

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第613號

原告 葉文弘
葉文五
葉林惠蘭

共同

訴訟代理人 王正宏律師
楊雨錚律師

被告 開億建設股份有限公司

法定代理人 郭全勝

訴訟代理人 顧智元

被告 生億建設企業股份有限公司

兼法定代理人 邱郭美澄

被告生億建設企業股份有限公司

訴訟代理人 徐建光律師

被告 王瑞源

陳史月

高幸蘭

上二人共同

訴訟代理人 黃雅琪

被告 蔡易庭

01	0000000000000000
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	謝添寶
05	0000000000000000
06	劉康
07	0000000000000000
08	林銘鈴
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	蔡敏鳳
12	0000000000000000
13	0000000000000000
14	蔡順來
15	0000000000000000
16	陳榮財
17	0000000000000000
18	周永吉
19	0000000000000000
20	方誌賢
21	0000000000000000
22	方國光
23	0000000000000000
24	蔡心宜
25	0000000000000000
26	0000000000000000
27	邱範義
28	0000000000000000
29	吳世亮
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01 0000000000000000
02 楊淑意
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 郭東勛
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 吳家惠
09 0000000000000000
10 黃清淵
11 0000000000000000
12 何英仁
13 蔡義鳴
14 鄭信家
15 吳銘福
16 鄭鳳琴
17 張卓仁
18 石珍嬋
19 上22人共同
20 訴訟代理人 陳昱良律師
21 被 告 林哲瑋
22 0000000000000000
23 陳秀琴
24 0000000000000000
25 呂余信女
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 林清福
29 0000000000000000
30 王秀華
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 胡明宗

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 王秉裕

07 0000000000000000

08 林淑芬

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 兼上5人共同

12 訴訟代理人 吳美娟

13 0000000000000000

14 被 告 田翠雲

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 上7人共同

18 訴訟代理人 黃厚誠律師

19 莊承融律師

20 被 告 江定遠

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 陳發熹（陳張佩英之承受訴訟人）

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 陳琪華（陳張佩英之承受訴訟人）

28 0000000000000000

29 陳琪德（陳張佩英之承受訴訟人）

30 0000000000000000

31 王坤泉

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 王文慶

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 吳金月

07 0000000000000000

08 方美子

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 何英杰

12 0000000000000000

13 高碧琪

14 0000000000000000

15 張麗華

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 周洗雲

19 鄭青春

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 蔡玲雪

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 張卓琪

26 張梅香

27 上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國110年3月18日言
28 詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 原告之訴駁回。

31 訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。本件起訴時之被告陳張佩英於本件訴訟進行之民國109年8月9日死亡，其繼承人為陳發熹、陳琪華、陳琪德，此有陳張佩英個人戶籍資料查詢結果、陳發熹、陳琪華、陳琪德之戶籍謄本、本院民事紀錄科查詢表、索引卡查詢證明在卷可參（見本院卷四第37、197、199至203頁），陳琪華於110年3月8日、陳發熹、陳琪德於110年3月18日，分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷四第195、223頁），核無不合，應予准許。

二、被告開億建設股份有限公司（下稱開億公司）、王瑞源、陳史月、高幸蘭、蔡易庭、謝添寶、林哲瑋、陳秀琴、呂余信女、江定遠、邱郭美澄、陳琪德、王坤泉、王文慶、吳金月、方美子、何英杰、高碧琪、張麗華、周洗雲、鄭青春、張卓琪、蔡玲雪、張梅香經合法通知，均未於言詞辯論期日或最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）坐落臺南市○○區○○段000○000○000地號土地為原告葉文五所有，同段000之00地號土地為原告葉林惠蘭所有，同段000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0地號土地為原告葉文弘所有，應有部分均為全部（下合稱系爭土地，以下同段各土地，均以地號簡稱之）。被告開億公司、被告生億建設企業股份有限公司（下稱生億公司）無合法權源，於系爭土地上建築圍牆、植栽樹木、盆栽、園藝造景、花圃等地上物（詳如附圖一、附圖二所

01 示，下合稱系爭地上物）占用系爭土地，系爭土地為路寬
02 8米之道路用地，本應與相鄰之道路相通，供眾人通行之
03 用，然卻遭上開圍牆阻隔伯爵大地社區（下稱系爭社區）
04 內外，無法聯外通行，設置之花圃、噴水池等地上物亦引
05 響公眾車輛通行，為避免系爭土地長期遭被告無權占用，
06 侵害原告所有權，並影響公眾通行。另因系爭社區部分住
07 戶主張系爭地上物之處分權屬於全體住戶，則全體住戶亦
08 應負有拆除地上物之義務。爰依民法第767條第1項規定，
09 請求被告拆除系爭地上物，騰空系爭土地以供公眾通行。

10 (二)被告長期無權占用系爭土地，而受有利益，致原告受有相
11 當於租金之損害，租金之標準均按系爭土地歷年申報地價
12 年息百分之8計算，原告葉文弘、葉林惠蘭各得依不當得
13 利之法律關係，請求被告給付自本件起訴日往前回溯15年
14 期間（94年4月17日起至108年4月18日止）所獲不當得利
15 新臺幣（下同）912,417元、656,590元；原告葉文五（於
16 97年10月20日繼承取得323、324、326地號土地所有權）
17 則請求被告給付自98年1月1日起至108年4月18日止所獲之
18 不當得利958,870元（計算方式見本院卷三第225至237
19 頁）；並請求被告自109年1月1日起至拆除系爭地上物
20 止，按月給付原告葉文弘、葉文五、葉林惠蘭相當於租金
21 之不當得利7,105元、927元、5,114元（計算方式見本院
22 卷三第303至307頁）。又被告乃基於各自之占有，共同使
23 用系爭地上物，雖有數人無權占用，但並非各自單獨排他
24 使用土地之一部，而是各自重疊占有使用全部，被告亦非
25 共同對原告負有同一債務而給付不可分，此屬可分之債，
26 但原告所受損害同一，被告所負債務係就同一內容為給
27 付，故本件被告所負不當得利返還義務，應屬不真正連帶
28 債務。

29 (三)對被告抗辯之陳述：

- 30 1. 依證人邱文福之證述內容，可知系爭社區住戶對於系爭地
31 上物僅有代為管理之權，且系爭地上物與系爭土地均非系

01 爭社區住戶與生億公司間之買賣標的，生億公司僅是單純
02 提供系爭地上物給系爭社區住戶管理，並無約定使用期
03 限，生億公司有權可以隨時拆除地上物，而且當時之所以
04 設置圍牆，僅是因為當時周邊土地有魚塭，基於安全性考
05 量，目前周遭土地已無魚塭，在無繼續設置圍牆阻礙通行
06 之必要。系爭社區住戶既無系爭地上物之處分權，僅是受
07 託代為管理，則系爭社區住戶拒絕拆除系爭地上物並主張
08 有權占有云云，當無理由。

