

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第344號

上訴人 衛道新世界社區管理委員會

法定代理人 段蘇蘇

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

詹梅鈴律師

被上訴人 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

上列當事人間請求給付國有土地使用補償金事件，上訴人對於民國111年4月20日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2368號第一審判決提起上訴，本院於112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人法定代理人於民國111年9月16日由楊清傳變更為段蘇蘇（見本院卷第338至339頁臺中市○區區公所備查函），上訴人具狀聲明由段蘇蘇承受訴訟，被上訴人當庭收受繕本（見本院卷第336至337頁），核無不合，應予准許。

二、本件上訴人抗辯衛道新世界社區（下稱系爭社區）除上訴人外，因有部分別墅住戶改建成大樓而自行成立昶睦大樓、衛道大樓社區管理委員會，被上訴人僅以上訴人爲請求對象與法不合等情。經查，昶睦大樓社區住戶爲門牌號碼臺中市○區○道○街0號2、4樓；衛道大樓社區住戶爲門牌號碼臺中

市○區○道○街0號1至7樓，此有臺中市○區區公所函送報備資料在卷可查（見原審卷第115至156頁）。上訴人自承除上開自行成立管理委員會之住戶外，其餘系爭社區住戶均為上訴人所管理（見本院第332頁），並自承被上訴人主張占用範圍內之社區道路由上訴人管理（見原審卷第231頁），則被上訴人以上訴人為起訴對象並無不合。

三、本件參加人陳述意見為上訴人無法實際占用土地，無法為本件訴訟之當事人云云。經查，依民事訴訟法第40條第3項及公寓大廈管理條例第38條第1項規定，均明文承認管理委員會具有訴訟當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；且管理委員會本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，依公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，否則公寓大廈管理條例規定管理委員會有當事人能力即失其意義（最高法院50年台上第2719號判決先例、98年度台上字第790、792號判決意旨參照）。從而，本件上訴人雖非不當得利之權利義務歸屬主體，揆諸前開說明，亦應認被上訴人得以之為對造起訴請求，併予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

臺中市○區○○段00000○000000地號土地（下以各地號稱之）為中華民國於100年12月13日以買賣為登記原因取得應有部分1/2之所有權（參加人為另1/2之所有權人），被上訴人為國有土地之管理機關。上訴人以設置圍牆及搖控活動柵欄等方式，將000-0地號（面積258m²）及000-00地號如臺中市○○地政事務所（下稱○○地政所）測量日期110年11月18日複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號A部分（面積160m²）、C部分（面積215m²）等土地（下稱系爭土地）限制系

01 爭社區以外之人為使用，無權占用系爭土地而受有相當於租
02 金之不當得利，致共有人中華民國受有損害。依上訴人占用
03 土地面積按申報地價年息5%計算土地使用補償金，自105年6
04 月15日起至110年5月31日止合計為新臺幣（下同）68萬2,33
05 0元（計算式如附表所示）。爰依民法第179條規定請求上訴
06 人給付被上訴人68萬2,330元及自支付命令送達翌日起至清
07 償日止按年息5%計算之利息等語（被上訴人逾此範圍之請
08 求，業經原審駁回確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。答
09 辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人答辯：

11 (一)系爭社區為參加人於73、74年間以自辦市地重劃方式規劃
12 興建之326戶別墅社區，參加人於77、78年間交付社區予全
13 體住戶使用，系爭社區原為一封閉型社區，出入均由南臨進
14 化北路之大門通行，周圍以圍牆與外界隔離。嗣臺中市政府
15 陸續將西側臨大德街及東側臨進化北路336巷之圍牆拆除，
16 上訴人始知參加人為規避工程受益費之繳交，將系爭社區內
17 之道路（即衛道一街、二街、三街、四街、五街、六街、七
18 街、八街及二街二巷）之坐落土地均捐贈予臺中市政府，並
19 經臺中市政府編納為「市區道路」。000-0、000-00地號土
20 地雖未捐贈予臺中市政府，惟000-0地號為衛道六街之最東
21 側部分土地，000-00地號如附圖一所示編號A部分為衛道二
22 街之最東側部分土地，000-00地號如附圖一所示編號C部分
23 為衛道二街二巷北側部分土地，亦為臺中市政府編納之「市
24 區道路」，自系爭社區交付使用以來均作為住戶通行使用，
25 30餘年來之道路養護、路燈維修均由臺中市政府為之，故系
26 爭土地為具公用地役關係之既成道路，上訴人使用系爭土地
27 並無不當得利可言，被上訴人依不當得利關係請求上訴人給
28 付土地使用補償金，並無理由。

