

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第272號

上訴人 佰郡建設有限公司

法定代理人 劉宗烈

訴訟代理人 周進文律師

被上訴人 廖云婕

訴訟代理人 廖竟奴

廖之華

林佳儒律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國111年5月19日
本院臺中簡易庭110年度中簡字第1131號第一審判決提起上訴，
本院於111年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。查被上訴人起訴時上訴人之法定代理人為羅進源，然本件訴訟繫屬中，上訴人法定代理人已變更為劉宗烈，有公司變更登記表附卷可考（見本院卷第87頁），並經上訴人法定代理人劉宗烈具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀在卷可參（見本院卷第85頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、次按當事人至第二審程序，違背民事訴訟法第447條規定，提出新攻擊或防禦方法，如他造已表示無異議或無異議而就該訴訟有所聲明或陳述者，即喪失責問權，此項程序上之瑕疵，亦因其不責問而為補正，此觀同法第197條第1項之規定

01 自明（最高法院100年度台上字第2005號裁定意旨參照）。
02 經查，上訴人於上訴後始具狀主張本件有民法第425條之1法
03 定租賃權之適用，此等攻擊防禦方法於原審均未提出。經本
04 院闡明後，被上訴人僅於111年11月18日具狀表示上訴人此
05 部分辯解均非事實，進而主張上訴人之主張無據（見本院卷
06 第139頁）。本院審酌上情，認被上訴人對此已無異議而為
07 辯論，根據上述說明，自應許上訴人於本院所行第二審程序
08 中提出前開新攻擊防禦方法。

09 貳、兩造主張：

10 一、被上訴人主張：

11 (一)被上訴人於原審起訴主張：

12 1. 被上訴人所有坐落於臺中市○○區○○段0000000地號土地
13 （下稱系爭土地），與上訴人所有坐落同地段455-119地號
14 土地相鄰，相鄰處由建造本社區（即博星泊心社區）之博星
15 建設股份有限公司（下稱博星建設）築有共用之圍牆（下稱
16 系爭圍牆）。被上訴人於109年7月4日發現上訴人未得被上
17 訴人同意，逕於系爭圍牆上方搭建如臺中市中興地政事務所
18 111年2月8日興土測字第016600號複丈成果圖（下稱附圖）
19 所示A部分之欄杆及雨遮（下稱系爭欄杆及雨遮）。經兩造
20 於109年7月11日本社區管委會會議中取得共識，即由被上訴
21 人申請地籍圖等相關圖說，若圖說中系爭圍牆有標示中線，
22 上訴人願將上開欄杆及雨遮退回圍牆中央；嗣於109年8月22
23 日管委會會議中，並達成上訴人增設之欄杆確已超過系爭圍
24 牆中線之結論。

25 2. 兩造間並無分管契約存在，上訴人擅自設置系爭欄杆及雨遮
26 之支撐處在系爭土地上方空間，被上訴人自可依民法第767
27 條第1項前段及中段之規定，請求上訴人拆除，並將該部分
28 之土地騰空返還被上訴人，但不請求上訴人拆除系爭圍牆。
29 又上訴人無權占用系爭土地，堪認上訴人因使用系爭土地而
30 受有利益，並致被上訴人受有損害，是被上訴人另依民法第
31 179條規定請求上訴人返還相當於租金之不當得利，並以被

01 上訴人知悉之日即109年7月4日作為請求不當得利之起算點
02 ，經計算後，上訴人每年應給付被上訴人相當於租金之不當
03 得利應為66元。

04 (二)被上訴人於上訴審補陳：

05 系爭圍牆係坐落於系爭土地與上訴人同段455-119地號土地
06 之分界，除作為上訴人建物之牆壁外，亦作為兩造間區分土
07 地界線所用。被上訴人之建物（地下室天井空間）與系爭圍
08 牆及其延伸範圍即鄰地455-120、455-121地號土地之圍牆，
09 有所連接，且被上訴人亦有使用該圍牆，故系爭圍牆應以土
10 地所有權界線區隔，而為兩造所共有，非為上訴人單獨所
11 有。又系爭欄杆及雨遮既位於系爭土地之上方，亦為土地所
12 有權之範圍，上訴人並無占有土地之正當權源。本件就系爭
13 圍牆與系爭土地間並無民法第425條之1規定之法定租賃關係
14 存在。