09 2. 生億公司之所以於85年間將系爭土地出售予原告，乃因其
10 積欠原告葉林惠蘭鉅額借款，當時生億公司提供之不動產
11 大多已向銀行貸款並設定高額抵押權，幾無殘值可言，所
12 以原告不得不接受唯一未向銀行貸款之計畫道路用地作為
13 抵債之標的。原告或葉淇泰均未曾親至系爭土地查看或進
14 行土地測量鑑界，僅以生億公司提供之土地登記謄本及使
15 用分區資料來判斷是否為道路用地，更未曾與生億公司或
16 邱文福約定不能拆地上物，因為既然是道路用地，本來就
17 要做為道路使用，如有地上物本應拆除。證人邱文福並非
18 買賣系爭土地之交易相對人，其關於原告購買系爭土地交
19 易過程之證述，均不可採。

20 3. 被告劉康等人既抗辯系爭地上物之處分權屬被告生億公
21 司，則被告劉康等人即無權主張法定租賃關係、債權物權
22 化之法理、違反誠信原則等。被告生億公司抗辯與葉淇泰
23 間有由生億公司繼續占有使用系爭土地乙節，則屬片面主
24 張，毫無書面證據，況依被告所提出之不動產買賣契約書
25 可知，並無任何關於由生億公司繼續占有使用土地之特
26 約。且證人邱文福係證稱當初是講「不能封路」，此指要
27 保持道路淨空可以通行，並非由生億公司繼續占有使用。

28 4. 系爭土地於88年間由生億公司完成移轉登記，迄今已長達
29 20年之久，生億公司之前總經理邱文福亦到庭證稱有要求
30 原告不可以封路，足證當時雙方已達成移轉占有之交付合
31 意，是以，被告林清福等人空言抗辯系爭土地尚未由生億

01 公司交付予原告云云，並無理由，而生億公司據此主張買
02 賣標的物交付請求權之時效抗辯，亦無理由。更何況，原
03 告係主張排除侵害請求拆除違章地上物，屬物權權利之行
04 使，並非起訴請求生億公司交付土地，並無債權罹於時效
05 之問題。被告生億公司既無權主張時效抗辯，被告林清福
06 等人主張代位生億公司主張時效抗辯，亦屬無據。

07 5. 被告主張系爭地上物中之門柱、鐵架有類推適用法定租賃
08 關係云云，惟民法第425條之1規定乃適用於房屋建物與土
09 地間之關係，本件系爭地上物均非房屋，亦無遮風避雨之
10 類似功能，本案實無從類推適用。

11 6. 系爭社區住戶與生億公司間之關係，僅限於代為管理系爭
12 地上物，並不包含系爭土地之排他性使用權，系爭社區住
13 戶與生億公司間之買賣契約亦不包含系爭地上物之處分
14 權，原告與生億公司間亦無生億公司得使用系爭土地之債
15 權契約存在，且系爭土地在建築執照上本即設定供作供公
16 眾通行之道路用地，本應開放作為眾人可通行之道路，當
17 初之所以興建圍牆及地上物，乃是因為當時周邊土地均為
18 魚塢，基於安全考量而興建，而目前周邊道路均已開設，
19 拆除系爭地上物後，即可讓周邊聯外道路相互連接，因
20 此，原告主張拆除阻礙通行之違章地上物，並無違反誠信
21 原則或侵害公共利益。系爭社區住戶就系爭地上物並無處
22 分權，卻一再主張繼續保留系爭地上物，無非是以個人私
23 益為考量，完全漠視打通道路始有利於公共利益。是以，
24 被告主張之債權物權化，於本案並無適用餘地。

25 (四)並聲明：

26 1. 被告應將000、000、000地號土地上如附圖一所示編號A大
27 門柱（面積2.71平方公尺）、A1大門柱（面積4.11平方公
28 尺）、A2大門柱（2.72平方公尺）、A3大門柱（面積1.88
29 平方公尺）、B門上鐵架（11.22平方公尺）等地上物拆
30 除。

31 2. 被告應將000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、00

0之0地號土地上如附圖一、二所示編號C側門圍牆（面積1
0.58平方公尺）、D園圃（面積5.85平方公尺）、D1園圃
（面積16.04平方公尺）、D2園圃（面積14.93平方公
尺）、E高低圍圃（面積8.3平方公尺）、E1高低圍圃（面
積13.59平方公尺）、E2高低圍圃（面積5.95平方公
尺）、F造景水池（面積18.11平方公尺）、F1造景水池
（面積58.84平方公尺）、F2造景水池（面積6平方公
尺）、G帶狀植栽（面積1.38平方公尺）、G1帶狀植栽
（面積0.99平方公尺）G2帶狀植栽（面積1.66平方公
尺）、G3帶狀植栽（面積9.11平方公尺）、G4帶狀植栽
（面積1.43平方公尺）、G5帶狀植栽（面積4.57平方公
尺）、G6帶狀植栽（面積3.21平方公尺）、G7帶狀植栽
（面積24.63平方公尺）、G8帶狀植栽（面積23.48平方公
尺）、G9帶狀植栽（面積19.56平方公尺）、G10帶狀植栽
（面積1.81平方公尺）、G11帶狀植栽（面積0.47平方公
尺）、G12帶狀植栽（面積11.73平方公尺）、G13帶狀植
栽（面積3.27平方公尺）、G14帶狀植栽（面積1.46平方
公尺）、G15帶狀植栽（面積2.34平方公尺）、J及J1-J3
之庭園燈柱、K石桌椅（面積14.14平方公尺）及編號H、H
1至H11所示之樹木等地上物均拆除。

3. 被告應將000之00地號土地上如附圖一及附圖二所示編號C
1側門圍牆（面積9平方公尺）、D3園圃（面積17.43平方
公尺）、D4園圃（面積97.56平方公尺）、G16帶狀植栽
（面積1.75平方公尺）、G17帶狀植栽（面積4平方公
尺）、G18帶狀植栽（面積6.37平方公尺）、F3造景水池
（面積67.86平方公尺）及編號H12至H15所示之樹木等地上
物均拆除。

4. 被告應各給付原告葉文弘912,417元及自109年7月3日民事
追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
之5計算之利息，暨自109年1月1日起至拆除如聲明第2項
之地上物之日止，各按月給付原告葉文弘7,105元。如任

一被告為全部或一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付之義務。

5. 被告應各給付原告葉文五958,870元及自109年7月3日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自109年1月1日起至拆除如聲明第1項之地上物之日止，各按月給付原告葉文五927元。如任一被告為全部或一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付之義務。

6. 被告應各給付原告葉林惠蘭656,590元及自109年7月3日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自109年1月1日起至拆除如聲明第3項之地上物之日止，各按月給付原告葉林惠5,114元。如任一被告為全部或一部之給付時，其餘被告於該給付範圍內同免給付之義務。

