

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第291號

原告 黃瑞郎

訴訟代理人 張耕豪律師

被告 財團法人台灣省私立臺北仁濟院

法定代理人 林明成

訴訟代理人 楊國華律師

被告 禾順欣業股份有限公司

法定代理人 陳守億

訴訟代理人 邱亮儒律師

童兆祥律師

複代理人 葉妍廷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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。經查，原告起訴聲明請求：(一)被告財團法人台灣省私立臺北仁濟院（下稱臺北仁濟院）應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭869地號土地）及同段873地號（下稱系爭873地號土地）土地返還原告。(二)被告禾順欣業股份有限公司（下稱禾順公司）應將系爭869地號、873地號土地返還原告。(三)就第一、二項之給

01 付，任一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內，同免
02 其給付義務。(四)被告臺北仁濟院應自民國103年10月1日起，
03 至將第一項土地返還原告止，每月給付新臺幣（下同）5萬
04 1,456元予原告。(五)被告禾順公司應自103年10月1日起，至
05 將第二項土地返還原告止，每月給付5萬1,456元予原告。(六)
06 就第四、五項之給付，任一被告已為給付，另一被告於該給
07 付之範圍內，同免其給付義務。(七)原告願供擔保，請准宣告
08 假執行（見本院卷一第10頁）。嗣於111年1月7日具狀捨棄
09 返還系爭873號土地之請求（見本院卷二第12頁）；再於111
10 年5月9日當庭變更聲明為：(一)被告臺北仁濟院應將系爭869
11 地號土地返還原告。(二)被告禾順公司應將系爭869地號土地
12 返還原告。(三)就第一、二項之給付，任一被告已為給付，另
13 一被告於該給付之範圍內，同免其給付義務。(四)被告臺北仁
14 濟院應自103年10月1日起，至將第一項土地返還原告止，每
15 月給付3萬6,718元予原告。(五)被告禾順公司應自民國103年1
16 0月1日起，至將第二項土地返還原告止，每月給付3萬6,718
17 元予原告。(六)就第四、五項之給付，任一被告已為給付，另
18 一被告於該給付之範圍內，同免其給付義務。(七)原告願供擔
19 保，請准宣告假執行（見本院卷二第259、319頁），核屬減
20 縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：

23 被告臺北仁濟院為比鄰系爭869地號土地之同段859、860、8
24 68地號土地所有權人，被告禾順公司經營之「禾順商旅」址
25 設門牌號碼臺北市○○區○○街000號1至6樓及地下1樓即同
26 段2099至2105建號建物（下稱系爭建物）坐落在被告臺北仁
27 濟院所有之859、860、868地號土地上。原告於103年10月1
28 日因拍賣取得系爭869地號土地，為該土地之所有權人，卻
29 發現被告於系爭869地號土地上私設圍牆（下稱系爭圍
30 牆）。系爭圍牆與被告臺北仁濟院所有之同段859、868地號
31 土地上之圍牆相連，其上帶有喇叭鎖之鐵鋁門應係由被告設

置，被告禾順公司且在「禾順商旅」鄰近梧州街之出口處架設鐵門避免他人進入「禾順商旅」後方空地，被告顯然係以私設系爭圍牆之方式，將原告所有之系爭869地號土地納入被告使用範圍，讓「禾順商旅」後方空地形成一獨立空間，不讓原告或其他人進入，屬無權占有原告所有之系爭869地號土地，且無法律上之原因受有利益，致原告受有損害者。為此，爰本於所有權人之物上請求權及按不當得利之法律關係，依民法第767條第1項及第179條前段之規定，請求被告返還系爭869地號土地，並按月賠償占用系爭869地號土地相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告臺北仁濟院應將系爭869地號土地返還原告。(二)被告禾順公司應將系爭869地號土地返還原告。(三)就第一、二項之給付，任一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內，同免其給付義務。(四)被告臺北仁濟院應自103年10月1日起，至將第一項土地返還原告止，每月給付3萬6,718元予原告。(五)被告禾順公司應自103年10月1日起，至將第二項土地返還原告止，每月給付3萬6,718元予原告。(六)就第四、五項之給付，任一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內，同免其給付義務。(七)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告臺北仁濟院則以：

