

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第808號

上訴人 夏綠蒂農莊管理委員會

法定代理人 郭慶程

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 吳約貝律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 劉師婷律師

複代理人 王俐涵律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月19日臺灣基隆地方法院111年度訴字第298號第一審判決提起上訴，被上訴人減縮訴之聲明並為訴之追加，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）廢棄。

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。

上訴人應自民國一百一十一年四月一日起至終止通行被上訴人所管理如原審判決附圖(A1)、(A2)、(B1)、(B2)、(D1)、(D2)所示、面積合計五百二十八平方公尺土地之日止，按年給付被上訴人新臺幣肆萬零玖佰壹拾叁元。

第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費用（除減縮部分外，含追加之訴部分）由被上訴人負擔百分之九十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一、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446條第1項、第255條第1項第2款、第3

01 款定有明文。本件被上訴人在原審就不當得利部分，請求上
02 訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）9萬9,618元本息，暨自
03 民國111年6月1日起至返還如原審判決附圖（下簡稱附圖）
04 所示(A1)、(A2)、(B1)、(B2)、(D1)、(D2)部分、面積合計
05 528平方公尺土地（以下合稱系爭占有土地）之日止，按月
06 給付被上訴人3,410元（原審卷第181至182頁），嗣於本院
07 減縮請求上訴人應給付被上訴人6,816元本息，暨自111年6
08 月1日起至返還系爭占有土地之日止，按月給付被上訴人3,4
09 08元，核屬減縮訴之聲明；又因上訴人抗辯就系爭占有土地
10 有袋地通行權，被上訴人乃將前揭原訴之聲明列為先位之
11 訴，另追加備位之訴，依民法第787條第2項規定請求上訴人
12 應自111年4月起，至通行被上訴人所管理系爭占有土地之通
13 行權消滅日止，按年給付被上訴人4萬0,913元（本院卷第34
14 7頁），經核原訴與其追加請求之基礎事實均係基於上訴人
15 就系爭占有土地是否無權占有所衍生之爭執，與民事訴訟法
16 第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，依據首
17 揭規定，均應予准許，合先敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、被上訴人主張：坐落重測前新北市○○區○○里○○段○○
20 ○段00-00、00-00地號土地（重測後為新北市○○區○○段
21 000、000地號，下分稱00-00、00-00地號土地，合稱系爭土
22 地）為國有土地，伊為管理機關，上訴人為夏綠蒂農莊社區
23 （下稱夏綠蒂社區）之管理委員會（下稱管委會），竟擅自
24 在系爭土地上如附圖所示(A1)、(A2)部分（下稱系爭道路）
25 鋪設柏油（下稱系爭柏油路面）作為夏綠蒂社區○○○路00
26 0、000、000、000號等附近之社區道路使用；在如附圖所示
27 (B1)、(B2)部分興建水溝（下稱系爭水溝）及在附圖所示(D
28 1)、(D2)建築駁坎（下稱系爭駁坎，與系爭柏油路面、系爭
29 水溝合稱系爭地上物），均屬無權占有系爭土地。且因此受
30 有相當於租金之不當利益，致伊受有該損害，按系爭土地申
31 報地價總額年息5%計算，則上訴人於111年4月及5月之不當

01 得利金額為6,816元，另自111年6月1日起至返還系爭占有土
02 地之日止，請求按月給付不當得利金額為3,408元。爰依民
03 法第767條第1項前段、中段、第179條規定，先位聲明：(一)
04 上訴人應將系爭柏油路面刨除、系爭水溝及系爭駁坎均拆
05 除，將系爭占有土地騰空遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應給
06 付被上訴人6,816元，及自原審民事追加被告暨變更訴之聲
07 明狀送達翌日即112年3月21日起至清償日止，按年息5%計算
08 之利息，暨自111年6月1日起至返還系爭占有土地之日止，
09 按月給付被上訴人3,408元（原審就上開部分判決上訴人敗
10 訴，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，茲不贅
11 述）。如認上訴人就系爭土地有袋地通行權，上訴人亦應支
12 付償金，爰依民法第787條第2項規定，備位聲明：上訴人應
13 自111年4月起至通行被上訴人所管理系爭占有土地之通行權
14 消滅日止，按年給付被上訴人4萬0,913元。並就上訴人之上
15 訴，答辯聲明：上訴駁回。

