臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第85號

上　訴　人　台灣自來水股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李嘉榮

訴訟代理人　蘇文斌律師

許婉慧律師

方彥博律師

劉宗樑律師

被 上 訴人　江俊憲

江信億

共　　同

訴訟代理人　江崑城

江清山

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於民國113年1月19日本院新市簡易庭112年度新簡字第447號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年9月11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

一、被上訴人即原告起訴主張：被上訴人於民國109年6月17日分別購得坐落臺南市○○區○○段0地號土地上（下稱系爭土地），應有部分各1,000分之413，而與他人共有。詎上訴人未經被上訴人及其他共有人之同意，擅自於系爭土地上建造水管管路及基座等輸水設備（下稱系爭地上物），占用位置、面積如附圖即臺南市玉井地政事務所112年11月9日土地複丈成果圖編號A所示。經被上訴人向上訴人請求拆除系爭地上物並返還所占用之土地未果，爰依民法第767條第1項前段請求上訴人拆除系爭地上物，並將土地返還予被上訴人及全體共有人。又上訴人無權占用系爭土地，乃無法律上原因

受有使用系爭土地之利益，致被上訴人受有無法使用系爭土地之損害，被上訴人自得依民法第179條規定，請求上訴人給付自109年6月17日迄今，以系爭土地申報地價10%計算之相當租金之不當得利各新臺幣(下同)3,120元。又上訴人迄今仍無權占用系爭土地，故請求上訴人自起訴後至返還占用系爭土地之日止，按月給付被上訴人各275元。原判決判命被上訴人一部勝訴，一部敗訴，被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，上訴人則就敗訴部分，全部提起上訴。上訴人上訴所據之理由，均無可採，應予駁回。並聲明：上訴駁回。

二、上訴人即被告則以：系爭地上物係上訴人於87、88年間興建，建造之初必已獲得土地所有權人同意而為有權占有，且系爭土地所有權人歷經多次變更，期間均未見土地所有權人表示異議，被上訴人買受系爭土地時亦應知悉上情而受拘束，故其等請求上訴人拆除系爭地上物返還所占用之土地，並無理由。縱認被上訴人有權請求上訴人拆除系爭地上物，惟系爭地上物為供給玉井區居民重要之民生配水管道，倘逕予拆除，將造成玉井區居民無水可用；反觀被上訴人所有系爭土地，不僅高低落差大難以利用，且地上荒草蔓生，經濟價值極低，衡量前開公共利益與被上訴人利益後，應認公共利益較為重要，類推民法第796條之1規定，上訴人免為拆除系爭地上物。系爭地上物占用系爭土地比例甚低，對於被上訴人土地利用之影響甚微，若准拆除系爭地上物，除將導致上訴人須花費鉅額之拆除費用外，尚須另尋土地解決輸水問題，被上訴人提起本件訴訟，應構成權利濫用。又系爭土地位處後旦溪西岸，鄰近河道且地勢不平整，離較繁華之玉井鬧區甚遠，被上訴人請求以土地申報地價10%計算相當於租金之不當得利，顯屬過高，並不合理。而原判決判命上訴人敗訴部分，顯有不當，上訴人係有權使用系爭土地，亦得類推民法第796之1、第796之2或適用自來水法第52條規定免拆除系爭地上物等語。並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲

請均駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠被上訴人主張系爭土地為其2人(應有部分各1,000分之413)與他人所共有，上訴人所有系爭地上物占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積9.58平方公尺等情，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本在卷可稽，並經原審於112年9月26日會同兩造及臺南市玉井地政事務所人員履勘現場，並製有勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可按，且為上訴人所不爭執，此部分事實堪以認定。至被上訴人主張上訴人無權在系爭土地設置系爭地上物，應予拆除，並將占用之土地返還被上訴人及全體共有人，另應給付相當於租金之不當得利予被上訴人等節，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者為：上訴人是否有使用系爭土地之權源？

㈡按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。而當事人主張有利於己之事實者，就其事實負舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。經查，上訴人辯稱系爭地上物於設置之初應已得當時系爭土地所有權人同意而建造，屬有權占有，惟並未提出任何事證以實其說，自難認此部分所辯為真。又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，並非默許同意使用。是上訴人另辯稱被上訴人於購買系爭土地時即知系爭地上物之存在，自應受系爭土地原利用情形拘束云云，並不可採。

㈢又土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移

去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更；前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之，固為民法第796條第1項、第796條之1第1項、第796條之2所明定。惟房屋具有供人居住之重要功能，前揭規定旨在維護土地所有權人於非因故意或重大過失建築房屋不慎逾越地界時，倘鄰地所有人知其越界而不即提出異議，即不得再請求移去或變更其房屋；或在建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，恐損及所建房屋之結構安全或功能，遂另賦予法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更之裁量權。然系爭地上物係供水設備之水管管路及基座，非屬房屋或房屋本體依附為建築基礎之地上物，倘加以遷移，並不影響其結構安全或功能。系爭地上物本質上與民法第796條第1項規定之房屋有間，自難比附援引而為有利上訴人之認定。是上訴人抗辯本件應類推適用上開規定，而得免為拆除系爭地上物，亦不可採。