伊為比鄰系爭869地號土地之同段859、860、868地號土地所有權人，於88年11月24日出租同段859、860、868地號土地供作被告禾順公司與訴外人胡麗華建築系爭建物之建築基地，並與被告禾順公司及與訴外人胡麗華簽訂土地租賃契約，存有租地建屋之關係。系爭圍牆並非系爭建物範圍，亦非被告臺北仁濟院所設立，被告臺北仁濟院並無原告所指占有系爭869地號土地之情事。且原告請求被告臺北仁濟院按月給付相當於租金之不當得利，性質屬不及一年之定期給付債權，應有民法第126條短期時效規定之適用；所請求之金額，亦應適用土地法第97條第1項關於城市房屋租金限制之

規定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告禾順公司則以：

被告禾順公司於90年2月20日透過本院民事執行處88年度民執罰字第3289號罰鍰強制執行事件之拍賣程序拍得門牌號碼臺北市○○區○○街000號（層次：1樓）之房屋（即系爭869地號土地同段2099建號建物，下稱系爭房屋），並於同年5月8日取得系爭房屋之所有權。被告禾順公司於買受系爭房屋時，系爭圍牆業已存在該處，並非被告禾順公司所設立，遑論被告禾順公司有以系爭圍牆占有原告所有之系爭869地號土地之事實。且系爭圍牆係獨立存系爭869地號土地上，並非存在被告禾順公司向被告臺北仁濟院承租之同段859、860、868地號土地上，亦無與其他相鄰圍牆相連、不可分割之情事，系爭圍牆既設置在原告所有之系爭869地號土地上，已附合於系爭869地號土地而由原告取得所有權，原告本可自行拆除系爭圍牆，實無對被告禾順公司提起本件訴訟之必要。又原告請求被告禾順公司按月給付相當於租金之不當得利，性質屬不及一年之定期給付債權，應有民法第126條短期時效規定之適用；所請求之金額，亦應適用土地法第97條第1項關於城市房屋租金限制之規定等語，資為抗辯資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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767條第1項、第179條前段分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告以私設系爭圍牆之方式無權占有原告所有之系爭86

01 9地號土地，請求被告返還系爭869地號土地並按月給付相當
02 於租金之不當得利，自應由原告就被告有以私設系爭圍牆之
03 方式無權占有原告所有之系爭869地號土地之事實，負舉證
04 之責任。

05 (二)經查，原告主張其於103年10月1日因拍賣取得系爭869地號
06 土地，為該土地之所有權人；而被告臺北仁濟院為同段85
07 9、860、868地號土地所有權人，被告禾順公司所有之系爭
08 建物則坐落在被告臺北仁濟院所有之上開859、860、868地
09 號土地上等事實，有系爭869地號土地第一類謄本、同段85
10 9、860、868地號土地及系爭建物之第二類謄本、被告禾順
11 公司商工登記資料、公司變更登記表、地籍圖在卷可稽（見
12 本院卷一第17、23至67頁），且為被告所不爭執，堪信為
13 真。又原告所有之系爭869地號土地上設置有系爭圍牆之事
14 實，業經本院履勘現場，並囑託地政機關測量無訛，有勘驗
15 筆錄、臺北市建成地政事務所110年11月12日北市建地測字
16 第1107016195號函暨檢附土地複丈成果圖在卷足憑（見本院
17 卷一第217至224頁），亦堪信為真實。

18 (三)而就原告所主張系爭圍牆係由被告設置乙節，原告雖提出本
19 院88年度執罰字第3289號民事執行卷宗卷二、卷三、卷四之
20 節本，主張系爭869、873地號土地於89年10月23日第一次拍
21 賣、同年11月23日第二次拍賣，及90年1月10日第三次拍賣
22 之拍賣公告中，「使用情形」皆記載「869地號為空地，873
23 地號上有他人之圍牆，拍定後均按現狀點交」（見本院卷二
24 第207、213、221、227頁）；且於97年間始經塗銷查封登記
25 等情（見本院卷二第193頁），故得推認系爭圍牆係由被告
26 臺北仁濟院或被告禾順公司任一者於97年後所設置等語（見
27 本院卷二第164、260至262頁）。惟被告禾順公司亦提出上
28 開執行卷宗內法院於88年12月2日所為執行筆錄，其上記載
29 「869地號上並無建物，有圍牆」等語（見本院卷二第77至7
30 8頁），與前開拍賣公告內「869地號為空地」屬相異之記
31 載，是系爭圍牆究係於何時開始被設置在系爭869地號土

