

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第937號

上訴人 李金塗

訴訟代理人 陳惠英

裘佩恩律師

被上訴人 鉅欣實業股份有限公司

法定代理人 劉山銘

訴訟代理人 羅嘉希律師

吳敬恒律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年5月24日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2001號第一審判決提起上訴，本院於民國110年2月23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、上訴人主張：伊為桃園市○○區○○段0○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）所有權人；被上訴人為同段8地號土地（下稱系爭8地號土地）及其上門牌號碼為桃園市○○區○○路0000巷00號廠房（建號為同段1、2、3號建號，下稱系爭廠房）之原所有權人。被上訴人自民國（下同）85年起，於系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號169(1)部分（面積171.78平方公尺，下稱169(1)土地）鋪設柏油，供其通行，乃無權占用系爭土地並受有相當租金之不當得利，爰先位依民法第179條規定，請求被上訴人給付自90年8月19日起至105年8月19日止，相當租金之不當得利共新臺幣（下同）71萬2,715元本息。退步言，如認被上訴人對系爭土地有袋地通行權，爰備位依民法第787條第2項、第788條第1項規定，擇一請求被上訴人給付償金71萬2,715元本息等語。原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明求為判決：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應給付

01 上訴人71萬2,715元，及自107年4月1日起至清償日止，按週
02 年利率5%計算之利息。

03 二、被上訴人則以：(一)、伊未於系爭土地上鋪設柏油，伊對系爭
04 土地無占用情形，不構成無權占有，自無不當得利可言。
05 (二)、系爭土地之地目自61年4月15日起至105年9月26日止均
06 為道，其上設有電線桿、排水溝、感光鏡、消防栓、植栽及
07 柏油等公共設施，且於75年在系爭8地號土地興建廠房時，
08 以系爭土地作為臨接道路指定建築線，並核發建築執照，於
09 104年間再次於系爭8地號土地申請建築時，亦以系爭土地作
10 為指定建築線之一部份，是系爭土地乃由桃園市桃園區公所
11 養護且經桃園市政府編定之公用道路。(三)、退步言，系爭土
12 地遲至67年起已鋪柏油路供公眾通行迄至105年間，並因長
13 期作為道路使用，而免徵地價稅，同時為系爭廠房出入通行
14 之唯一通道，自屬既成道路，是伊通行系爭土地係基於公用
15 地役關係，不構成不當得利，亦非行使袋地通行權。(四)、此
16 外，系爭土地長達約44年免徵土地稅，上訴人向伊請求不當
17 得利或償金，乃違反民法第148條規定，屬權利濫用，不應
18 准許。(五)、倘若認為伊構成不當得利，上訴人請求超過起訴
19 回溯5年之相當於租金之不當得利部分均罹於時效，且系爭
20 土地週遭商業機能不高，應依申報地價3%計算相當租金之不
21 當得利。又系爭8地號土地乃袋地，應依申報地價0.3%計算
22 償金等語資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

23 三、兩造不爭執之事實（本院卷一第390至391頁）：

24 (一)、上訴人於60年4月1日取得系爭土地所有權(原審卷第5頁、第
25 48頁)。

26 (二)、系爭土地於61年4月15日前地目登記為「田」，自61年4月15
27 日起至105年9月26日止期間地目為「道」，作為道路使用，
28 自80年至105年免徵地價稅。該道路於105年8月封閉，桃園
29 市政府地方稅務局以函文通知上訴人於106年7月7日前查覆
30 是否無償供公眾通行，上訴人未回覆，該局乃以現狀與土地
31 稅減免規則第9條規定不符為由，自106年起按一般用地稅率

01 課徵地價稅(本院卷一第329至331頁、第333至339頁)。

02 (三)、系爭土地於105年9月26日辦理塗銷地目登記，改為「空白」
03 (原審卷第70頁、第167至173頁)。

04 (四)、系爭土地面積237.05平方公尺，其中169(1)土地面積為171.
05 78平方公尺，其上鋪設柏油，向南可延伸至同段122、167、
06 168地號土地，再連接至坐落同段167之1地號土地上之桃園
07 市桃園區春日路1434巷(下稱春日路1434巷道)(原審卷第
08 48頁、第113頁)。

