下稱北市建管處）112年7月10日北市都
11 建寓字第1126027679號函復說明，花園城管委會管理範圍包
12 含66使字第1123、1124、1205號、67使字第240、1439、145
13 0、1463號、68使字第1788號、69使字第193、569號、70使
14 字第2106號使用執照之建物，詳細門牌號碼位於臺北市內湖
15 區環山路1段、同段136巷及同巷2弄、8弄、10弄、12弄、14
16 弄、18弄、20弄、22弄、24弄等（見本院卷2第15-16頁），
17 足見花園城管委會所管理建物範圍甚廣，非僅止於單一街區
18 範圍內建物。又趙筱梅前於66年3月4日就重測前390之1地號
19 土地出具系爭同意書，供亞青建設興建系爭建案建物使用，
20 有系爭同意書為憑（見本院卷1第418頁）。雖經向北市建管
21 處調取相關建造執照、使用執照卷宗資料可知，重測前390
22 之1地號土地係供申請65建（內）字第18號、65建（內）第1
23 8變1號建造執照及67使字第1463號使用執照之建物所用，系
24 爭車庫、地上物所在街區範圍則屬65建（內）字第19號建造
25 執照及66使字第1124號使用執照之建物，亦即亞青建設興建
26 系爭建案建物包含不同建造執照及使用執照，重測前390之1
27 地號土地非供申請65建（內）字第19號建造執照及66使字第
28 1124號使用執照之建物所用，但此種向主管機關申請建照執
29 照及使用執照之行政措施，尚不影響系爭同意書就重測前39
30 0之1地號土地面積全部供興建系爭建案建物之私法效力，蓋
31 系爭同意書未見就此有何明確限制或特別排除之意，則亞青

建設於興建系爭建案建物形成台北花園城社區範圍內所為占用重測前390之1地號土地，均得憑之對趙筱梅主張有權占有，不限於持系爭同意書申請建造執照及使用執照之建物所在範圍內始得主張有權占有，否則難以發揮亞青建設大量興建系爭建案建物組成大型社區之整體效益，亦難認符合趙筱梅身為地主同意與亞青建設合作開發之目的，原告主張以申請不同建造執照及使用執照之建物所在建築基地為準，區別判斷是否受系爭同意書拘束，難認可採。至於原告固主張重測前390之1地號土地分割出重測前390之12地號土地即系爭土地後，已將系爭土地返還趙筱梅，不再供作系爭建案建物之任一建築基地使用等語，惟土地分割原因不一而足，衡以系爭土地所在台北花園城社區位置並非邊緣地帶，趙筱梅取得分割後系爭土地，對於系爭土地仍屬台北花園城社區範圍內而有為人占用情形，應無不知之理，卻至其死前長久未見有何本於所有權排除占用之行為，亦足佐認系爭土地仍受系爭同意書之拘束，原告就此所為陳述及舉證尚不足以使本院形成確信心證，無從採為有利原告之認定。

(三)依花園城管委會於本院審理時陳明：系爭地上物為建商興建系爭建案建物時，利用畸零地所做小孩遊樂設施及規劃成小公園，供社區居民使用，主要目的應係有助銷售系爭建案建物，花園城管委會係為整個社區服務而管理系爭地上物等語（見本院卷1第171頁、第201頁、第305頁），參照附圖及現場履勘照片可知，系爭地上物內容分別為欄杆、花圃、鐵椅、溜滑梯，並以溜滑梯所占面積最大而屬其中主要設施（見本院卷1第120-122頁、第166頁），堪認系爭地上物具有供公眾使用性質，應非僅為單一所有人私益而設，確屬供台北花園城社區全體住戶使用。又花園城管委會陳稱由亞青建設興建系爭地上物以利行銷系爭建案建物之詞，亦難認與一般社會常情有何違背，足見花園城管委會應係基於管理維護台北花園城社區職責，經亞青建設移轉取得系爭地上物之事實上處分權，自應包含移轉系爭地上物對系爭土地之占有