二、被告則以：

(一)被告開億公司未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前陳述略以：系爭社區不是開億公司蓋的，土地也不是開億公司賣的，系爭地上物不是開億公司起造，亦非由開億公司占用，本案與開億公司無涉。

(二)被告生億公司：

1. 系爭土地原登記為被告生億公司所有，生億公司於83年8月間興建完成系爭社區，並將系爭土地交由該社區住戶管理。自生億公司於83年6月1日寄予「伯爵大地管理委員會」主任委員魏嘉民之存證信函所載「……今本公司擬將公共設施之維護責任……移交予貴委員會」等語，可知生億公司並未將系爭土地上事實上處分權移轉予伯爵大地管理委員會，系爭地上物之事實上處分權仍為生億公司所有。

2. 88年3月間因生億公司股東邱文福積欠訴外人葉淇泰債務，故約定以買賣系爭土地之方式抵債，令葉淇泰可將系爭土地讓政府徵收或抵遺產稅，並由葉淇泰辦理買賣之所

有權移轉登記予其指定之人。然因系爭土地已交付由系爭社區住戶管理，因而約定買受人葉淇泰不能封路，生億公司與葉淇泰就系爭土地買賣時已約定不點交，是生億公司迄今未將系爭土地點交予買受人。退步言，縱認生億公司無法證明與葉淇泰間有不點交之約定，然事實上生億公司亦未交付系爭土地，系爭土地仍為生億公司占有；依最高法院69年度台上字第1386號、87年度台上字第1115號民事裁判意旨，出賣人未交付買賣標的物予買受人以前，繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已辦理所有權移轉登記而異。是原告以民法第767條為請求權基礎，應無理由。又被告生億公司既非無權占有系爭土地，則原告請求相當於租金之不當得利，自無理由。

3. 並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告劉康、林銘鈴、蔡敏鳳、蔡順來、陳榮財、周永吉、方誌賢、方國光、蔡心宜、邱範義、吳世亮、楊淑意、郭東勛、吳家惠、黃清淵、何英仁、蔡義鳴、鄭信家、吳銘福、鄭鳳琴、張卓仁、石珍嬋、陳發熹、陳琪華、陳琪德（下稱被告劉康等25人，被告陳發熹、陳琪華、陳琪德於承受訴訟後雖未另為陳述，然其係承受陳張佩英之當事人地位，故陳張佩英前於本件之陳述均予以援用）：

1. 系爭地上物原始起造人為被告生億公司，當時系爭土地亦為生億公司所有，000之00、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0地號土地係分別分割自同段原000、000、000、000、000、000、000地號土地，生億公司於79年間取得原地主許高松等人共同出具之土地使用權同意書，在其上興建系爭社區，生億公司並在社區建設完成同時取得系爭土地所有權，並於83年8月間將系爭地上物交由住戶管理、使用，住戶復維持交付時之狀態迄今。依證人邱文福之證述及生億公司於83年6月1日寄予「伯爵大地管理委員會」主任委員魏嘉民之存證信函可知，生億公司僅將系爭地上物交由住戶管理使用，系爭社區住戶並未

01 自生億公司繼受取得系爭地上物之所有權或事實上處分
02 權，處分權人仍為生億公司。被告生億公司當時既於其所
03 有之系爭土地上設置系爭地上物等公共設施，並將之交付
04 由住戶占有，以供社區住戶通行、使用，可推知生億公司
05 確有無償提供社區住戶在房屋使用年限內，均可使用系爭
06 土地之約定。原告係於88年3月間經葉淇泰向生億公司買
07 得，並分別登記於葉淇泰、原告葉文弘、葉林惠蘭名下，
08 系爭土地自外觀上顯可看出係供系爭社區住戶使用，依一
09 般經驗法則，不動產價值昂貴，買受人應會查看土地現
10 狀，若土地為出賣人或第三人占有使用中，買受人應會查
11 明原因，絕無在未查明前貿然購買，甘冒買受後無法使用
12 土地之風險，訴外人葉淇泰在買受系爭土地之前，應已知
13 悉系爭土地由系爭社區住戶占有、使用中，卻仍於83年3
14 月間購買系爭土地，審酌系爭土地上之道路、公共設施均
15 由土地原所有權人生億公司設置，並交由系爭社區住戶使
16 用，應有默許社區住戶在房屋使用年限內，均可繼續使用
17 系爭土地之意，且該等事實應為原告及被繼承人葉淇泰於
18 買入系爭土地前即已明知或可得而知，而原告等仍願買入
19 系爭土地，衡諸司法院大法官釋字第349號解釋文及最高
20 法院100年度台上字第463號判決、95年度第16次民事庭會
21 議決議意旨，原告等即應受原地主生億公司與系爭社區住
22 戶間契約效力之拘束，原告嗣後行使物上請求權，請求社
23 區住戶拆除系爭地上物，顯已違反誠信原則。

24 2. 系爭地上物為被告生億公司所設置，且已有相當年份，並
25 非住戶所建築，系爭土地均為社區內之畸零地，土地使用
26 分區為道路用地，僅能供作道路使用，且依系爭土地所在
27 位置，原告即使取回系爭土地亦無法做其他有利之運用，
28 經濟效益甚低，原告主張受有相當於租金之不當得利，顯
29 非事實，原告既未受有相當於租金之損害，即與不當得利
30 之要件不符，自不得請求被告返還相當於租金之利益。

31 3. 被告黃清淵另稱：於79年伯爵大地建案出來時，看到廣告

01 有綠地、噴水池等，我們住戶就用很高的價錢購買房子，
02 住戶在81年經過驗收、交屋手續，由生億公司幫忙管理2
03 年時間，到83年時，建設公司希望成立管委會由我們自主
04 管理，又把當初承諾的1,000萬元管理基金交給我們，整
05 個過程我們一直認為除了買房子外，也包含1,500坪的綠
06 地。現在原告串通建商來掏空社區，我們完全不知道土地
07 所有權不歸我們，怎麼會變被告也不清楚，如果上面的建
08 物要拆掉，全部住戶一定要反抗等語。

09 4. 均聲明：原告之訴駁回。

10 (四)被告林清福、王秀華、胡明宗、王秉裕、林淑芬、吳美娟
11 、田翠雲（下稱被告林清福等7人）：

12 1. 系爭土地上如附圖一、二編號D、D1至D4、E、E1、E2、
13 G、G1至G18、H、H1至H15所示園圃、植栽、樹木，於生億
14 公司出售系爭土地予原告前即存在，屬系爭土地之一部
15 分，上開地上物之處分權人為原告，故原告請求被告除去
16 上開地上物自有違誤。

