

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1345號

上訴人 聯聚科技股份有限公司

法定代理人 李書瑋

訴訟代理人 吳奎新律師

複代理人 陳添信律師

被上訴人 名全實業有限公司

法定代理人 賴白光

訴訟代理人 黃德賢律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國107年5月16日臺灣士林地方法院106年度湖訴字第24號第一審判決提起上訴，本院於民國108年2月19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

按民事訴訟法第182條第1項固規定訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，但應否命停止，法院本有自由裁量之權，並非須命停止。為本訴訟先決問題之法律關係是否成立，在本訴訟法院本可自為認定，若因停止訴訟程序當事人將受延滯之不利利益時，仍以不停止訴訟程序為宜（最高法院28年抗字第164號、30年抗字第105號判例意旨參照）。被上訴人主張伊為新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下各別以地號稱之，合稱系爭土地）所有人，上訴人為同區段184地號（下稱184地號）土地及其上門牌號碼新北市○○區○○路○○○號廠房建物（下稱364號廠房建物）之所有人，364號廠房建物之圍牆（下稱系爭圍牆）無權占有82地號土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A1部分、面積2.91平方公尺，及占有141地號土地如附圖所示編號A2部分、面積3.17平方公尺，又上訴人所有H型鋼（下稱系爭H型鋼）無權

占有141地號土地如附圖所示編號B部分、面積0.05平方公尺，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除之，並將占有之土地部分返還予伊，並返還因占有上開土地所獲得之不當得利等語。查被上訴人就184地號土地與系爭土地間之界址，前曾向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）提起確認經界等事件，經該院以民國（下同）103年度簡上字第152號判決確認184地號土地與系爭土地之界址如該事件判決附圖D1-D2-D3-D4之黑色連接實線（下稱系爭確認經界事件），即如本件附圖184地號土地與系爭土地間之地籍線確定，上訴人固對於上開確定判決提起再審之訴（原案號為105年度再易字第11號，經行政簽結改分107年度再易字第8號），惟該再審之訴事件既尚未以判決廢棄上開確定判決，本院不得為與上開確定判決相異之認定，上訴人僅得於該再審之訴事件獲有利之判決結果時，憑以依民事訴訟法第496條第1項第11款規定對於本件判決提起再審之訴，是尚難謂該再審之訴事件之法律關係為本件訴訟之先決問題，且若停止本件訴訟程序，被上訴人顯將受延滯之不利益，是認無於上開再審之訴裁判確定前裁定停止本件訴訟程序之必要，先予敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊為系爭土地所有人，上訴人為184地號土地及其上364號廠房建物所有人。364號廠房建物之系爭圍牆無權占有82地號土地如附圖所示編號A1部分、面積2.91平方公尺，及141地號土地如附圖所示編號A2部分、面積3.17平方公尺，另上訴人所有系爭H型鋼無權占有141地號土地如附圖所示編號B部分、面積0.05平方公尺，伊屢次抗議未果，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭圍牆、H型鋼占有系爭土地之部分拆除，將該部分土地返還予伊，並依民法第179條規定，請求上訴人返還自100年4月13日至105年4月13日止相當租金之不當得利，及自105年4月14日起至返還上開占有土地之日止，按月給付相當租金之不

當得利等語，並聲明：(一)上訴人應將82地號土地上如附圖所示編號A1之圍牆（面積2.91平方公尺）、141地號土地上如附圖所示編號A2之圍牆（面積3.17平方公尺），及141地號土地上如附圖所示編號B之H型鋼（面積0.05平方公尺）拆除，將該部分土地騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）11萬6,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自105年4月14日起至返還聲明第1項所示土地之日止，按月給付被上訴人1,949元。(四)關於聲明第(1)項部分，請准供擔保宣告假執行（被上訴人於原審另對同案被告聚鋒科技股份有限公司請求排除侵害，經原審判決被上訴人勝訴，未據聚鋒科技股份有限公司聲明不服，非本件審判範圍，茲不贅述）。