15 二、上訴人抗辯：

16 (一)上訴人於原審陳述：

17 系爭圍牆應全數屬上訴人所有，且上訴人戶之後院圍牆及隔
18 柵均位於自有土地上。縱認系爭圍牆為兩造共有，亦有分管
19 約定由上訴人使用，被上訴人於本件請求違反該分管約定，
20 且請求越界之鐵窗部分僅0.21平方公尺，如依其請求拆除上
21 開範圍，將使該鐵窗全部無法保留而須拆除，如此上訴人損
22 失甚大，而對被上訴人則無任何利益可言，被上訴人顯有權
23 利濫用之情事。

24 (二)上訴人於上訴審補陳：

- 25 1. 系爭欄杆及雨遮係坐落於系爭圍牆上，並非坐落於系爭土地
26 上，則被上訴人是否得基於系爭土地所有權，請求上訴人拆
27 除欄杆及雨遮，尚有疑義。如被上訴人並非系爭圍牆之所有
28 權人，或上訴人有權將系爭欄杆及雨遮設置於系爭圍牆上，
29 被上訴人即不得請求上訴人拆除系爭欄杆及雨遮，此與系爭
30 圍牆是否坐落於系爭土地上，並無關連。
- 31 2. 系爭圍牆既為博星建設所興建，且為上訴人建物之一部分，

縱系爭圍牆有越界占用系爭土地，依民法第425條之1規定，亦應認系爭圍牆與所占用系爭土地間，有租賃關係存在，而非無權占用。系爭圍牆既非無權占用系爭土地，則設置於系爭圍牆上之欄杆、雨遮，更非無權占用系爭土地

三、被上訴人於原審聲明請求：(一)上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積0.21平方公尺之欄杆及雨遮拆除，並將土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人自109年7月4日起至拆除前項建物及返還前項土地之日止，按年給付66元。原審經審理後，認被上訴人之請求一部有理由，一部無理由，而判決：「(一)上訴人應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積0.21平方公尺之欄杆及雨遮拆除。(二)上訴人應給付被上訴人自109年7月4日起至拆除前項欄杆及雨遮之日止，按年給付20元。」。上訴人就其敗訴部分，聲明不服，提起上訴，其上訴聲明為：「原判決不利於上訴人部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。」被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

(被上訴人就其敗訴部分即「返還土地」部分及不當得利金額「逾20元」與不當得利計算終期不包括「返還土地」部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍)

參、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

(一)依臺中市中興地政事務所110年8月2日興土測字第149600號土地複丈成果圖所示，系爭圍牆係坐落於被上訴人所有系爭455-122地號土地與上訴人所有455-119地號土地之相鄰處。

(見補字卷第21、23頁，原審卷第147頁，本院卷第49頁)

(二)系爭圍牆係由博星建設所興建，而設於系爭圍牆上如附圖所示編號A部分之欄杆及雨遮占用面積為0.21平方公尺，則為上訴人所搭建。(見原審卷第111頁，本院卷第115頁)

二、爭執事項：

(一)被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除如附圖所示編號A部分之欄杆及雨遮，有無依據？此涉

01 及上訴人所設如附圖所示編號A部分之欄杆及雨遮是否位於
02 系爭土地上方？上訴人主張本件有民法第425條之1租賃關係
03 之適用，有無理由？

04 (二)被上訴人請求上訴人給付不當得利，有無理由？

05 (三)被上訴人提起本件訴訟是否權利濫用？

06 肆、本院判斷：

07 一、就拆除欄杆及雨遮部分：

08 按民法第767條第1項前段及中段規定：「所有人對於無權占
09 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
10 者，得請求除去之。」又當事人主張有利於己之事實者，就
11 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。本
12 件被上訴人主張其所有之系爭土地上遭上訴人所搭建之系爭
13 欄杆及雨遮無權占用，妨害被上訴人所有權之行使，請求上
14 訴人拆除之等情，已為上訴人所否認，則依舉證責任分配原
15 則，對於上訴人所搭建之系爭欄杆及雨遮有占用系爭土地之
16 事實，應由被上訴人負舉證之責任；至於上訴人抗辯其係有
17 權占用而非無權占用乙節，就上訴人占用系爭土地係有正當
18 權源存在之事實，自應由上訴人負舉證之責任。經查：

