

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2368號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 吳榮昌 律師

複代理人 劉士睿 律師

林彥君 律師

被告 衛道新世界社區管理委員會

法定代理人 楊清傳

訴訟代理人 陳明發 律師

參 加 人 長億實業股份有限公司

法定代理人 黃文毅

訴訟代理人 陳益軒 律師

複代理人 顏嘉盈 律師

周健右

上當事人間國有土地使用補償金事件，本院於中華民國111年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬貳仟參佰參拾元及自民國110年8月5日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾貳萬柒仟伍佰元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸萬捌仟貳佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、國有財產撥給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，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院51年度台上字第2680號裁判意旨參照）。坐落臺中市○區○○段00000○000000地號土地（下分別以地號簡稱，並合稱系爭土地）登記所有權人為中華民國，權利範圍1/2，管理者為財政部國有財產署，有土地建物查詢資料在卷可憑（本院卷第33、43頁），而原告為管理機關下轄獨立之行政機關，並非其內部單位，且系爭土地屬原告業務職掌範圍，由原告直接管領，原告即得代國家主張所有權人之權利，故原告以被告無權占用系爭土地為由，以管理機關之地位代表國家訴請被告給付相當於租金之不當得利，依前揭說明，核屬有據。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項第3款定有明文。原告聲請支付命令時，原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）1,317,814元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息【本院110年度司促字第21039號卷（下稱司促卷）第5頁】。嗣於民國111年3月10日具狀變更聲明為：被告應給付原告1,259,567元及自支令命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第381頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

（一）系爭土地為中華民國於100年12月13日以買賣為登記原因取得所有權，應有部分各1/2，以原告為系爭土地之管理機關。被告無權占用系爭421-5地號土地，面積258平方公尺全部及系爭421-37地號如附圖所示A部分面積160平方公尺、C

01 部分面積215平方公尺之土地，作為社區道路及供住戶停車
02 使用，獲有相當於租金之不當得利，應返還其利益予原告。
03 系爭土地距離省三國小車程約5分鐘（1.4公里）、立人國中
04 車程約6分鐘（2公里）；距太原車站約7分鐘（2公里），生
05 活及交通機能便利，依土地法第105條準用同法第97條第1項
06 前段規定，按法定地價年息5%計算不當得利應屬公允，自10
07 0年12月13日至110年5月31日止被告應給付之不當得利為新
08 臺幣（下同）1,259,567元【計算式如附表一】。

09 (二)系爭土地之使用分區非道路，且系爭土地並非坐落於臺中市
10 北區衛道二街、二街二巷、六街之範圍內，顯見系爭土地並
11 非既成道路，且被告在系爭土地出入口設置車道伸縮柵門及
12 警衛亭，僅供住戶通行，並不符合「不特定公眾通行所必
13 要」之要件，被告辯稱系爭土地為既成道路云云，顯屬無
14 據。況縱屬既成道路（假設語氣），地主亦僅有容忍大眾通
15 行之義務，非謂應容忍他人任意無償占用，被告在系爭土地
16 私設圍牆柵欄，自屬無權占用系爭土地。

17 (三)聲明：被告應給付原告1,259,567元及自支令命令送達之翌
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣
19 告假執行。

20 二、被告辯稱：

21 (一)系爭土地均為參加人於73-74年間，以開發新市鎮有自辦市
22 地重劃必要，將相關設計規劃呈交臺中市政府同意，嗣重劃
23 完成並以之規劃興建326戶之封閉社區別墅即衛道新世界社
24 區（下稱系爭社區），在過程中將衛道一街、三街、四街、
25 五街、七街、八街及二街、六街大部分土地捐贈臺中市政府
26 納編為「市區道路」，不知為何系爭土地雖亦為計劃道路並
27 供道路使用，卻漏未一併捐贈予臺中市政府，並在100年12
28 月13日由原告取得系爭土地1/2所有權。

29 (二)系爭241-5地號土地為「衛道六街」最東邊部分，系爭421-3
30 7地號土地東西向部分為「衛道二街」最東邊部分、南北向
31 則為「衛道二街二巷」。系爭土地於75年12月30日登記為參

