臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1144號

上　訴　人　丁增義

被 上訴 人　臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

法定代理人　藍舒九

訴訟代理人　仲恆

　　李佳霖

　　張有捷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年8月27日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4500號第一審判決提起上訴，本院於114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於㈠命上訴人將附圖編號C部分所示之土地返還予被上訴人；㈡命上訴人給付超過新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰柒拾元本息；㈢命上訴人自民國一一二年八月一日起按月給付超過新臺幣參仟肆佰零伍元部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人為坐落○○市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）之管理者，有被上訴人提出系爭土地相關部別列印資料可按（見原審卷第13頁），上訴人抗辯主管單位為臺北市建築管理處，本件當事人起訴不適格云云（見本院卷第21頁），並無可採。

二、被上訴人於原審起訴狀主張上訴人占用系爭土地如民國111

年7月28日文山土字第000000號複丈成果圖標示M、L、K增建、棚架及庭院，實際占用情形及範圍請求法院履勘，並以實測為準等語（見原審卷第9、10、19、20頁），並於原審至現場履勘及囑託臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政所）測量及製作複丈成果圖後，於113年5月6日依該複丈成果圖，即如附圖編號A增建、B棚架、C庭院之記載，具狀敘明有關上訴人增建、棚架及庭院實際占用位置及面積，再於同年7月3日依實際占用情形，請求拆除附圖編號A、B，將A、B、C占用系爭土地部分騰空返還之聲明（見原審卷第299、327頁），僅係補充及更正事實上之陳述，非為訴之變更追加（可參最高法院108年度台上字第311號裁定理由）。可知M、L、K、A、B、C等不過係用以識別之代稱代號，不影響現實指述之對象，原審亦係以民事訴訟法第256條規定，就其後之聲明為審判，更不因其文字記載為「變更」而影響法律上應為判斷之結果。上訴人抗辯被上訴人此部分為變更追加，伊不同意，即不得為之，原審所為變更判決違法云云，容有誤會，附此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：臺北市政府所有，伊管理之系爭土地上，遭上訴人所有門牌號碼為○○市○○區○○街00號建物（下稱系爭建物）後方增建物、棚架、庭院無權占用系爭土地如附圖編號A、B、C（面積依序為36.08、16.98、5.11平方公尺，下分稱A增建、B棚架、C庭院）部分，上訴人應拆除A增建、B棚架，將A增建、B棚架、C庭院占用之系爭土地返還予伊；又上訴人無法律上原因，以A增建、B棚架、C庭院占用使用系爭土地，受有相當租金之不當得利，致伊受有損害，應依臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則（下稱系爭原則）第2條第1項第1款規定（下稱系爭規定），按申報地價年息5%計付相當之租金，自上訴人108年7月3日取得系爭建物所有權起至伊催告即112年7月31日止共應給付伊新臺幣（下同）17萬7,356元，及按月給付3,733元。爰依民法

第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上訴人將A增建、B棚架拆除，並將A增建、B棚架、C庭院占用系爭土地58.17平方公尺部分返還予伊，及給付伊17萬7,356元本息，並自112年8月1日起至返還系爭土地止按月給付3,733元之判決。

二、上訴人則以：系爭土地所在地區屬山崩與地滑地質敏感區，地形垂直、危險，系爭建物正位於山坡地前端，經伊前手及相鄰門牌號碼○○市○○區○○街6號、8號屋主，為避免土崩及地質滑動，於77、78年間共同自費施作擋土牆及水泥平台，系爭土地已非原本自然地面，而係人工水土保持設施，A增建、B棚架、C庭院為其中一部分（除A增建鐵皮屋為伊本人另外所蓋），具水土保持設施功用，乃公共利益，非無權占有，被上訴人請求伊拆除及請求不當得利，並無原來公園用地回收措施，以對伊直接損害之主要目的，違反民法第148條規定，應考量伊公共安全為唯一事實，此情事變更為非占用、非妨害之法律事實，依民法第149條、第150條、第151條規定為正當權源，被上訴人之請求違反民法第71條、第72條規定，而為無效，被上訴人自不得請求伊拆除及請求不當得利。退步言之，系爭原則為機關內部之規定，不得據以作為對外請求相當租金之計算標準。被上訴人於112年3月間發文追討，已逾於15年之時效等語，資為抗辯。