地，已屬不明。又原告逕以「系爭869地號土地於前開拍賣至查封時均未存在有系爭圍牆」乙節，逕推論系爭圍牆必為被告臺北仁濟院或被告禾順公司任一者於97年後所設立，其論理亦屬過於跳躍，並無實質證據足以支持上開推論。原告另提出系爭869地號土地於103年間之拍賣公告網路資料，其上「法院筆錄」記載「本件執行標的第869地號部分為台北市○○區○○街000巷00弄0○○號前之空地，部分疑似為廣州街247號建物占用，惟因未經鑑界程序而無法確定，如有占用事實，應買人應自行解決土地占用問題，此部分拍定後依現況點交」等語（見本院卷第316頁），作為所主張被告有以私設系爭圍牆之方式無權占有系爭869地號土地之舉證。然上開法院筆錄既已載明「第869地號.....『疑似』為廣州街247號建物占用」、「未經鑑界程序而無法確定」、「如有占用事實，應買人應自行解決土地占用問題」等語，顯見上開內容僅係法院為拍賣系爭869地號土地而履勘現場情況所作成之紀錄，尚未經囑託地政機關為實際之測量，亦無確定占用之事實或確認占用行為人之效力，自不足以作為被告確有以私設系爭圍牆之方式無權占有系爭869地號土地之舉證。再就原告另提出現場照片（見本院卷一第237至375頁、本院卷二第25至29、103至123頁），主張系爭圍牆與被告臺北仁濟院所有之同段859、868地號土地上之圍牆相連，其上帶有喇叭鎖之鐵鋁門應係由被告設置，被告禾順公司且在「禾順商旅」鄰近梧州街之出口處架設鐵門避免他人進入「禾順商旅」後方空地，被告顯然係以私設系爭圍牆之方式，將原告所有之系爭869地號土地納入被告使用範圍，讓「禾順商旅」後方空地形成一獨立空間，不讓原告或其他人進入等節。經查，原告所指被告禾順公司在鄰近梧州街之出口處架設鐵門避免他人進入「禾順商旅」後方空地乙節，與系爭圍牆之設置係屬二事，難認與本件待證事實相關；而系爭圍牆部分，經本院勘驗現場結果：系爭圍牆兩端各有一個出入口，其中一側（北側）為有喇叭鎖的鐵鋁門，

01 另一側（南側）為榕樹下通道，其上並未設置門扇，該通道
02 通往門牌為廣州街220號對面空地等情，製有勘驗筆錄1份在
03 卷可稽（見本院卷一第217至220之3頁），再參原告所提當
04 日勘驗之現場照片（見本院卷一第237至375頁），所示內容
05 亦同上開勘驗結果。系爭圍牆一端（南側）既為可通往空地
06 之通道，並未設置門扇，顯見並無原告所指「被告以私設系
07 爭圍牆之方式，將原告所有之系爭869地號土地納入被告使
08 用範圍，不讓原告或其他人進入」之情事；又依上開勘驗內
09 容，亦未顯示系爭圍牆一側（北側）所設置之有喇叭鎖之鐵
10 鋁門平日有上鎖，或係由被告持有該門鎖之鑰匙，遑論可證
11 明上開鐵鋁門係由被告設置或管理，自難認被告有以私設系
12 爭圍牆之方式無權占有原告所有之系爭869地號土地。原告
13 雖聲請傳喚地政機關人員到庭說明，欲證明原告於起訴前之
14 108年9月25日曾委託地政機關至現場丈量系爭869地號土
15 地，當日被告臺北仁濟院亦有派人到現場，然當時地政機關
16 人員與原告均因系爭圍牆之存在而無法進入系爭869地號土
17 地等情，以此作為系爭869地號土地係由被告禾順公司占有
18 使用之舉證（見本院卷二第101、262頁），然此部分縱經地
19 政機關人員到庭證述當日確有因系爭圍牆之存在而不得進入
20 系爭869地號土地之事實，亦無法逕以此節推論當時系爭圍
21 牆上之鐵鋁門係由被告禾順公司上鎖或由其持有鑰匙，遑論
22 可證系爭圍牆係由被告私設之事實，原告此部分所聲請調查
23 之證據與待證事實尚乏關聯，爰不予調查之。

24 （四）綜上，原告未能舉證證明被告有私設系爭圍牆或將原告所有
25 之系爭869地號土地以何方式納入被告使用範圍之事實，則
26 原告本於所有權人之物上請求權及依不當得利之法律關係，
27 請求被告返還系爭869地號土地，並按月賠償占用系爭869地
28 號土地相當於租金之不當得利，自無理由。

29 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條前段之規
30 定，請求被告均返還系爭869地號土地，及各自103年10月1
31 日起至將系爭869地號土地返還原告止，每月給付3萬6,718

元予原告；任一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內，同免其給付義務等節，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 13 日
民事第一庭 法 官 呂俐雯

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 6 月 13 日
書記官 吳芳玉