17 2. 附圖一、二編號J、J1至J3所示庭園燈，非土地之定著
18 物，應屬動產，編號A、A1至A3、B、C、C1、F、F1至F3、
19 K所示之門柱、門上鐵架、側門、造景水池及石桌椅，則
20 屬土地之定著物。上開庭園燈等物目的係供整體社區建物
21 之照明、造景觀賞、遊樂、休憩用途，均經常輔助系爭社
22 區之住宅建物一體使用而存在，具有繼續之從屬關係，為
23 該等住宅建物之從物，因生億公司將系爭社區建物處分予
24 住戶，效力及於從物，故由系爭社區住戶取得上開地上物
25 事實上處分權。而系爭土地與系爭社區坐落之土地原均為
26 被告生億公司所有，生億公司於7、80年間興建系爭社區
27 時，對外銷售之廣告內容即含有綠地、噴泉廣場、植栽花
28 園、步道等公共設施在內，生億公司於系爭土地上設置上
29 開地上物，專供全體住戶共同使用，依買賣契約交屋後，
30 各住戶即按契約管理、使用系爭地上物，生億公司雖未連
31 同系爭土地所有權一同移轉予住戶，惟依前開銷售廣告可

01 知，生億公司乃係連同上開地上物使用權一併銷售，是被
02 告生億公司供該等地上物所坐落之系爭土地予住戶使用一
03 事已有合意，並在土地及建物所有權人間長期形成一定之
04 法秩序。依一般經驗，不動產價值昂貴，故購買不動產通
05 常會至現場看標的物現狀，若該標的物為出賣人以外之第
06 三人占有使用中，買受人亦會詢問出賣人該第三人占有使
07 用之原因，作為決定購買之參考。葉淇泰於88年3月間向
08 生億公司買賣取得系爭土地時，已知悉生億公司將系爭土
09 地上之公共設施提供予系爭社區住戶使用，在政府依法徵
10 收前同意無償提供系爭土地予系爭社區住戶使用之約定存
11 在，猶願買受系爭土地，基於最高法院97年度台上字第17
12 29號、100年度台上字第463號民事判決所揭示之債權物權
13 化法理及誠信原則，原告及原告之被繼承人葉淇泰應受
14 「生億公司提供私有土地予系爭社區住戶使用」此債權契
15 約之拘束，不得主張被告係無權占用系爭土地。原告於買
16 受系爭土地後，主張被告使用系爭土地乃無權占有，請求
17 拆除上開地上物，其權利行使乃以損害被告長年使用上開
18 地上物為主要目的，違反誠信原則，屬權利濫用，原告之
19 主張自非法所許。

20 3. 生億公司雖將系爭土地出賣予原告，然自始未將系爭土地
21 交付，原告即無收益權，自無有何利益受損害。伯爵大地
22 社區住戶乃係出資購買系爭土地使用權，以買賣契約之買
23 賣價金給付為對價，並非不法利得，原告請求相當於租金
24 之不當得利，並無理由。倘認生億公司須交付系爭土地予
25 原告，然自生億公司係於88年間出賣系爭土地予原告之被
26 繼承人葉淇泰，迄今已逾15年之時效期間，而生億公司怠
27 於行使時效抗辯權，系爭社區之住戶則對生億公司享有得
28 使用系爭土地之債權，爰依民法第242條代位生億公司向
29 原告行使時效抗辯權，拒絕交付系爭土地予原告。

30 4. 系爭土地為尚未徵收之公共設施保留地，其價值當甚低於
31 一般住宅或商業用地，縱認須給付不當得利，原告主張依

01 系爭土地申報地價年息百分之8計算，仍屬過高，應不高
02 於申報地價年息百分之2為適允。

03 5. 被告吳美娟另稱：建商完成中庭造景水池等公共設施後，
04 交付住戶管理至今已達30年，建商因債務困難於88年4月8
05 日將系爭土地賣給原告及葉淇泰時，地上物公共設施等早
06 歸社區所有及管理，我們並沒有無權占有之事實。社區前
07 段也曾發生類似的案件，後來有和平解決，希望讓原告可
08 以用容積移轉的方式捐贈道路用地給市政府，社區則可保
09 留原有風貌不用大肆破壞公共設施等語。

10 6. 均聲明：原告之訴駁回。

11 (五) 被告陳史月、高幸蘭：買的時候不知道此事，希望能維持
12 原本的公共設施。

13 (六) 被告張梅香：當初買的時候，銷售員說房子很好，有很多
14 設施，買房子不簡單，住了30幾年了才說土地不是我們
15 的，覺得是詐欺。

16 (七) 被告蔡玲雪：沒有占到別人的地，一分一毫都沒占到。我
17 是向建設公司買的，一點都不知情，要拆就拆，不希望三
18 天兩頭受干擾，已經身心俱疲了。

19 (八) 被告邱郭美澄、王瑞源、蔡易庭、謝添寶、林哲瑋、陳秀
20 琴、呂余信女、江定遠、王坤泉、王文慶、吳金月、方美
21 子、何英杰、高碧琪、張麗華、周洗雲、鄭青春、張卓琪
22 經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書
23 狀作何聲明或陳述。

24 三、兩造不爭執事項及爭執要點如下：

25 (一) 不爭執事項：

26 1. 000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、00
27 0、000、000、000之0地號土地原為被告生億公司所有，
28 生億公司於00年0月0日，分別以買賣為原因，將①000、0
29 00、000地號土地所有權移轉登記予訴外人葉淇泰（原告
30 葉林惠蘭之配偶、原告葉文五、葉文弘之父，已於00年00
31 月00日死亡），②000之0、000之0、000之0、000之0、00

0之0、000之0地號土地所有權移轉登記予原告葉文弘，③000之0地號所有權移轉登記予原告葉林惠蘭。嗣③000之0地號土地於00年0月0日分割出000之00地號土地（卷一000頁）；另原告葉文五於000年0月00日，以分割繼承為原因取得①000、000、000地號土地之所有權。故000、000、000地號土地現為原告葉文五所有，000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0地號土地現為原告葉文弘所有，000之00地號土地現為原告葉林惠蘭所有。

2. 系爭社區為生億公司於80年前後所興建之建案，該社區包括如附表所示之建物及其基地。

編號	建物（基地）所有人姓名	建物建號/基地地號（均為臺南市安南區安中段）
1	王瑞源	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
2	陳史月	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
3	蔡易庭	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
4	謝添寶	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
5	劉康	0000建號（安中路0段000巷0弄00之0號） 000之00地號
6	林哲瑋	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
7	高幸蘭	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
8	林銘鈴	0000建號（安中路0段000巷0弄00號）

		000之00地號
9	蔡敏鳳	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
10	陳秀琴	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
11	呂余信女	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
12	蔡順來	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
13	陳榮財（建物部分權利範圍權部，土地部分應有部分10萬分之86562）	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000地號（共有）
14	邱郭美澄（僅有土地應有部分10萬分之13438）	
15	林清福	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之0地號
16	王秀華	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之0地號
17	胡明宗	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之0地號
18	周永吉	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之0地號