16 二、上訴人則以：系爭柏油路面係夏綠蒂社區之建商所鋪設，用
17 以供作夏綠蒂社區住戶及不特定之公眾通行之用，系爭水溝
18 及系爭駁坎均為他人所鋪設，系爭地上物非伊所興建或鋪
19 設，伊未占用系爭土地，就系爭地上物亦無事實上處分權，
20 被上訴人提起本件訴訟之當事人適格要件顯有欠缺，亦顯然
21 欠缺權利保護之必要。又系爭道路亦為不特定之公眾登山所
22 必經通行之道路，已供民眾通行30多年，已成立公用地役關
23 係，被上訴人之權利應受限制，不得違反供公眾使用之目
24 的，排除他人之使用。再者，系爭道路路面如無鋪設瀝青，
25 夏綠蒂社區住戶及不特定公眾將難以通行，恐致住戶及不特
26 定公眾於通行之際具安全上疑慮，且系爭水溝具排水功能，
27 系爭駁坎具穩定土石邊坡及擋土牆的作用，係屬保護夏綠蒂
28 社區住戶及不特定公眾得以通行之必要措施，被上訴人因拆
29 除系爭地上物所受利益甚小，對公共利益侵害甚大，構成權
30 利濫用。另系爭道路乃夏綠蒂社區住戶唯一可通往外部之道
31 路，袋地通行權之立法意旨在於調和相鄰土地間之關係，並

01 非限於土地所有權人始得行使，伊具有權利能力，並有通行
02 系爭土地之必要，對系爭土地自具袋地通行權存在，方能通
03 常使用。是伊占用系爭占有土地有正當權源，自無不當得利
04 等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）
05 廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

06 三、查系爭土地為國有土地，被上訴人為系爭土地之管理者，系
07 爭柏油路面、系爭水溝及系爭駁坎占用系爭土地，其位置及
08 面積如附圖所示(A1)、(A2)、(B1)、(B2)、(D1)、(D2)等
09 情，為兩造所不爭執（本院卷第122頁），復有土地登記謄
10 本、新北市汐止地政事務所112年2月2日複丈成果圖（即原
11 審判決附圖）可證（原審卷第51、53、161、163頁），堪信
12 為真實。

13 四、被上訴人主張上訴人所有之系爭地上物無權占有其所管理之
14 系爭占有土地乙節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經
15 查：

16 (一)被上訴人提起本件訴訟當事人適格，且有權利保護必要：

17 1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
18 名義為原告或被告，對於為訴訟標的之法律關係有實施訴訟
19 之權能而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律
20 關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其
21 當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義
22 務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體
23 上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。兩者有其層次
24 上之不同，不容混淆（最高法院111年度台上字第1299號判
25 決要旨參照）。又訴訟上之權利保護必要，指原告就其訴訟
26 有受法院判決之法律上利益。於給付之訴，原告主張其請求
27 權存在，並已屆清償期或有提起將來給付之訴之必要者，即
28 有權利保護利益。至於其請求權是否存在，被告有無給付之
29 義務，則為其訴實體上有無理由之問題（最高法院108年度
30 台上字第1513號判決要旨參照）。

31 2.查被上訴人於本件主張其為系爭土地之管理機關，上訴人所

01 有之系爭地上物無權占用系爭占有土地，依民法第767條第1
02 項前段、中段、第179條規定，請求上訴人清除系爭地上
03 物，並返還系爭占有土地，及給付相當於租金之不當得利，
04 是被上訴人主張其為物上請求權及不當得利訴訟標的法律關
05 係之權利主體，上訴人為該法律關係之義務主體，揆諸前揭
06 說明，上訴人為被告之當事人適格即無欠缺，且被上訴人亦
07 有權利保護利益，合先敘明。

