

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第874號

上訴人 林立明

訴訟代理人 林立岡

被上訴人 炎洲營建股份有限公司(原名：旺洲開發股份有限公司)

法定代理人 李書緯

訴訟代理人 張源泰

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年4月25日臺灣臺北地方法院113年度訴字第3402號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

原判決主文第(三)項減縮為「被告林立明應自民國一百一十三年四月十七日起至民國一百一十四年十二月十四日止，按月給付原告新臺幣壹仟伍佰伍拾玖元。」

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人旺洲開發股份有限公司於上訴人上訴後更名為炎洲營建股份有限公司，其法定代理人黃義雄並於本院審理中變更為李書緯，有經濟部商工登記公示資料查詢服務各1紙為憑（見本院卷第169、299頁），並經李書緯具狀聲明承受訴訟（見本院卷第295頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，上訴人在其所有同小段000地號土地（下稱000地號土地）上之門牌號碼臺北市○

○區○○街00號建物（下稱系爭建物）後方，搭建如原判決附件複丈成果圖示A部分之雨遮（下稱系爭雨遮），而無權占有系爭土地面積2.58平方公尺。上訴人雖上訴後於民國114年12月15日依原判決主文第(一)項自行拆除系爭雨遮，惟仍應依民法第179條規定，給付伊如原判決附件之計算式所示相當租金之損害賠償新臺幣（下同）2萬7,515元，及自113年4月17日起至114年12月14日止按月給付1,559元。另伊於110年間規劃在系爭土地上興建「○○○」建案（下稱系爭建案），並於111年5月18日取得臺北市政府都市發展局（下稱都發局）核發建築執照，開始施工，因上訴人無權占有系爭土地，且任意向都發局陳情檢舉系爭土地上有既成巷道存在，致系爭建案無法按期施工，嗣並遭都發局勒令停工，被上訴人因此須賠償系爭建案預售戶逾期完工違約金，而受有損害500萬元，上訴人自應依侵權行為規定負賠償責任等情。爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，求為被上訴人(一)給付2萬7,515元及自變更聲明狀繕本送達翌日即113年12月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自113年4月17日起至114年12月14日止（業據減縮），按月給付1,559元；(二)給付500萬元，及自113年6月22日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。原審就上開給付(一)部分為被上訴人勝訴判決，就上開給付(二)部分則駁回被上訴人之請求，被上訴人於上訴人上訴後就上開給付(二)部分提起附帶上訴，聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第(二)項之訴及其假執行聲請部分廢棄。(二)上訴人應再給付被上訴人500萬元及自113年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。並答辯聲明：上訴駁回。（其餘未繫屬本院部分，不另贅述）

二、上訴人則以：伊於81年間向前手購買系爭建物時，系爭雨遮即已存在，並非伊所施作。而系爭建物後方原有同小段000地號土地（下稱000地號土地），為既成巷道。詎被上訴人於輾轉購得系爭土地及000地號土地後，將000地號土地併入

01 系爭土地，致既成巷道消失，再依此向都發局申請建照，直
02 至112年間經都發局調閱航照圖始知悉上情，都發局乃發函
03 要求被上訴人恢復既成巷道通行，並行停工，被上訴人如因
04 此遲延完工，尚與伊無涉。且系爭雨遮所占用系爭土地部分
05 本即係既成巷道，被上訴人並未因此受有損害，其請求伊賠
06 償500萬元及無權占有系爭土地之不當得利，並無理由等
07 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付不當
08 得利部分（即原判決主文第(二)、(三)項部分，除被上訴人減縮
09 部分外）廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
10 及假執行之聲請均駁回。並答辯聲明：被上訴人附帶上訴駁
11 回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。（上訴
12 人上訴後已就原判決主文第(一)項拆除系爭雨遮返還占用土地
13 部分自動履行完畢，並減縮上訴聲明如上，非本院審理範
14 圍，附此敘明）

