

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第167號

上訴人 陳水明

柯福蓉

共同

訴訟代理人 吳佳真律師

邱學思律師

田欣律師

龔君彥律師

上一人

複代理人 翁新雅律師

上訴人 大台北華城華城特區管理委員會

法定代理人 楊文德

被上訴人 英屬維京群島商瑞智嘉股份有限公司

法定代理人 范朵賢

被上訴人 范揚立

上三人共同

訴訟代理人 侯俊安律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，陳水明、柯福蓉、大台北華城華城特區管理委員會對於中華民國108年12月31日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第740號第一審判決，各自提起上訴，陳水明、柯福蓉並減縮起訴聲明，本院於111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命大台北華城華城特區管理委員會給付部分，及該部分假執行之宣告，暨除減縮部分外訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，陳水明、柯福蓉在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 陳水明、柯福蓉之上訴駁回。

02 第一審及第二審訴訟費用，均由陳水明、柯福蓉負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之，但減縮應
06 受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條
07 第1項、第255條第1項第3款規定自明。上訴人陳水明、柯福
08 蓉（下稱陳水明等2人）於原審就不當得利請求部分，係請
09 求如附表一所示本息，嗣於本院減縮如附表二所示本息，核
10 屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

11 貳、實體事項

12 一、上訴人陳水明等2人主張：伊於民國105年6月16日向原法院
13 標得新北市○○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土
14 地），並於105年8月17日登記為系爭土地所有權人，權利範
15 圍各為2分之1。惟伊標得系爭土地後，始知其上如原判決附
16 圖（下稱附圖）一編號C、D及附圖二編號A、C部分遭上訴人
17 大台北華城華城特區（下稱華城特區）之全體區分所有權人
18 取得事實上處分權之疏水道、階梯、花台、路燈基座所無權
19 占有；附圖一編號A、B部分亦遭被上訴人英屬維京群島商瑞
20 智嘉股份有限公司（下稱瑞智嘉公司）及被上訴人范揚立取
21 得事實上處分權之擋土牆無權占有，華城特區全體區分所有
22 權人及瑞智嘉公司、范揚立並分別受有相當於租金之占有利
23 益，致伊受損害。又對造上訴人華城特區管理委員會（下稱
24 華城管委會）為華城特區全體區分所有權人執行管理職務，
25 本於訴訟擔當法理，伊對華城特區全體區分所有權人之請
26 求，得以華城管委會為被告。爰依民法第767條第1項前段、
27 中段、第179條規定，求為命(一)華城特區管委會拆除附圖一
28 編號C、D所示之疏水道、階梯及附圖二編號A、C之花台、路
29 燈基座；(二)瑞智嘉公司、范陽立分別拆除附圖一編號A、B所
30 示之擋土牆，並返還系爭土地予伊；(三)華城特區管委會及瑞
31 智嘉公司、范陽立給付如附表二所示之本息（原審就此部分

01 判命華城特區管委會應將附圖二編號A、C所示之地上物拆
02 除，將該部分占用之土地騰空返還陳水明等2人；並按月給
03 付陳水明等2人自105年8月17日起至返還上開土地之日止，
04 每月148元及自106年4月13日起至返還上開土地之日止，按
05 週年利率百分之5計算之利息，而駁回陳水明等2人其餘之
06 訴。陳水明等2人就其敗訴部分提起上訴並減縮起訴聲明如
07 附表二所示內容；華城管委會亦就其敗訴部分提起上訴）。
08 並上訴聲明：(一)原判決關於駁回下列第(二)、(三)、(四)、(五)項部
09 分及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)華城管委會應給付陳水
10 明等2人新臺幣（下同）7,106元及自106年3月14日起至清償
11 日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自106年3月14日
12 起至拆除如附圖二編號A、C所示之花台、路燈基座並返還占
13 用土地之日止，按月給付陳水明等2人881元。(三)華城管委會
14 應將系爭土地上如附圖一編號C、D所示之疏水道、階梯拆
15 除，將該部分土地騰空返還陳水明等2人，並應給付陳水明
16 等2人50萬9,343元，及自106年3月14日起至清償日止，按週
17 年利率百分之5計算之利息，並自106年3月14日起至返還上
18 開C、D部分占用土地之日止，按月給付陳水明等2人7萬3,77
19 4元。(四)瑞智嘉公司應將系爭土地上如附圖一編號A所示之擋
20 土牆拆除，將該部分土地騰空返還陳水明等2人，並應給付
21 陳水明等2人4萬6,512元，及自107年6月15日起至清償日
22 止，按週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月15日起
23 至返還上開A部分占用土地之日止，按月給付陳水明等2人2,
24 105元。(五)范揚立應將系爭土地上如附圖一編號B所示之擋土
25 牆拆除，將該部分土地騰空返還陳水明等2人，並應給付陳
26 水明等2人6萬6,076元，及自107年6月15日起至清償日止，
27 按週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月15日起至返
28 還上開B部分占用土地之日止，按月給付陳水明等2人2,991
29 元。(六)上開第(二)、(三)、(四)、(五)項之請求，願供擔保請准宣告
30 假執行。