09 (五)、系爭廠房之建號為同段1、2、3建號，分別於61年2月8日、
10 75年10月17日、62年8月5日於系爭8地號土地上興建完成。
11 訴外人億進實業股份有限公司(下稱億進公司)於75年增建
12 時，先後取得(75)桃縣建管執照字第工548號建築執照及(
13 75)使照工565號使用執照。被上訴人嗣於87年6月17日以買
14 賣為原因，移轉登記取得系爭廠房及系爭8地號土地所有權
15 (本院卷一第341至351頁、第365頁、本院卷二第113頁、第
16 187至231頁)。

17 (六)、被上訴人於104年12月3日將系爭8地號土地及系爭廠房出售
18 予受告知人成陽印刷股份有限公司(下稱成陽公司)，並於
19 104年12月17日移轉所有權予成陽公司。被上訴人於85年1月
20 25日完成公司設立登記起至104年12月17日止期間，均以系
21 爭廠房作為公司所在地(原審卷第7頁、第46頁、本院卷一
22 第341至351頁)。

23 (七)、系爭8地號土地為袋地，且受限地勢高低，被上訴人於使用
24 系爭廠房期間，均通行同段170地號土地、169(1)土地、同段
25 122、167、168地號土地，出入春日路1434巷道(即門牌整
26 編前之民生北路636巷)(本院卷一第183頁、卷二第259
27 頁)。

28 (八)、系爭土地於105年8月27日由上訴人訴訟代理人陳惠英以架設
29 鐵架圍籬方式，禁止車輛通行至今。同段167、166地號土地
30 地主亦於106年間堆放物品及貨櫃，禁止車輛通行至今(原
31 審卷第106至109頁)。

01 四、上訴人主張被上訴人以鋪設柏油方式無權占用伊所有之169
02 (1)土地，被上訴人受有相當於租金之不當得利，先位主張依
03 民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得
04 利。又被上訴人如對系爭土地有袋地通行權，則備位主張依
05 民法第787條第2項、第788條第1項規定，請求被上訴人給付
06 償金等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，茲查：

07 (一)、被上訴人是否自85年起，以鋪設柏油方法無權占用系爭土
08 地？

- 09 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
11 訴訟法第277條第1項定有明文。次按無法律上原因而受利
12 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而
13 其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明定。是主張不
14 當得利之要件，必須以該當事人無法律上之原因而受利益，
15 致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。
16 而依不當得利之法則請求無權占有他人土地之人返還不當得
17 利，固得以其可能獲得相當於租金之利益為社會通常觀念，
18 並以該利益推估其所受利益（參見最高法院61年台上字第
19 1695號判例意旨），惟仍須以無權占有他人土地，致他人受
20 有損害為前提。再按，對於物有事實上管領之力者，為占有
21 人，民法第940條定有明文。所謂對於物事實上管領之力，
22 係指對於物得為支配，排除他人干涉，且此一概念係社會事
23 實，須依社會通念斟酌外部可供認識之時空關係，包括人與
24 物在場合上一定之結合關係，足認某物為某人事實上管領，
25 如僅單純象徵性標示，或偶然使用，或基於地勢因使用自己
26 土地而兼有使用他人土地之事實，即不得僅以使用之事實，
27 逕認其使用即占有該土地，並致土地所有權人受有何損害。
- 28 2. 上訴人主張被上訴人自85年起於169(1)土地鋪設柏油，供已
29 通行，構成無權占用系爭土地，並受有相當租金之不當得利
30 云云，為被上訴人否認，揆諸前開說明，自應由上訴人就被
31 上訴人以鋪設柏油方法無權占用系爭土地之事實，負舉證之