01 加人有1/2所有權，並供參加人興建系爭社區房屋時通行使用，
02 房屋完成後參加人將系爭土地全部鋪設柏油、設置水
03 溝、路燈，並於76-77年間交付予社區住戶通行使用，爾後3
04 0餘年之道路養護、路燈維修等均由臺中市政府為之，故系
05 爭土地自75年間迄今，均提供為通行道路，已形成具有公用地
06 役關係之「既成道路」，於公用地役關係存續時間並在公用
07 目的範圍內，使用系爭土地既無不法性可言，亦無不當得利
08 之問題，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付土地
09 使用補償金，顯無理由。

10 (三)如認系爭土地仍未符合既成道路具有公用地役關係，仍需交
11 付土地使用補償金，原告係於110年6月以律師函催告被告交
12 付使用補償金，被告於同年月15日收受，則原告之請求超過
13 5年部分已罹於時效而消滅。另原告請求按申報地價年息5%
14 計算，亦屬過高而不合理，系爭421-5地號土地為衛道六街
15 最東邊部分，421-37地號土地東西向部分為衛道二街最東邊
16 部分，只有2戶住戶，且接臨巷道部分設有圍牆無法通行；
17 而南北向部分則為衛道二街二巷部分，該巷道狹小列為單行
18 道（汽車只能出，不能進），主要供巷道住戶及少數以機車
19 代步之住戶出入，系爭社區多數住戶之通行道路，主要以衛
20 道一街之社區大門（連接進化北路）及二、六、八街與大德
21 街交叉口（連接大德街），共四處出入口為通行，系爭土地
22 實際上僅有20幾戶住戶使用，僅占系爭社區住戶之1/16左
23 右，且原告為公益團體並非營利單位，故使用補償金應以2%
24 計算為合理。

25 (四)聲明：原告之訴駁回。

26 三、參加人陳述意見以：

27 (一)自70年間起，參加人於臺中市○區○○○段000地號等多筆
28 土地上興建衛道新世界建案，並規劃道路供系爭社區住戶使
29 用，系爭土地由參加人及訴外人國泰信託投資股份有限公司
30 （下稱國泰信投公司）自75年12月30日登記為所有權人，應
31 有部分各1/2，均同意作為道路使用，堪認系爭土地至遲於7

5年間起無償供不特定之公眾通行，未見參加人及國泰信投公司阻止，使用狀態逾30年未曾中斷，可認系爭土地已屬於形成公用地役關係之既成道路，具有占有之正當權源存在。

(二)既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其補償關係屬於公法上之權利義務，此公用地役關係存續時，於此公用目的範圍內，無私法上之不當得利之問題。系爭土地屬於公用地役關係之既成道路，被告使用系爭土地既無不法性可言，亦無不當得利之問題，原告之請求顯無理由，請駁回原告之訴。

四、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷第410頁，並依訴訟資料修改部分文字）：

(一)兩造不爭執之事項：

- 1.系爭土地於100年12月13日以買賣為登記原因，由中華民國取得所有權，應有部分1/2，並以原告為管理者。
- 2.系爭421-5地號土地面積258m²及系爭421-37地號土地如附圖所示A部分、面積160m²；C部分、面積215m²土地為被告所管理之社區道路使用。
- 3.系爭土地自100年1月至109年1月之申報地價如本院卷第217-219頁所示。

(二)兩造爭執之事項：

- 1.系爭土地上之社區道路是否屬供公眾通行，具有公用地役關係之巷道？
- 2.原告依所有權之法律關係請求被告給付土地使用補償金是否有理由？
- 3.原告請求給付土地使用補償金逾105年6月15日前之請求權是否罹於時效？

五、法院之判斷：

(一)原告主張系爭土地為中華民國所有，應有部分各1/2，原告為管理機關，被告管理之社區道路使用系爭421-5地號，面積258m²全部及系爭421-37地號如附圖所示A部分面積160平方公尺、C部分面積215平方公尺之土地等事實，有原告提出

之土地登記第二類謄本在卷（本院卷第165-171頁），並經
本院會同兩造履勘現場及囑託臺中市中正地政務所測量，有
勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖在卷可憑（本院卷第
259-267頁、第353頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項1.
2.），堪信屬實。