㈣再按102年1月16日修正公布前之自來水法（即55年11月17日制定公布、同年月19日施行時之原規定，下稱102年修正前自來水法）第52條規定：「自來水事業於必要時，得在公私土地下埋設水管或其他設備，工程完畢時，應恢復原狀，並應事先通知土地所有權人或使用人。」，102年1月16日修正公布之自來水法第52條（同現行條文）則規定：「自來水事業於其供水區內或直轄市、縣（市）政府於轄區內因自來水工程上之必要，得在公、私有土地下埋設水管或其他設備，工程完畢時，應恢復原狀，並應事先通知土地所有權人或使用人。」，又前條使用公、私有土地，應選擇損害最少之處所及方法為之，如有損害，應按損害之程度予以補償，同法第53條第1項亦有明文。依上開規定目的，自來水事業單位設置自來水管，因係考量整體供水系統並非特定用戶所埋設，具有公益性，與公共利益福祉相關，在私人土地設置相關設施時，應符合「必要時」、「不妨礙其原有使用及安

全」及「損害最少」之實質要件，始得於私有土地下埋設水管或其他設備。查系爭地上物雖便利於公眾用水，有設置系爭地上物之必要，固與公共利益有關，惟依上開規定自來水事業僅在於「必要時」，始得在公私土地下埋設水管或其他設備，而所謂「必要時」，係指若有數個方法均可達成行政目的，或有助於行政目的的達成，此時需採行其中對基本權利侵害最少的方式，除非最小侵害方式無從達其目的，始可考慮高度侵害方式。查上訴人所設置之系爭地上物非埋設於系爭土地下，而係設於系爭土地之上，有兩造提出之現場照片（見原審新簡卷第69、107-119頁）及原審現場履勘照片（見原審新簡卷第81-84頁）附卷可查，已非上開條文所揭示之於私有土地下埋設水管或其他設備，自無適用該條文認上訴人為有權使用。況系爭地上物設置於系爭土地上，上訴人設置後自無法回復系爭土地之原狀，明顯妨礙系爭土地所有人即被上訴人及其他共有人使用系爭土地；再上訴人未證明為何系爭地上物設置於系爭土地為損害最少。又法文明定縱有必要侵害公、私有土地，應以土地下埋設水管或其他設備方式為之，讓土地所有人，仍得使用土地，期以土地所有人損害能減為最少。上訴人主張系爭地上物雖非埋設於土地下，然得類推上開條文，而認係有權使用，顯係擴張侵害他人財產權之行為，而以公益之表象，不當主張權利，是上訴人主張本件有自來水法第52條之適用或類推適用，均不可採信。

㈤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，民法第148條第1項固有明文。而民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，其真意係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的，苟權利人行使權利非專以損害他人為主要目的，縱使他人喪失利益，亦無該條之適用。查上訴人擅自設置系爭地上物，以南北向從中穿過系爭土地，致系爭土地分成東、西2部分，影響土地整體利用，倘將系爭地上物予以拆除，將可提升系爭土地日後整

體利用效能，進而獲得較大之經濟利益。且系爭地上物所占用位置東側不遠處即為公有之公路、橋梁，有足夠空間可供遷移、設置供水設施，技術上亦非不可行，拆除費用上訴人亦僅預估為1,752,045元。故被上訴人行使所有物返還請求權，要屬合法行使，並無上訴人所指權利濫用之情事，上訴人此部分抗辯，要難憑採。

㈥又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。而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。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；另土地法第105條復規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是建築基地（即土地）之租金，亦以土地申報地價年息百分之10為限。惟此年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，非謂所有租賃基地之租金必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。經查：

1.上訴人所有系爭地上物無權占用系爭土地如附圖所示編號A部分，面積為9.58平方公尺，已如前述，而被上訴人均係於109年6月17日因買賣而登記為系爭土地之所有權人，就被上訴人而言，上訴人自該日起即屬無權占有系爭土地而可獲得相當於租金之利益，致被上訴人受有損害。是被上訴人依民法第179條，請求上訴人給付自109年6月17日起至交還土地之日止，相當於租金之不當利益，自屬有據。

2.而系爭土地位於臺南市玉井區中正段，使用分區為一般農業區，使用地類別為交通用地，周遭多為河川、公路、橋梁及農地，商業活動不盛，有土地登記第一類謄本、現場照片在

卷可稽。審酌系爭土地所在之位置、工商繁榮程度、被告占用系爭土地之面積、用途等情，認按系爭土地申報地價年息6%計算，應為允洽。雖上訴人認系爭土地鄰近河道，遠離市區，原判決以6%計仍屬過高，惟上開評價因素，均已考量在案，是上訴人主張應再調整，尚無理由。又系爭土地111年1月申報地價為每平方公尺60元，有土地登記第一類謄本附卷可憑(見新司簡調卷第19頁)，故被上訴人得請求自取得系爭土地之日即109年6月17日起至起訴前即112年5月2日（見新司簡調卷第11頁民事起訴狀上收文戳章）止，上訴人所獲取相當於租金之不當得利各為42元【計算式：（60元/平方公尺x9.58平方公尺x6%）x（2＋11/12年）x413/1,000＝42元，元以下4捨5入，下同】。另系爭地上物迄今仍占用系爭土地，故被上訴人請求上訴人自起訴狀送達之翌日即112年5月12日（見原審新司簡調卷第29頁送達證書）起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之利益各1元（計算式：60元/平方公尺x9.58平方公尺x6%÷12x413/1,000＝1），亦屬有據；逾此範圍之請求，尚屬無據。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，並未定有給付之期限，被上訴人請求自起訴狀送達翌日即112年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據；逾此範圍，則屬無據。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條之規定，請求上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A之系爭地上物（面積9.58平方公尺）拆除，並將該部分土地返還被上訴人及其他共有人

全體；並依不當得利之法律關係，請求上訴人給付被上訴人各42元，及自112年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年5月12日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人各1元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。是原審判命上訴人如上開准許部分，並依職權宣告假執行及供擔保免為假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

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

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　4　　日

民事第三庭　　審判長法　官　林勳煜

法　官　王參和

法　官　施介元

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　曾怡嘉