01 責。上訴人雖提出桃園市桃園區公所105年8月5日函文表示
02 系爭土地上柏油非該區公所鋪設等語（本院卷一第25頁），
03 然此點僅能知悉系爭土地非該區公所養護之道路，不足證明
04 169(1)土地柏油路面乃被上訴人鋪設，上訴人復未提出其他
05 證據以實其說，是上訴人主張被上訴人自85年起以鋪設柏油
06 方法占用系爭土地云云，當非可採。至被上訴人自承有以系
07 爭土地申請建築線或因系爭土地為道路用地而通行系爭土地
08 之事實，但此等之舉均非將系爭土地納為被上訴人支配之範
09 疇，或享有排除他人使用之情形，尚難據此逕認被上訴人對
10 系爭土地行使事實上之管領力，而有「占有」之事實。

11 (二)、系爭土地是否為桃園市桃園區公所養護且經桃園市政府編定
12 之公用道路？

13 被上訴人主張系爭土地乃由桃園市桃園區公所養護且經桃園
14 市政府編定之公用道路云云，然查，本院於108年10月7日函
15 詢桃園市桃園區公所說明系爭土地上是否設有公共設施，並
16 為該所養護等情（本院卷一第109頁），經桃園市桃園區公
17 所於108年10月16日以桃市桃工字第1080067141號函文回覆
18 略以：經本公所「桃園區地理資訊系統」105年正射影像顯
19 示，系爭土地無相關本公所公共設施，且本公所查無相關養
20 護紀錄，是系爭土地現有之柏油路面非屬本公所養護範圍等
21 語（本院卷一第125頁），且被上訴人未提出證據證明系爭
22 土地經桃園市政府編定為公用道路，是被上訴人此部分主
23 張，難認有據。

24 (三)、169(1)土地是否為「既成道路」？

- 25 1. 按公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關
26 係，與民法上之地役權概念有間。既成道路成立公用地役關
27 係，須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或
28 省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情
29 事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖
30 不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確
31 實之起始，僅能知其梗概為必要（司法院釋字第400號解釋

理由書可參、最高法院89年度台上字第1020號判決意旨參照）。

2. 查現今地目雖與土地使用狀態未必相同，且地目等則制度已於106年1月1日起廢除，並停止辦理地目變更登記（105年10月27日內政部台內地字第1050436952號函文意旨參照）。然按臺灣省政府60年2月20日府民地甲字第78764號令規定，關於地目變更勘查與抽查程序之作業方法為(1)地政事務所受理地目變更申請案件，每月定期勘查2次，初勘與複勘合併辦理縮短勘查時限，由申請至核定不得逾25日。(2)地政事務所於接到申請案件，應隨時審核，如經核對申請書相符合，立即發交會勘小組人員，照預定勘查日進行勘查。(4)地目之變更，應依照變更實況，依法可予變更者為準，核准變更與否，勘查人員應於地目變更申請書勘查情形欄簽註變更實況，.....不得簡略...（本院卷一第451至452頁）。又78年12月14日發布之辦理地目變更注意事項第9條第2項規定，地政事務所應依收件順序審查，經審查與規定相符者，除經檢附測量結果通知書，或市縣主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查，逕行核定外，其餘應派員實地勘查。前款申請案件，如經審查與規定不符者，應一次通知補正（本院卷一第552頁），可見地目等則制度廢除之前，申請地目變更須經過詳實之調查、勘查、審核，確認與現況相符，始能准予變更。依上開三之(二)所示，系爭土地於61年4月15日前之地目登記為「田」，自61年4月15日起變更為「道」，迄105年9月26日始塗銷地目登記，足見系爭土地於61年4月15日以前已作為道路使用，經地政機關查核確認後，准予變更地目為「道」。

3. 依上開三之(五)所示，自61年2月8日起，系爭8地號土地始興建系爭廠房，有聯絡公路之需求。參以上開三之(四)所示通行路線，並對照系爭土地周遭區域於67年8月4日、67年12月16日、75年6月29日、75年10月2日、85年5月15日、85年8月15日、95年10月19日、103年11月5日、104年5月13日之空照圖

