

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第656號

上訴人 黃瑞郎
訴訟代理人 張耕豪律師
被上訴人 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
被上訴人 禾順欣業股份有限公司
法定代理人 陳守億
訴訟代理人 童兆祥律師
邱亮儒律師
葉妍廷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年6月13日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第291號第一審判決提起上訴，本院於112年5月17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：伊於民國103年10月1日因拍賣取得臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭000地號土地），相鄰之同小段000、000地號土地（下稱系爭000、000地號土地）係被上訴人財團法人台灣省私立台北仁濟院（下稱仁濟院）所有，而坐落在系爭000、000地號土地上之同小段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000建號建物（門牌依序為同區○○街000號1、2、3、4、5、6樓、地下1樓，下合稱系爭建物，個別則以門牌號碼簡稱之，例如：000號1樓房屋）則係被上訴人禾順欣業股份有限公司（下稱禾順公司）所有。詎被上訴人竟在伊所有之系爭000地號土地上私設如附圖編號A所示牆壁（下稱系爭牆壁），而無權占有系

爭000地號土地，且無法律上原因受有利益，致伊受有損害。爰依民法第767條第1項、第179條前段規定，求為判決命(一)仁濟院應將系爭000地號土地返還上訴人；(二)禾順公司應將系爭000地號土地返還上訴人；(三)前二項給付，任一被上訴人已為給付，另一人於該給付範圍免給付義務；(四)仁濟院應自103年10月1日起至將系爭000地號土地返還上訴人止，每月給付上訴人新臺幣（下同）3萬6718元；(五)禾順公司應自103年10月1日起至將系爭000地號土地返還上訴人止，每月給付上訴人3萬6718元；(六)前二項給付，任一被上訴人已為給付，另一人於該給付範圍免給付義務（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)仁濟院應將系爭000地號土地返還上訴人。(三)禾順公司應將系爭000地號土地返還上訴人。(四)前二項給付，任一被上訴人已為給付，另一人於該給付範圍免給付義務。(五)仁濟院應自103年10月1日起至將系爭000地號土地返還上訴人止，每月給付上訴人3萬6718元。(六)禾順公司應自103年10月1日起至將系爭000地號土地返還上訴人止，每月給付上訴人3萬6718元。(七)就前二項給付，任一被上訴人已為給付，另一人於該給付範圍免給付義務。(八)願供擔保請准宣告假執行。

二、對造則以：(一)仁濟院部分：伊於88年11月24日將所有之系爭000、000地號土地出租予禾順公司與訴外人胡麗華作為建築基地，系爭牆壁並非系爭建物之範圍，亦非伊所設立，伊無上訴人所指無權占有系爭000地號土地之情；(二)禾順公司部分：伊於90年2月20日透過臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民事執行處88年度民執罰字第3289號罰鍰強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣程序拍得000號1樓房屋，於同年5月8日取得所有權時，系爭牆壁即已存在系爭000地號土地上，系爭牆壁並非伊所設立，伊並無以系爭牆壁無權占有上訴人之系爭000地號土地之情；各等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

01 三、查，(一)系爭000地號土地係胡麗華於83年5月20日因買賣而取
02 得（胡麗華同時尚購得同小段000地號土地），相鄰之系爭0
03 00、000、000地號土地，則自39年2月15日起即為仁濟院所
04 有迄今；(二)胡麗華前向仁濟院承租系爭000、000、000地號
05 土地，在其上興建系爭建物，於84年11月間興建完成，並於
06 85年1月間辦理建物第一次所有權登記為胡麗華所有；(三)嗣
07 胡麗華先於86年2月4日將000號2、3、4、5、6樓、地下1樓
08 房屋（即系爭建物除1樓以外之其他部分）移轉予訴外人黃
09 秋田；黃秋田再於88年12月8日因出售而將上開建物移轉登
10 記予禾順公司（仁濟院就系爭000、000、000地號土地則於8
11 8年11月24日與禾順公司按6/7、胡麗華按1/7之比例簽訂租
12 賃契約）；禾順公司另於90年5月8日因拍賣而取得胡麗華所
13 有之000號1樓房屋；(四)因胡麗華於90年5月8日後就系爭建物
14 已無所有權，仁濟院就系爭000、000、000地號土地之租賃
15 關係，經換約後，僅由禾順公司承租上開土地；(五)系爭牆壁
16 係坐落在系爭000地號土地上而呈現「L」型之牆壁，其北
17 側段於系爭000地號土地與系爭000地號土地交界處轉折向北
18 而延伸至相鄰000地號土地（下稱北側延伸段），與坐落在0
19 00地號土地上公寓外推部分銜接，該延伸段設有一鋁門，南
20 側段則在系爭000地號土地與系爭000、000地號土地交界
21 處，轉折向西銜接一棵大榕樹（下稱南側延伸段），該大榕
22 樹另一側則銜接坐落在000地號土地、按該地號土地南側形
23 狀坐落之建物牆壁，該等牆壁均未與系爭建物有所銜接等
24 情，有登記謄本、異動索引、臺北地院不動產移轉證書、租
25 賃契約書、本院勘驗筆錄、照片及臺北市政府地政局土地開
26 發總隊112年3月17日鑑定圖（即本判決附圖）在卷可稽（見
27 原審卷二第183至185頁、卷一第23至27頁、卷二第279至303
28 頁、卷一第29至57頁、本院卷二第11至30頁、原審卷一第10
29 3、133頁、本院卷一第177至237頁、卷二第71至77、91
30 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第104至105頁），堪
31 信為真。