二、上訴人則以：伊所有184地號土地及其上364號廠房建物係於92年間向王三美織造股份有限公司（下稱王三美公司）買受，於買受之時，系爭圍牆早已興建完成，伊買受標的不包含系爭圍牆，亦非系爭圍牆之事實上處分權人。又系爭確認經界事件二審審理中，鑑定人黃德銘證述系爭土地與184地號土地間如系爭確認經界事件判決附圖所示C1-C2-C3界址，係依最原始地籍圖測繪而來，可見系爭圍牆、H型鋼於興建之時並無逾越界址而占有系爭土地之情事。又被上訴人明知系爭圍牆、H型鋼逾越界址占有系爭土地而未異議，依民法第796條規定，被上訴人自不得請求拆除之。再者，系爭圍牆係作為兩造間土地及廠房之分界使用，且被上訴人所有鐵皮設施位在系爭圍牆上緣，被上訴人請求拆除系爭圍牆，若執行拆除施工不慎毀損被上訴人之鐵皮設施，豈非衍生更多爭議，比較兩造所受損害與被上訴人因拆除系爭圍牆及H型鋼所受利益，顯不符比例原則，被上訴人應有權利濫用之情形，依民法第793條之1、第796條之2規定，應准伊免為拆除系爭圍牆及H型鋼占有系爭土地之部分等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判命：(一)上訴人應將坐落82地號土地上如附圖所示編號A1部分之圍牆、坐

01 落141地號土地上如附圖所示編號A2部分之圍牆及編號B部分
02 之H型鋼拆除，並將上開土地騰空返還予被上訴人。(一)上訴
03 人應給付被上訴人1萬1,307元，及自106年5月4日起至清償
04 日止，按年息5%計算之利息。(二)上訴人應自105年4月14日起
05 至返還原判決主文（原判決誤載為「聲明」，已據原審於
06 108年2月22日裁定更正）第(一)項所示土地之日止，按月給付
07 被上訴人194元，並就上開第(一)項所命給付，為供擔保假執
08 行及免假執行之宣告。另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就
09 其敗訴部分聲明不服，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人
10 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
11 行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴
12 人就其敗訴部分，未據聲明不服，茲不贅述）。

13 四、兩造不爭執之事實：

14 (一)上訴人前以其所有184地號土地與被上訴人所有系爭土地間
15 界址之爭執提起系爭確認經界事件，經士林地院以103年度
16 簡上字第152號判決確認184地號土地與系爭土地之經界如該
17 事件判決附圖D1-D2-D3-D4之黑色連接實線，即如本件附圖
18 184地號土地與系爭土地間地籍線確定。

19 (二)系爭圍牆乃王三美公司法定代理人王漢興於50年間興建。

20 (三)上訴人於92年間向王三美公司購買184地號土地及其上364號
21 廠房建物，斯時系爭圍牆已興建完成，上訴人另於系爭圍牆
22 上方設置系爭H型鋼。

23 五、被上訴人主張上訴人所有系爭圍牆如附圖所示編號A1、A2部
24 分及系爭H型鋼如附圖所示編號B部分，無權占有系爭土地，
25 應予拆除，並將該部分土地返還予伊，及返還占有土地所獲
26 得相當租金之不當得利等語，上訴人則以前詞置辯，茲查：

27 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。查上訴人前向士林地院提起系爭確認經
30 界事件，經該院以103年度簡上字第152號判決確認184地號
31 土地與系爭土地間經界如該事件判決附圖D1-D2-D3-D4之黑

色連接實線，即如本件附圖184地號土地與系爭土地間地籍線確定，為兩造所不爭，並有系爭確認經界事件判決書（見原審卷第14至35頁）在卷可稽，該確定判決既未經再審判決廢棄改判，兩造自應受既判力之拘束，本院亦不得為相異之認定，是上訴人執以系爭確認經界事件之證人黃德銘於該事件審理中之證述，辯稱184地號土地與系爭土地之經界應以該事件判決附圖C1-C2-C3之黑色虛線為經界云云，難謂可取。又上訴人所有184地號土地及其上364號廠房建物係以系爭圍牆圍圍而與外界區隔，並與相鄰之被上訴人所有141、82地號土地及其上門牌號碼同街362號廠房建物相隔，系爭圍牆係由184地號土地及364號廠房建物之原所有人王三美公司法定代理人王漢興於50年間興建，系爭H型鋼則係上訴人於92年間購入184地號土地及364號廠房建物後，自行增設於系爭圍牆之上，系爭圍牆如附圖所示編號A1部分、面積2.91平方公尺占有82地號土地，如附圖所示編號A2部分、面積3.17平方公尺占有141地號土地，另系爭H型鋼如附圖所示編號B部分、面積0.05平方公尺占有141地號土地等節，為上訴人所不爭，且上訴人無法提出相關證據證明系爭圍牆、H型鋼占有使用系爭土地部分具有正當權源，則被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應將如附圖所示編號A1、A2部分之圍牆、編號B部分之H型鋼拆除，並將所占有之土地部分騰空返還被上訴人，即屬有據。