(二)系爭土地上之社區道路不屬供公眾通行，具有公用地役關係
之巷道：

1.按既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所
必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之
初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久
遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以
時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概
（例如始於日據時期、八七水災等）為必要（司法院釋字第
400號解釋理由書參照）。準此，既成道路成立公用地役關
係者，應符合以下要件：1.私有土地須為供不特定公眾通行
所必要，而非僅為通行之便利或省時；2.於公眾通行之初，
土地所有權人並無阻止之情事；3.經歷之年代久遠而未曾中
斷。

2.被告辯稱系爭土地分別為市區道路即臺中市北區衛道六街、
衛道二街及衛道二街二巷之一部分，且為既成道路已形成公
用地關係乙節，雖據其提出參加人銷售廣告（本院卷第67
頁）乙紙為證，惟為原告所否認。經查：

(1)臺中市北區衛道六街、衛道二街及衛道二街二巷係分別於75
年「變更第一期第二區（衛道路附近）細部計畫」由住宅區
變更為8M及12M細部計畫道路、79年「變更臺中市都市計畫
『細部計畫公共設施保留地通盤檢討』案」由住宅區及商業
區變更為計畫道路及人行步道，並該路段所在土地由臺中市
政府建設局於100年接管在案，有臺中市政府都市發展局
（下稱都發局）函、本院公務電話紀錄、臺中市政府建設局
函可憑（本院卷第315、329-331、349頁）。是臺中市北區
衛道六街、衛道二街及衛道二街二巷所坐落之土地分別自75

01 年、79年間起經臺中市都市計畫由住宅區、商業區變更為都
02 市計畫道路及人行步道暨上開計畫道路所在之土地由臺中市
03 政府建設局自100年起接管，合先敘明。

04 (2)被告雖指系爭421-5地號土地為衛道六街最東邊部分、系爭4
05 21-37地號土地東西向為衛道二街最東邊部分、南北向則為
06 衛道二街二巷。惟系爭土地之使用分區為住二，非計畫道
07 路，且不在臺中市北區衛道六街、衛道二街、衛道二街二巷
08 之計畫道路上，有本院向都發局函詢之公務電話紀錄（本院
09 卷第339頁）可憑；又經本院向都發局調取臺中市北區衛道
10 六街、衛道二街、衛道二街二巷之都市計畫樁位圖暨檢附該
11 局檢送之都市計畫圖說及座標值資料（本院卷第355-359
12 頁）向臺中市○○地○○○○○○○○○○道路○○○○○○
13 地地號，查詢結果：臺中市北區衛道二街、衛道六街約略坐
14 落於北區賴厝廍段424地號土地、衛道二街二巷約略坐落於
15 北區賴厝廍段30-11、30-17、30-18、31-11、31-13、31-1
16 4、31-16、421-38、421-43、421-44、421-48、437-28地號
17 土地（本院卷第367頁），核與都發局答覆本院之上情相
18 符，可見系爭土地均不在臺中市都市計畫之北區衛道六街、
19 衛道二街、衛道二街二巷所屬計畫道路坐落之土地範圍內；
20 又將都發局檢送之都市計畫圖說與被告提出之參加人廣告、
21 本院囑託臺中市中正地政事務所繪製之土地複丈成果圖比對
22 結果可知，都市計劃圖說中臺中市北區衛道六街、衛道二街
23 之計畫道路，與參加人廣告中所示之衛道五街、衛道三街相
24 連接，形成四方形之道路系統，但與計畫道路之衛道二街二
25 巷則無相通，在衛道六街、衛道二街東側與衛道二街二巷間
26 之區域為包含系爭土地在內使用分區為住二之土地數筆，且
27 該區域範圍內並無設置計畫道路，準此，系爭土地上之社區
28 道路，應係參加人興建系爭社區時所設置之私設道路，並非
29 臺中市都市計畫道路甚明。故，被告稱系爭421-5地號土地
30 為衛道六街最東邊部分、系爭421-37地號土地為衛道二街最
31 東邊部分及衛道二街二巷等情，核與本院前述調查證據之結