(原審卷第34至39頁、本院卷一第183頁、卷二第247至256頁、第289頁)，及系爭土地107年10月26日複丈成果圖（原審卷第113頁）所示系爭土地、同段122、167、168、167之1地號土地相互對應位置，顯示系爭土地於67年間迄今均為空地，可延伸至同段122、167、168地號土地，以連接至春日路1434巷道（即門牌整編前之舊時民生北路636巷），其道路寬度及路線無明顯重大變化，堪認系爭8地號土地及系爭廠房之所有權人、使用人及往來之不特定人等，至遲於61年間起，持續通行169(1)土地與公路聯絡。

4. 又按無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。直轄市、縣（市）主管稽徵機關接到減免地價稅或田賦之申請後，除例外情形外，應即會同會辦機關派員，依據地籍圖冊實地勘查，並得視事實需要，函請申請人到場引導。前項實地勘查，其應勘查(1)、核對原冊所列土地權屬、坐落、面積、地號、地價或賦額是否相符。(2)、查核申請減免案件是否與有關規定相符。(3)、逐筆履勘土地使用情形是否屬實。(4)、其他有關事項，會勘人員並應將勘查結果會報主管稽徵機關。合於第9條規定申請減免地價稅或田賦者，應於每年（期）開徵40日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年（期）起減免。減免原因消滅，自次年（期）恢復徵收。土地增值稅之減免應於申報土地移轉現值時，檢同有關證明文件向主管稽徵機關提出申請，土地稅減免規則第9條本文、第23條、第24條分別定有明文。查系爭土地自80年至105年間均免徵地價稅，但因桃園市政府地方稅務局查知系爭土地原供道路使用部分於105年5月間遭封閉，且未獲上訴人回覆系爭土地是否仍無償供公眾通行乙情，故經桃園市政府地方稅務局依上開規則第24條第1項後段規定，於106年起改按一般用地稅率課徵地價稅（本院卷一第329頁、不爭執事項(二)），足見上訴人前依上開規則第9、23條規定，申請免徵地價稅，經稅捐稽徵機關核實，而自80年至105年間免徵地價稅，嗣因上訴人變更使用狀

01 態，始自106年起課徵地價稅。又依前開三之(六)、(七)所示，
02 及原審勘驗筆錄及現場照片（見原審卷第90頁、第95至96
03 頁、第103、109頁），系爭8地號土地為袋地，與西側相鄰
04 之同段11地號間，有高約1.54公尺之圍牆阻隔，且同段11地
05 號土地作為停車場使用，難以作為系爭8地號土地對外通
06 道，足資佐證169(1)土地於105年5月遭封閉前，供系爭8地
07 號土地對外聯絡之用，未曾中斷。

- 08 5. 再按建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，
09 由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。直轄市、縣
10 （市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線
11 為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。
12 建築法第42條本文、第48條第1項本文定有明文。因此，為
13 了確保建築基地與道路出入口之連結，並且明確界定公共領
14 域與私有權屬的界限，以維護良好的都市景觀，規範建築基
15 地應臨道路，始能合法建築，並領有建築執照與使用執照，
16 而基地與道路連接之境界線即為建築線。查被上訴人委託台
17 地測量工程有限公司就系爭8地號土地興建建物一案，向桃
18 園市政府建管處申請建築執照，並於建築線指示圖上標示系
19 爭土地為現有巷道，經該處於104年10月4日以編0000000000
20 號建築線指示圖核准，此有桃園市政府建築管理處（下稱桃
21 園建管處）109年2月5日函文暨檢附之系爭8地號土地申請建
22 築線指示圖相關資料影本可稽（本院卷一第417至426頁、原
23 審卷第40至42頁）；又億進公司於75年間為增建系爭廠房申
24 請建築執照時，亦將系爭土地、同段122、168、167等土地
25 申請為基地鄰接道路，此有桃園建管處109年10月5日函文暨
26 檢附之建造執照審查表影本可證（本院卷二第113至115
27 頁），並經本院調取（75）建照工548號建造執照圖說（本
28 院卷二第469、479頁），顯示系爭土地標示為咖啡色之計畫
29 道路，且相連至系爭8地號土地上黃色之退縮地，益徵系爭8
30 地號土地自75年間起，多次以系爭土地為道路申請建築執
31 照，業經主管機關核准，並核發建築執照及使用執照。