29 (二)系爭社區原為封閉型社區，嗣於80年間臺中市政府將系爭社
30 區西側與大德街相臨之圍牆拆除，上訴人為維護系爭社區住
31 戶安全，在與大德街相接之衛道二街、六街、八街交叉路口

01 設置警衛亭。嗣後於82、83年間三采建設股份有限公司在系
02 爭社區東側興建「三采藝術尊邸」社區大樓，臺中市政府因
03 而將系爭社區與進化北路336巷相臨之圍牆拆除，因系爭社
04 區位於衛道二街之住戶無須通行至進化北路336巷，故上訴
05 人於衛道二街與進化北路336巷相臨處設置圍牆；又系爭社
06 區住戶大都由臨進化北路之大門出入，或由衛道二街、六
07 街、八街通行至大德街，衛道二街二巷因狹小且為單行道，
08 僅位於衛道二街二巷之住戶為方便通行，始在衛道二街二巷
09 與進化北路336巷相臨處以搖控活動柵欄管制。本件若認系
10 爭土地未具公用地役關係而需交付土地使用補償金，因使用
11 系爭土地者實際上僅為系爭社區中之20餘戶，被上訴人請求
12 按申報地價年息5%計算顯屬過高而不合理，應以2%計算始為
13 合理等語，資為抗辯。上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部
14 分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
15 之聲請均駁回。

16 三、參加人陳述意見：

17 參加人於73、74年間興建系爭社區，並規劃系爭社區內之通
18 行道路（即衛道一街、二街、三街、四街、五街、六街、七
19 街、八街及二街二巷）供系爭社區住戶使用。000-0、000-0
20 0地號土地於75年12月30日由參加人及訴外人國泰信託投資
21 股份有限公司（下稱國泰信託公司）登記為所有權人（應有
22 部分各1/2），自75年間起即無償供不特定之公眾通行，迄
23 今已逾30餘年未曾中斷，系爭土地為具公用地役關係之既成
24 道路，系爭社區住戶使用系爭土地並無不法，亦無不當得
25 利；又縱有占用系爭土地，亦僅占用圍牆及搖控活動柵欄坐
26 落之土地等語。

27 四、法院之判斷：

28 (一)被上訴人主張系爭土地為中華民國與參加人共有，中華民國
29 應有部分為1/2，被上訴人為國有土地之管理機關，系爭土
30 地為系爭社區作為道路使用等事實，業據被上訴人提出000-
31 0、000-00地號土地登記謄本附卷可稽（見原審卷第165至17

1頁），並經原審會同兩造履勘現場及囑託○○地政所測量製作附圖，亦有勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可憑（見原審卷第259至267、353頁），且為上訴人所不爭執（見原審卷第410頁），自堪信為真實。

(二)上訴人確有占有使用系爭土地：

1.經查，觀諸系爭社區銷售廣告平面圖（見原審卷第67頁，下稱系爭平面圖）及GOOGLE地圖（見本院卷第342頁）可知，系爭社區北側未與公路相接，南臨進化北路、西臨大德街、東臨太原路222巷及進化北路336巷，系爭社區內規劃由北至南排列東西向之衛道六街、衛道八街、衛道二街、衛道一街，及由西至東排列南北向之衛道七街、衛道三街、衛道五街、衛道二街二巷等道路（如附圖二所示）。上訴人自承因臺中市政府將系爭社區西側與大德街相臨之圍牆拆除，上訴人在與大德街相接之衛道六街、八街、二街交叉路口設置警衛亭（如附圖二A-B、C-D、E-F連線所示）；及因臺中市政府將系爭社區臨進化北路336巷之圍牆拆除，而於衛道二街與進化北路336巷相鄰處設置圍牆（如附圖二K-L連線所示）及於衛道二街二巷與進化北路336巷相鄰處設置搖控活動柵欄（如附圖二I-J連線所示），又系爭社區之大門設置管理中心（如附圖二G-H連線所示）等情。則系爭社區內所有道路（包括衛道一街、二街、三街、四街、五街、六街、七街、八街及二街二巷）均因上開出入口有所管制，而限制或排除系爭社區住戶以外之人為使用。