01 果不符，尚非可採。

02 (3)依本院會同兩造履勘現場所見，系爭421-37地號如附圖所示
03 A部分土地東側有被告設置之圍牆，圍牆內之A部分土地係供
04 系爭社區住戶停車使用；系爭421-37地號如附圖所示C部分
05 土地南側則設置有車道伸縮柵門管制車輛進出，柵門上並設
06 立禁止車輛進入之標誌，有勘驗筆錄及現場照片可憑（本院
07 卷第261頁、第265-267頁）；另依原告提出之地籍圖謄本所
08 示：系爭421-37地號如附圖所示A部分土地西側與同段424地
09 號土地相鄰；系爭421-5地號土地位則於系爭421-37地號如
10 附圖所示C部分土地之北側，其西側與同段424地號土地相鄰
11 （本院卷第173-185頁）。由上述調查證據之結果可知：系
12 爭241-37地號如附圖所示A部分土地雖與同段424地號土地相
13 鄰，可與計畫道路之衛道二街相通，惟其東側有被告設置之
14 圍牆阻隔，顯然無法供公眾通行，且圍牆內之A部分土地實
15 際上亦非用以供通行使用而係供社區住戶停車使用，自不符
16 合「供不特定公眾通行所必要」之要件；系爭241-37地號如
17 附圖所示C部分土地北側雖可藉由系爭421-5地號土地銜接同
18 段424地號土地而與計畫道路之衛道六街相通，惟其南側亦
19 有被告設置之車道伸縮柵門用以管制車輛進出，柵門上並設
20 立禁止車輛進入之標誌，顯見亦無法以此部分土地供作公眾
21 通行之使用，且依被告自述C部分土地及系爭421-5地號土地
22 僅供社區內20幾戶住戶使用，且只能出不能進（本院卷第38
23 0頁），足見系爭421-37地號如附圖所示C部分土地及系爭42
24 1-5地號土地，應係參加人興建系爭社區時所建之私設道
25 路，用以與計畫道路之衛道六街相通，且僅供系爭社區內少
26 數住戶得藉以銜接計畫道路之通行便利而已，並不供社區住
27 戶以外之車輛進入，是亦難認為符合「供不特定公眾通行
28 所必要」之要件。

29 3.綜上，系爭土地對外聯絡部分，均經被告設置圍牆及車道伸
30 縮柵門，且部分土地係供社區住戶停車使用、其餘部分僅供
31 少數社區住戶通行便利之目的，均不符合前述成立公用地役

關係應具備之「供不特定公眾通行所必要」之要件，被告辯稱系爭土地已成立公用地役關係，尚無可採。

(三)原告得依所有權之法律關係請求被告返還相當於租金之不當得利：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段定有明文。又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，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年度台上字第1695號裁判要旨參照）。

2.又相當於租金之不當得利，其數額除得以基地申報地價為基礎外，亦應斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益而定。原告主張本件應以申報地價年息5%計算，為被告所否認，並以前詞置辯。本院審酌系爭土地為建地、使用分區為住二、鄰近區域有國中小學及高級中學、商業活動繁榮等週邊環境（本院卷第197頁、第215頁GOOGLE地圖）暨被告就系爭土地之使用目的如前述，認原告主張按系爭土地申報地價年息5%計算被告所受相當於租金之利益尚屬適當，應為可採。

(四)原告得請求給付之不當得利數額：

1.利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；消滅時效，因請求而中斷：時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第129條第1項第1款、第130條、第144條第1項分別定有明文。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，至於其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不因其契約未成立，而謂時效之計算應有不同（最高法院49年度台上字第1730號裁判

01 意旨參照)。本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利
02 依前揭說明，其請求權時效應為5年，而原告前以律師函
03 請求被告給付相當於租金之不當得利，被告於110年6月15日
04 收受(司促卷第15-16頁、本院卷第385頁)，嗣原告於110
05 年7月13日向本院聲請支付命令(司促卷第5頁)，並因被告
06 於法定期間聲明異議而視為起訴，則原告於110年6月15日向
07 被告請求並於6個月內起訴，請求權消滅時效因請求而中斷
08 ；惟於原告110年6月15日向被告請求回溯逾5年部分即105年
09 6月15日前之不當得利請求權，則因5年間不行使而消滅，被
10 告據此主張時效抗辯並拒絕給付，核屬有據，