08 (二)上訴人為系爭地上物事實上處分權人：

- 09 1.被上訴人主張系爭地上物為上訴人所有乙節，為上訴人所否
10 認，惟證人即夏綠蒂社區建物之起造人及負責銷售該建物之
11 眾元建設股份有限公司負責人江永欣結稱：伊與第三人提供
12 土地，與工程公司合建夏綠蒂社區之建物，舊的駁坎是當時
13 向財政部國有財產署購買一小塊地，以將興建駁坎之道路拉
14 直，有可能是測量錯誤，舊的駁坎係伊連土地一起賣給新的
15 所有權人，原審卷第133頁照片上顏色比較深的是舊的，顏
16 色比較淺的是新的，都是伊土地賣出去後新的所有權人蓋的
17 等語（本院卷第222至225頁），堪認系爭駁坎係由江永欣與
18 前述工程公司所建，後來由買受夏綠蒂社區建物之住戶所繼
19 受。至於系爭水溝、道路部分，經審諸新北市萬里區公所11
20 3年4月12日新北萬工字第1132964561號覆函記載系爭土地位
21 於夏綠蒂社區之封閉型社區內，其上之道路、排水溝為夏綠
22 蒂社區管理之私有財產領域，非屬其公共設施管理維護之範
23 疇等語（本院卷第237頁），再觀諸現場照片所示，系爭水
24 溝及系爭駁坎既係沿著系爭道路修築（原審卷第133頁），
25 而江永欣既稱渠等向被上訴人購買一些土地將系爭駁坎所傍
26 之系爭道路路面拉直，堪信系爭水溝及道路亦係由江永欣與
27 前述工程公司修築加蓋後一併出售予夏綠蒂社區住戶。
- 28 2.查上訴人於103年5月27日出具地上建築改良物權屬切結書，
29 其中載明：「立書人於新北市○里區○○里○○段○○○段
30 00-00地號壹筆國有土地地上主體建築改良物及併同該主體
31 建築改良物實際使用之道路用等場所、附屬設施……確屬立

01 書人所有…」(原審卷第151頁)；及於103年5月28日向被
02 上訴人申請承租00之00地號土地，其出具承租國有非公用不
03 動產申請書中載明：「申請類別為基地時，其地上建築改良
04 物確非政府機關配住之眷(宿)舍或公用財產，且該建築改
05 良物屬已辦理建物所有權第一次登記者，申租人確為所有權
06 人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，申請人為該建築改
07 良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及
08 受贈人…」(原審卷第149頁)，足認上訴人確實為系爭地
09 上物事實上處分權人。參以上訴人向被上訴人繳納00-00地
10 號土地自98年5月起至111年3月之使用補償金；及00-00地號
11 土地自106年4月起至111年3月之使用補償金，有系爭土地之
12 使用補償金繳款明細可稽(本院卷第139至140頁)，且系爭
13 地上物在夏綠蒂社區內，為夏綠蒂社區所管制出入通行之範
14 圍乙節，為上訴人所不爭執(本院卷第122頁)，上訴人並
15 自承系爭地上物為夏綠蒂社區住戶所使用(本院卷第290
16 頁)，復參以夏綠蒂社區之住戶守則第4條已載明社區內道
17 路為社區之公共場所；排水溝為社區之公共設備(原審卷第
18 74至75頁)，並聲明「本守則…當然附屬於買賣契約之內容
19 及條款，而成為買賣契約一部分，若有違反本守則之情形，
20 而足以影響本農莊之居住環境品質及住戶之權利時，當然構
21 成債務不履行事由…」(原審卷第84頁)，益證上訴人確實
22 為系爭地上物事實上處分權人。

23 3. 綜上，上訴人為系爭地上物事實上處分權人乙情，洵堪認
24 定。

25 (三) 系爭道路並無公用地役關係存在：

26 1. 按既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所
27 必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之
28 初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久
29 遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以
30 時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概
31 (例如始於日據時期、八七水災等)為必要。至於依建築法

01 規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時
02 效而形成之既成道路不同，非本件解釋所指之公用地役關
03 係，乃屬當然（大法官會議釋字第400號解釋理由書參
04 照）。