□ 2.次查，經原審及本院至現場勘驗結果，上訴人因於衛道二街與進化北路336巷相臨處設置圍牆（如附圖二K-L連線所示），000-00地號如附圖一所示A部分土地係供作系爭社區住戶停車使用等情，此有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見原審卷第265頁、本院卷第203頁），則上訴人以設置圍牆之方式隔絕系爭社區以外之人通行000-00地號如附圖一所示編號A部分土地，並作為系爭社區之專用停車區域。又上訴人因於衛道二街二巷與進化北路336巷相臨處設置搖

01 控活動柵欄（如附圖二I-J連線所示），並於活動柵欄上懸
02 掛「禁止汽車進入」之警告標誌，此有勘驗筆錄及現場照
03 片附卷可稽（見原審卷第261、267頁、本院卷第197頁），
04 則系爭社區附近居民即無法自該路口駕駛汽車進入或停車
05 於000-00地號如附圖一所示C部分土地，則上訴人以設置搖
06 控活動柵欄之方式妨礙系爭社區住戶以外之人通行000-00
07 地號如附圖一所示編號C部分。

08 3.再查，上訴人自承因臺中市政府將西臨大德街之圍牆拆除，
09 上訴人爲維護系爭社區住戶安全，在與大德街相接之衛道六
10 街、八街、二街交叉路口設置警衛亭（如附圖二A-B、C-D、
11 E-F連線所示），經本院至現場勘驗屬實，此有勘驗筆錄及
12 現場照片在卷可憑（見本院卷第195、207、209頁）。則系
13 爭社區除了南臨進化北路之大門（如附圖二G-H連線所
14 示），其餘可能出入之路口，如衛道二街、六街、八街與大
15 德街相接處設有警衛亭（如附圖二A-B、C-D、E-F連線所
16 示），如衛道二街二巷與進化北路336巷相臨處設置搖控活
17 動柵欄（如附圖二I-J連線所示），又大門亦設有管理中心
18 （如附圖二G-H連線所示），系爭社區附近居民欲藉大門及
19 上開出入口進出通行系爭社區內之道路（即衛道一街、二
20 街、三街、四街、五街、六街、七街、八街及二街二巷）顯
21 有不便，系爭社區仍管控如同封閉型社區，附近居民無法自
22 由通行系爭土地，上訴人顯有占用系爭土地之事實。

23 (三)系爭土地未具有公用地役關係：

24 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
25 必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之
26 初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久
27 遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以
28 時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概
29 （例如始於日據時期、八七水災等）為必要（司法院釋字第
30 400號解釋理由書參照）。上訴人主張系爭土地經臺中市政
31 府編列為市區道路，且鋪設柏油、安裝路燈及編訂門牌號

碼，應具有公用地役關係云云，為被上訴人否認。

2.經查，系爭土地現況為系爭社區內之道路，000-0地號土地其上道路街名為衛道六街，000-00地號如附圖一所示A部分土地其上道路街名為衛道二街，000-00地號如附圖一所示C部分土地其上道路街名為衛道二街二巷，經原審及本院至現場勘驗屬實（見原審卷第265、267頁及本院卷第197、198、203頁之現場照片），且為兩造所不爭執（見原審卷第410頁）。

3.次查，臺中市○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、原審公務電話紀錄、臺中市政府建設局函可憑（見原審卷第315、329至331、349頁）。則臺中市○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年、79年間起經臺中市都市計畫由住宅區、商業區變更為都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政府建設局自100年起接管，合先敘明。

4.復查，原審以衛道六街、衛道二街、衛道二街二巷之都市計畫樁位圖、計畫圖說及座標值等資料向臺中市○○地○○○○○○○○○○道路○○○○○○地地號，查詢結果：臺中市○區○道○街○○道○街○○○○於○區○○○段000地號土地、衛道二街二巷約略坐落於○區○○○段00-11、00-17、00-18、00-11、00-13、00-14、00、000-38、000-43、000-44、000-48、000-28地號土地（見原審卷第355至359、361、363、367頁），足認000-0地號土地並未在衛道六街所屬計畫道路坐落之土地範圍內，及000-00地號如附圖一所示編號A、C部分亦未在衛道二街、衛道二街二巷所屬計畫道路坐落之土地範圍內。