01 四、本件應審究者為(一)系爭圍牆是否係被上訴人所設置？被上訴
02 人是否占用系爭土地？(二)上訴人依民法第767條第1項、第17
03 9條前段規定，請求被上訴人返還系爭000地號土地及給付無
04 權占用之相當租金之不當得利，有無理由？茲分別論述如
05 下：

06 (一)、系爭圍牆是否係被上訴人所設置？被上訴人是否占用系爭土
07 地？

08 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
09 民法第767條第1項定有明文。準此，所有人得請求他人返還
10 其所有物，以該他人無權占有或侵權其所有物為要件。而對
11 於物有事實上管領之力者，為占有人，為民法第940條定有
12 明文；所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及
13 繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均
14 可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第
15 1124號、110年度台上字第2156號民事裁判意旨參照）。是
16 若被請求人否認其占有之事實，則請求人應先就被請求人占
17 有系爭物之事實，負舉證責任。

18 2.經查：

19 (1)、胡麗華於83年5月20日購得系爭000地號土地，其向仁濟
20 院承租系爭000、000、000地號土地興建系爭建物，於8
21 4年11月間興建完成，於85年1月間辦理建物第一次所有
22 權登記為其所有；嗣其於86年2月4日將除000號1樓房屋
23 外之系爭建物移轉予黃秋田、黃秋田則於88年12月8日
24 將其上開建物出售並移轉予禾順公司；禾順公司另於90
25 年5月8日因拍賣而取得胡麗華所有之000號1樓房屋，並
26 向仁濟院承租系爭000、000、000地號土地等情，有登
27 記謄本、異動索引、租賃契約書在卷可稽（見原審卷二
28 第183、275至303頁、卷一第23至57、103頁、本院卷二
29 第11至30頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(一)
30 (二)(三)），是仁濟院僅係系爭000、000、000地號土地之
31 所有人及出租人，禾順公司僅係上開土地承租人及系爭

建物受讓人，尚乏事證顯示位在系爭000地號土地上之系爭牆壁，係仁濟院或禾順公司所設置。

(2)、其次，系爭牆壁係坐落在系爭000地號土地上，而呈現「L」型，其北側段於系爭000地號與系爭000地號土地之交界處，轉向北延伸至系爭000地號土地（即北側延伸段，如附圖編號C 1所示部分）而與坐落在000地號土地上之公寓外推部分銜接，其南側段在系爭000地號與系爭000、000地號土地之交界處，轉向西銜接一棵大榕樹（即南側延伸段，如附圖編號C 2與D所示部分），該樹另一側則再銜接坐落在同段000地號土地上、按該土地之南側形狀坐落之建物牆壁等情，有本院勘驗筆錄、照片、附圖在卷可稽（見本院卷二第71至72、77、91頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(五)），是系爭牆壁係單獨存在系爭000地號土地上，非按系爭000地號土地形狀或沿該土地與相鄰之仁濟院所有系爭000地號土地間之地籍線所設置，無從認係仁濟院系爭000、000地號土地區隔外部之屏障。

(3)、再者，系爭牆壁及前述延伸段均未與禾順公司之系爭建物銜接，有臺北地政雲整合資訊查詢地圖存卷可參（見原審卷一第63、65頁），且為兩造所不爭（上開不爭執事項(五)）；另從系爭牆壁之L型內側觀察，距離地面約30公分處之牆面處共5個類似插座或電源槽，其L型3個頂點之牆壁上緣均有鋼骨凸出，形似建物承重之柱；且系爭000地號土地上，除系爭牆壁及其L型外側基座外，餘均係空地，而無任何地上物，有本院勘驗筆錄及照片在卷可稽（見本院卷一第178、187至193、219至221、229至231頁）。是系爭牆壁既非仁濟院系爭000、000地號土地區隔外部之屏障，而其L型之內側原係某建物之室內範圍，系爭牆壁則係該建物之殘存牆壁，尚乏事證可認與禾順公司之系爭建物有關，亦無從認被上訴人就系爭000地號土地有何占用情事，上訴人主張被上

