

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第742號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

上訴人 林實
訴訟代理人 陳彥均律師
被上訴人 晨星工程技術顧問有限公司

法定代理人 施俊如
被上訴人 王金英

共 同
訴訟代理人 涂晏慈律師
李亦庭律師

上 一 人
複 代 理 人 張沛婕律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國113年1月12日臺灣新北地方法院111年度訴字第479號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7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：伊為坐落新北市○○區○○段000、000地號土地〔重測前分別為○○市○○○段0-0(分割自0地號)、2-1地號，下合稱系爭土地〕所有權人，被上訴人王金英（下稱其姓名）為門牌號碼新北市○○區○○街000號0樓建物（下稱系爭0樓建物）所有權人。伊及其他地主提供土地，由訴外人群堅建設股份有限公司（下稱群堅公司）出資興建房屋，於民國84年4月15日簽立合建契約書（下稱系爭合建契約），附則約定「本約合建土地屬都市計畫公園預定地部份，經縣政府（即臺北縣政府，現已改制為新北市政府，下稱

01 臺北縣政府)都計課要求退縮，建管機關最後裁定不得計入
02 基地，但仍應與其他公園預定地提出供緊鄰該地之壹樓屋主
03 無償使用，不得出租。」等語(下稱系爭附則)。依系爭附
04 則可知，系爭土地原應納入都市計畫之公園預定地，始訂有
05 「提供緊鄰該地之壹樓屋主無償使用，不得出租」之約定；
06 嗣後系爭土地並未納入都市計畫之公園預定地，可徵系爭土
07 地「納入都市計畫之公園預定地」應為「上訴人提供緊鄰該
08 地之壹樓屋主無償使用，不得出租」之停止條件。系爭土地
09 既未納入都市計畫之公園預定地，則「上訴人提供緊鄰該地
10 之壹樓屋主無償使用，不得出租」之約定應不生效力，王金
11 英即無權使用系爭土地。然王金英將其系爭1樓建物出租被
12 上訴人晨星工程技術顧問有限公司(下稱晨星公司，下與王
13 金英合稱晨星公司等2人)，並將系爭土地供晨星公司無償
14 使用，致伊受有以109年4月16日起計算2年相當於租金之損
15 害共計新臺幣(下同)19萬5,909元，爰依民法第179條規定
16 ，提起本件訴訟(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
17 服，提起上訴)。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)晨星公司
18 應給付上訴人19萬5,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)王金英應給付
20 上訴人19萬5,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
21 日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前2項聲明，晨星公司
22 等2人任1人為給付後，他人即免給付義務。

23 二、晨星公司等2人則以：上訴人依系爭合建契約，應協助群堅
24 公司取得道路之通行權，系爭土地原要一併納入建築基地範
25 圍，惟因主管機關要求須退縮，核定不計入建築基地而成為
26 退縮地，該退縮地緊鄰系爭1樓建物，為保障系爭1樓建物之
27 正常使用及價值，乃約定提供系爭1樓建物屋主無償使用，
28 且不得出租收取租金；系爭附則約定「不得出租」，並未禁
29 止系爭1樓建物所有權人將該建物出租，亦未限制將該退縮
30 地借予承租人使用或將使用權提供予承租人行使，故系爭1
31 樓建物所有權人取得系爭土地之使用權，並得將該使用權供

01 承租人行使，上訴人不得任意主張排除使用，是王金英自得
02 出租系爭1樓建物予晨星公司，並供晨星公司無償使用系爭
03 土地。又依上訴人與群堅公司間另案請求返還不當得利訴訟
04 可知，系爭土地作為退縮地及系爭附則約定簽訂之緣由，並
05 無附條件。上訴人明知系爭土地為緊鄰1樓建物之退縮地，
06 既已同意系爭1樓建物所有權人主無償使用退縮地，又提起
07 本件訴訟，有違誠信原則。再者，依原審現場勘驗筆錄記載
08 可知，現場圍籬是建商所搭設，與伊無涉，且當日未見伊有
09 任何占用系爭土地之行為，上訴人泛稱「今天停車的方式與
10 平常不同」云云，並未見上訴人舉證證明伊有占用系爭土地
11 之情事，另系爭土地形狀狹小，縱有車輛停放在該土地附
12 近，並不能斷言伊有占用系爭土地等語，資為抗辯。並答辯
13 聲明：上訴駁回。