19 (一)上訴人所搭建系爭欄杆及雨遮係搭建於系爭圍牆上，且坐落
20 位置已有占用被上訴人所有系爭土地上方，其占用面積係0.
21 21平方公尺等情，業經原審會同兩造及臺中市中興地政事務
22 所測量人員於110年9月15日勘驗明確，製有勘驗筆錄、現場
23 照片（見原審卷109至126頁），及土地複丈成果圖（見原審
24 卷301、303頁）可憑。故本件系爭圍牆及上訴人所搭建之系
25 爭欄杆及雨遮，客觀上均有占用到被上訴人所有之系爭土地
26 乙情，應足認定。上訴人抗辯其後院之系爭圍牆及欄杆雨遮
27 均位於其自有土地上乙情，顯與事實不符，要無足採。

28 (二)系爭圍牆係由博星建設所興建，作為區隔兩造所有之土地之
29 共用圍牆乙節，已為兩造所不爭執。而系爭圍牆雖有占用被
30 上訴人所有之系爭土地，然依被上訴人所自陳之事實，可知
31 系爭圍牆占用被上訴人之土地係博星公司徵得被上訴人之同

01 意所為並作為共用圍牆使用，故就系爭圍牆占用被上訴人所有
02 有系爭土地，當屬有權占用。然土地所有權之權利範圍及於
03 土地之上下，被上訴人同意博星公司興建系爭圍牆占用其所
04 有之系爭土地，亦僅限於系爭圍牆得以占用，至於系爭圍牆
05 上方，當不在被上訴人同意之範圍，任何人自不得未經被上
06 訴人之同意設置工作物。另被上訴人同意系爭圍牆得占用系
07 爭土地，僅係被上訴人不得請求興建人（即博星公司）及其
08 後之取得人拆除系爭圍牆而已，尚與多數人共有土地時共有人
09 間得成立土地使用之分管契約概念無涉，上訴人此部分之
10 主張顯無足採。

11 (三)依民法第811條規定：「動產因附合而為不動產之重要成分
12 者，不動產所有人，取得動產所有權。」所謂重要成分係指
13 兩物結合後，非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而
14 言。本件上訴人所搭建之系爭欄杆及雨遮，雖係固定於系爭
15 圍牆上，然系爭欄杆及雨遮尚非屬系爭圍牆之重要成分而得
16 與系爭圍牆同視。故上訴人所搭建之系爭欄杆及雨遮仍屬得
17 分離之工作物，既已越界占用被上訴人所有之系爭土地，自
18 仍屬無權占用，被上訴人依法仍得請求上訴人拆除之。

19 (四)上訴人抗辯系爭圍牆既為博星建設所興建，且為上訴人建物
20 之一部分，縱系爭圍牆有越界占用系爭土地，依民法第425
21 條之1規定，亦應認系爭圍牆與所占用系爭土地間，有租賃
22 關係存在，而非無權占用等語。然本件有爭執者係上訴人所
23 搭建性質上屬獨立工作物之系爭欄杆及雨遮可否占用上訴人
24 所有系爭土地之問題，而系爭圍牆本係有權占用被上訴人所有
25 系爭土地，且本件被上訴人所同意者僅限於系爭圍牆得以
26 占用系爭土地，至於系爭圍牆上方，當不在被上訴人同意之
27 範圍，任何人自不得未經被上訴人之同意設置工作物等情，
28 業如前述，本件情節尚與民法第425條之1有關土地所有人與
29 房屋所有人之法定租賃關係規定無涉，上訴人此部分之抗
30 辯，顯無足取。