三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，全部提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院就本件爭點判斷如下：

㈠被上訴人請求上訴人拆除A增建、B棚架，將A增建、B棚架占有之系爭土地返還予被上訴人部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有權者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條規定即明。所

有人以無權占有為原因，請求占有人返還所有物之訴，所有人如已證明由占有人占有之事實，則應由占有人就其占有具有正當權源之有利事實證明之，如不能證明，應認所有人之請求為有理由。

2.查系爭建物為上訴人於108年7月3日以買賣為原因登記取得所有權等情，有被上訴人提出之系爭建物相關資料在卷可按（見原審卷第15至17頁）。又被上訴人主張位於系爭建物後方增建、棚架，經測量位於系爭土地上方為如附圖編號A、B位置，面積依序為36.08、16.98平方公尺等情，亦有原審2次勘驗筆錄、照片及古亭地政所複丈成果圖可按（見原審卷第231至235頁、第239至243頁、第253頁、第275至279頁、第283至285頁、第291頁）。參照民法第773條規定，土地所有權範圍及於土地之上下，不限於地表，以使土地不失其功能，而能盡其利。A增建、B棚架占有縱向空間既為系爭土地所有權之範圍，被上訴人不請求排除直接連接於系爭土地上，即上訴人所稱非原本自然地面之擋土牆等人工水土保持設施，而請求排除其上方空間之A增建、B棚架等語，仍屬其依上開規定行使土地所有權之範圍。上訴人不否認A增建即鐵皮屋則為其本人所建等語（見本院卷第69、251頁），上訴人即取得A增建所有權，且依上訴人提出A增建照片所示（見本院卷第250頁、原審卷第203頁），A增建鐵皮屋為有屋頂、牆壁、窗戶等所包圍之室內空間，室內置放椅子、木櫃、曬衣架等家居用品，排除他人使用之可能，是系爭土地上之A增建，由上訴人取得所有權及其所圍成空間內具有管領力，而有占有之事實；及上訴人稱B棚架為其向前屋主取得系爭建物時即已存在（見本院卷第69頁），再依被上訴人所提出上開現場照片，B棚架為與系爭建物後方相連，自窗戶上架設延伸而出，為系爭建物一部分，其下放置椅子，足以遮陽、避雨，上訴人為系爭建物所有權人，自亦併取得B棚架所有權，並在B棚架範圍內有占有系爭土地之事實。

3.上訴人既稱A增建係伊108年購買系爭建物時自行搭建之鐵皮

屋，與伊所稱77、78年間由前手及相鄰門牌號碼○○市○○區○○街6號、8號屋主共同自費施作擋土牆及水泥平台（見本院卷第68、69頁），時間相距甚久，顯非各屋主原自費施作水土保持設施設備之一部分，且既經長久期間原無此鐵皮屋存在，足見各戶屋主亦未認有以鐵皮屋，作為排水、防止擋土牆崩裂，為水土保持設施所必要；況由現場照片所示，A增建位在系爭建物後方，內部空間堆置椅子、木櫃、曬衣架等用品，此等使用難認與排水、水土保持相關，及B棚架為系爭建物之一部分，作為系爭建物後方延伸之遮陽、避雨使用，業如前述，並無證據證明A增建、B棚架屬於上訴人所稱水土保持設施無法分離之一部分或原有必要設備。上訴人復稱：A增建、B棚架部分並未與被上訴人訂立任何契約等語（見本院卷第69頁），是上訴人既未能舉證證明A增建、B棚架占有系爭土地之正當權源，依前揭說明，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除A增建、B棚架，並返還以A增建、B棚架占有系爭土地部分，即為法之所許，而屬可採。

4.復按已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用（司法院大法官釋字第107、164號解釋意旨參照）。查系爭土地既為已登記土地，有系爭土地相關部別列印資料在卷可憑（見原審卷第13頁），被上訴人主張依民法第767條第1項規定行使物之回復請求權，自無民法第125條消滅時效規定之適用。上訴人以被上訴人之請求已罹於15年之時效抗辯，並無理由。

