

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第108號

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 吳嘉榮律師

被上訴人 隆翔汽車有限公司

法定代理人 簡世隆

被上訴人 太陽王餐飲股份有限公司

法定代理人 王愛珠

訴訟代理人 吳念恒律師

被上訴人 翁簡妙玲

訴訟代理人 簡燕青

被上訴人 林明同即九泰汽車商行

上列當事人間請求給付土地使用補償金事件，上訴人對於中華民國112年6月13日臺灣士林地方法院111年度訴字第1205號第一審判決提起上訴，本院於113年9月4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

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，

01 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴
02 之撤回，應記載於筆錄。民事訴訟法第262條第1項、第2
03 項、第3項前段定有明文。查上訴人原列其訴訟標的為民法
04 第179條、第787條第2項（見本院卷第61頁），於本院準備
05 程序撤回民法第787條第2項，經被上訴人明示同意（見本院
06 卷第235頁），揆諸上揭規定，已生撤回之效力，本院無須
07 就此部分再予審酌。

08 二、被上訴人太陽王餐飲股份有限公司（下稱太陽王公司）業經
09 臺北市政府於民國111年2月15日核准為解散登記，有其公司
10 變更登記表及臺北市政府函文在卷可稽（見本院卷第187至1
11 91頁）。是以，太陽王公司應行清算，於清算範圍內視為尚
12 未解散，法人人格尚未歸於消滅，仍有民事訴訟上之當事人
13 能力。太陽王公司已由股東臨時會選任王愛珠（解散前即為
14 董事長）為清算人，有股東臨時會議事錄附卷可參（見本院
15 卷第185頁），是應以王愛珠為清算人，而為太陽王公司之
16 法定代理人，合先敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段0地號、000地
19 號、○○段○小段000地號、○○段○小段000地號、○○段
20 ○小段000地號土地登記為臺北市所有，坐落○○段○小段0
21 00-0地號土地登記為新北市所有（以下依各自地號稱之，合
22 稱系爭土地），6筆土地均由伊管理。系爭土地分別遭被上
23 訴人隆翔汽車有限公司（下稱隆翔公司）、太陽王公司、翁
24 簡妙玲、林明同即九泰汽車商行（下稱林明同，與前述3人
25 合稱被上訴人）無權占用，隆翔公司占用421-1、423、771
26 地號（面積共55.36平方公尺），太陽王公司占用2地號（面積
27 共340.36平方公尺），翁簡妙玲占用309、223地號（面積共17
28 5.3平方公尺），林明同占用309、223地號（面積共123.03平
29 方公尺），伊催告被上訴人給付土地使用補償金，均未獲置
30 理，爰以土地申報地價年息5%為計算基礎，依民法第179條
31 規定，請求被上訴人分別給付如附表一所示不當得利，並願

01 供擔保，請准宣告假執行（原審駁回上訴人全部請求，上訴
02 人不服，提起上訴）。於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
03 ①隆翔公司應給付上訴人新臺幣（下同）5萬5706元，及自
04 民國110年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。②
05 太陽王公司應給付上訴人74萬3761元，及其中52萬8136元自
06 110年9月1日起，另3萬2546元自支付命令送達翌日起，另18
07 萬3079元自準備書狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年
08 息5%計算之利息。③翁簡妙玲應給付上訴人36萬0655元，及
09 其中20萬2021元自110年9月1日起，另803元自支付命令送達
10 翌日起，另15萬7831元自準備書狀送達翌日起，均至清償日
11 止，按年息5%計算之利息。④林明同應給付上訴人25萬2803
12 元，及其中16萬5886元自110年9月1日起，另469元自支付命
13 令送達翌日起，另8萬6448元自準備書狀送達翌日起，均至
14 清償日止，按年息5%計算之利息。

15 二、被上訴人則抗辯：

16 (一)隆翔公司抗辯：伊於107年8月14日向訴外人許秋明頂下門牌
17 號碼臺北市○○區○○路0段00000號房屋，但不含出入通道
18 部分，該房屋前之水泥通道，係於頂下該房屋前即存在。伊
19 頂下上開建物後，於107年8月14日起至108年11月30日間，
20 出租予訴外人簡永昌使用，後來該房屋門牌改編為403-7號
21 房屋，自109年1月1日起至109年12月31日間出租予訴外人黃
22 美華使用，該2人為實際占用人，且伊於110年8月12日會勘
23 時並無同意繳納105年至108年之使用補償金等語。