15 三、查系爭土地係被上訴人所有，系爭建物及其坐落基地中之
16 000地號土地則係上訴人所有，系爭雨遮占用系爭土地2.58
17 平方公尺之事實，有土地、建物登記謄本（見原審卷第368
18 頁、本院卷第225、227頁）及原判決附件土地複丈成果圖可
19 按，並為兩造所不爭，堪認真實。被上訴人主張上訴人無權
20 占用系爭土地，雖據上訴人上訴後自行拆除系爭雨遮，仍應
21 依不當得利規定給付相當租金之賠償及依侵權行為規定賠償
22 伊系爭建案遲延完工所受之損害等情，則為上訴人所否認，
23 並以前詞置辯，茲就兩造爭點論述如下：

24 (一)上訴人應依不當得利規定賠償被上訴人相當租金之損害：

25 系爭雨遮係以鐵架及浪板固定搭建於系爭建物屋後增建之側
26 門屋簷牆壁上之事實，有現場拆除前、後照片（見原審卷第
27 121頁、本院卷第287頁）可憑，並為上訴人所自承在案（見
28 本院卷第263頁）。系爭建物係已辦保存登記房屋，有建物
29 登記謄本可按（見本院卷第227頁），雖其坐落000地號土地
30 上之屋後增建部分係違章建築，但與系爭建物係合一使用，
31 共用同一門牌，並無獨立性，自屬系爭建物之附屬建物而為

01 上訴人系爭建物之所有權效力所及。其屋後側門牆壁上搭建
02 固定鐵架及浪板之系爭雨遮，亦因動產附合於系爭建物，而
03 為系爭建物所有權之一部。上訴人既係於81年間因買賣而移
04 轉登記取得系爭建物所有權，包含系爭雨遮在內自一併移轉
05 予上訴人所有，不因系爭雨遮係其前手所搭建而有異。上訴
06 人徒以系爭雨遮於其81年購入時即已存在，並非其所搭建，
07 即否認無權占用系爭土地，自不足採。又系爭土地合併前之
08 原000地號土地係既成道路，有原該土地登記簿謄本及地籍
09 圖可按（見原審卷第242、244頁），並經都發局以113年7月
10 17日北市都建字第1133030813號函（下稱都發局113年函）
11 載明「旨揭地號（按即000地號土地）為111建0166建造執照
12 涉及基地內現有巷道供公眾通行一案，前已列管未釐清前不
13 予繼續施工，先予敘明。查起造人已完成『基地內現有巷道
14 維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役
15 權之行使。』之報備程序，本局後續於核准公文內加註建照
16 執照附表注意事項有關該現有巷道供公眾通行事項。」（見
17 原審卷第312頁）可憑。上訴人雖辯稱系爭雨遮所占用部分
18 乃既成巷道，被上訴人不得請求不當得利賠償等語，惟查
19 系爭土地合併前該原000地號土地部分固為既成巷道，供不
20 特定公眾通行使用，具有公用地役關係，但被上訴人仍為該
21 既成巷道之所有權人，於不妨礙供不特定公眾通行使用之情
22 形下，對該部分土地仍有管理使用收益之權限。上訴人以系
23 爭雨遮加以占用而置於自己實力支配之下，本質上即係排除
24 不特定公眾通行，供己使用，已違反公用地役之使用目的，
25 當然更屬不法侵害被上訴人系爭土地之所有權，而無法律上
26 原因受利益致被上訴人受損害，自應成立不當得利，所辯被
27 上訴人尚不得請求不當得利賠償，尚不足據。查系爭土地位
28 於臺北市○○區○○街與○○街交岔路口附近，為市中心精
29 華地段之住宅區（見原審卷第61頁），鄰近捷運古亭站、中
30 正紀念堂站，周邊生活機能，繁榮程度及交通便利性甚佳，
31 雖上訴人占用部分附有供公眾通行之地役關係，但仍有助整