14 三、本件上訴人主張伊為系爭土地所有權人，王金英為系爭1樓
15 建物所有權人，並將系爭1樓建物出租予晨星公司等情，有
16 土地所有權狀、土地登記第一類謄本、建物所有權狀、房屋
17 租賃契約附卷可稽〔見原審111年度板簡字第182號卷（下稱
18 原審板簡卷）第13頁至第19頁，原審111年度訴字第479號卷
19 （下稱原審訴字卷）第85頁至第92頁），並為兩造所不爭執
20 。是前開事實，堪信為真實可採。

21 四、上訴人另主張晨星公司等2人無權占有系爭土地等語，惟為
22 晨星公司等2人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)
23 系爭附則是否約定「系爭土地納入都市計畫之公園預定地」
24 為「上訴人提供緊鄰該地之壹樓屋主無償使用，不得出租」
25 之停止條件？(二)晨星公司等2人是否無權占有系爭土地？(三)
26 上訴人請求晨星公司等2人不真正連帶返還相當於租金之不
27 當得利19萬5,909元，有無理由？

28 五、得心證之理由：

29 (一)系爭附則是否約定「系爭土地納入都市計畫之公園預定地」
30 為「上訴人提供緊鄰該地之壹樓屋主無償使用，不得出租」
31 之停止條件？

01 查，依群堅公司112年11月23日函文意旨稱：「二、(1)……
02 本建案當初申請建築執照，臺北縣政府工務局都計課要求○
03 ○段0之0、0之0地號土地（重測後為000、000地號）應予退
04 縮，這是因樁位成果與都市計畫圖不合，導致林實等人土地
05 依都市計畫圖為公園用地，樁位成果使用分區則列為住宅
06 區，本應辦理樁位更正，然恐與現實扞格，故工務局決定以
07 退縮建築方式解決，乃要求本建案退縮建築，而建築線發生
08 退縮，林實等人土地成為退縮地，為了使一樓建物得以出入
09 使用，雙方乃於合建契約後面補充約定該等退縮地提供一樓
10 無償使用通行，林實等人不得再將退縮地出租他人，並於約
11 款中說明此條款約定之緣由。(2)附則約款之意思係指，因本
12 約合建土地依都市計畫圖套繪結果為公園用地，與樁位成果
13 使用分區係住宅區有所扞格，主管機關工務局都計課未更正
14 樁位而是要求退縮建築辦理，上開土地不計入建築法之建築
15 用地，但仍應提供作緊臨該土地之建物一樓無償使用，不得
16 再出租收費……。三、附則約款並無附加任何條件或期限，
17 且未曾聽聞此事。四、來函所指○○段000、000地號土地，
18 應係指重測前0之0、0之0地號土地而經約定為退縮地使用。
19 依附則約款，一樓屋主則有無償使用之權利，且因無限制或
20 禁止一樓建物之所有人將該土地提供他人無償使用、或提供
21 他人行使此權利，故若一樓建物之使用人（例如承租人、借
22 用人、一樓屋主之同住親屬、來訪親友等等）經一樓所有人
23 之同意、授權或讓與使用權，應得無償使用及通行。」等語
24 （見原審訴字卷第387頁至第389頁），可知上訴人與其他地
25 主提供包括系爭土地在內之土地與群堅公司合建，因合建土
26 地依都市計畫圖套繪結果為公園用地，與樁位成果使用分區
27 係住宅區有所扞格，依當時臺北縣政府工務局要求，以退縮
28 建築方式解決，上開土地並不計入建築法之建築用地；因建
29 築線發生退縮，導致包括系爭土地在內之前開合建土地成為
30 退縮地，為了使緊臨該土地之1樓建物得以出入，上訴人及
31 其他地主乃與群堅公司於系爭附則約定，前揭退縮地應提供

