

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第618號

原告 李建興
李鉦權即李建發
前二人共同
訴訟代理人 蕭明哲律師
複代理人 黃奕衷
被告 宜康開發股份有限公司
法定代理人 臧美騏
被告 楊耀賓
訴訟代理人 蔡文玉律師
被告 何敏
訴訟代理人 施崇德
被告 藍堤文創股份有限公司
法定代理人 周耿民
被告 黃志誠
黃復辰
鄭夢華
施芳宜
廖峻德

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國108年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何敏、廖峻德、藍堤文創股份有限公司應拆除座落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示之圍牆、鐵捲門（面積6.24平方公尺），並將前開土地返還給原告。

被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何敏、廖峻德、藍堤文創股份有限公司應自民國一百零六年六月五日起至返還上開土地為止按月給付原告新臺幣叁佰柒拾伍元。

原告其餘之駁回。

訴訟費用由被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何

敏、廖峻德、藍堤文創股份有限公司負擔三分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項原告供新臺幣貳拾柒萬元後得假執行，但被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何敏、廖峻德、藍堤文創股份有限公司如以新臺幣柒拾玖萬捌仟柒佰貳拾元為原告預供擔保後得免為假執行。

本判決第二項原告按月供擔保新臺幣壹佰貳拾伍元後得假執行，但被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何敏、廖峻德、藍堤文創股份有限公司如以新臺幣叁佰柒拾伍元為原告預供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟送達後，倘請求之基礎事實同一，原告仍得為訴之追加、變更，此觀民事訴訟法第255條第1項第2款規定自明。本件原告起訴時，以被告宜康開發股份有限公司（下稱宜康公司）越界無權占用原告所有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）建築圍牆、鐵捲門之原因事實，聲明求為判令宜康公司拆除前開地上物及返還土地，及自民國106年6月5日起至返還土地之日止，按月給付新臺幣（下同）375元（調解卷第4頁）。嗣追加請求拆除鋪設於系爭土地之地下自來水、電信、電力管線（調解卷第65頁）。嗣依臺北市士林地政事務所106年12月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）補充占用土地範圍及變更請求之不當得利金額（本院卷第33頁）。再依宜康公司抗辯建物已移交住戶之主張，追加全體住戶即楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、施洺錫、廖峻德、藍堤文創股份有限公司（下簡稱藍堤公司）為被告，並變更請求之不當得利金額及追加備位聲明（本院卷第87頁）。嗣因施洺錫於107年6月20日將房地移轉予何敏，將追加被告施洺錫變更為何敏，最後聲明如下所述（本院卷第175頁、第181頁、第182頁）。核上述變更及追

01 加請求基礎事實同一，應予准許，合先敘明。

02 二、本件被告黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、廖峻德、藍堤
03 公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
04 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)、伊係坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（即系爭
08 土地）所有權人，系爭土地與宜康公司興建之「宜康藏美公
09 寓大廈」建案坐落同小段723地號土地相鄰，詎宜康公司未
10 得原告之同意，亦無任何合法權源，即越界占用系爭土地以
11 附圖所示測量範圍（面積6.24平方公尺）搭建圍牆、鐵捲門
12 ，及鋪設地下自來水、電信、電力管線，宜康公司所為致伊
13 之所有權受有損害，爰依民法第767條第1項規定，請求宜康
14 公司拆除占用之圍牆及鐵捲門，並將土地返還予伊。如宜康
15 公司確已將公共設施點交予住戶，則所有權應移轉為住戶即
16 追加被告楊耀賓、黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、何敏
17 、廖峻德（前開被告下均逕稱其姓名）、藍堤公司（下合稱
18 楊耀賓等8人）全體共有，上開增建物應由全體住戶負責拆
19 除。伊係於91年2月22日取得系爭土地之所有權登記，宜康
20 公司或楊耀賓等8人應依民法第179條前段、第181條第1項但
21 書規定，自106年6月5日起至返還土地之日止，按月給付相
22 當於租金之不當得利375元等語。