24 (二)太陽王公司抗辯：伊自103年起，向訴外人即地主陳韋奴承
25 租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋及坐落土地，
26 繳納租金，並非無權占用土地。上開建物屋齡為20餘年，伊
27 承租後未曾進行更改變動。上訴人所稱庭院，係以小石頭做
28 界線與公共空間相隔，任何人皆可輕易跨越進入庭院範圍，
29 上訴人所稱出入通道、停車鋪面，係設置在承德路之側，與
30 該路段相通，且無設置障礙物，行人均可利用該通道行走，
31 停車鋪面亦與公共道路維持暢通，未設禁止外車停放之標誌

01 或限制措施，不應認為伊對該出入通道及停車鋪面坐落土地
02 具確定、繼續之支配關係或處於得排除他人干涉之狀態，伊
03 並無排他之使用行為等語。

04 (三)翁簡妙玲抗辯：系爭309、223地號係被徵收取得，伊之親戚
05 係徵收前之地主，伊僅作無害之通行使用，未作排他性使用
06 或設置隔離設施，自未妨礙市民對上開土地之使用，且政府
07 徵收土地原係規劃設置綠地，但徵收後實際上未作綠地完成
08 徵收目的。伊房屋前之通道係上訴人鋪設，並非僅供伊房屋
09 通行，也有供行人通行，上訴人未向行人收取通行費，為何
10 可向伊收取通行費等語。

11 (四)林明同抗辯：伊於105年起，向翁簡妙玲承租門牌號碼臺北
12 市○○路0段000號房屋之南側部分，作為九泰汽車商行營業
13 使用，斯時329號房屋前方土地即已鋪設水泥路面，伊並未
14 於該處設置障礙物，亦無禁止公眾通行，伊縱有使用該處作
15 出入通道，與利用承德路6、7段通行之用路大眾並無不同，
16 伊無確定、繼續之支配關係，無不當得利返還義務等語。

17 (五)4人均於本院答辯聲明：上訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第336至338頁準備程序筆錄、第
19 403頁言詞辯論筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

20 (一)坐落臺北市○○區○○段○○段0○○00地號、同段○小段00
21 0號及同區○○段○小段000地號、○○段○小段000地號等5
22 筆土地，係臺北市有財產；另坐落臺北市○○區○○段○○
23 段00000地號，係新北市有財產。系爭土地登記管理機關均
24 為上訴人（見原審卷一第74至84頁）。

25 (二)隆翔公司係門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號、面積9
26 58.5平方公尺（約289.94坪）房屋（下稱系爭403號房屋）
27 之納稅義務人、其房屋稅起課日期自93年11月起迄今，有卷
28 附臺北市稅捐稽徵處北投分處111年10月13日北市稽北投甲
29 字第1115809252號函及其檢附課稅明細表可稽（見原審卷一
30 第298至305頁）。

31 (三)太陽王公司曾向訴外人陳韋奴承租坐落臺北市○○區○○段

01 ○○段○○地號土地上建物即門牌號碼臺北市○○區○○路
02 ○段○○號房屋（下稱系爭141號房屋）經營華港城婚宴會
03 館，租賃期間自103年3月1日起至110年8月止（見原審卷一
04 第196、198、200頁）。

05 (四)翁簡妙玲為門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○號房屋
06 （下稱系爭329號房屋）之事實上處分權人，系爭329號房屋
07 區分為二部分，其中南側部分自99年間起即出租予林明同經
08 營九泰汽車商行使用（見原審卷一第240至268頁）。

09 (五)隆翔公司於110年12月1日與上訴人間就系爭421-1、423、77
10 1地號內55平方公尺土地簽訂臺北市市有公用土地使用行政
11 契約（見原審卷一第144至149頁）；系爭141號房屋之現承
12 租人即訴外人晉暘汽車股份有限公司於111年1月1日與上訴
13 人間就系爭2地號內84.75平方公尺（即太陽王公司原使用部
14 分範圍）簽訂臺北市市有公用土地使用行政契約（見原審卷
15 一第150至157頁）；翁簡妙玲於110年12月1日與上訴人間就
16 系爭309、223地號內98.2平方公尺土地簽訂臺北市市有公用
17 土地使用行政契約（見原審卷一第162至167頁）。

18 (六)系爭421-1及423地號土地每平方公尺申報地價，105及106年
19 度為6300元、107及108年度為5600元、109及110年度為5500
20 元；另系爭2、309、223地號土地每平方公尺申報地價，105
21 及106年度為9700元、107及108年度為9000元、109及110年
22 度為9100元，有卷附地價謄本可稽（見支付命令卷第50、5
23 8、66、80頁）。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不
27 能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書
28 分別定有明文。另按對於物有事實上管領之力者，為占有人，
29 民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如
30 對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除
31 他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力。