01 予緊臨該退縮地之1樓建物無償使用通行，上訴人及其他地
02 主不得再將退縮地出租他人，顯見上訴人與群堅公司訂約時
03 ，並無以系爭土地納入都市計畫之公園預定地，作為上訴人
04 約定提供緊鄰系爭土地之壹樓屋主無償使用，且上訴人不得
05 出租系爭土地之停止條件。是上訴人主張：依系爭附則，系
06 爭土地納入都市計畫之公園預定地應為上訴人提供緊鄰該地
07 之壹樓屋主無償使用，不得出租之停止條件云云，委無可採
08 。

09 (二)晨星公司等2人是否無權占有系爭土地？

10 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
12 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
13 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
14 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件
15 上訴人主張：系爭附則之約定不生效力，王金英無權使用系
16 爭土地，王金英復將其所有系爭1樓建物出租予晨星公司，
17 並將系爭土地供晨星公司無償使用，晨星公司等2人均為無
18 權占有系爭土地云云。然按利他契約係使第三人受利益之契
19 約，受利益之第三人於表示享受其利益之意思後，即可取得
20 契約上之請求權及為保全其權利而有之其他權利（最高法院
21 72年度台再字第128號民事裁判意旨參照）。查上訴人與群
22 堅公司訂立系爭合建契約，並於系爭附則載明系爭土地應「
23 供緊鄰該地之1樓屋主無償使用」，足證上訴人與群堅公司
24 約定由上訴人提供系爭土地供系爭1樓建物所有權人使用，
25 核其性質屬於第三人利益契約，係基於上訴人與群堅公司之
26 意思，使系爭合建契約附則所生法律效果，直接歸屬於第三
27 人即系爭1樓建物所有權人。而王金英自109年4月5日起至11
28 0年4月4日止，將系爭1樓建物出租予晨星公司、訴外人知成
29 土木結構技師事務所、坤珧室內設計工作室（下合稱晨星公
30 司等人），期滿則由晨星公司單獨向王金英承租迄今乙節，
31 已據晨星公司陳明在卷（見本院卷第263頁），並有房屋租

01 賃契約書附卷可稽（見本院卷第268頁至第270頁，原審訴字
02 卷第136頁至第140頁），上訴人並未表示爭執。則王金英出
03 租系爭1樓建物，並基於其依系爭附則所生占有本權，使晨
04 星公司等人占有系爭土地，王金英就系爭1樓建物與土地為
05 間接占有人，晨星公司等人為直接占有人，均屬有權占有。
06 況依上訴人提出其所拍攝之照片所示（見原審板簡卷第23頁
07 至第29頁，訴字卷第341頁至第379頁），系爭1樓建物緊鄰
08 系爭土地，系爭1樓建物所有權人或承租人，進出均須經由
09 系爭土地，始能對外通行，亦合於上訴人與群堅公司於系爭
10 附則約定，系爭土地應提供予緊臨該土地之1樓建物無償使
11 用通行之意旨。是上訴人主張：王金英與晨星公司無權占有
12 使用系爭土地云云，應屬無據。

13 (三)上訴人請求晨星公司等2人不真正連帶返還相當於租金之不
14 當得利19萬5,909元，有無理由？

15 承上所述，上訴人既無法舉證證明晨星公司等2人有無權占
16 有系爭土地之事實，則其主張依民法第179條規定，請求晨
17 星公司等2人返還無權占有系爭土地相當於租金之不當得利1
18 9萬5,909元，並負不真正連帶責任云云，即屬無據，不應准
19 許。

20 六、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求：(一)晨星公
21 司應給付上訴人19萬5,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日
22 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)王金英應給
23 付上訴人19萬5,909元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)前2項聲明，晨星公
25 司等2人任1人為給付後，他人即免給付義務，非屬正當，不
26 應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行
27 之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
28 判，為無理由，應駁回其上訴。

29 七、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
02 、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
04 民事第十庭

05 審判長法官 邱 琦
06 法官 邱靜琪
07 法官 高明德

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

11 書記官 郭彥琪