19	田翠雲	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之0地號
20	吳美娟	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之0地號
21	王秉裕	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之0地號
22	林淑芬	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之0地號
23	江定遠	0000建號（安中路0段000巷0弄00號 0000建號（共有部分） 000之0、000之00、000之0地號
24	陳 張 佩 英 （訴 訟 中 死 亡，由陳發 熹、陳 琪 華、陳琪德 承受訴訟）	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之00、000之00地號
25	方誌賢	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之00地號
26	方國光	0000建號（安中路0段000巷0弄0號） 000之00地號
27	蔡心宜	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
28	王坤泉	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
29	邱範義	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
30	吳世亮	0000建號（安中路0段000巷0弄00號）

		000之00地號
31	楊淑意	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
32	郭東勛	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
33	吳家惠	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
34	王文慶	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
35	黃清淵	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
36	吳金月	0000建號（安中路0段000巷0弄00號） 000之00地號
37	方美子	0000建號（安中路0段000巷0號） 000之00地號、000之0地號
38	何英仁（應有 部分2分之1）	0000建號（安中路0段000巷0號） 000之00地號
39	何英杰（應有 部分2分之1）	
40	蔡義鳴	0000建號（安中路0段000巷0號） 000之00地號
41	高碧琪	0000建號（安中路0段000巷0號） 000之00地號
42	張麗華	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
43	鄭信家	0000建號（安中路0段000巷00號）

		000之00地號
44	周洗雲	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
45	鄭青春	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
46	吳銘福	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
47	蔡玲雪	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
48	鄭鳳琴	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
49	張卓仁（應 有部分2分之 1）	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
50	張卓琪（應 有部分2分之 1）	
51	張梅香	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號
52	石珍嬋	0000建號（安中路0段000巷00號） 000之00地號、000之0地號

3. 系爭土地上現有如本院卷二第315、317頁臺南市安南地政事務所土地複丈成果圖所示之系爭地上物。上開地上物均為被告生億公司出資興建，並交由系爭社區住戶使用。上開地上物於生億公司將系爭土地出售予葉淇泰時即已存在。

4. 依臺南市政府(79)南工造字第00000-00000號及(79)南工造字第0000-00000號建造執照卷內圖示，系爭土地均用作道路使用。

01 5. 生億公司於83年6月1日寄送本院卷二第95、97頁所示存證
02 信函予「伯爵大地管理委員會，主任委員：魏嘉民」。

03 6. 本院卷一第175至181頁為系爭社區建案銷售時所用廣告。

04 (二)爭執要點：

05 1. 系爭地上物之處分權人為何人？原告依民法第767第1項規
06 定，請求被告拆除上開地上物，被告則分別以下列事由抗
07 辯，有無理由？

08 (1)被告生億公司與葉淇泰間有無生億公司得繼續占有使用
09 系爭土地之約定？

10 (2)被告生億公司並未將系爭土地交付予葉淇泰，仍屬有權
11 占有。且原告對被告生億公司之買賣標的物交付請求權
12 已罹於消滅時效。

13 (3)系爭社區住戶與原告間就上開地上物中之大門柱（編號
14 A、A1～A3）、門上鐵架（編號B）、側門（編號C、C
15 1）、造景水池（編號F、F1～F3）、石桌椅（編號K）
16 占用之系爭土地，得類推適用民法第425條之1規定，有
17 法定租賃關係。

18 (4)依債權物權化之法理，原告應受被告生億公司與系爭社
19 區住戶間使用契約之拘束。

20 (5)原告之請求違反誠信原則，屬權利濫用，其權利已失
21 效。

22 2. 原告依民法第179條規定，請求被告返還占用系爭土地所
23 獲不當得利，有無理由？

24 四、得心證之理由

25 (一)按稱不動產者，謂土地及其定著物；不動產之出產物，尚
26 未分離者，為該不動產之部分。民法第66條定有明文。所
27 謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而
28 達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。未與土地
29 分離之樹木，依民法第66條第2項之規定，為土地之構成
30 部分，與同條第1項所稱之定著物為獨立不動產者不同。
31 故樹木尚未砍伐前，仍為土地之一部分，屬於土地所有人

所有。經查：

1. 經本院履勘現場所見，附圖一編號A、A1至A3為分立於系爭社區入口兩端之大門門柱，為鋼筋混凝土所造，其內並留有可作為房間之空間，與編號B所示橫跨於該二門柱上之鐵架相連結成一拱門（見本院卷一第57頁、卷二第149、151頁照片）；附圖一編號C、附圖二編號C1為混凝土圍牆與鐵製門扇構成之社區側門（見本院卷一第63、卷二第167至171頁）；附圖一編號F、F1、F2及附圖二編號F3為以磚石圍砌、底部鋪設磁磚或水泥、設有供水管線之景觀水池（見本院卷一第61、79頁、卷二第155頁照片）；上開工作物均非土地之構成部分，繼續密切附著於土地，依一般社會觀念判斷，均已具有一定經濟上價值，應屬土地之定著物，性質上為不動產，得獨立為物權之客體。
2. 附圖一編號J、J1、附圖二編號J2、J3所示之庭園燈及編號K所示之石桌椅（見本院卷二第161頁照片），雖分別裝設於319之1、314之1、313之1土地上，然將之拆卸、移動並無困難，所需費用亦不高，尚難認其為土地之成分或附著於土地上之定著物，是上開庭園燈及石桌椅性質上仍屬動產。
3. 附圖一、二編號G、G1至G18所示之帶狀植栽、編號H、H1至H15所示之樹木（見本院卷一第67、卷二第161、177、178頁照片），為生長於319之1、314之1、313之1、307之49地號土地上之植物，依民法第66條第1項規定，在該等植物與土地分離前，仍為上開土地之部分。至於附圖一、二編號D、D1至D4所示之園圃及編號E、E1、E2所示之高低園圃（見本院卷一第59、71、75卷二第157、159、163、171頁、第165頁上方照片），均為於土地上壘土，周圍以磚石繞砌，並於其內土種植草木而成之花圃（部分高低園圃周圍亦未以磚石區隔）；此類花圃，非經毀損或變更其性質，已無法使之與土地分離，且依一般交易通念，亦難認具有獨立之交易價值及經濟上目的，依前開說明，自難認