01 訴人占用系爭000地號土地云云，已屬無憑。

02 (4)、上訴人雖主張系爭牆壁係被上訴人於97年5月至103年10
03 月間所興建云云。惟查：

04 ①系爭000地號土地原係胡麗華所有，其於88年間經臺北
05 地院系爭執行事件就系爭000地號土地為強制執行，臺北
06 地院執行人員於88年6月11日會同債權人及地政人員
07 指界之查封筆錄係記載：「…系爭000地號為空地、000
08 地號上可能有占到○○街253巷11弄3號後面房屋一部
09 分…」等語，嗣88年12月2日會同債權人與地政人員指
10 界之執行筆錄亦記載：「…000地號上並無建物有圍
11 牆」等語，此經本院調閱上開執行卷查明（見系爭執行
12 卷影卷第43至45、55至57頁），與前揭本院勘驗系爭00
13 0地號土地之情況相同，是系爭牆壁於88年6月11日系爭
14 000地號土地經查封時即已存在系爭000地號土地上，上
15 訴人所稱系爭牆壁係被上訴人於97年5月至103年10月間
16 所興建云云，顯非實情。

17 ②上訴人雖舉系爭執行事件卷中，89年10月23日之拍賣筆
18 錄及拍賣公告、89年11月23日、90年1月10日之拍賣公
19 告上，均記載「…000地號為空地，000地號上有他人之
20 圍牆…」云云（見原審卷二第203至227頁），而主張系
21 爭000地號土地上之系爭牆壁應係於上開日期後由被上
22 訴人所設置云云。惟查，上開88年6月11日查封筆錄、8
23 8年12月2日執行筆錄，係執行人員會同債權人及地政人
24 員指界而查知「…系爭000地號為空地」「…000地號上
25 並無建物有圍牆」等情，業如前述；反觀前述拍賣筆錄
26 及拍賣公告，則未經現場勘查，是其前述與執行人員會
27 同債權人及地政人員指界所查知情況相反之記載，並無
28 實據，顯係誤載。上訴人以此主張系爭牆壁係被上訴人
29 嗣後所設置，自難採信。

30 (5)、上訴人固以系爭圍牆北側延伸段上設有鋁門，而主張禾
31 順公司以之管制系爭建物北側之空地（包括系爭000地

01 號土地之北側空地及系爭000地號土地），而無權占有
02 系爭000地號土地云云。查，系爭圍牆北側延伸段上設
03 有鋁門，此固經本院勘驗查知（見本院卷一第178、205
04 至209頁）。惟系爭牆壁之L型內側原應係某建物之室
05 內範圍，然此無從認與仁濟院及禾順公司有何關係，業
06 如前述；且系爭圍牆之北側延伸段（即附圖編號C 1部
07 分）係坐落在仁濟院所有、禾順公司承租之系爭000地
08 號土地範圍內，是縱禾順公司利用該延伸段上所設鋁門
09 限制他人進入系爭000地號土地，係就其所承租之系爭0
10 00地號土地行使權利，無從推論系爭牆壁係被上訴人所
11 設置及被上訴人以之占用系爭000地號土地之情。上訴
12 人前揭主張，無從為其有利之認定。

13 (6)、上訴人雖尚以禾順公司平時會管制○○街220號對面空
14 地，而禁止他人隨意進入乙節，主張禾順公司無權占有
15 系爭000地號土地云云，並提出照片為證（見本院卷一
16 第389至401頁）。惟查，上訴人所稱「○○街220號對
17 面空地」，即系爭建物西側空地，係屬仁濟院所有、禾
18 順公司承租之系爭000地號土地範圍，有臺北市建成地
19 政事務所111年8月26日北市建地測字第1117011690號函
20 所附地籍圖、航照圖、航照圖套繪地籍圖在卷足稽（見
21 本院卷一第49至55頁），且經本院勘驗查明，有卷附本
22 院勘驗筆錄及照片可參（見本院卷一第177、181至185
23 頁）。則縱禾順公司在系爭000地號土地範圍管制他人
24 進出，亦係就其承租之系爭000地號土地行使權利，無
25 從認定其無權占有系爭000地號土地甚明。

26 3.依上所述，系爭牆壁無從認定係被上訴人所設置，亦乏事證
27 可認被上訴人就系爭000地號土地有何占有使用之情，自難
28 謂被上訴人就系爭000地號土地有支配關係或立於得排除他
29 人干涉之狀態。上訴人主張被上訴人無權占有系爭000地號
30 土地云云，自非有據。

31 (二)、上訴人依民法第767條第1項、第179條前段規定，請求被上

01 訴人返還系爭000地號土地及給付無權占用之相當租金之不
02 當得利，有無理由？

03 上訴人既未能舉證被上訴人就系爭000地號土地有占用之情
04 事，自無從認定被上訴人有無權占有系爭000地號土地，並
05 因而獲得相當租金之不當得利之情。則上訴人依民法第767
06 條第1項規定，請求被上訴人返還系爭000地號土地，及依民
07 法第179條等規定，請求被上訴人給付相當租金之不當得
08 利，於法即均屬無據。

09 五、從而，上訴人依民法第767條第1項、第179條前段規定，請
10 求被上訴人返還系爭000地號土地、自103年10月1日起至將
11 系爭000地號土地返還上訴人止按月給付相當租金之不當得
12 利3萬6718元，均屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之
13 判決，於法核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應駁回上訴。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

20 民事第九庭

21 審判長法 官 楊絮雲

22 法 官 盧軍傑

23 法 官 陳賢德

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 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
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
02 書記官 張佳樺