31 (五)本上所述，上訴人所搭建之系爭欄杆及雨遮既無權占用被上

訴人所有系爭土地，其占用面積係如附圖所示A所示0.21平方公尺，則被上訴人依民法第767條第1項中段規定請求上訴人拆除之，自屬有據，應予准許。

二、就不當得利部分：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。另請求返還不當得利，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，是占用人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採（最高法院61年臺上字第1695號判決意旨參照）。本件被上訴人主張其於109年7月4日始知被告在系爭圍牆上設置之欄杆、雨遮占用其所有之系爭土地，而以該日作為請求不當得利之起算點，核屬有理，應予准許。

(二)城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，該規定於租用基地建築房屋準用之；又所謂土地總價額係以法定地價為準，而法定地價係土地所有權人依土地法所申報之地價，在實施平均地權條例地區，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第97條第1項、第105條、第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條分別定有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年臺上字第3071號判決意旨參照）。本院酌以附圖A所示之欄杆、雨遮所占用之系爭土地範圍，位在系爭社區被上訴人建物後方，並無與任何對外道路相連，而系爭社區為透天型之住宅社區、並無商業活動、上訴人所占

01 用之面積為0.21平方公尺、被上訴人主張排除侵害之目的係
02 為了在系爭圍牆上裝設鐵窗、避免日後造成產權紛爭、影響
03 交易（見原審卷第211、329頁）等情，認上訴人因無權占有
04 被上訴人所有系爭土地所生相當於租金利益之不當得利，應
05 以系爭土地申報地價年息3%為適當。

06 (三)查被上訴人所有之系爭土地，其申報地價為每平方公尺3,12
07 0元，有土地登記謄本在卷足佐（見補字卷第21頁），上訴
08 人於系爭圍牆上設置如附圖A所示之欄杆、雨遮，面積為0.2
09 1平方公尺，依此計算，被上訴人得請求自109年7月4日起至
10 上訴人拆除系爭圍牆上如附圖A所示之欄杆、雨遮之日止，
11 按年給付20元（ $3,120 \times 0.21 \times 3\% = 20$ ，元以下4捨5入）。

12 三、按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因
13 權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使
14 所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得
15 利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為
16 以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然
17 之解釋（最高法院71年度臺上字第737號判決意旨參照）。
18 故行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱
19 因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。
20 本件上訴人於系爭圍牆上設置欄杆、雨遮之舉，已對被上訴
21 人之系爭土地所有權造成妨害，是被上訴人基於土地所有人
22 地位，為保障所有物之完整利用、收益，請求上訴人將無權
23 占有系爭土地上方空間之如附圖所示A部分欄杆、雨遮拆
24 除，係屬被上訴人權利之正當行使，難認係專以損害上訴人
25 之目的而行使權利，並無違反誠信原則及權利濫用之情形。
26 又本件上訴人所設置之工作物，客觀上其經濟價值非高，且
27 被上訴人之土地遭占用，影響被上訴人之土地利用價值及日
28 後交易時之價值，兩相比較，可知被上訴人係合法行使其權
29 利，且對上訴人所受經濟上不利益亦非重大，故被上訴人所
30 為，尚難認係以損害他人為主要目的之權利濫用行為。

31 四、綜上，被上訴人依民法第767條第1項中段物上請求權之規定

01 及第179條不當得利之規定，請求「上訴人應將坐落系爭土
02 地上如附圖所示A部分面積0.21平方公尺之欄杆及雨遮拆除
03 ；上訴人應給付被上訴人自109年7月4日起至拆除前項欄杆
04 及雨遮之日止，按年給付20元」，為有理由，應予准許，原
05 審就此部分為上訴人敗訴之判決，認事用法均無違誤，上訴
06 人執陳詞指摘原判決不當，提起本件上訴，經核均無理由，
07 應駁回其上訴。

08 伍、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
11 民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

12 法官 江奇峰

13 法官 李悌愷

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
17 書記官 廖春玉