23 (二)、聲明：

24 1.先位聲明：(1)宜康公司應將坐落系爭土地如附圖所示之圍牆
25 、鐵捲門面積6.24平方公尺及地下自來水、電信、電力管線
26 拆除，並將土地返還予原告。(2)宜康公司應自106年6月5日
27 起至返還前項土地之日止，按月給付原告375元。(3)願供擔
28 保請准宣告假執行。

29 2.備位聲明：(1)楊耀賓等8人應將坐落系爭土地如附圖所示之
30 圍牆、鐵捲門面積6.24平方公尺及地下自來水、電信、電力
31 管線拆除，並將土地返還予原告。(2)楊耀賓等8人應自106年

01 6月5日起至返還前項土地之日止，按月給付原告375元。(3)
02 願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告答辯：

04 (一)、宜康公司部分：

05 已允諾拆除圍牆、鐵捲門，並於106年11月9日、11日、13日
06 請工人去現場拆除，但建物及公共設施部分已移交住戶，管
07 委會不讓工人施工。系爭土地為已使用30年之既有道路，而
08 非計畫道路，既有道路政府如何安排管線這邊不清楚，原告
09 如認管道經過其土地，請舉證才能去處理解決等語置辯。並
10 聲明：原告之訴駁回。

11 (二)、楊耀賓部分：

- 12 1.伊等全體住戶向宜康公司分別購買之房地皆為經核發使用執
13 照之合法不動產，縱認宜康公司建造時有侵害原告權利之情
14 ，應逕行由宜康公司負損害賠償責任，不應將伊等住戶一併
15 追加為被告。
- 16 2.縱認宜康公司於建造圍牆、鐵捲門時不慎越界占用系爭土地
17 ，惟占用面積甚微，使用地型為狹窄長條型，且系爭土地屬
18 既成道路，依市區道路條例第16條規定，原告本不得做其他
19 建築或使用，即使將圍牆、鐵捲門拆除，對原告而言實無任
20 何利益，卻須破壞大樓整體結構，耗費相當之成本時間再行
21 復建，原告之請求實以損害他人為主要目的，屬民法第148
22 條第1項之權利濫用，亦得依同法第796條之1規定斟酌公共
23 利益及依等全體住戶之利益判令免為拆除。
- 24 3.復按民法第786條第1項、電業法第50條、自來水法第52條、
25 電信法第32條第1項規定，通過系爭土地設置管線為法所許
26 ，原告請求拆除依法無據且為權利濫用。被告等為依法使用
27 系爭土地，無不當得利可言，且系爭土地為既成道路，除政
28 府依法徵收補償原告外，原告本不得其他建築收益使用，原
29 告請求建築房屋基地之租金利益，亦為無據等語置辯。並聲
30 明：(1)原告先位及備位之訴均駁回。(2)如受不利判決時，被
31 告願供擔保請准免為假執行。

01 (三)、何敏部分：目前已有過半數住戶同意返還圍牆、鐵捲門，但
02 地下管線沒辦法拆，這部分原告要自己跟建商談等語置辯。
03 並聲明：原告之訴駁回。

04 (四)、被告黃志誠、黃復辰、鄭夢華、施芳宜、廖峻德、藍堤公司
05 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述
06 。

07 三、原告主張其自91年2月22日起，即以分割繼承為原因，登記
08 為系爭土地所有權人，應有部分各為2分之1，已據提出與所
09 述相符之所有權狀、土地登記謄本（見調解卷第9頁至第10
10 頁、第43頁），自堪信為真實。

11 四、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 民法第767條第1項前段定有明文。系爭土地為原告所有，業
13 經本院認定如前揭所述，茲就其餘爭點論述如下：

14 (一)、系爭圍牆、鐵捲門確實占用系爭土地：

15 經現場勘驗（見調解卷第83頁），並囑託臺北市士林地政事
16 務所測量結果，確認如附圖所示之圍牆、鐵捲門占用系爭土
17 地面積為6.24平方公尺，有士林地政事務所函暨檢送之土地
18 複丈成果圖可憑（見調解卷第94頁），堪信為真實。