- 01 6. 綜上各情，169(1)土地至遲自61年起，無償供不特定之公眾
02 通行，未見土地所有人即上訴人於公眾通行之初或其後，有
03 所阻止，更主動申請免徵地價稅，而默示認可他人通行使用，
04 此使用狀態歷時44年未曾中斷，揆諸首開1. 說明，可認
05 169(1)土地已屬於形成公用地役關係之既成道路。
- 06 7. 至上訴人主張其已於桃園市政府信箱申請廢除土地上建築線
07 乙事，並獲桃園市政府受理，應待桃園市政府受理結果等
08 情，固據其提出上開信箱內容及受理之訊息通知影本為憑
09 （本院卷二第491至550頁），然縱使桃園市政府廢除系爭8
10 地號土地之建築線，亦無從推翻系爭土地至遲自61年起，長
11 年供不特定之公眾通行，且未經上訴人阻止，甚至為上訴人
12 認可，符合既成道路要件之事實，故此部分無調查之必要。
13 況按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
14 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴
15 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴
16 訟之終結者，法院得駁回之；未於準備程序主張之事項，除
17 法院應依職權調查之事項、該事項不甚延滯訴訟者、當事人
18 釋明有因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者、
19 依其他情形顯失公平者情形之一，於準備程序後行言詞辯論
20 時，不得主張之。民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、
21 第276條分別定有明文。查被上訴人於107年4月11日即具狀
22 抗辯其於104年間申請在系爭8地號土地上建築廠房之建築執
23 照時，於建築線指示圖上標示系爭土地為現有巷道等語（原
24 審卷第22頁），經兩造於一、二審程序中互為攻擊防禦，及
25 經本院於109年1月2日發函桃園建管處調閱系爭8地號土地申
26 請建築線指示圖資料，再調取系爭廠房初次建照、增建及變
27 更建照（本院卷一第311頁、卷二第5頁），經桃園建管處分
28 別於同年2月5日、同年6月9日、同年10月5日以函文回覆並
29 檢附相關資料（本院卷一第417頁、卷二第69、113頁），上
30 訴人閱卷後表示沒有證據調查事項（本院卷二第275、287
31 頁），詎上訴人遲至110年2月23日言詞辯論期日前3日即110

01 年2月20日始具狀聲請上開調查內容，顯已逾時提出，非不
02 可歸責於上訴人，且上訴人未能釋明有不能於準備程序提出
03 之正當理由，亦未主張有何顯失公平情事，揆諸前開規定，
04 不應准許提出。

05 (四)、上訴人先位主張依不當得利之法律關係，備位主張依民法第
06 787條第2項、第788條第1項規定，請求被上訴人給付71萬
07 2,715元本息，是否有據？被上訴人抗辯系爭土地乃供公眾
08 通行之既成道路，伊通行系爭土地不構成不當得利，亦非行
09 使袋地通行權等語，是否有據？

10 查被上訴人未占有169(1)土地，且169(1)土地為既成道路，
11 成立公用地役關係，業如上開四之(一)、(三)所述，上訴人對
12 169(1)土地所有權之行使，當受有限制，被上訴人通行169(1)
13 土地，則係基於公用地役關係所享有公法上之反射利益，與
14 袋地通行權無涉，故上訴人依民法第179條規定，請求被上
15 訴人返還相當於租金之不當得利，及依民法第787條第2項、
16 第788條第1項規定，向被上訴人請求給付通行169(1)土地之
17 償金云云，均屬無據。

18 五、綜上所述，上訴人先位依民法第179條規定請求被上訴人給
19 付71萬2,715元，及自起訴狀繕本送達翌日(即107年4月1
20 日，原審卷第18頁送達證書)起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息；備位依民法第787條第2項、第788條第1項規定
22 請求被上訴人給付71萬2,715元，及自107年4月1日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。原
24 審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不
25 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第二十一庭

審判長法官 翁昭蓉

法官 呂淑玲

法官 羅惠雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

書記官 洪秋帆