01 5.再查，比對都市計畫圖說可知，計畫道路僅有衛道六街、衛
02 道二街、衛道五街、衛道三街相連接形成四方形之道路系
03 統，以及在該四方形道路系統東南側之衛道二街二巷（見原
04 審卷第357頁）；而在系爭土地之區域範圍內並無設置計畫
05 道路。又本院向都發局函詢000-0、000-00地號土地之使用
06 分區列為「住二」之原因，經都發局函覆000-0、000-00地
07 號土地係屬76年767～768建造執照內之私設道路範圍，並非
08 作為現有巷道使用等語，此有都發局111年10月11日中市都
09 字第1110223830號函附卷可稽（見本院卷第248至249頁），
10 足認系爭土地係參加人於興建社區時，為便利系爭住戶通
11 行，用以銜接系爭社區內計畫道路（即衛道六街及衛道五
12 街）之私設道路。準此，000-0地號土地其上道路街名雖為
13 衛道六街，000-00地號如附圖一所示A部分土地其上道路街
14 名雖為衛道二街，000-00地號如附圖一所示C部分土地其上
15 道路街名雖為衛道二街二巷，惟此位置應係參加人興建系爭
16 社區時所設置之私設道路，非屬臺中市都市計畫道路之範圍
17 甚明。

18 6.又查，上訴人於衛道二街與進化北路336巷相鄰處設置圍牆
19 （如附圖二K-L連線所示），於衛道二街二巷與進化北路336
20 巷相鄰處設置搖控活動柵欄（如附圖二I-J連線所示）等
21 情，業如前述。000-00地號如附圖一所示A部分土地雖可與
22 系爭社區內計畫道路（即衛道二街）相通，惟因系爭社區其
23 餘出入口均有管理中心、警衛亭、搖控活動柵欄管制，顯然
24 無法供公眾通行，且000-00地號如附圖一所示A部分土地實
25 際上係供系爭社區住戶停車使用，自不符合供不特定公眾通
26 行之要件。又000-00地號如附圖一所示C部分土地北側雖可
27 藉由000-0地號土地銜接系爭社區內計畫道路（即衛道六
28 街）相通，惟因系爭社區其餘出入口均有管理中心、警衛亭
29 管制車輛進出，亦無法以此部分土地供作社區以外之人自由
30 通行，亦不符合供不特定公眾通行之要件。

31 7.基上，系爭社區之出入口均以管理中心、警衛亭、圍牆、搖

控活動柵欄加以管制，且000-00地號如附圖一所示編號A部分土地係供系爭社區住戶停車使用，000-0地號及000-00地號如附圖一所示編號C部分土地又無法供附近居民自由通行，均不符合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，上訴人抗辯及參加人陳述系爭土地已成立公用地役關係，自無可採。至於政府機關為有利於居民通行使用，就該道路鋪設柏油路面設置側溝、路燈等都市道路之通常設施，及戶政機關為管理戶籍以衛道六街、衛道二街、衛道二街二巷編訂門牌號碼，均非屬私設道路具有公用地役關係之要件，附此敘明。

(四)被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利：

1.按私人因特定目的，於自己所有之土地自行設置道路，供自己或因私法關係經其同意，提供特定人作為道路使用者，其性質與既成道路，或因公用地役關係成為一般不特定人得通行使用之所謂既成道路不同。私有道路設置後，土地所有人對該私有道路仍保有所有權及本於所有權而生之各種權能，包括管理權、使用權（最高法院109年度台上字第2492號判決意旨參照）。經查，參加人及國泰信託公司於75年12月30日因買賣取得000-0、000-00地號土地之所有權，應有部分各1/2，嗣國泰信託公司更名為慶豐商銀行股份有限公司（下稱慶豐銀行），慶豐銀行因經營不善由中央存款保險股份有限公司（下稱中央存保公司）接管，中央存保公司於100年12月12日以買賣為原因將000-0、000-00地號土地應有部分1/2所有權移轉登記予被上訴人，此有本院向○○地政所及臺中市政府地政局檢送之相關資料及異動索引在卷可憑（見本院卷第149至173頁、219至246頁）。是以中華民國已為000-0、000-00地號土地之共有人，應有部分1/2，被上訴人為國有土地之管理人，此有土地謄本在卷可查（見原審卷第165、169頁）。被上訴人既已成為系爭土地之共有人之管理機關，自得依其所有權能主張其權利。