01 係屬土地之定著物，其性質應屬土地之構成部分，並非獨
02 立之物權客體。

- 03 4. 是以，上述帶狀植栽、樹木及園圃，均屬土地之部分，而
04 分別為上開土地所有人即原告葉文弘、葉林惠蘭所有。且
05 上述帶狀植栽、樹木及園圃於被告生億公司在88年以買賣
06 原因將上開土地移轉登記予原告葉文弘、葉林惠蘭即已存
07 在，被告亦無於原告葉文弘、葉林惠蘭取得上開土地所有
08 權後再任意以添附方式變更土地現況之行為，則上述帶狀
09 植栽、樹木及園圃之存在，並未對原告葉文弘、葉林惠蘭
10 之所有權產生任何妨害，是原告葉文弘、葉林惠蘭依民法
11 第767條第1項規定，請求被告移除附圖一、二編號G、G1
12 至G18所示之帶狀植栽、編號H、H1至H15所示之樹木、編
13 號D、D1至D4所示之園圃及編號E、E1、E2所示之高低園圃
14 ，及以上述帶狀植栽、樹木及園圃無權占有土地所為之不
15 當得利請求，均屬無據，不應准許。

16 (二)次應討論者，為前述屬獨立物權客體之門柱、門上鐵架、
17 側門、景觀水池（以上合稱系爭定著物）及庭園燈、石桌
18 椅等物之處分權誰屬之問題：

- 19 1. 按動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人
20 已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。民法第761條
21 第1項定有明文。次按所謂事實上處分權，係指對建物無
22 所有權而對之有事實上處分權能而言（最高法院96年度台
23 上字第1406號判決參照）。就未辦理保存登記之建築物為
24 讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登
25 記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與
26 讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受
27 讓人。違章建築者雖不能向地政機關辦理登記，但並非不
28 得為交易、讓與之標的，買受人因受領交付而取得事實上
29 處分權（最高法院74年度台上字第1317號、84年度台上字
30 第2483號、91年度台上字第2154號裁判意旨參照）。是事
31 實上處分權之讓與，以有讓與合意及標的物之交付為要

01 件；亦即需原所有權人或事實上處分權人與受讓人間有讓
02 與不動產事實上處分權之合意，並將標的物交付予受讓
03 人，始生事實上處分權移轉之效力。

- 04 2. 系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅均為被告生億公司所出
05 資興建、設置，為兩造所不爭執，故在系爭定著物及上述
06 庭園燈、石桌椅興建、設置完成當時，其所有人均為被告
07 生億公司。又系爭社區為被告生億公司所興建之建案，系
08 爭土地除作為系爭社區各建物出入道路外，其上所設置之
09 大門、側門均供作該社區之門禁之用，景觀水池、園圃、
10 植栽、庭園燈、石桌椅等則為社區景觀庭園之一部，此有
11 現場簡圖及前述照片在卷可參（見本院卷一57至75頁、卷
12 二第149至181頁）。而該社區銷售時所用之書面廣告上，
13 記載：「伯爵大地……1500坪全市最大綠地花園，景觀大
14 師蔡崇焜精心規劃，噴泉廣場、飛泉瀑布、網球場、羽球
15 場、藝術雕塑親子樂園、很大很大的草坪、草坡、20000
16 株花花綠綠四季植栽、寬寬闊闊的觀景步道……」、「伯
17 爵大地，有純美的大自然完美的整體規劃引進歐美日最先
18 進住宅規劃理念，一半住宅，一半花園，讓您直接住在綠
19 地花園裡……」、「多重關卡、層層護術，24小時全天候
20 訓練精良專業警衛，智慧保全安全系統紅外線防盜偵測，
21 入口管理中心警衛監控大門入口，過濾管制出入訪客，管
22 理中心與他戶對講機連線隨時顯示他戶狀況，讓您高枕無
23 憂，住得安安心心」、「為了伯爵大地永續的建築生命，
24 生億建設特別提撥00000000元管理基金以造福所有住戶社
25 區中庭花園、景觀維護、灑水施肥管理，社區服務均有專
26 人管理」等語，並將景觀水池、庭園步道之照片登載於上
27 （見本院卷一第179、181頁）。由此可知，被告生億公司
28 於銷售系爭社區內如不爭執事項第2項附表所示各建物、
29 基地時，應已與各該購屋者達成將其所興建、設置之該社
30 區門禁（大門及側門）、庭園設備（景觀水池、庭園燈、
31 石桌椅）交由購屋者管理、使用之合意。而被告生億公司

前於83年6月1日寄發內容為：「伯爵大地管理委員會台鑒：緣本伯爵大地社區工程已全部竣工，各住戶所購房屋亦已點交，且貴委員會亦日前籌組成立，今本公司擬將公共設施之維護責任暨原訂提撥之新台幣壹仟萬元管理基金移交予貴委員會，請速於十日內安排交接事宜；另，我方就社區清潔、園藝等工作一服務公司所訂契約於本年六月十五日將屆，屆時各該工作人員將撤離，貴委員會如欲與該服務公司續約亦請惠復，俾便轉知該公司洽訂新約」之存證信函（下稱系爭存證信函）予「伯爵大地管理委員會，主任委員：魏嘉民」（見本院卷二第95頁），可認生億公司已於83年間將包括系爭定著物、庭園燈、石桌椅在內之各項公共設施交付予系爭社區住戶占有管領。生億公司建造、設置該等公共設施之目的，既係為專供系爭社區住戶作為門禁控管及休憩之用，就建商而言，於所建築之房屋出售後，交易習慣上亦當一併交付予社區住戶或住戶所組成之管理委員會接管，建商並無自行保有、管理、維護之必要與可能；是生億公司於將該等公共設施移交予系爭社區住戶時，應有使住戶取得占有、使用、收益、事實上處分及交易該等公共設施之支配權能之意思，此等權能，本質上即為事實上處分權；是以，應認生億公司已於83年間，將系爭定著物之事實上處分權及庭園燈、石桌椅之所有權移轉予系爭社區全體住戶。而系爭定著物、庭園燈、石桌椅既係供系爭社區全體住戶專用之物，嗣後系爭社區內各該房地所有權如另有移轉更異之情形，亦應認前手住戶有將對系爭定著物之事實上處分權及庭園燈、石桌椅之所有權讓與後手住戶之意。是以，系爭定著物、庭園燈、石桌椅目前之事實上處分權人，即應為不爭執事項第2項附表所示之系爭社區建物、基地所有權人所共有。

