

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1205號

原告 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

法定代理人 黃淑如

訴訟代理人 吳嘉榮律師

被告 隆翔汽車有限公司

法定代理人 簡世隆

被告 太陽王餐飲股份有限公司

法定代理人 王愛珠

訴訟代理人 詹永安

被告 翁簡妙玲

訴訟代理人 簡燕青

被告 林明同即九泰汽車商行

上列當事人間請求給付土地使用補償金事件，本院於民國112年5月26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、國有財產撥由各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有人之權利（最高法院51年台上字第2680號判決意旨參照）。此於各地方自治團體所有之財產，亦應為相同之解釋。經查，本件坐落臺北市○○區○○○○○○段○○段0地號、309地號、八仙段二小段423地號、文林段二小段223地號、豐年段一小段771地號土地登記為臺北市所有，坐落八仙段二小段421-1地號土地則登記為新北市所有（上開6筆土地，下合稱系爭土地，分別則各以地號，稱為某地號土地），並均由原告管理（見本院卷第74至84頁）。系爭土地既屬原告管理之市有財產，則本件

01 原告以管理機關之地位代表臺北市與新北市請求被告給付不
02 當得利，自具當事人適格。

03 二、本件被告隆翔汽車有限公司（下稱隆翔公司）、太陽王餐飲
04 股份有限公司（下稱太陽王公司）未於最後言詞辯論期日到
05 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
06 請，就太陽王餐飲、隆翔公司部分由其一造辯論而為判決。

07 三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
08 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
09 第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明：被告應各給付原告
10 如附表二之金額及利息（見司促卷第8至9頁）。嗣經原告多
11 次更正，其最後聲明如後原告主張之聲明欄所載。經核原告
12 所為，係屬應受判決事項之聲明之擴張及減縮，依民事訴訟
13 法第255條第1項第3款規定，應予准許。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：系爭土地均由原告管理，卻遭被告隆翔公司、太
16 陽王公司、被告翁簡妙玲、林明同即九泰汽車商行（下稱林
17 明同）等人以通行使用之方式無權占用。原告曾陸續催告被
18 告給付使用補償金及利息，惟被告均置之不理。被告占用面
19 積、占用期間及應計收之使用補償金如附表一所示，爰依民
20 法第179條規定（見本院卷二第28頁），訴請被告返還占用
21 上開土地之不當得利等語。並聲明：被告應各給付原告如附
22 表三所示之金額及利息；願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、隆翔公司未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前到庭及以書
24 狀提出之陳述則以：隆翔公司於107年8月14日向訴外人許秋
25 明頂下門牌號碼臺北市○○區○○路0段00000號之房屋，但
26 不含出入通道部分，此前並未占用423地號、421-1地號、77
27 1地號土地，該房屋前之水泥通道，係於頂下該房屋前即存
28 在。隆翔公司頂下上開建物後，旋將上開建物於107年8月14
29 日起至108年11月30日間，出租予訴外人簡永昌使用，後來
30 該房屋門牌改編為同段403-7號房屋（下稱403-7號房屋），
31 自109年1月1日起至109年12月31日間出租予訴外人黃美華使

01 用（見本院卷第22至26頁）。簡永昌、黃美華為實際占用人，
02 均表示願意繳納使用補償金，原告不應向隆翔公司請求
03 給付等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，
04 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、太陽王公司未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前到庭及以
06 書狀提出之陳述則以：太陽王公司係自103年起，向訴外人
07 即地主陳韋奴承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房
08 屋（下稱141號房屋）及所坐落之土地，繳納租金總額新臺
09 幣（下同）760,000元，並非無權占用土地。且上開建物屋
10 齡為20餘年，太陽王公司承租後未曾進行更改變動，無權占
11 用人應為上述地主，而非太陽王公司等語置辯，並聲明：原
12 告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保，
13 請准宣告免為假執行。