19 (二)、被告宜康公司或者楊耀賓等8人是否負拆除系爭圍牆、鐵捲
20 門返還土地之責任：

21 1.物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分
22 權之人，方有拆除之權限，最高法院102年度台上字第2053
23 號判決要旨參照。經查，系爭圍牆、鐵捲門、電力、自來水
24 等線路屬於宜康公司建設銷售之「宜康藏美公寓大廈」之公
25 共設施，雖係宜康公司興建，但宜康公司已經完成交屋，其
26 公共設施一併點交給住戶，此據宜康公司、楊耀賓所不爭，
27 是宜康公司已非有權處分之人，是原告先位請求宜康公司拆
28 除系爭土地上系爭圍牆、鐵捲門及地下之管線及返還土地，
29 即屬無據。

30 2.按以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產
31 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，占

有人自應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證之責（最高法院85年度台上字第1120號、83年度台上字第1553號判決意旨參照）。原告為系爭土地所有人，系爭土地如附圖所示部分，現為「宜康藏美公寓大廈」之圍牆、鐵捲門所占有使用中，業經本院認定如前揭所述，楊耀賓等8人為「宜康藏美公寓大廈」之全體住戶，有建物登記謄本可佐（調解卷第27頁至第29頁、本院卷第176頁至第178頁），就其取得占有係有正當權源之事實負舉證之責，然楊耀賓等8人均未舉證之。是原告請求渠等8人拆除如附圖所示之系爭圍牆、鐵捲門即屬有據。

3.楊耀賓抗辯有越界建築之適用：

(1)土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條之適用。上訴人之圍牆既確有越界情事，縱令占地無幾，被上訴人亦無容忍之義務，即非不得請求拆除，最高法院62年台上字第1112號民事判例要旨參照。

(2)如附圖所示之地上物圍牆、鐵捲門，依現場履勘，是指建物外所蓋停車場外鐵捲門及大門外鐵柵欄，參見勘驗筆錄甚明（調解卷第86頁），並非房屋之重要構造，揆諸前揭法條及判例要旨，自無適用民法第796條之規定之情形，附此敘明。

4.楊耀賓抗辯原告有權利濫用：

(1)按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得

01 利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為
02 以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然
03 之解釋，最高法院71年台上字第737號判例意旨可資參照。

- 04 (2) 查系爭土地係都市計劃○○○區○道路用地（公共設施用地）
05 ），楊耀賓等8人所有之系爭圍牆、鐵捲門占用如附圖所示
06 部分，使路幅縮小，顯有影響大眾通行之便利，而原告既為
07 系爭土地共有人，就該未經政府徵收開闢道路用地（公共設
08 施用地）之如附圖所示部分之特定部分，雖行使權利受有限
09 制，但楊耀賓等8人未經原告同意或協議，即任意占用，仍
10 屬侵害原告權利。是本件並無存在原告所得利益極少而他人
11 及國家社會所受之損失甚大情形存在，楊耀賓抗辯權利濫用
12 即無足採。

13 (三)、系爭土地下方之電力、自來水、電信管線是否均拆除：

- 14 1. 按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦
15 斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土
16 地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，
17 並應支付償金。依前項之規定，設置電線、水管、瓦斯管或
18 其他管線後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其
19 設置。前項變更設置之費用，由土地所有人負擔。但法令另
20 有規定或另有習慣者，從其規定或習慣，民法第786條第1項
21 、第2項、第3項定有明文。
- 22 2. 查，「宜康藏美公寓大廈」之電力管線、自來水管線、電信
23 線路，均通過系爭土地，此臺灣電力股份有限公司台北北區
24 營業處107年5月31日北北字第1071543951號函及附件、臺北
25 自來水事業處107年6月5日北市水陽明營字第1076005834號
26 及附件、中華電信臺北營運處107年6月8日台北規設字第107
27 0000469號函（本院卷第46頁至第47頁、第49頁至第52頁、
28 第56頁）在卷可按。又中華電信公司表示該電信設備所有權
29 為其所有，是楊耀賓等8人無拆除權限，原告請求渠等拆除
30 電信管線，即屬無據。系爭土地為既成巷道（即為臺北市○
31 ○區○○街○○○巷○弄），此觀諸臺北市都市計畫地籍圖套繪

