臺灣屏東地方法院民事判決

106年度重訴字第133號

原　　告　陳瑋憲
訴訟代理人　陳世明律師
複 代理 人　梁家豪律師
被　　告　力麒建設股份有限公司
法定代理人　郭淑珍
訴訟代理人　藍庭光律師

上列當事人間請求給付償金等事件，本院於民國107 年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自民國一0五年十一月一日起於通行坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○號土地內，如附圖所示G 部分、面積三0點九二平方公尺之期間內，按月給付原告新臺幣壹仟陸佰伍拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項就已到期部分得假執行；但被告如以已到期金額之全部為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款定有明文。本件原告起訴時請求被告應給付原告新臺幣（下同）300,000 元，及自民國105 年11月1 日起於通行如附圖所示G 部分、面積30.92 平方公尺之期間內，按月給付原告150,000 元，嗣於訴訟繫屬中，變更為請求（一）被告應自105 年11月1 日起於通行坐落屏東縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）內，如附圖所示G 部分、面積30.92 平方公尺之期間內，按月給付原告100,000 元；（二）被告應自99年10月8日起至喪失坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○○○號（74建號主

要用途為共用部分）即門牌號碼墾丁路137 號等建物（下稱系爭建物）所有權之日止，按月給付原告50,000元（見本院卷第46頁），原告就訴之聲明第1 項係為減縮原聲明請求之金額，而聲明第2 項部分，所主張之基礎事實均係原告所有之系爭土地為被告占有使用之事實，核屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：系爭土地為伊所有，因系爭土地鄰近墾丁大街，伊前出租第三人供擺設攤位使用，每月獲有租金收入，被告亦曾透過訴外人陳逸思，以每月租金70,000元向伊承租系爭土地為通行使用，詎被告以其所有同段643 、645 、646 、647 、649 地號等5 筆土地及系爭建物與公路無適宜聯絡為由，對伊提起請求確認通行權存在訴訟，經臺灣高等法院高雄分院以104 年度上更㈠字第9 號確定判決，確認被告就系爭土地如附圖所示G 部分、面積30.92 平方公尺有通行權存在，被告並自105 年11月1 日開始通行系爭土地，致伊無法完整利用系爭土地，是被告應就伊無法使用系爭土地所受之損害，依民法第787 條第2 項規定支付償金。另系爭建物申請建造執照時，將系爭土地作為法定空地，惟伊與被告間並無任何法律關係，是被告受有免向他人租用或承購法定空地之利益，應返還伊此部分之不當得利等語，並聲明：（一）被告應自105 年11月1 日起於通行系爭土地如附圖所示G 部分、面積30.92 平方公尺之期間內，按月給付原告100,000元；（二）被告應自99年10月8 日起至喪失系爭建物所有權之日止，按月給付原告50,000元；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地為法定空地，本即不得為營利使用，且依相關建築法規，法定空地並非不得為通行使用，故被告就系爭土地取得通行權，原告並未受有損害，伊無需支付償金。又系爭建物前以系爭土地為法定空地，係經當時系爭土地

之管理人即原告之母張素梅同意，伊輾轉取得系爭建物，自就此建築法上之物上負擔之從權利有其法律上原因，至原告之母與其合夥人間就系爭土地為法定空地使用有無對價關係與伊無涉，原告之系爭土地作為法定空地，係因原告之母張素梅出具使用同意書所致，並非伊取得系爭建物始發生建築法上之物上負擔，原告就系爭土地之損益，未因伊取得系爭建物而有增減，更無不當得利之因果關係存在等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）原告（00年00月0日出生）於77年8月10日以贈與為原因關係，登記取得系爭土地之所有權，為其特有財產，原告之母張素梅於80餘年間，提供系爭土地供作通行之道路，並以其就系爭土地之使用收益權，與訴外人張秀金、楊榮發、沈明貴合夥興建集合式住宅（張素梅之合夥股份為25.02％），起造人為訴外人良柏建設股份有限公司（下稱良柏公司負責人沈明貴）並以系爭土地及重測前鵝鑾鼻段228-7（即墾丁段647地號）、228-21（即墾丁段643地號）、1552-1（即墾丁段646地號）、1552-2（即墾丁段645地號）、1564-10（即墾丁段649地號）等地號為基地，申請興建集合式住宅即系爭建物。

（二）被告於99年10月7日以買賣為原因關係（出賣人為臺灣新光商業銀行股份有限公司，下稱新光銀行），登記取得同段643、645、646、647、649地號等5筆土地所有權，其上並已建系爭建物（由原告連同5筆土地一併購入），供被告所屬關係企業儷山林墾丁哲園股份有限公司（下稱儷山林公司）經營哲園飯店之用，該飯店為5層樓加地下1層，房間約70餘間。