01 本件上訴人主張被上訴人分別無權占有系爭土地(如附表一
02 所示)，要求被上訴人就無權占有土地所受利益，給付相當
03 於租金之不當得利，經被上訴人否認有就相關土地取得事實
04 上管領力等情，上訴人既主張被上訴人分別就相關土地取得
05 占有狀態而應負不當得利返還責任，關於被上訴人是否達具
06 事實上管領力狀態之事實，乃有利於上訴人之事實，上訴人
07 自應就此利己之事實，負舉證之責。

08 (二)上訴人主張：隆翔公司占用系爭421-1、423地號內如原證1
09 號「土地複丈成果圖」(見原審卷一第282頁)所示A部分面積
10 54.36平方公尺及系爭771地號土地內如原證24號「土地複丈
11 成果圖」(見原審卷二第14頁)所示A部分面積1平方公尺土地
12 作為出入通道及停車使用，太陽王公司占用系爭2地號內如
13 原審原證2「土地複丈成果圖」(見原審卷一第288、289頁)
14 所示A部分土地，將其中31.64平方公尺供為車輛通行使用、
15 147平方公尺土地供為庭院花圃使用、161.72平方公尺供為
16 停車使用，翁簡妙玲占用系爭309、223地號內如原證3號
17 「土地複丈成果圖」(見原審卷一第292、294頁)所示I部分
18 面積175.3平方公尺土地作為出入通道及停車使用，林明同
19 占用系爭309、223地號內如原證4號「土地複丈成果圖」(見
20 原審卷一第292、294頁)所示J部分面積123.03平方公尺土地
21 作為出入通道及停車使用等情，並以航空照片及各土地複丈
22 成果圖為證，依上訴人書狀可知，其主要係以照片顯示前述
23 遭占用範圍均有遭「鋪設水泥鋪面或以小石頭圍起鋪草皮」
24 之情形，而以前述範圍請地政機關繪製土地複丈成果圖標示
25 為各被上訴人占有使用之範圍。關於上訴人所指遭占用範圍
26 之水泥鋪面或花圃，被上訴人均否認係自己鋪設施作，上訴
27 人所提航空照片等證據，亦未能顯示水泥鋪面或花圃係由被
28 上訴人設置(見原審卷一第281、285、286、287頁)，其中
29 華港城婚宴會館前方施作庭院花圃及停車鋪面之照片，上訴
30 人既標示「庭院、停車鋪面及出入通道於101年度已存在」
31 (見原審卷一第285頁)，惟經濟部登記資料顯示太陽王公司

01 係於103年6月26日設立登記（見原審司促字卷第23頁），更
02 足徵上訴人所稱作為出入通道、停車空間之水泥鋪面或以小
03 石頭圍起種草皮之庭院花圃，均無從認定係由被上訴人鋪設
04 施作而來。縱使被上訴人自己所管領房屋之前方地面上，因
05 存有水泥鋪面或花圃，被上訴人有通行或利用情事，然既無
06 證據可資認定水泥鋪面或花圃係由被上訴人圖自己使用需求
07 而設置，自無從據「水泥鋪面或花圃長年存在該處」之客觀
08 事實指為係被上訴人持續無權占用系爭土地之佐證。

09 (三)上訴人於本件訴訟主張被上訴人係以「作為出入通道、庭院
10 花圃或停車空間」（如附表一）之方式長期無權占有使用系爭
11 土地，據此計算被上訴人分別應給付相當於租金之不當得利
12 數額（如附表一所示）。惟由上訴人所提以GOOGLE地圖街景
13 照片呈現之內容可知，上訴人所指遭占用範圍，無論係所謂
14 出入通道、庭院花圃或停車空間，均係坐落在道路(承德路
15 車道)旁之開放空間、緊鄰道路，並無以任何障礙物圈圍或
16 阻礙一般用路人出入，亦無設置任何對於外來車輛或行人予
17 以限制或禁止使用之標誌（見本院卷第219至225頁），是除
18 系爭403、141、329號房屋之管領人及使用者得經由前述
19 「出入通道、庭院花圃或停車空間」之範圍出入外，不特定
20 用路人仍得任意行經、穿越、使用上訴人所指前述「遭占用
21 範圍」。上開房屋管領使用者以外之公眾用路人既均得輕易
22 自公共道路進出前述「出入通道、庭院花圃或停車空間」，
23 則上訴人於前述照片所標示遭占用範圍，因坐落在被上訴人
24 所管領房屋之前方，被上訴人或有頻繁就上訴人所指範圍用
25 以出入通行或暫停車輛，惟此使用方式，仍非屬就前述範圍
26 建立確定及繼續不間斷之支配關係、亦未立於獨自使用而達
27 排除他人(公眾)使用之狀態，難認係屬「對於系爭土地具有
28 事實上管領力」之情形，自難認為已就系爭土地為排他性之
29 占有使用，而侵害上訴人就系爭土地之利益致受有損害。被
30 上訴人自不因使用上開出入通道、庭院花圃或停車空間，而
31 須對上訴人負相當於租金之不當得利返還責任。上訴人另提