05 2.查系爭道路設置之區域，為夏綠蒂社區所管制出入通行之範
06 圍，而夏綠蒂社區於對外道路上設有鐵門及車輛管制進入之
07 擋桿及警衛室（對人沒有管制），為兩造所不爭執（本院卷
08 第122頁），上訴人並自承夏綠蒂社區設大門及前開設施是
09 為不讓與社區無關之車輛進出等語（本院卷第244至245、26
10 9頁）。再者，上訴人102年第1次會議紀錄中，林總幹事報
11 告：「大門管制：如果警衛執行社區巡邏時，會將大門關
12 上，因此請住戶朋友隨時將遙控器放置在車上，可以自行方
13 便進出，於警衛上班時間若有訪客或送貨人員遇大門關上
14 時，可以稍後，或以手機聯絡大門上所出示之電話。藉此以
15 保障社區安全。」（原審卷第157頁），足認除夏綠蒂社區
16 大門設有管制設備，除住戶所使用之車輛外，其他車輛無從
17 通行上訴人所占有管理之系爭道路，且其為社區安全，對於
18 非住戶之行人，亦實施管制措施。從而，堪認系爭道路並非
19 供不特定之公眾通行。

20 3.夏綠蒂社區之建物於73年3月31日竣工，有使用執照存根可
21 憑（本院卷第149頁），而江永欣及前述工程公司係因興建
22 夏綠蒂社區建物而開設系爭道路，已如前述。堪信系爭道路
23 應於73年3月間始供住戶通行，亦難謂符合年代久遠之要
24 件。且被上訴人於104年5月13日、105年7月20日勘查系爭土
25 地發現遭上訴人占用，即陸續通知上訴人依法繳納系爭土地
26 之使用補償金，上訴人亦已多年繳納補償金乙情，亦有前開
27 日期之勘查照片、被上訴人109年3月17日函文及111年1月10
28 日委託律師所寄發之律師函、上訴人於109年4月1日至111年
29 5月30日期間陸續繳納98年至111年之使用補償金明細（原審
30 卷第23至35頁，本院卷第57、139至140頁）在卷足考。則被
31 上訴人主張其於知悉上訴人占用系爭占有土地後，已積極為

01 權利之行使，亦屬有據。

02 4. 綜上，系爭道路並未成立公用地役關係。

03 (四) 上訴人又主張系爭道路乃夏綠蒂社區住戶唯一可通往外部之
04 道路，若系爭占有土地上無系爭地上物，將難以通行，且恐
05 致住戶及不特定公眾於通行之際具安全上疑慮，被上訴人因
06 拆除系爭地上物所受利益甚小，對公共利益侵害甚大，構成
07 權利濫用，違反民法第148條規定云云。然查被上訴人基於
08 國有土地管理職責，訴請上訴人騰空返還所占用之系爭占有
09 土地，本屬權利之正當行使，亦難認係以損害上訴人為主要
10 目的，且上訴人就系爭占有土地若有通行及使用上之必要
11 性，自可依法行使袋地通行權等權利（詳後述），而被上訴
12 人亦陳明其若將來獲勝訴判決，於執行前關於水土保持疑
13 慮，仍會事先詢問相關技師單位評估可行性，以兼顧公共利
14 益等語（本院卷第259頁），故綜上以觀，上訴人主張被上
15 訴人提起本件訴訟，有權利濫用之情事云云，應屬無據。

16 (五) 上訴人就系爭占有土地有袋地通行權，並得設置系爭地上
17 物：

18 1. 按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
19 土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地
20 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
21 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。民法第787條第1
22 項、第2項前段定有明文。又民法第787條第1項所定之通行
23 權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在
24 充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利
25 益，是袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使
26 其能為通常使用。而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位
27 置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷。
28 倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難
29 及安全需求，始符能為通常使用意旨（最高法院104年度台
30 上字第256號判決意旨參照）。