11 2.系爭土地105年-110年之申報地價分別為105-106年每平方公
12 尺9,200元、107-108年每平方公尺9,000元、109-110年每平
13 方公尺7,700元，有原告提出之地價謄本在卷(本院卷第217
14 -219頁)。故原告自105年6月15日起至110年5月31日止，相
15 當於租金之不當得利，依被告占用面積按申報地價年息5%計
16 算之數額如附表二所示，合計為682,330元(278,106+404,
17 224=682,330)。

18 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
20 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
21 之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
23 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
24 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229
25 條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告
26 對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告
27 發請發支付命令並送達被告，被告迄仍未給付，應負遲延責
28 任，從而，原告請求被告給付自支付命令送達被告翌日起算
29 之法定遲延利息，亦屬有據。

30 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付682,330
31 元，及自支付命令送達(司促卷第37頁)翌日即110年8月5

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
02 予准許。原告逾此數額之請求，為無理由，應予駁回。

03 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，符
04 合法律之規定，爰酌定相當擔保金額宣告之，併依職權宣告
05 被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，
06 其假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，亦應駁回。

07 八、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提
08 證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不逐一
09 論列，附此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
12 民事第五庭 法 官 陳文爵

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
17 書記官 楊玉華

18 附表一（元以下4捨5入）

19 1.系爭421-5地號土地：
20

申報 地價	占用面積 × 應有部分	年息	月使用 不當得 利數額	占用期間	月數	不當得利 數額
5,600	129m ²	5%	3,010	100/12/13-1 00/12/31	0.61	1,844
5,600	129m ²	5%	3,010	101/01/01-1 01/12/31	12	36,120
8,800	129m ²	5%	4,730	102/01/01-1 04/12/31	36	170,280
9,200	129m ²	5%	4,945	105/01/01-1 06/12/31	24	118,680
9,000	129m ²	5%	4,837	107/01/01-1	24	116,088

(續上頁)

01

				08/12/31		
7,700	129m ²	5%	4,138	109/01/01-1 10/05/31	17	70,346
小 計						513,358

02

2.系爭421-37地號土地：

03

申報 地價	占用面積 × 應有部分	年息	月使用 不當得 利數額	占用期間	月數	不當得利 數額
5,600	187.5m ²	5%	4,375	100/12/13-1 00/12/31	0.61	2,681
5,600	187.5m ²	5%	4,375	101/01/01-1 01/12/31	12	52,500
8,800	187.5m ²	5%	6,875	102/01/01-1 04/12/31	36	247,500
9,200	187.5m ²	5%	7,188	105/01/01-1 06/12/31	24	172,512
9,000	187.5m ²	5%	7,031	107/01/01-1 08/12/31	24	168,744
7,700	187.5m ²	5%	6,016	109/01/01-1 10/05/31	17	102,272
小 計						746,209

04

附表二（元以下4捨5入）

05

1.系爭421-5地號土地：

06

申報 地價	占用面積 × 應有部分	年息	年使用 不當得 利數額	占用期間	占用年數	不當得利 數額
9,200	129m ²	5%	59,340	105/06/15- 105/12/31	(16/30+6) /12	32,307
9,200	129m ²	5%	59,340	106/01/01-	1	59,340

(續上頁)

01

				106/12/31		
9,000	129m ²	5%	58,050	107/01/01-1 08/12/31	2	116,100
7,700	129m ²	5%	49,665	109/01/01-1 09/12/31	1	49,665
7,700	129m ²	5%	49,665	110/01/01- 110/05/31	5/12	20,694
小計						278,106

02

2.系爭421-37地號土地：

03

申報 地價	占用面積 × 應有部分	年息	年使用 不當得 利數額	占用期間	占用年數	不當得 利數額
9,200	187.5m ²	5%	86,250	105/06/15-1 05/12/31	(16/30+6) /12	46,958
9,200	187.5m ²	5%	86,250	106/01/01- 106/12/31	1	86,250
9,000	187.5m ²	5%	84,375	107/01/01-1 08/12/31	2	168,750
7,700	187.5m ²	5%	72,188	109/01/01-1 09/12/31	1	72,188
7,700	187.5m ²	5%	72,188	110/01/01- 110/05/31	5/12	30,078
小計						404,224