14 四、林明同則以：林明同於105年以前，向翁簡妙玲承租其所有
15 之房屋門牌號碼臺北市○○路0段000號（下稱329號房屋）
16 之南側部分作為九泰汽車商行營業使用，對於上開房屋及其
17 以水泥鋪面之出入通道，占用臺北市所有之309地號、223地
18 號土地乙節，並不知情。林明同為善意占有人，依民法第95
19 2條規定，得為上開土地之使用，自不負返還不當得利之義
20 務等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如
21 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 五、翁簡妙玲則以：翁簡妙玲為系爭309地號、223地號土地經徵
23 收前原所有權人之繼承人，並因繼承取得鄰地即臺北市○○
24 區○○段○○段000地號土地之所有權，對於系爭309地號、
25 223地號土地向來僅作無害之通行使用，未作排他性使用或
26 設置隔離設施，自未妨礙市民對上開土地之使用，則原告請
27 求被告給付相當於租金之補償金，並無理由。況且翁簡妙玲
28 所有房屋出租時均通行臺北市士林區承德路6段331巷至承德
29 路6段，房屋前面現在有通往承德路6段之通道，係原告所鋪
30 設、改造，該等通道通行並非僅供翁簡妙玲之房屋通行，也
31 有供行人通行，原告未向行人收取通行費，就不能向翁簡妙

01 玲收取通行費等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
02 均駁回，如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
03 六、不爭執之事項（見本院卷二第32頁、第83頁，並依卷證資料
04 及兩造陳述略加修正）

05 (一)2地號、309地號、423地號、223地號、771地號土地為臺北
06 市所有，421-1地號土地則為新北市所有，均係由原告管
07 理。

08 (二)403-7號房屋至遲自107年8月14日起，前方即有占用421-1、
09 423地號土地合計54.36平方公尺，占用771地號土地合計1平
10 方公尺之水泥鋪面，供作403-7號房屋與承德路7段出入之通
11 路（見司促卷第20頁、本院卷一第376頁），並存留至今
12 （至於107年8月14日前，該房屋前有無水泥鋪面占用421-
13 1、423、771地號土地，雙方則有爭執）。

14 (三)翁簡妙玲為未辦保存登記之329號房屋之事實上處分權人，
15 該房屋分為兩部分，南側部分至遲自105年起出租予林明同
16 做九泰汽車商行使用（見本院卷第87頁、第90至92頁）。

17 七、得心證之理由

18 (一)403-7號房屋至遲自107年8月14日起，前方即有坐落421-1、
19 423地號土地合計54.36平方公尺，坐落771地號土地合計1平
20 方公尺之水泥鋪面，供作403-7號房屋與承德路7段出入之通
21 路，並存留至今乙節，為隆翔公司所不爭（見本院卷二第33
22 頁）。又141號房屋前有坐落2地號土地之出入通道、水泥鋪
23 面、庭院等工作物，復經原告提出現場照片及複丈成果圖
24 （見本院卷一第285至289頁），並有太陽王公司所提空照圖
25 可查（見本院卷一第218至228頁），太陽王公司並稱141號
26 房屋連同所坐落之土地係其自103年起向訴外人陳韋奴承租
27 使用（見本院卷一第196頁）。另臺北市○○區○○路0段00
28 0號房屋前，亦有坐落309地號土地、223地號土地之水泥鋪
29 面，有90年間之現場照片（見本院卷二第42頁）、複丈成果
30 圖（見本院卷一第292至294頁）、現場航測影像與照片（見
31 本院卷一第188至189頁）與本院履勘時拍攝之照片（見本院

01 卷二第20至22頁)可查,該房屋事實上處分權人為翁簡妙
02 玲,並至遲自105年起出租予林明同做九泰汽車商行使用,
03 亦為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))。

04 (二)然查,隆翔公司稱取得403-7號房屋事實上處分權時該處原
05 本就有通道等語(見本院卷一第123頁)。太陽王公司稱不
06 曾改建所承租房地任何一處等語(見本院卷一第196頁)。
07 翁簡妙玲稱其沒有在329號房屋前鋪水泥等語(見本院卷一
08 第124頁)。林明同則稱承租房屋時前面就有鋪設水泥鋪面
09 等語(見本院卷一第124頁)。本院曉諭原告就九泰汽車商
10 行、太陽王公司前之鋪面為其等承租後自行鋪設等節舉證
11 (見本院卷二第31頁)。原告就此陳稱:係主張被告以其等
12 所有或承租之房屋通行使用原告土地,而獲有相當於租金之
13 不當得利,與該等房屋前鋪設之水泥路面係別一問題等語
14 (見本院卷二第48頁)。且系爭土地,依原告嗣後與隆翔公
15 司、翁簡妙玲及訴外人晉暘汽車股份有限公司訂定之臺北市
16 市有公有土地使用行政契約(見本院卷一第144頁、第152
17 頁、第162頁),421-1地號土地、423地號土地、771地號土
18 地均為北投169號綠地,2地號土地、309地號土地、223地號
19 土地則為北投124號綠地。依國土測繪圖資服務雲之查詢結
20 果,系爭土地位置係在臺北市士林區承德路6、7段(下稱承
21 德路系爭路段)之兩側,而緊鄰該等路段(見本院卷一第29
22 6頁)。而原告職員於112年1月12日本院現場勘驗時,稱翁
23 簡妙玲與林明同所占用土地之範圍均至(臺北市士林區承德
24 路6段)路緣(見本院卷一第357至358頁),由2地號土地周
25 邊於83年3月4日所攝空照圖(見本院卷一第208頁)可見,
26 承德路系爭路段原本係以車道路緣緊鄰原本為綠地之系爭土
27 地,路緣外側並無行人行走之空間。則原告所稱出入通道及
28 停車鋪面,實係自承德路系爭路段向兩側延伸之水泥鋪面,
29 可供車輛通過、停放與行人行走之用。而原告所稱太陽王公
30 司以庭院占用2地號土地部分,則係上開通道鋪面之一部,
31 尚無從排除係承德路系爭路段周邊有通行、停放車輛需求之