01 都市計畫使用分區圖甚明，雖尚未政府辦理經徵收，然觀諸
02 地籍圖及複丈成果圖所示，系爭大廈所座落之基地723地號
03 （723、724地號合併為723地號）土地前方即為系爭土地，
04 再對照電力公司、自來水公司提供之道路挖掘許可證挖掘位
05 置圖所示（本院卷第48頁、第51頁），該管線鋪設均為直線
06 較近之路線，否則經過其他建物座落之基地，其埋設路線更
07 為複雜費用亦更高，是以本院認為「宜康藏美公寓大廈」座
08 落之系爭723地號土地非通過系爭土地，不能設置電力、自
09 來水、瓦斯管或其他管線，是得通過他人土地之上下而設置
10 之，且經過系爭土地之下方，為損害最低之處，是原告請求
11 楊耀賓等8人拆除管線，洵屬無據。

12 (四)、原告得否請求不當得利？

- 13 1. 依據被告宜康公司提出宜康藏美大廈之社區公告，顯見106
14 年4月間早已成立管理委員會，對照本院107年度易字第638
15 號判決，原告於106年6月間與宜康藏美大廈之住戶楊耀賓有
16 妨害自由糾紛，顯然宜康公司早於106年6月前完成交屋點交
17 程序，是以原告先位請求宜康公司給付106年6月5日起至返
18 還土地為止之不當得利，即屬無據。
- 19 2. 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
20 額年息10%為限，土地法第97條第1項規定甚明。所謂土地
21 價額係指法定地價，土地所有權人依土地法所申報之地價為
22 法定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人
23 未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報
24 地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條
25 例第16條亦有明文。且土地所有人依不當得利法則向無權占
26 用其土地之人請求返還相當於租金之損害金數額，除以申報
27 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及
28 占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，以為決定。查
29 ；土地上系爭圍牆、鐵捲門供宜康藏美公寓大廈使用，為該
30 社區之公用設施，該社區位於臺北市北投區，其生活機能方
31 便、交通便捷，系爭土地價騰本所載106年度公告地價為每

平方公尺3萬7,500元（見調解卷第8頁），則其申報地價為公告地價之八成3萬元，作為計算其應給付相當於租金之不當得利之準據，是原告請求每月給付375元（依其請求之金額反推計算式為年息為 $5/208$ 約 2.4% ， $30,000 \times 6.24 \times 5/208 \div 12 = 375$ ），本院認為並無不當。至於被告抗辯，系爭土地為既成巷道，原告不得為建築使用收益，不得請求不當得利云云，惟系爭土地為既成巷道，僅是原告權利之行使受有部分限制，難謂其遭人無權占用不得請求不當得利，被告所辯洵屬無據。

3. 廖峻德、藍堤公司、何敏分別於106年7月17日、106年7月19日、107年7月9日取得所有權，是原告請求自106年6月5日起至其取得所有權前之不當得利，即屬無據。是原告請求楊耀賓等8人給付不當得利，詳如附件所示。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條之規定，先位請求被告宜康公司拆除系爭圍牆、鐵捲門及地下管線，並將占用土地騰空返還及給付不當得利，為無理由。備位聲明請求被告楊耀賓等8人拆除如附圖所示圍牆及鐵捲門部分，及該部分土地返還給原告，及給付如附件所示之不當得利，即屬有據，應予准許，逾此範圍請求，即屬無據，應予駁回。至於其請求拆除系爭土地下方之電力、自來水、電信管線等，即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 12 日
民 事 第 四 庭 法 官 絲 鈺 雲

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 108 年 4 月 12 日

05 書記官 蘇俊憲