3. 被告生億公司、劉康等25人雖以證人邱文福及系爭存證信函之用語為憑，辯稱生億公司並無將系爭定著物、庭園燈、石桌椅事實上處分權或所有權讓與系爭社區住戶之意

01 思。惟查，證人邱文福雖到院證稱：我以前是生億公司的
02 股東，生億公司清算人邱郭美澄是我太太，我在該公司擔
03 任總經理，有參與系爭社區建案之設計、開發，社區內的
04 噴水池等地上物是由生億公司起造，移交給面臨這個庭園
05 住戶使用，還有捐獻1,000萬元的管理基金，會蓋那些設
06 備是因為有魚塭我們怕有危險，而且那時候對於公共管理
07 沒有概念，剛蓋好的時候沒有人要管理，我想說不要讓剛
08 搬進來的人壓力那麼大，還去借1,000萬的管理基金，讓
09 他們去管理，路地和地上物我們沒有賣，是屬於我們的，
10 沒有把地上物處分的權利移交給住戶，是給他們管理，住
11 戶要拆掉是不行的，生億公司如果想拆除仍有拆除的權
12 利，但我們是要給他們欣賞使用，因為這是公共設施用
13 地，是道路用地也不能蓋房子只能等政府徵收，住戶也知
14 道這些事情，他們也同意也欣賞我們的規劃，所以才會去
15 買這些房子，他們當時還很感謝我，假如政府徵收我想他
16 們也不反抗說我沒有賣給他們，我是這樣認知的，我們只
17 是讓住戶使用而已，生億公司有同意住戶使用那些地上物
18 的地；我投資生億公司有分紅、股份，用剩餘的資產來
19 抵，葉淇泰借錢給我個人，我有些房子、土地賣不出去，
20 就想說要抵債給他，我列出很多房地要給他抵債，他選擇
21 系爭社區這個路地，可以讓政府徵收或抵遺產稅，他每一
22 筆都有去看現場，看是否為公共設施用地，我有跟葉淇泰
23 說這些地上物是要給住戶使用，路不能封；沒有跟住戶說
24 過有什麼使用期限，就說如果政府徵收就要無條件撤除，
25 即使有補償也是給生億公司，我們只是讓住戶使用而已，
26 我們講好登記給葉淇泰讓他去抵稅，當初興建完成時系爭
27 社區即有警衛室大門跟側門，葉淇泰去看的時候就有了，
28 他也有接受，住戶也都知道，我認為當初來買的客户都是
29 很認同我們的道路規劃變成是一個封閉的社區，如果原告
30 現在要把土地捐贈給臺南市政府，我們願意把噴水池跟圍
31 牆拆除等語（見本院卷四第50至58頁）。惟生億公司雖未

將系爭土地一併出售予系爭社區住戶，然上開系爭社區銷售廣告，係以該社區住戶得享門禁設施、庭園景觀作為該建案之優勢及特色以吸引消費者購買，並標榜「為該社區『永續』之建築生命，由生億公司提供1,000萬元之管理基金以供公共設施維護之用」，並無任何建商將保留公共設施處分權之記載；此外，證人邱文福曾為被告生億公司之股東及經理人，現則為被告生億公司法定代理人之配偶，復為將原為生億公司所有之系爭土地出售予他人之決策者，與生億公司之關係極為密切，其決定出售系爭土地之行為更為引發本件糾紛之前導原因；倘系爭社區住戶因生億公司將系爭土地所有權移轉他人之故，而無法繼續使用該社區之公共設施，生億公司恐有違反與購屋者間契約義務之虞；則在前述利害衝突之影響下，證人邱文福能否立於中立立場而為真實無偏頗之證述，已非無疑，則在於無其他旁證足佐其所言屬實之情形下，尚難遽認其前開證述盡屬真實。至於系爭存證信函中「擬將公共設施之維護責任移轉予貴委員會」一語中雖僅提及欲交接公共設施維護責任而未提及所有權或處分權之移交，然一般集合式住宅落成後，先由建商負責管理維護尚未移交予住戶之公共設施，待社區選任或成立足以管理公共事務之管理負責人、管理委員會後，始將公共設施移交予管理負責人或管理委員會管理等情，甚為常見，系爭存證信函雖僅論及公共設施維護責任之移交，然其內既未載明被告生億公司欲保留公共設施處分權之旨，自不能因此即認被告生億公司無移轉公共設施處分權予系爭社區住戶之意。是被告生億公司、劉康等25人前開所辯，尚無足採。

4. 至於被告開億公司並非系爭社區之起造人，且原告於本件訴訟後期亦不再主張被告開億公司為其所請求拆除之地上物之處分權人，是被告開億公司自非系爭定著物、庭園燈、石桌椅等物之處分權人，附予敘明。

5. 綜上，系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅之事實上處分權

人，即應為不爭執事項第2項附表所示之系爭社區建物、基地所有權人即本件除被告開億公司、生億公司以外之被告王瑞源等54人。而物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限被告開億公司、生億公司既非上開系爭定著物、庭園燈、石桌椅之事實上處分權人，自無拆除系爭定著物及移除上開庭園燈、石桌椅之權限，亦未有無權占有系爭土地之情，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告開億公司、生億公司移除系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅，及就上述定著物、動產占有土地所為之不當得利請求，於法無據，無從准許。本院既已駁回原告對被告生億公司之請求，則被告生億公司所辯生億公司與葉淇泰間存有生億公司得繼續使用系爭土地之約定乙節，本院即毋庸再予審酌。

(三)證人邱文福與本件紛爭存有一定之利害衝突，難於無佐證之情形下信其證述為實乙節，業如前述。且依證人邱文福所述「葉淇泰知悉系爭地上物要給住戶使用、路不能封」等語，至多僅能認為葉淇泰知悉生億公司同意系爭社區之住戶使用該社區之門禁、庭園景觀設施之情，尚無法認定葉淇泰與生億公司間存有生億公司得繼續占有使用系爭土地之約定，是被告生億公司辯稱葉淇泰同意其繼續占有使用系爭土地云云，尚屬無據。至被告林清福等7人雖辯稱生億公司於未交付買賣標的物前仍有權占有系爭土地，及主張渠等得代位生億公司行使時效抗辯，拒絕交付買賣標的物予原告云云，惟本件原告係基於所有人之物上請求權，請求排除被告對其所有權之妨害，並未依買賣契約請求生億公司交付買賣標的物，是被告林清福等7人主張代位生億公司行使時效抗辯，應屬誤會。再者，被告林清福等7人為上開抗辯，無非係認倘其所辯成立，即得藉由占有連鎖之法理使系爭社區住戶就系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅所占土地取得占有權源；然占有連鎖，需物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有

01 基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占
02 有予占有有人不違反其與所有人間債之關係內容者，始能成
03 立（最高法院110年度台上字第606號裁判意旨參照）；而
04 生億公司基於買賣契約，本負有將系爭土地交付予買受人
05 之義務，其使系爭社區住戶占有系爭土地，已違反其與買
06 受人即原告葉文弘、葉林惠蘭及被告葉文五之被繼承人葉
07 淇泰間之債之關係內容，自無主張占有連鎖之餘地，附此
08 敘明。