人所鋪設建置，依原告目前所提證據，實難遽認該等水泥鋪面、庭院等工作物係被告所設置，亦無從認定被告以設置該等工作物方式，占用原告所經營之系爭土地。

(三)動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。動產與他人之不動產相結合，須已成為不動產之重要成分，即非經毀損或變更其物之性質，不能分離，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有人取得動產所有權（最高法院88年度台上字第1526號判決要旨參照）。非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物，民法第68條第1項規定亦明。隆翔公司及翁簡妙玲雖分別為403-7號房屋、329號房屋之事實上處分權人，然原告並未證明上開房屋前水泥鋪面係403-7號房屋、329號房屋先前事實上處分權人所鋪設，且該等水泥鋪面亦非僅有供403-7、329號房屋使用人出入、停放車輛之功能，與該等水泥鋪面緊鄰之承德路系爭路段其他用路人亦可使用，該等鋪面即非上開房屋之從物，不能認為隆翔公司及翁簡妙玲於取得上開房屋事實上處分權時，一併取得該等水泥鋪面之權利。再上開水泥鋪面與403-7號房屋、329號房屋均無非經毀損或變更其物之性質不能分離之物理上依附關係，則該等水泥鋪面之所有權並不因添附歸於403-7號房屋、329號房屋之事實上處分權人，自難認隆翔公司及翁簡妙玲因分別係403-7號房屋、329號房屋前水泥鋪面之事實上處分權人，而需為該等水泥鋪面占用原告土地，對原告負返還相當於租金之不當得利之責。

(四)主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。且依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，倘無損害，即不構成不當得利（最高法院98年度台上字第1913號、97年度台上字第604號判決參照）。「非給付型

之「不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，需因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，始應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（同院100年度台上字第899號判決意旨參照）。占有人，係指對於物有事實上管領之力者而言，民法第940條定有明文。而所謂有事實上之管領力，雖不以其人與標的物有身體上接觸或物理上控制為限，但須依一般社會觀念，足認一定之物已具有屬於其人實力支配下之客觀關係者，始可謂有事實上之管領力。一般而言，對於物已有確定與繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，始可謂對物已有事實上之管領力。

(五)原告雖主張被告係因以其等所有或承租之房屋通行使用系爭土地，而應返還相當於租金之不當得利等語（見本院卷二第48頁）。但依原告所提供141號房屋照片，原告所稱庭院，係以小石頭作為界線與公共空間相隔，任何人皆可輕易跨越並進入庭院範圍（見本院卷一第285頁），難以該等界線之設置，認定太陽王公司已就該等庭院具備事實上之管領力，而侵害歸屬於原告就庭院坐落土地之利益。又原告所稱141號房屋、329號房屋前之出入通道、停車鋪面，與403-7號房屋前之出入通道均設置在承德路系爭路段之側，並與該路段相通，業如前述。依現場照片及空照圖（見本院卷一第188至189頁、第218至228頁、第285至286頁、本院卷二第20至22頁、第42頁）觀之，此等出入通道並未設置障礙物禁止公眾通行，除房屋使用者得經由前述出入通道出入房屋外，行人亦可利用該通道行走承德路系爭路段。而停車鋪面與公共道路間同樣維持暢通，並未設有禁止外車停放之標誌或限制措施，上開房屋使用者以外之公眾均得輕易自公共道路駕駛車輛進入停放，則被告使用該等出入通道、停車鋪面之行為，與利用承德路系爭路段通行之用路大眾並無不同，自難