(二)上訴人固抗辯伊自王三美公司購得184號地號土地及其上364號廠房建物，不包括系爭圍牆，自始非系爭圍牆之所有權人，亦無事實上處分權云云。按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物；但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物，民法第68條第1項、第2項分別定有明文。所謂常助主物之效用，凡以輔助主物之經濟目的，與之相依為用，客觀上具有一定之功能性關聯，而居於從屬關係者，均屬之；因此，從物之認定，應以其有無輔助主物之經濟目的，綜合斟酌物之客觀存在態樣、交易習慣

及當事人意思等具體實情，個別審酌其性質，以為判斷（最高法院105年度台上字第1771號判決意旨參照）。查系爭圍牆為磚造混凝土構造，係由184地號土地及其上364號廠房建物之原所有人王三美公司負責人王漢興所興建，系爭圍牆將364號廠房建物圈圍而與外界區隔，並與相鄰之被上訴人所有141、82地號土地及其上門牌號碼同街362號廠房建物相隔，系爭圍牆與364號廠房建物間之空地則供作上訴人停車空間等情，已據原審到場勘驗屬實，製有勘驗筆錄（見原審卷第126頁）可佐，又系爭圍牆與364號廠房建物大門相接，亦有現場照片（見原審卷第121至124頁）為憑，足見系爭圍牆係用以防護364號廠房建物安全之用，具有輔助364號廠房建物之機能，而居於從屬關係。又依一般交易常情，建物外如有用以區隔該建物與外部、鄰房以防護建物安全之圍牆，於出售建物時，買賣雙方當無可能特別將該等圍牆排除於買賣標的外，致減損建物之價值並衍生使用上之糾紛，是依系爭圍牆之客觀存在態樣、交易習慣等因素綜合判斷，堪認系爭圍牆為364號廠房建物之從物。又系爭圍牆為364號廠房建物之原所有人王三美公司之負責人王漢興所興建，為兩造所不爭執，堪認364號廠房建物與系爭圍牆原同屬於王三美公司所有，依民法第68條第2項之規定，王三美公司處分主物即364號廠房建物之效力，自及於從物即系爭圍牆，故系爭圍牆之所有權應已併同移轉於上訴人，則上訴人所辯其非系爭圍牆所有權人，亦無事實上處分權云云，自難採信。

(三)上訴人復抗辯系爭圍牆維持現狀已達數10年，被上訴人明知系爭圍牆越界興建而未異議，且系爭圍牆係作為兩造廠房建物區隔之用，若予拆除，造成伊廠房門戶大開，對伊損害極大，於拆除過程中亦可能損壞系爭圍牆上緣被上訴人所有鐵皮設施，依民法第796條、第796條之2、第796條之1第1項規定，被上訴人不得請求拆除系爭圍牆云云。查系爭圍牆適位在184地號土地與系爭土地經界附近，兩造就王三美公司於興建系爭圍牆之初有無逾越184地號土地界址乙節，迭生爭

01 執，經上訴人提起系爭確認經界事件，王三美公司負責人王
02 漢興亦於該事件證稱伊興建系爭圍牆時，係按界址內縮來蓋
03 ，沒有沿著地界線蓋等語，嗣經士林地院判決確認184地號
04 土地與系爭土地之經界如附圖184地號土地與系爭土地間地
05 籍線，始釐清爭議等情，有系爭確認經界事件確定判決書（
06 見原審卷第14至35頁）可按，可見王三美公司興建系爭圍牆
07 時，被上訴人對於系爭圍牆逾越184地號土地而占有系爭土
08 地乙節，並非明知或因重大過失而不知，且已有所爭執，則
09 上訴人主張依民法第796條第1項規定，被上訴人不得請求拆
10 除系爭圍牆如附圖所示編號A1、A2部分，要非有據。再者，
11 系爭圍牆係沿上訴人所有364號廠房建物外圍而建，供作364
12 號廠房建物對外及與相鄰之系爭土地區隔使用，系爭圍牆與
13 364號廠房建物間之空地則作為停車空間使用，拆除系爭圍
14 牆如附圖所示編號A1、A2部分，固然影響系爭圍牆之完整性
15 及原具備區隔內外之安全防護功能，然系爭圍牆未與364號
16 廠房建物直接相連，縱然拆除系爭圍牆上開部分，不影響
17 364號廠房建物結構安全，且上訴人所有184地號土地上亦有
18 充足空間可以另建新圍牆以滿足區隔廠區內外之安全防護功
19 能，難認拆除系爭圍牆如附圖所示A1、A2部分對上訴人有重
20 大損害，而被上訴人為系爭土地所有權人，其基於系爭土地
21 所有權人地位，排除系爭圍牆、H型鋼對系爭土地之無權占
22 有，實為正當權利行使，是上訴人所辯被上訴人請求拆除系
23 爭圍牆如附圖所示編號A1、A2部分為權利濫用云云，難認可
24 取，則上訴人依民法第796條之2、第796條之1第1項規定，
25 請求免為拆除系爭圍牆A1、A2部分云云，亦非有據。再者，
26 被上訴人所有鐵皮設施固然與系爭圍牆上緣緊鄰，惟該鐵皮
27 設備非固定在系爭圍牆上，拆除系爭圍牆如附圖所示編號A1
28 、A2部分亦不影響上開鐵皮設施之設置，為上訴人所不爭（
29 見本院卷第65頁），至上訴人所辯拆除系爭圍牆一部，若施
30 工不慎恐毀損其上鐵皮設施云云，僅係有關日後執行方法妥
31 適與否之問題，核與上訴人應否拆除系爭圍牆如附圖所示編