（三）系爭土地於系爭建物申請建築執照時，係作法定空地之用。

（四）被告對於系爭土地如臺灣高等法院高雄分院104年度上更

㈠字第9號判決附圖所示G部分面積30.92平方公尺有通行權存在，原告並不得有妨礙被告人車通行之行為，業經臺灣高等法院高雄分院104年度上更㈠字第9號判決確定。

（五）被告自105年11月1日起即開始通行原告所有之系爭土地如附圖所示G部分之範圍。

四、本件爭點為：

（一）原告請求被告給付通行系爭土地如附圖所示G部分面積30.92平方公尺償金，有無理由？

（二）原告請求被告給付系爭土地作為系爭建物法定空地之不當得利，有無理由？

五、本院得心證之理由：

（一）原告請求被告給付通行系爭土地如附圖所示G部分面積30.92平方公尺償金，有無理由？

1.民法第787條、第788條所稱之償金，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準（最高法院94年度台上字第2276號判決意旨參照）。又土地所有人通行鄰地，而依民法第787條第1項規定所應支付償金之數額，應斟酌因通行所受利益及鄰地因之所受損害之程度，並雙方之經濟狀況作為衡量之標準。而依土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，該條規定於租用基地建築房屋準用之，為同法第105條所明定。雖土地法第97條及實施都市平均地權條例第42條、第43條，關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件，並

非當然一體適用，然亦未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院85年台上字第67號、88年台上字第3040號、90年台上字第2272號判決意旨參照）。

2.原告主張被告自105 年11月1 日開始通行如附圖所示G 部分之土地，依民法第787 條第2 項規定應按月支付100,000 元償金等語，被告則辯稱系爭土地為法定空地已受法令限制，被告通行系爭土地僅係同時利用，並未新增損害，原告自無請求通行償金之權利云云。經查，系爭土地於系爭建物申請建築執照時，係作法定空地之用，被告對於系爭土地如附圖所示G 部分面積30.92 平方公尺有通行權存在，原告並不得有妨礙被告人車通行之行為，業經臺灣高等法院高雄分院104 年度上更㈠字第9 號判決確定，嗣被告自105 年11月1 日起即開始通行系爭土地如附圖所示G 部分之範圍等情，為兩造所不爭執，並有臺灣高等法院高雄分院104 年度上更㈠字第9 號判決附卷可參，此部分之事實堪信為真。而建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，建築法第11條第1 項前段及第3 項前段分別定有明文。法定空地屬於建築基地之一部分，建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全及衛生，與建築本身所占地面關係密切。而依相關建築法規，法定空地並無不得為通行使用之規定乙節，有屏東縣政府105 年1 月27日屏府城管字第10500557000 號函及附件附卷可稽（見臺灣高等法院高雄分院104 年度上更㈠字第9 號卷第227 至236 頁），足見系爭土地作為系爭建物建築時之法定空地，除保持其空地性質外，不得移做其他商業用途，惟法定空地並不必然需供人通行使用，否則被告自無須於前訴訟（即臺灣高等法院高雄分院104 年度上更㈠字第9 號）主張確認對於系爭土地有通行權存在，則供人通行使用顯非法定空地本

身應容忍之範圍，是被告辯稱通行之系爭土地，係屬法定空地，任指原告未受有損害，不得請求給付償金云云，尚非可採。被告既對於系爭土地如附圖所示G部分面積30.92平方公尺有通行權存在，且自105年11月1日開始通行，則原告依民法第787條第2項之規定，請求被告支付償金，即屬有據，應予准許。

3.又系爭土地鄰近墾丁大街，附近商店林立，為繁榮地段，交通往來便利，與如附圖所示635、639、640、641、642、643地號土地做為通道，供系爭建物之住宿旅客人車進出墾丁大街，系爭建物地下一層並設有14位小型停車位等情，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見臺灣高等法院高雄分院104年度上更㈠字第9號卷第83至99、123、129至132頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷第149頁背面），足見系爭土地如附圖所示G部分專供被告通行使用，本院復參酌系爭土地屬國家公園區，105年1月申報地價為每平方公尺10,720元，有土地登記謄本為憑（見本院卷第7頁），並鑑於系爭土地係屬法定空地，被告本無從為積極之利用，是依系爭土地坐落之位置、工商業繁榮之程度、被告所受損害程度及原告使用現況等一切情況，認被告應支付之償金，以按系爭土地之申報地價年息6％計算通行償金，係屬適當，則被告自105年11月1日起，在得通行系爭土地如附圖所示G部分期間，應按月給付原告通行償金1,657元（計算式：30.92×10720×6％÷12＝1657，元以下四捨五入）。至於原告雖主張系爭土地可作為商業使用，償金不受土地法第97條之限制云云，惟系爭土地為法定空地，為使建築物便於日照、通風、採光及防火等目的，顯不得作為商業使用，原告此部分主張尚非可採，且依上開說明，土地法計收租金之規定，亦得據為計算償金之標準，是原告請求送估價師鑑定被告每月應給付之償金云云，已無必要，應予駁回。

4.從而，原告請求被告自105年11月1日起，於通行系爭土

地如附圖所示G部分面積30.92平方公尺期間內，按月給付1,657元，為有理由，應予准許；逾此範圍者，容有過高，尚非可採。

（二）原告請求被告給付系爭土地作為系爭建物法定空地之不當得利，有無理由？

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，此觀諸民法第179條規定至明。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。