認被告對於該等出入通道或停車鋪面所坐落之系爭土地，係有確定、繼續之支配關係，或處於得排除他人干涉之狀態，而有排他之使用行為，即無從認定被告使用上開出入通道或停車鋪面之行為，已經侵害歸屬於原告就系爭土地之利益，而致原告受有損害。被告自不因使用上開出入通道、停車鋪面與庭院，而對原告負返還不當得利之責任。

(六)至隆翔公司法定代理人簡世隆於110年8月12日原告至現場履勘時，雖稱願意支付105年1月1日至108年12月31日4年間403-7號房屋占用原告所有土地之使用補償金，有會勘記錄存卷可查（見本院卷一第306至307頁），證人即原告在場記錄之約僱人員陳俊傑亦如此證述（見本院卷二第82頁）。然該會勘紀錄中亦載稱「將另案簽報修正佔用人、占用期間及使用補償金金額」等語，可見於110年8月12日會勘時，簡世隆未與原告就給付金額達成共識，原告與隆翔公司並未就給付金額達成合意，原告自無從執此作為請求隆翔公司給付之依據。而隆翔公司是否同意給付原告使用補償金，可能之考量甚多，本與其是否依法需返還不當得利未必相關，亦無從憑此認定隆翔公司有何占用行為侵害歸屬於原告之利益之情，而須返還對原告之不當得利。

八、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付如附表三所示之金額及利息，均無理由，應予駁回。原告所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，一併駁回之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日

民事第三庭法 官 江哲瑋

附表一：

編號	被告	占用土地	公告地價 (每平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	占用期間	使用補償金 (新臺幣)
1	隆翔汽車有限公司	臺北市○○區○○段○○段000地號 臺北市○○區○○	105年度：6,300元 106年度：6,300元 107年度：5,600元	55.36	自105年1月1日起至108年12月31日止	55,706元

(續上頁)

01

		段○○段00000地號	108年度：5,600元			
		臺北市○○區○○				
		段○○段000地號				
2	太陽王餐飲股份有限公司	臺北市○○區○○ 段○○段0地號	105年度：9,700元 106年度：9,700元 107年度：9,000元 108年度：9,000元 109年度：9,100元 110年度：9,100元	出入通道：31.64 庭院（花圃）：14 7 鋪面（停車）：16 1.72 合計：340.36	自105年7月1日起至109年1月2月31日止	708,800元
				庭院（花圃）：14 7 鋪面（停車）：16 1.72 合計：308.72	自110年1月1日起至110年1月17日止	6,542元
				庭院（花圃）：14 7	自110年1月18日起至110年6月21日止	28,419元
3	翁簡妙玲	臺北市○○區○○ 段○○段000地號	105年度：9,700元 106年度：9,700元 107年度：9,000元 108年度：9,000元	出入通道：49 水泥鋪面（停車）：126.3 合計：175.3	自105年8月1日起至109年1月2月31日止	357,978元
		臺北市○○區○○ 段○○段000地號	109年度：9,100元 110年度：9,100元	水泥鋪面（停車）：126.3	自110年1月1日起至110年1月17日止	2,677元
4	林明同即九泰汽車商行	臺北市○○區○○ 段○○段000地號	105年度：9,700元 106年度：9,700元 107年度：9,000元 108年度：9,000元	出入通道：49.2 鋪面（停車）：7 3.83 合計：123.03	自105年8月1日起至109年1月2月31日止	251,238元
		臺北市○○區○○ 段○○段000地號	109年度：9,100元 110年度：9,100元	鋪面（停車）：7 3.83	自110年1月1日起至110年1月17日止	1,565元

02

附表二：

03

編號	被告	金額 (新臺幣)	利息
1	隆翔汽車有限公司	65,936元	自110年10月1日至清償日止，按週年利率5%計算。
2	太陽王餐飲股份有限公司	528,136元	自110年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		1,028元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		31,518元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
3	翁簡妙玲	202,021元	自110年10月19日起至清償日止，按週年利率5%計算。

(續上頁)

		803元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
4	林明同即九泰汽車商行	165,886元	自110年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		469元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。

附表三：

編號	被告	金額 (新臺幣)	利息
1	隆翔汽車有限公司	55,706元	自110年10月1日至清償日止，按週年利率5%計算。
2	太陽王餐飲股份有限公司	528,136元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		32,546元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		183,079元	自民事準備書狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
3	翁簡妙玲	202,021元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		803元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		157,831元	自民事準備書狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
4	林明同即九泰汽車商行	165,886元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		469元	自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
		86,448元	自民事準備書狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
書記官 張祐誠