㈡被上訴人請求上訴人給付A增建、B棚架占有之系爭土地不當得利部分：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，此觀民法第179條規定即明。又無權占有他人之物而為使用，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，自應依不當得利之規定返還該所受利益。而此項利益，就一般客觀上而言，係指該占有人因而免於應支出占有物租金對價

之利益，即無權占有人本應支付相當租金之對價始得合法占有，但並未支付，故其所受利益或所有人（即原占有人）所受損害，應為得合法占有該物而應支出之相當租金（即對價）；是相當租金與所有人有無實際收租並無關聯，亦與無權占有人有無因占有利用該物進而出租收租亦無涉，非在占有該物所受相當利益或所受損害之涵攝範圍內。上訴人無正當權源，占有系爭土地如附圖編號A、B，面積共53.06平方公尺（計算式：36.08＋16.98＝53.06），已如前述，被上訴人請求上訴人返還相當於租金之利益，即屬有據。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，上述土地總價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言。又公有土地係以公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條亦有明文。另基地租金之數額，須斟酌基地位置，工商業繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10％最高額。經查，系爭土地為公有土地，108年1月公告地價（同申報地價）為每平方公尺1萬4,100元、109年1月公告地價（同申報地價）為每平方公尺1萬4,800元、111年1月公告地價（同申報地價）為每平方公尺1萬5,400元，有公告地價及申報地價查詢資料可按（見原審卷第343頁、本院卷第115頁）。本院審酌系爭土地為位於○○市○○區之公有土地，使用分區為公園用地（公共設施用地），有系爭土地相關部別列印資料在卷可憑（見原審卷第13頁），而上訴人在系爭土地上使用增建鐵皮屋、棚架，認上訴人所受利益（即使用該部分土地之對價），並參考被上訴人提出臺北市政府管理市有財產之自治事項（地方制度法第25條規定參照），制定臺北市市有財產管理自治條例，並依該條例第17條授權制定系爭原則之系爭

規定等一切情狀，認以法定地價年息5%計算本件相當之租金，尚屬適當。被上訴人於112年8月17日提起本件訴訟（見原審卷第9頁），其請求上訴人給付自108年7月3日起至112年7月31日止之相當租金利益，其金額為16萬1,870元（計算式如附表），及另請求自112年8月1日起至返還占有土地之日止，按月應給付之金額為3,405元（計算式：15,400×53.06×5%×1/12＝3,405，小數點以下四捨五入），自屬有據。

㈢上訴人抗辯被上訴人行使權利違反民法第148條規定，依民法第71、72、149、150、151條規定，被上訴人不得為本件請求部分：

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。又所謂誠信原則，係在具體對權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院108年度台上字第101號判決理由可資參照）。

2.被上訴人請求上訴人拆除A增建、B棚架，返還系爭土地，及給付占有之不當得利，以維護公有土地利益應歸屬公眾共有之公益目的，其請求上訴人拆除A增建、B棚架，乃依法行政之正當權利行使。上訴人抗辯A增建、B棚架為水土保持設施之一部，拆除會影響水土保持云云，未能舉證以實其說，被上訴人亦未請求拆除A增建、B棚架下方水土保持設施，上訴人自應承擔未於合法取得系爭土地權源前即先行使用占有其上空間之風險，難認被上訴人請求上訴人拆除A增建、B棚架已違反公共利益。且依被上訴人提出112年1月16日會勘紀錄：「…六、與會人員意見：㈠0巷0號…表示願配合公園處騰空返還期限內拆除木門，使走道暢通供公眾通行…㈢清境

林園社區代表人…表示願配合公園處騰空返還公園用地…」等語（見本院卷第94頁），足見被上訴人為維系爭土地公有、公園用地，其利益應歸屬公眾共有目的，並非僅針對上訴人占有部分請求其騰空返還土地，且部分無權占有系爭土地其他部分之人員，亦同意配合騰空返還土地，被上訴人提起本件訴訟非以損害上訴人為目的；兩者相互比較衡量，尚無被上訴人所得利益極少，上訴人所受損失甚大情形。被上訴人請求上訴人拆除A增建、B棚架，返還占有土地並無違反誠信、比例原則或權利濫用情事，上訴人執此為辯，並無理由。