01 宗系爭土地之相當經濟效用等情，本院認原審按申報地價年
02 息之8%計算無權占有系爭土地所受相當於租金之利益，尚屬
03 允當，並為上訴人所不爭（見本院卷第331頁）。而被上訴
04 人係於111年10月3日始塗消信託登記回復為系爭土地所有權
05 人（見原審卷第368頁），依此，原審認被上訴人得請求上
06 訴人給付自113年10月3日起至113年4月16日止，占用系爭土
07 地2.58平方公尺之相當租金之不當得利金額為2萬7,515元
08 （計算式詳如原判決附件所示），並自113年4月17日起至上
09 訴人自行拆除系爭雨遮返還土地前1日之114年12月14日止，
10 按月給付1,559元（元以下四捨五入），自屬有據。

11 (二)被上訴人請求上訴人賠償系爭建案遲延完工損害500萬元，
12 並無理由：

13 被上訴人主張其於111年5月18日取得都發局核發建築執造
14 （見原審卷第49頁），開始施工，因上訴人無權占有系爭土
15 地，且任意向都發局陳情檢舉系爭土地上有既成巷道存在，
16 致系爭建案無法按期施工，嗣並遭都發局勒令停工，被上訴
17 人因此須賠償系爭建案預售戶逾期完工違約金，而受有損害
18 500萬元等情，固據提出預售屋買賣契約書（見原審卷第93-
19 117頁）、預售買受人律師函、存證信函（見原審卷第175-
20 199頁）等件為證。惟查依上揭都發局113年函示內容，系爭
21 土地合併前之原000地號土地確係既成道路，而被上訴人自
22 承伊亦同意都發局在系爭建案之使用執照上加註為既成巷道
23 （見本院卷第264頁），則本件縱認係上訴人向都發局陳情
24 檢舉被上訴人興建系爭建案時任意廢止妨害該既成巷道通
25 行，而被上訴人對系爭建案興建時有將該既成巷道併入建案
26 基地使用之事實亦不爭執，則上訴人陳情檢舉內容既與被上
27 訴人妨害既成巷道通行之事實相符，並無違失，自難認上訴
28 人有何故意或過失而不法侵害被上訴人權利之情事。被上訴
29 人雖辯稱伊係為如期取得使用執照辦理交屋，為免延滯，始
30 不得不同意都發局在使用執照加註有既成巷道云云，惟被上
31 訴人所辯並未舉證以實其說，且被上訴人既已向主管機關都

01 發局調查時報備同意維持該既成巷道原狀，承諾不得擅自廢
02 止改道及妨礙他人公用地役權之行使，已如前述，其嗣再行
03 爭執，否認為既成巷道，自屬違背誠實信用原則，尚不足
04 據。況被上訴人自承該既存巷道上並無興築房屋結構（見本
05 院卷第264頁），可見其遲延完工原因尚與既存巷道無關，
06 被上訴人又未舉證證明如何有支付賠償預售戶500萬元之損
07 害事實，其請求上訴人給付500萬元，及自113年6月22日起
08 至清償日止，按年息5%計算利息，非有理由，不能准許。

09 四、綜上所述，被上訴人依不當得利規定，請求上訴人給付2萬
10 7,515元及自變更聲明狀繕本送達（見原審卷第268、270頁
11 之公示送達證書）翌日即113年12月23日起至清償日止，按
12 年息百分之5計算之法定遲延利息，並自113年4月17日起至
13 114年12月14日止，按月給付被上訴人1,559元部分，應予准
14 許，逾此部分之請求（即請求500萬元本息部分），不應准
15 許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准
16 免假執行之諭知，及就上開不應准許部分，駁回被上訴人之
17 請求及假執行之聲請，均無不合。上訴人及被上訴人各就其
18 敗訴部分提起上訴及附帶上訴，指摘原判決不當，求予廢棄
19 改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應予駁回。又原
20 判決主文第(三)項所命給付，被上訴人業已減縮聲明如前，爰
21 諭知如主文第二項如示，以臻明確。

22 五、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 六、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟
26 法第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

28 民事第十六庭

29 審判長法 官 朱耀平

30 法 官 羅立德

31 法 官 王唯怡

01 正本係照原本作成。
02 上訴人不得上訴。
03 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
04 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
05 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
06 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
07 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
08 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
09 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日

11 書記官 張淑芬