31 2. 上訴人主張夏綠蒂社區坐落基地為一袋地，而系爭道路乃夏

01 綠蒂社區住戶唯一可通往外部之道路乙節，雖為被上訴人所
02 否認，惟夏綠蒂社區建物所在之土地新北市○○區○○里○○
03 ○段○○小段00-00、00-00、00-00、00-00、00-0、00-0、
04 00-0至00-0、00-0至00-00、00-00至00-00、00-00至00-0
05 0、00-00至00-00、00-00地號等71筆土地係屬袋地乙情，有
06 航照圖、地籍圖為證（本院卷第277、371頁，原審卷第19、
07 20頁），被上訴人亦稱除系爭占有土地外，該區域僅有一約
08 2公尺寬山中小徑可對外聯絡（本院卷第331至335、277
09 頁），而審酌僅2公尺寬之山中小徑顯然不符道路交通安全
10 規則第38條第1項第2款規定汽車最大全寬2.5公尺之通行需
11 求，即難謂該小徑足供前揭土地之通常使用。從而，堪認上
12 訴人主張夏綠蒂社區坐落基地為袋地乙節，核屬有據。

13 3.被上訴人辯稱夏綠蒂社區並非全部住戶對外出入均需經過系
14 爭道路，如位於新北市○○區○○里○○段○○○段00-0地
15 號之社區住戶對外出入毋庸經過系爭道路，且倘特定住戶之
16 土地所有權人欲為袋地通行權之主張，應由該住戶各自為權
17 利之行使，始具當事人適格，上訴人係職司執行「區分所有
18 權人會議決議事項」之管委會，主張袋地通行權，欠缺當事
19 人適格云云。惟按公寓大廈管理委員會於執行法定職務、規
20 約約定或區分所有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓大
21 廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區
22 分所有權人之法律關係，以自己名義為區分所有權人實施訴
23 訟之當事人能力及當事人適格，且各區分所有權人均應受該
24 訴訟確定裁判之拘束，而為既判力效力所及（最高法院110
25 年度台上字第871號判決意旨參照）。查系爭道路、系爭水
26 溝為夏綠蒂社區之公共場所、公共設備，用以供全體社區住
27 戶共同使用，並由管委會管理系爭地上物，已如前述，堪認
28 管理系爭地上物係屬上訴人之職務，上訴人為執行該職務，
29 自得以自己名義為夏綠蒂社區區分所有權人實施本件訴訟。
30 又系爭道路鋪設系爭柏油路面，系爭水溝係供系爭道路排放
31 雨水使用（本院卷第245頁），系爭駁坎係穩定系爭道路兩

01 旁之邊坡，均屬系爭道路之附屬設施，自屬通行系爭占有土
02 地所必要之設置，且系爭地上物既係屬夏綠蒂社區之公共設
03 施，則由上訴人本於執行法定職務而為夏綠蒂社區主張袋地
04 通行權，自屬有據。

05 4. 綜上，夏綠蒂社區住戶就系爭占有土地有袋地通行權，並得
06 設置系爭地上物，而上訴人基於管理系爭地上物而占用系爭
07 占有土地作為通行使用，即非無權占有。從而，被上訴人先
08 位之訴依民法第767條第1項前段、中段、請求上訴人應將系
09 爭地上物清除，將系爭占有土地騰空遷讓返還被上訴人；及
10 依民法第179條規定，請求上訴人給付6,816元本息，暨自11
11 1年6月1日起至返還系爭占有土地之日止，按月給付3,408
12 元，均屬無據，不應准許。

13 (六)被上訴人追加備位聲明，請求上訴人定期給付使用系爭占有
14 土地之償金，為有理由：

15 1. 按袋地所有人通行周圍地以至公路，對於通行地因此所受之
16 損害，並應支付償金。此觀民法第787條第2項後段規定自
17 明。次按所謂之「償金」，係指通行權人之適法通行行為，
18 致通行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金
19 之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給
20 付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人
21 所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以
22 及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權
23 人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定
24 （最高法院94年度台上字第2276號判決參照）。再按關於支
25 付償金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性
26 質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行
27 期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總
28 額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院
29 88年度台上字第3040號判決參照）。