2.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益

01 ；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求返
02 還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
03 為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
04 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
05 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
06 年度台上字第1695號裁判要旨參照）。本件被上訴人主張上
07 訴人未經同意占用系爭土地作為社區內部道路使用，屬於無
08 法律上原因而受有利益，被上訴人向上訴人請求相當於租金
09 之不當得利，自屬有據。

10 3.按相當於租金之不當得利，其數額除得以基地申報地價為基
11 礎外，亦應斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，使用人利
12 用基地之經濟價值及所受利益而定。本院審酌系爭土地位於
13 臺中市○區之商業繁榮地帶，鄰近中國醫藥大學附設醫院及
14 永興街商圈，生活交通便利，附近各種商店林立等情形（見
15 原審卷第197、215頁之GOOGLE地圖），認以被上訴人主張按
16 系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之利益尚屬適當，
17 應為可採。至於上訴人抗辯系爭社區住戶大都藉臨進化北路
18 之大門出入，或由衛道二街、六街、八街通行至大德街，僅
19 有少數住戶藉由000-0地號及000-00地號如附圖一編號C部分
20 對外通行至進化北路336巷，不當得利應以2%計算始為合理
21 云云。經查，觀諸系爭平面圖之道路規劃（見原審卷第67頁
22 及如附圖二所示），系爭社區內之住戶均得藉衛道一街、二
23 街、三街、四街、五街、六街、七街、八街通行至二街二巷
24 通行至系爭土地，且系爭社區並未限制僅門牌號碼衛道二街
25 二巷附近之住戶，得以000-0地號及000-00地號如附圖一所
26 示編號C部分對外通行至進化北路336巷，上訴人抗辯系爭社
27 區對於000-00地號如附圖一所示C部分土地所受利益不高，
28 自難採憑，況且000-00地號如附圖一所示A部分土地係供作
29 系爭社區住戶停車使用，被上訴人抗辯不當得利應以2%計算
30 始為合理，並無理由。

31 4.經查，000-0、000-00地號土地自105年至110年之申報地價

分別為105、106年每 m^2 9,200元、107、108年每 m^2 9,000元、109、110年每 m^2 7,700元，有土地登記謄本、地價謄本在卷可查（見原審卷第165、169、217、219頁）；又上訴人就000-0地號土地占用面積為 285m^2 ，就000-00地號土地占用面積為A部分面積 160m^2 、C部分面積 215m^2 （如附圖一所示）。故被上訴人請求上訴人給付自105年6月15日起至110年5月31日止相當於租金之不當得利，依占用面積按申報地價年息5%計算之數額合計為68萬2,330元（計算式如附表所示）。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付68萬2,330元及自支付命令送達翌日即110年8月5日（見司促卷第37頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人提起上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 林孟和
法官 廖穗蓁

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 黃美珍

中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

【附表】

土地	占用期間	不當得利數額（元以下四捨五入）
000-0 地號	105.06.15-105.12.31	申報地價9,200元 $\times 258\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 6.53/12 = 32,307$ 元
	106.01.01-106.12.31	申報地價9,200元 $\times 258\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 1 = 59,340$ 元

(續上頁)

01

	107.01.01-108.12.31	申報地價9,000元 $\times 258\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 2 = 116,100$ 元
	109.01.01-109.12.31	申報地價7,700元 $\times 258\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 1 = 49,665$ 元
	110.01.01-110.05.31	申報地價7,700元 $\times 258\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 5/12 = 20,694$ 元
000-00 地號	105.06.15-105.12.31	申報地價9,200元 $\times 375\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 16.53/12 = 46,958$ 元
	106.01.01-106.12.31	申報地價9,200元 $\times 375\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 1 = 86,250$ 元
	107.01.01-108.12.31	申報地價9,000元 $\times 375\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 2 = 168,750$ 元
	109.01.01-109.12.31	申報地價7,700元 $\times 375\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 1 = 72,188$ 元
	110.01.01-110.05.31	申報地價7,700元 $\times 375\text{m}^2 \times 1/2 \times 5\% \times 5/12 = 30,078$ 元
合計		682,330元