2.原告主張其與被告間並無任何法律上之關係，提供系爭土地作為系爭建物之法定空地，使被告免向他人租用或承購，被告顯受有利益，原告自得請求不當得利云云，被告則以前詞置辯。經查，原告於77年8月10日以贈與為原因關係，登記取得系爭土地之所有權，為其特有財產，原告之母張素梅於80餘年間，提供系爭土地供作通行之道路，並以其就系爭土地之使用收益權，與張秀金、楊榮發、沈明貴合夥興建集合式住宅（張素梅之合夥股份為25.02％），起造人為良柏公司（負責人沈明貴）並以系爭土地及重測前鵝鑾鼻段228-7（即647地號）、228-21（即643地號）、1552-1（即646地號）、1552-2（即645地號）、1564-10（即649地號）等地號為基地，申請興建集合式住宅即系爭建物等情，有屏東縣政府105年1月27日屏府城管字第10500557000號函檢送（86）屏建管使（恆）字第371號使用執照卷內申請書、使用執照存根、設計圖在卷可參（見臺灣高等法院高雄分院104年度上更㈠字第9號卷第232至236頁），亦為兩造所不爭執，足見原告之母張素梅曾代原告同意提供系爭土地作為系爭建物之法定空地，而原告之母固係因與訴外人合夥興建系爭建物而同意，雖未約定使用期限，衡情應係指系爭建物不堪使用或經拆除，系爭土地無須作為系爭建物之建築基地及私設巷

道之情形而言，惟系爭建物現仍由被告所屬關係企業儷山林公司經營飯店使用，既無不堪使用或經拆除之情形，有勘驗筆錄及現場照片為證（見臺灣高等法院高雄分院104年度上更㈠字第9號卷第83至99、123、129至132頁），則系爭土地仍有繼續提供為系爭建物法定空地之必要與目的，且原告對於其母張素梅先前所為同意提供系爭土地作為系爭建物法定空地之效力，未有爭執，迄今仍屬有效，又被告係於99年10月7日以買賣為原因關係，登記取得643、645、646、647、649地號等5筆土地及系爭建物所有權，被告雖未一併取得系爭土地之所有權，惟法定空地之使用權，乃足以幫助發揮系爭建物及其本身主要結構所在建築基地合法圓滿使用之通常效用，依民法第68條第2項規定主物之處分及於從物，所謂處分包括物權行為及債權行為在內。又主物從物之關係，於主物與從權利之關係，亦可適用，是被告以買賣取得上開5筆土地及系爭建物所有權後，自亦取得系爭土地作為法定空地之從權利，故被告占有使用系爭土地作為法定空地，並非無權占用，難認被告係無法律上之原因而受有利益，原告主張被告無法律上之原因而受有利益云云，尚非可採。

3.從而，被告以系爭土地作為系爭建物之法定空地，並非無法律上之原因而占用系爭土地，是被告因系爭建物占有使用系爭土地而受之利益，難謂有何不當得利。原告依不當得利之法律關係，請求被告給付系爭土地作為法定空地之利益，為無理由，應予駁回。又被告占有使用系爭土地既非不當得利，則原告請求送估價師鑑定承租或使用系爭土地之租金或使用費云云，即無必要，亦應駁回。

六、綜上所述，原告依民法第787條第2項之規定，請求被告應自105年11月1日起於通行系爭土地如附圖所示G部分、面積30.92平方公尺之期間內，按月給付原告1,657元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回；依民法第179條之規定，請求被告自99年10月8日起至喪失系爭建物所

有權之日止，按月給付原告50,000元，為無理由，應予駁回。

七、末按所命給付之金額未逾500,000 元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1 項第5 款定有明文。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，關於主文第1 項部分，為財產權之將來給付之判決，又因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總額為準，期間未確定者，應推定其存續期間，但期間超過10年者，以10年計算；計算民事訴訟法第389 條第5 款價額，準用關於計算訴訟標的價額之規定，此觀民事訴訟法第77條之10、第389 條第2 項規定自明；再按，為就財產權之將來給付之判決，在無損於債務人利益之前提下，於判決確定前祇須債權人能釋明，仍應依聲請假執行之宣告，如此方可達訴訟經濟之效益，除可節省訴訟成本與資源外，更可彰顯憲法保證人民財產權規定之精神（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。而查主文第1 項部分，因本件被告應自105 年11月1 日起，按月給付原告1,657 元，如以10年計算為198,840 元（計算式：1657× 12× 10＝198840），揆諸前開規定，就原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000 元，就已到期之部分，應依職權宣告假執行，故就原告勝訴部分，原告聲請願供擔保請准宣告假執行即無必要，應予駁回；被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請自失所附麗，應併駁回

八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389 條第1 項第5 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　11　　日

民事第一庭　法　官　王碩禧

正本係照原本作成。

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），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　　108　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　張文玲