30 2. 夏綠蒂社區住戶就系爭占有土地有袋地通行權，並得設置系
31 爭地上物，已如前述。且上訴人已向被上訴人繳納111年3月

01 份以前占用系爭占有土地之補償金，為兩造所不爭執（本院
02 卷第122頁）。又上訴人陳明若社區住戶使用系爭土地而應
03 支付償金，亦同意由其支付該償金（本院卷第366頁）。從
04 而，被上訴人依民法第787條第2項規定請求上訴人給付自11
05 1年4月起按年支付通行系爭占有土地之償金，依上說明，應
06 屬適當。

07 3.按償金係指補償土地所有權人不能使用土地之損害，而上訴
08 人對於系爭占有土地有通行權存在，係造成被上訴人對該部
09 分土地所有權行使受到限制，而不能獨占利用，致其土地利
10 用之價值減少，惟究非喪失所有權，衡其性質應屬該部分土
11 地之使用收益權受限制，則被上訴人所受之損害，應屬相當
12 於使用收益之租金損失。次按城市地方房屋之租金，以不超
13 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1
14 項定有明文。依土地法施行法第25條規定，土地法第97條第
15 1項規定之土地價額係指法定地價而言。又依土地法第148條
16 規定，土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，而
17 公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，平均地權條
18 例施行細則第21條前段亦有明定。再依土地法第105條規
19 定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之。再所
20 謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必需
21 依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商
22 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關
23 係及社會情感等情事，以為決定。而通行權人利用通行地以
24 供通行，致土地所有權人受有相當於使用收益之租金損失，
25 與前述性質類似，上開土地法第105條、第97條關於房屋、
26 基地租金限制之規定，非不可據為計算償金之標準。

27 4.查系爭土地屬交通用地，00-00、00-00地號土地於110年度
28 申報地價依序為每平方公尺2,600元、220元等情，有土地登
29 記謄本可考（原審卷第51、52頁）。爰審酌系爭占有土地位
30 於夏綠蒂社區內，對外交通需開車或騎車，夏綠蒂社區屬住
31 宅區，生活環境良好，但生活機能不佳等情（見原審卷第12

01 3頁之勘驗筆錄），認被上訴人請求以申報地價之總額年息
02 5%計算為上訴人應支付之償金每年4萬0,913元（計算式參附
03 表所示），核屬適當。準此，被上訴人請求上訴人自111年4
04 月起（即111年4月1日起之意）每年給付前開數額之償金，
05 自屬正當，應予准許。

06 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第17
07 9條規定，先位請求上訴人應將系爭柏油路面刨除、系爭水
08 溝及系爭駁坎均拆除，將系爭占有土地騰空遷讓返還被上訴
09 人；及上訴人應給付被上訴人6,816元，及自原審民事追加
10 被告暨變更訴之聲明狀送達翌日即112年3月21日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息，暨自111年6月1日起至返還系爭
12 占有土地之日止，按月給付被上訴人3,408元，均為無理
13 由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。
14 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
15 由，爰改判如主文第二項所示。又被上訴人追加依民法第78
16 7條第2項規定，備位請求上訴人應自111年4月（即111年4月
17 1日之意）起，至通行被上訴人所管理系爭占有土地之通行
18 權消滅日（即終止通行之日）止，按年給付被上訴人4萬0,9
19 13元，為有理由，應予准許。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為有理由，爰判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
26 民事第五庭

27 審判長法 官 賴劍毅
28 法 官 陳君鳳
29 法 官 賴秀蘭

30 正本係照原本作成。

31 上訴人不得上訴。

01 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 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
03 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
04 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
05 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
06 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
07 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

09 書記官 林怡君

10 附表(幣別:新臺幣)

編 號	地號	占用面積	110至113年 申報地價	每年償金(計算式: 申報地價×占用面 積×年利率)
1	新北市○○ 區○○里○ ○段○○小 段00-00地號	295 平方 公尺	2,600元	38,350元(2,600×2 95×5%=38,350)
2	同上段00-00 地號	233 平方 公尺	220元	2,563元(220×233× 5%=2,563)
總計				40,913元