31 二、上訴人華城管委會及被上訴人瑞智嘉公司、范揚立則以：華

01 城特區之住戶取得區分所有權以前，附圖一編號C、D及附圖
02 二編號A、C所示之地上物均已存在，該地上物均非華城特區
03 之公設，華城管委會對該地上物並無事實上處分權，亦無占
04 用之事實。況系爭土地因訴外人張朝翔、張朝曉等人共同開
05 發，依照大臺北華城細部計畫興建步道、排水溝，陳水明等
06 2人應有容忍上開地上物存在之義務。另附圖一編號A、B所
07 示之擋土牆並非瑞智嘉公司、范揚立所設置，其等亦無受讓
08 所有權或事實上處分權，陳水明等2人請求伊拆除上開地上
09 物，應無理由。縱伊無權占用系爭土地，陳水明等2人請求
10 不當得利數額亦有過高等語，資為抗辯。華城管委會上訴聲
11 明：(一)原判決關於命華城管委會給付部分及該部分假執行之
12 宣告均廢棄；(二)上開廢棄部分，陳水明等2人在第一審之訴
13 及假執行之聲請均駁回。

14 三、陳水明等2人於105年6月16日自原法院標得系爭土地，並於1
15 05年8月17日登記為系爭土地所有權人，權利範圍各為2分之
16 1；系爭土地位於華城管委會管理之社區範圍內，附圖一編
17 號A之擋土牆、編號B之擋土牆、編號C之疏水道、編號D之階
18 梯及附圖二編號A之花台、編號C之路燈基座（下合稱系爭地
19 上物），均坐落在系爭土地上等事實，有系爭土地地籍圖、
20 系爭土地所有權狀暨第三類登記謄本及複丈成果圖等件在卷
21 為憑（見原審店司調卷第9、25、27頁、原審卷二第35、37
22 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第30-31頁），堪信
23 為真正。陳水明等2人請求拆除地上物、返還土地及給付相
24 當於租金不當得利，為華城管委會等人所拒，茲就本件爭點
25 論述如下：

26 (一)按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨
27 害其所有權者，得請求除去之，此觀民法第767條第1項前
28 段、中段規定甚明。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅
29 所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院
30 102年度台上字第2053號判決意旨參照）。所謂事實上處分
31 權，係指具有相當於所有權內涵之權能而言。

01 (二)稽之原審於108年3月26日以北院忠民仁106重訴740第000000
02 0000號函詢新北市政府關於「坐落系爭土地之擋土牆、涵
03 管、階梯是否取得使用執照或雜項使用執照？」之事項（見
04 原審卷一第236頁），經新北市政府於108年5月22日以新北
05 府工建字第1080934685號函覆表示：「經查該址領有77店雜
06 使字第031號部分使用執照（71店雜第043號雜項執照，下稱
07 系爭使用執照），復查其卷內配置圖說及竣工圖照片，系爭
08 地號兩側設有擋土牆，並於兩牆之間設有洩槽」等語（見原
09 審卷一第263頁）。佐以上開函文檢附之77年8月使用執照申
10 請書、「擬定台北水源特定區（南勢溪部分）大台北華城細
11 部計畫說明書」之首頁、系爭土地當時照片、全區範圍圖
12 （見原審卷一第265-268頁），可知附圖一編號A、B所示擋
13 土牆、編號C所示疏水道及編號D所示階梯，均屬當時都市計
14 畫內容一部分，是華城管委會辯稱系爭地上物係按都市計畫
15 設置，並非華城特區全體區分所有權人共有之共用設施等
16 情，應屬有據。