01 權源。亞青建設既得依系爭同意書就台北花園城社區範圍內
02 系爭地上物對趙筱梅主張有權占有系爭土地，花園城管委會
03 亦得本於與亞青建設間移轉占有權源之一定債之關係，對亞
04 青建設主張有權占有系爭土地，從而構成占有連鎖，得對趙
05 筱梅主張有權占有系爭土地。

06 (四)查亞青建設興建系爭建案建物時，已就鄭仲仁所有6號房屋
07 前規劃設置停車位，有亞青建設申請66使字第1124號使用執
08 照所提出相關圖說資料及該使用執照存根為憑（見本院卷1
09 第61-64頁、第150-152頁、第161頁、第163頁、第254頁、
10 所附證物袋），上開停車位既仍屬台北花園城社區範圍內，
11 就此亞青建設得依系爭同意書對趙筱梅主張有權占有系爭土
12 地。又鑑於上開停車位設於6號房屋前，基於地理位置相鄰
13 而由6號房屋買受人一併取得前方所設停車位使用權限，尚
14 與一般社會常情相符，堪認鄭仲仁輾轉向亞青建設買受取得
15 6號房屋所有權時，已一併取得6號房屋前方停車位之使用權
16 限，自亦包含移轉上開停車位對系爭土地之占有權源，衡以
17 系爭車庫正位於6號房屋前方，所在位置及用途均與上開停
18 車位大致相符，難認兩者有何足以區別評價之必要，即就系
19 爭車庫是否有權占有系爭土地，尚無為不同判斷之理，鄭仲
20 仁應得就系爭車庫對亞青建設主張有權占有系爭土地，從而
21 構成占有連鎖，得對趙筱梅主張有權占有系爭土地。至於系
22 爭車庫無論是否為亞青建設所建，既未違反作為停車位用途
23 之原始規劃，尚不影響屬有權占有系爭土地之判斷。

24 (五)原告業於本院審理時陳明其繼承趙筱梅取得系爭土地應有部
25 分（見本院卷1第306頁），並有系爭土地登記謄本及異動索
26 引表可佐（見本院卷1第478-481頁、第628-629頁），亦應
27 本於繼承之法律關係，繼受趙筱梅基於系爭同意書同意亞青
28 建設於台北花園城社區範圍內占用系爭土地之債務。被告既
29 就系爭車庫、地上物構成占有連鎖，得對趙筱梅主張有權占
30 有系爭土地，自亦得對繼承趙筱梅之原告主張有權占有系爭
31 土地，並非無法律上原因而受占用系爭土地之利益，不構成

01 不當得利，原告請求拆除系爭車庫、地上物，返還各該部分
02 土地，及返還不當得利，均為無理由。至於原告所提實務判
03 決見解，與本件適用之事實不同，尚無從比附援引，附此敘
04 明。

05 五、綜上所述，原告繼承趙筱梅取得系爭土地應有部分，仍應受
06 系爭同意書之拘束，而被告就系爭車庫、地上物占用系爭土
07 地構成占有連鎖，原告不得主張為無權占有系爭土地，亦無
08 構成不當得利可言。從而，原告依民法第767條第1項前段、
09 中段、第821條及第179條規定，請求（一）鄭仲仁應將坐落
10 系爭土地上系爭車庫拆除，並將該部分土地返還原告及其他
11 共有人；（二）花園城管委會應將坐落系爭土地上系爭地上
12 物拆除，並將各該部分土地返還原告及其他共有人；（三）
13 鄭仲仁應給付原告29,841元，及自111年1月1日起至返還
14 （一）所示土地之日止，按月給付原告497元；（四）花園
15 城管委會應給付原告23,300元，及自111年1月1日起至返還
16 （二）所示土地之日止，按月給付原告388元，均為無理
17 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
18 依附，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
20 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
21 明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
24 民事第三庭 法 官 黃柏仁

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日
30 書記官 洪忠改