09 （四）按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質
10 相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通
11 念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律
12 規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依
13 平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項。
14 又法律漏洞，係指法規範出現違反法律計劃、意旨之不完
15 整性之情形而言。故法律所未規定者，並非當然構成法律
16 漏洞，須視其是否違反法規範意旨、計劃及立法者是否有
17 意沉默而定。而民法第425條之1第1項規定，固規定同屬
18 一人所有之土地及「房屋」，因其中之一所有權讓與他人
19 或二者所有權讓與相異之人，致土地、房屋所有權歸屬於
20 不同之人使，始推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
21 其立法理由房屋之經濟價值高，為兼顧房屋受讓人及社會
22 經濟利益，而明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反
23 證外，推定有租賃關係。而所謂房屋，係指固定於土地上
24 之建築物，供營業、工作或住宅用者（房屋稅條例第2條
25 第1款規定參照）。而上述庭園燈、石桌椅均屬動產，與
26 屬不動產之房屋性質相異；系爭定著物則為門柱、側門及
27 景觀水池，其經濟利用價值遠遜於房屋，難與房屋同視；
28 故縱系爭土地、系爭定著物及庭園燈、石桌椅原均屬生億
29 公司所有，嗣分別讓與原告及系爭社區住戶，然其性質與
30 民法第425條之1第1項所定土地、房屋所有權歸屬相異之
31 事項，顯然並不類似，自無類推適用民法第425條之1第1

01 項規定之餘地。是被告林清福等7人雖主張系爭社區住戶
02 與原告間就系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅所占用之土
03 地，應類推適用民法第425條之1規定，推定有租賃關係存
04 在云云，顯無可採。

05 (五)按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅
06 於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對
07 性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知
08 悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，
09 俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力
10 （對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產
11 為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有
12 該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所
13 明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知
14 悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之
15 效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存
16 在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法
17 院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。再民法上之債
18 權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法
19 律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三
20 人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參
21 照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應
22 受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年台上字第4
23 63號判決意旨參照）。又債權物權化係債權相對性原則、
24 契約自由原則之例外，應從嚴解釋，受讓人單純知悉債權
25 契約存在或債權人占有標的物，尚不足作為債權物權化之
26 唯一依據，仍應依具體個案，探究第三受讓人主張權利之
27 客觀情事，是否違反誠信原則，並僅在例外情形，方使標
28 的物受讓人受讓與人原訂債權契約之拘束。經查：

- 29 1. 系爭土地原均為生億公司所有，生億公司於系爭土地上建
30 造、設置包括系爭定著物、上述庭園燈、石桌椅在內之門
31 禁設施及庭園造景，並以之作為建案銷售廣告之宣傳重

點，標榜社區住戶得使用該門禁設施及庭園景觀，並於83年間將上開門禁、庭園設備移交予系爭社區管理，顯然生億公司至少於斯時起，即同意提供系爭定著物、上述庭園燈、石桌椅所在土地予系爭社區住戶占有使用。而生億公司既於系爭社區銷售廣告上以社區住戶得使用前述公共設施為號召，實即係以向其購買系爭社區建物、基地，作為使用該社區公共設施之對價；換言之，購屋者於購買系爭社區時所支付予生億公司之買賣價金，實已隱含使用該社區公共設施之對價在內。是以，應認生億公司與系爭社區住戶間，就系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅所占用之土地，成立有償之使用借貸關係。而系爭社區之大門、側門，均設置於社區外圍臨接道路處，其中大門門柱上更掛有「伯爵大地」之招牌（見本院卷一第57頁）；系爭社區因上開大門、側門之設置，呈一封閉型社區形式，景觀水池、庭園燈、石桌椅等均位於該社區內部；而上開門禁、景觀設施，自83年以來，即為系爭社區住戶占有使用，業如前述；原告葉文弘、葉林惠蘭及原告葉文五之被繼承人葉淇泰於88年間，乃直接自興建系爭社區之建商生億公司處買受系爭土地，而此類不動產交易所涉金額非低，殊難想像葉淇泰、原告葉文弘、葉林惠蘭會在未對買賣標的現況為相當查證之情形下貿然交易，故應認葉淇泰、原告葉文弘、葉林惠蘭於向生億公司購買系爭土地時，已可自系爭社區對上開門禁、景觀設施之利用外觀，得知生億公司與系爭社區住戶間使用借貸關係之存在。

2. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關

01 係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因
02 素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行
03 使有違誠信原則者，自得因義務人就該有利於己之事實為
04 舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源
05 於誠信原則，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特
06 殊救濟形態之「權利失效原則」（最高法院97年度台上字
07 第950號裁判意旨參照）。系爭社區住戶因購買系爭社區
08 房地之故，而得依其與生億公司間之使用借貸契約，管領
09 使用系爭定著物及上述庭園燈、石桌椅所坐落之土地範
10 圍，而原告葉文弘、葉林惠蘭及原告葉文五之被繼承人葉
11 淇泰於88年間向生億公司購買系爭土地時，已知悉生億公
12 司與系爭社區住戶間就公共設施所在土地存有使用借貸契
13 約，猶願買受系爭土地，且算至原告於108年4月17日提起
14 本件訴訟止，已容忍系爭社區住戶繼續使用系爭土地近20
15 年，此實足引起系爭社區住戶之正當信任；又系爭土地雖
16 為經編列為道路用地，然尚未經政府機關徵收，仍屬私人
17 土地，原告復未舉證證明該土地有何需移除現有地上物開
18 闢為道路或為其他利用之迫切需要。衡諸前情，並衡量權
19 利人及義務人之雙方利益及本案之具體事實，本院認原告
20 仍應受生億公司與系爭社區住戶間原訂使用借貸契約之拘
21 束，始無違事件之公平及個案之正義。

- 22 3. 民法第470條規定：「借用人應於契約所定期限屆滿時，
23 返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時
24 返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，
25 貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸
26 之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物」。
27 原告仍應受生億公司與系爭社區住戶間原訂使用借貸契約
28 之拘束，業經本院認定如前，而生億公司與系爭社區住戶
29 就系爭土地之使用借貸契約，並未定有期限；生億公司既
30 在興建、銷售系爭社區時，即設置系爭定著物及上述庭園
31 燈、石桌椅，以供系爭社區住戶作為門禁及休憩之用，則

01 此使用借貸之目的應係至上開設施毀損不堪用，或社區住
02 戶決意放棄使用，始告完畢。而系爭定著物及上述庭園
03 燈、石桌椅現均仍堪使用，系爭社區住戶亦無決意放棄使
04 用之情事，則就上開設施所在土地之使用借貸目的既仍存
05 在，尚未使用完畢，使用借貸關係仍然存在。原告與系爭
06 社區住戶即被告王瑞源等54人間之使用借貸關係既仍存
07 在，被告王瑞源等54人即非無權占用系爭土地，是原告依
08 民法第767條第1項規定，請求被告王瑞源等54人移除系爭
09 定著物及上述庭園燈、石桌椅，及就上述定著物、動產占
10 有土地所為之不當得利請求，為無理由。

11 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求
12 被告移除系爭地上物，及請求被告返還因無權占有系爭土地
13 所生不當得利，均無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之
15 之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
16 明。

17 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
20 民事第二庭 法 官 張玉萱

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 3 日
26 書記官 鄭伊汝