01 出110年8月12日現場會勘紀錄及所屬員工陳俊傑在原審作證
02 之證言（見原審卷一第306致308頁、卷二第81頁），主張簡
03 世隆（即隆翔公司負責人）於會勘當天有同意支付「105年1月
04 1日至108年12月31日之4年間使用補償金」等情，觀察會勘
05 紀錄雖載有「簡世隆同意將105年1月1日至108年12月31日之
06 4年間使用補償金改由隆翔汽車繳納…」等文字，惟證人陳
07 俊傑既證述「回去才製作會勘紀錄」，可知相關文字紀錄並
08 非當場作成並由簡世隆簽名確認，自難憑此認定隆翔公司曾
09 正式向上訴人明確承諾同意給付使用補償金，亦無從憑此認
10 為隆翔公司已有承認不當得利之給付義務。

11 (四)基上說明，上訴人所提各項證據，不足以認定被上訴人對於
12 系爭土地之使用，已有建立確定及繼續之支配關係，且已立
13 於得排除他人干涉之狀態，無從認為被上訴人對於系爭土地
14 已達具事實上管領力之占有使用關係，上訴人主張被上訴人
15 無權占有使用系爭土地，請求被上訴人就附表一所示之占用
16 期間支付相當於租金之不當得利，自無可採。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付
18 如本判決附表二（即原判決附表三）所示之金額，並均加計
19 法定遲延利息，均無理由，不應准許。原審駁回上訴人全部
20 之訴及假執行聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
21 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
24 論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

28 民事第十九庭

29 審判長法 官 魏麗娟

30 法 官 吳靜怡

31 法 官 張婷妮

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

04

書記官 張英彥

05 附表一：

06

編號	被上訴人	占用土地	公告地價 (每平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	占用期間	使用補償金 (新臺幣)	合計
1	隆翔 汽車 有限 公司	○○段○小段0 00地號	105年度：6300元 106年度：6300元	55.36	自105年1月 1日起至108 年12月31日 止	5萬5706元	5萬5706元
		○○段○小段0 00-0地號	107年度：5600元 108年度：5600元				
		○○段○小段0 00地號					
2	太陽 王餐 飲股 份有 限公 司	○○段○小段0 地號	105年度：9700元 106年度：9700元 107年度：9000元 108年度：9000元	出入通道：31.64 庭院(花園)：147 鋪面(停車)：161.72 合計：340.36	自105年7月 1日起至109 年12月31日 止	70萬8800元	74萬3761元
			109年度：9100元 110年度：9100元	庭院(花園)：147 鋪面(停車)：161.72 合計：308.72	自110年1月 1日起至110 年1月17日 止	6542元	
				庭院(花園)：147	自110年1月 18日起至11 0年6月21日 止	2萬8419元	
3	翁簡 妙玲	○○段○小段0 00地號	105年度：9700元 106年度：9700元 107年度：9000元 108年度：9000元	出入通道：49 水泥鋪面(停車)：126.3 合計：175.3	自105年8月 1日起至109 年12月31日 止	35萬7978元	36萬0655元
		○○段○小段0 00地號	109年度：9100元 110年度：9100元	水泥鋪面(停車)：126.3	自110年1月 1日起至110 年1月17日 止	2677元	
4	林明 同即 九泰 汽車 商行	○○段○小段0 00地號	105年度：9700元 106年度：9700元 107年度：9000元 108年度：9000元	出入通道：49.2 鋪面(停車)：73.83 合計：123.03	自105年8月 1日起至109 年12月31日 止	25萬1238元	25萬2803元
		○○段○小段0 00地號	109年度：9100元 110年度：9100元	鋪面(停車)：73.83	自110年1月 1日起至110	1565元	

(續上頁)

01

					年1月17日 止		
--	--	--	--	--	-------------	--	--

02

附表二（即原審判決之附表三）：

03

編號	被上訴人	給付總金額 (A)	計息之基礎 (B)	利息之起算日及利率 (C)
1	隆翔汽車有限公司	5萬5706元	5萬5706元	自110年10月1日至清償日止，按週年利率5%計算。
2	太陽王餐飲股份有限公司	74萬3761元	52萬8136元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			3萬2546元	自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			18萬3079元	自民事準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
3	翁簡妙玲	36萬0655元	20萬2021元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			803元	自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			15萬7831元	自民事準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
4	林明同即九泰汽車商行	25萬2803元	16萬5886元	自110年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			469元	自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
			8萬6448元	自民事準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算。
聲明：被上訴人應給付上訴人A欄所示金額，及B欄所示金額以C欄所載之起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。				