17 (三)又陳水明等2人自承：「附圖一編號C部分疏水道、D部分階
18 梯、附圖二編號A部分花台、C部分路燈基座、附圖一編號A
19 部分擋土牆、B部分擋土牆之起造人，均應為訴外人張秀
20 政」等情（見本院卷二第43、45-46頁），是系爭地上物起
21 訴人為張秀政之事實，業經陳水明等2人自認而堪認為真
22 實。從而，系爭地上物既非華城管委會、瑞智嘉公司或范揚
23 立所設置，陳水明等2人就華城管委會等人已自原始起造人
24 張秀政受讓系爭地上物所有權或事實上處分權等情，自應舉
25 證證明之。惟陳水明等2人僅泛稱華城管委會應有維護花
26 台、路燈之作為一情（見本院卷二第69頁），遽指華城特區
27 管委會已繼受取得該等地上物所有權或事實上處分權，即無
28 足取。另陳水明等2人就瑞智嘉公司及范揚立何以取得附圖
29 一編號A、B所示擋土牆之所有權或事實上處分權乙情，亦全
30 無提出任何事證說明，是其等依民法第767條第1項前段、中
31 段規定，請求華城管委會、瑞智嘉公司及范揚立拆除系爭地

上物並返還系爭土地，均無理由。又陳水明等2人既無法證明華城管委會、瑞智嘉公司及范揚立以自有之系爭地上物占用系爭土地之事實，其不當得利之請求，亦屬無據。

四、綜上所述，陳水明等2人依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命華城管委會拆除附圖一編號C、D所示之疏水道、階梯及附圖二編號A、C之花台、路燈基座，以及請求瑞智嘉公司、范陽立分別拆除附圖一編號A、B所示之擋土牆，並返還系爭土地予其2人；又依民法第179條規定，求為命華城管委會及瑞智嘉公司、范陽立給付如附表二所示之不當得利，均屬無據，不能准許。原審判命華城管委會拆除如附圖二編號A、C所示之地上物，將該部分土地騰空返還陳水明等2人；按月給付陳水明等2人自105年8月17日起至返還上開土地之日止，每月148元及自106年4月13日起至返還上開土地之日止，按週年利率百分之5計算之利息，並為准、免假執行之諭知，尚有未合，華城管委會指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示；至其他不應准許部分（即陳水明等2人請求瑞智嘉公司、范揚立分別拆除附圖一編號A、B所示之擋土牆，並返還系爭土地予其2人），原判決為陳水明等2人敗訴之諭知，並駁回該部分假執行之聲請，則無不合。陳水明等2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

五、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，併此敘明。

六、據上論結，陳水明等2人之上訴為無理由，華城管委會之上訴為有理由。依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
民事第十八庭

審判長法 官 黃明發

法官 林政佑

法官 陳 瑜

附表一：

占用部分	不當得利請求部分
原判決附圖一所示編號C、D部分之疏水道、階梯，及原判決附圖二所示編號A、C部分之花台，路燈基座	按月給付陳水明等2人自105年8月17日起至返還上開土地之日止，每月7萬4,803元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按週年利率百分之5計算之利息。
原判決附圖一所示編號A部分之擋土牆	按月給付陳水明等2人自105年8月17日起至返還上開土地之日止，每月2,105元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息。
原判決附圖一所示編號B部分之擋土牆	按月給付陳水明等2人自105年8月17日起至返還上開土地之日止，每月2,991元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息。

附表二：

占用部分	不當得利請求部分
原判決附圖二所示編號A、C部分之花台、路燈基座	給付陳水明等2人7,106元及自106年3月14日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息，並自106年3月14日起至拆除並返還占用土地之日止，按月給付881元。
原判決附圖一所示編號C、D部分之疏水道、階梯	給付陳水明等2人50萬9,343元，及自106年3月14日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息，並自106年3月14日起至返還占用土地之日止，按月給付陳水明等2人7萬3,774元。
原判決附圖一所示編號A部分之擋土牆	給付陳水明等2人4萬6,512元，及自107年6月15日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月15日起至返還占用土地之日止，按月給付陳水明等2人2,105元。
原判決附圖一所示編號B部分之擋土牆	給付陳水明等2人6萬6,076元，及自107年6月15日起至清償日止，週年利率百分之5計算之利息，並自107年6月15日起至返還占用土地之日止，按月給付陳水明等2人2,991元。

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日

03 書記官 江怡萱