號A1、A2部分無涉，上訴人執此抗辯不得令其拆除系爭圍牆上開部分云云，顯然無稽。

(四)次按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院著有61年台上字第1695號判例意旨參照）。又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，所謂土地總價額，係以法定地價為準，而法定地價係土地所有人依土地法規定所申報之地價，在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價；建築物價額，則依該管縣市地政機關估定之價額，此亦有土地法第97條第1項、第148條、同法施行法第25條及平均地權條例第16條規定甚明，又土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有適用。本件上訴人占有系爭土地設置364號廠房建物之圍牆及架設H型鋼，雖非供住宅使用，惟亦非屬高強度之利用行為，而系爭土地臨近國道一號高速公路汐止五股高架段附近，右側距國道三號與一號高速公路交界之交流道不遠，左側鄰臺北市內湖市區，交通尚稱方便，有系爭土地附近地圖（見原審卷第251頁）可參，堪認原審以系爭土地之申報地價年息5%計算上訴人占有系爭土地之利益，尚屬相當，兩造對此亦不爭執（見本院卷第65頁）。次查，82、141地號土地100年至104年每平方公尺之申報地價均為7,360元，105年至107年每平方公尺之申報地價均為7,600元，此有上開土地之歷年公告地價（見原審卷第289至293頁）可佐，上訴人占有系爭土地之總面積為6.13平方公尺（計算式： $2.91 + 3.17 + 0.05 = 6.13$ ），自100年至104年，被上訴人得請求不當得利之金額每年為2,256元（計算式： $7,360 \times 6.13 \times 0.05 = 2,256$ ，元以下四捨五入，下同），每月為188元（計算式： $2,256 / 12 = 188$ ），則自100年4月13日起至100年12月31日止（共188日），被上訴人得請求相當租金之不當得

01 利為1,617元（計算式： $188/30 \times 18 + 188 \times 8 = 1,617$ ）。
02 105年得請求不當得利之金額為2,329元（計算式： $7,600 \times$
03 $6.13 \times 0.05 = 2,329$ ），每月為194元（計算式： $2,329/12$
04 $= 194$ ），則自105年1月1日起至105年4月13日止，被上訴人
05 得請求之金額為666元（計算式： $194 \times 3 + 194/30 \times 13 = 666$
06 ）。故被上訴人得請求自100年4月13日起至105年4月13日止
07 之不當得利金額為1萬1,307元（計算式： $1,617 + 2,256 \times 4$
08 $+ 666 = 11,307$ ），及自105年4月14日起至上訴人返還上開
09 占有土地之日止，按月以194元計算之不當得利。

10 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
11 請求上訴人將系爭圍牆如附圖所示編號A1、面積2.91平方公
12 尺，編號A2部分、面積3.17平方公尺，及系爭H型鋼如附圖
13 所示編號B部分、面積0.05平方公尺拆除，並將占有之土地
14 部分返還予被上訴人，另依民法第179條規定，請求上訴人
15 給付1萬1,307元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日即106年5
16 月4日（見原審卷第146頁之送達證書）起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息，暨自105年4月14日起至返還上開土地之日
18 止，按月給付194元，自屬正當，應予准許。從而原審為上
19 訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不
20 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 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
25 、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日

27 民事第二十一庭

28 審判長法官 翁昭蓉

29 法官 鍾素鳳

30 法官 賴惠慈

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 108 年 3 月 19 日

03 書記官 洪秋帆