3.至被上訴人並未請求上訴人拆除擋土牆及水泥平台等水土保持設施，被上訴人權利之行使並無違反民法第148條之規定，其權利之行使亦非法律行為，上訴人抗辯被上訴人請求之行為違反民法第71條、第72條規定為無效云云，於法未合，實屬無據。另被上訴人本件之請求為其權利之行使，上訴人占有之事實，難認係具民法第149條、第150條或第151條為防衛權利、避免自己生命、身體、自由或財產上急迫危險、保護自己權利等阻卻違法之免責事由，並執為對被上訴人正當占有權源之依據，上訴人抗辯被上訴人不得對伊依民法第767條、第179條規定行使權利云云，亦無理由。

㈣被上訴人請求上訴人返還C庭院占有之系爭土地，及該部分之不當得利部分：

1.占有須對物有事實上之管領力（民法第940條規定參照），就「占有」不動產而言，必須對該不動產具有事實上之管領力。具體言之，事實上之管領力，人應與物有場所上之結合，及時間上之繼續，並有對欲管領之物為事實上管領之意識。

2.查，被上訴人主張位於系爭建物後方庭院，經其指由地政測量位於系爭土地上方如附圖編號C（面積5.11平方公尺）所示部分，固有勘驗筆錄、照片及古亭地政所複丈成果圖為憑（見原審卷第275至279頁、第283、285、291頁）。惟，依

被上訴人所陳：該部分係由上訴人置放花盆、雜物，且不在請求上訴人拆除範圍等語（見原審卷第283頁下方照片、本院卷第251頁），其上使用之現狀核與被上訴人提出之照片相符，足見被上訴人並未認如附圖編號C庭院部分因上訴人置放花盆、雜物之行為，對系爭土地妨害，而請求除去；再徵諸系爭土地為公園用地，乃被上訴人開放予公眾休憩使用，上訴人亦為公眾之一，其於系爭土地放置可輕易移動之花盆、雜物；又依該照片所示（不包括原審卷第283頁上方照片所示，即B棚架下方之物件），該等物品復呈現零散狀態、難以特定位置，可知上訴人係臨時隨意擺放，尚難認其有以花盆、雜物圍起之系爭土地空間範圍內，作為庭院，長久、持續排除他人之使用，而占有管領如附圖編號C庭院部分之系爭土地之意識，依前說明，尚不能成立對系爭土地之占有。是被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地C庭院部分，應返還該部分土地及給付相當租金之不當得利云云，即屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上訴人將A增建、B棚架拆除，並將A增建、B棚架占用系爭土地53.06平方公尺部分返還予被上訴人，及給付被上訴人16萬1,870元，並自起訴狀繕本送達翌日即112年10月17日（見原審卷第51頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年8月1日起至返還系爭土地止按月給付3,405元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許之部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴，並無違誤，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、至上訴人抗辯：伊前手及相鄰門牌號碼○○市○○區○○街6號、8號屋主，為避免土崩及地質滑動，於77、78年間共同

自費施作擋土牆及水泥平台等語，該擋土牆及水泥平台既非本件被上訴人請求拆除返還，及占有相當租金不當得利之訴訟標的，已如前述，上訴人復稱：此為水土保持設施為被上訴人原審未爭執云云，是其仍請求聲請傳8號屋主鍾再復為證人及就此部分相關為聲請調查之證據，均難認有必要。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，暨原審、兩造部分文字使用之誤差，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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　2　　日

民事第十二庭

審判長法　官　沈佳宜

法　官　陳　瑜

法　官　陳筱蓉

附表：

年度	請求起算日	請求結束日	申報地價	占用面積	年息（%）	不當得利金額（元以下四捨五入）
108年	108年7月3日	108年12月31日	14,100	53.06	5	14,100×53.06×5% ×182/365＝18,652
109、110年	109年1月1日	110年12月31日	14,800	53.06	5	14,800×53.06×5%×2＝78,529
111年	111年1月1日	111年12月31日	15,400	53.06	5	15,400×53.06×5%＝40,856
112年	112年1月1日	112年7月31日	15,400	53.06	5	15,400×53.06×5% ×7/12＝23,833
總計						161,870

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　陳珮茹