臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第372號

上　訴　人　國記營造股份有限公司
法定代理人　梁治
訴訟代理人　宋志衡律師
被上訴人　戴金沐
　　戴智強
　　戴雅芳
共　　同
訴訟代理人　鍾明達律師
複代理人　廖建榮律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國107 年2 月2 日臺灣桃園地方法院105 年度訴字第1633號第一審判決提起上訴，本院於108 年1 月16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

一、被上訴人主張：被上訴人戴金沐為坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1198地號土地）之所有人；被上訴人戴智強、戴雅芳為同小段1213地號土地（下稱1213地號土地）之共有人，應有部分各2 分之1 。詎上訴人未經伊同意，擅於1198、1213地號土地上，如原判決附圖一（下稱附圖一）編號B2、B 、B1、A 所示部分（面積依序為68.95 、121.77 、0.15、62.79 平方公尺，下稱系爭土地），鋪設水泥道路（下稱系爭水泥道路）、搭蓋建物（下稱系爭建物，與系爭水泥道路，合稱為系爭地上物），無權占有系爭土地，受有自民國103 年3 月14日至起訴日（即105 年9 月10日）止，及自同年月22日起至返還占有土地之日止，按月相當於租金之利益（詳如附表所示），致伊受損害等情。爰依民法第767 條第1 項前段、中段及民法第179 條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地，並給付附表所示金額之判

決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並駁回上訴人之反訴，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。就上訴人之反訴，則以：系爭水泥道路是由上訴人鋪設使用，並非既成道路。且上訴人所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1134地號土地），已有產業道路通過，另其所有之同段1125地號土地，可由1134地號土地連接該產業道路，均非屬袋地，無從主張對伊所有如附圖一編號B2、B 、B1所示土地有通行權等語，資為抗辯。

二、上訴人則以：伊鋪設系爭水泥道路、搭蓋系爭建物，有經過訴外人即被上訴人之父戴阿隆、戴金城同意，並非無權占有。又該水泥道路非僅由伊使用，縱被上訴人得請求不當得利，不應全由伊負擔等語，資為抗辯。並以反訴主張：伊所有1134、1125地號土地為袋地，有通行系爭土地之必要等情。爰依民法第787 條第1 項規定，求為確認伊對被上訴人所有如附圖一編號B2、B 、B1所示土地有通行權之判決。於本院上訴聲明為：本訴部分：（一）原判決關於命上訴人為給付部分及該部分假執行之聲請，均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；反訴部分：（一）原判決關於駁回下列第㈡項之訴部分廢棄。（二）確認上訴人對戴金沐所有1198地號土地如附圖一編號B2所示；戴智強、戴雅芳所有1213地號土地如附圖一編號B 、B1所示土地有通行權。

三、戴金沐為1198地號土地之所有人；戴智強、戴雅芳為1213地號土地之共有人，應有部分各2 分之1 ；上訴人為1134、1125地號土地之所有人；系爭水泥道路為上訴人鋪設、系爭建物為上訴人所搭蓋等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第89頁），堪信為真正。

四、被上訴人本訴請求上訴人拆除系爭地上物、返還系爭土地，並給付不當得利；上訴人反訴請求確認對被上訴人所有如附圖一編號B2、B 、B1所示土地有通行權等節，各為對造否認，並以前開情詞置辯。經查：

（一）本訴部分

1、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段有明文規定。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對於原告就其土地所有權之事實，已無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為有理由。被上訴人主張其所有之系爭土地遭上訴人以系爭地上物占有之事實，為上訴人所無異詞（見本院卷第89頁），依上開說明，上訴人應就其有權占有系爭土地之事實負舉證責任。

2、依證人邱顯宏結稱：原證2照片的鐵門是上訴人所做，平常有上鎖（見本院卷第110至111頁）；及上訴人、證人林世治分別陳稱：該鐵門位於道路的路口；鐵門位置開始是屬於上訴人購買的範圍各詞（見原審㈡卷第6頁背面）以觀，顯見鐵門範圍內，由上訴人鋪設之系爭水泥道路係供自己使用，並非供不特定之公眾通行之既成道路，甚為明晰，無從認有該水泥道路有何公用地役關係存在。上訴人空言辯稱：系爭水泥道路乃既成道路，被上訴人行使系爭土地之所有權應受限制云云，並不足採。

3、民法第796條第1項本文所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人建築房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘非房屋構成部分，縱有越界情事，要無該條之適用。又主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。上訴人鋪設之系爭水泥道路，並非房屋之構成部分，依上開說明，並無民法第796條第1項本文規定之適用。且依證人林世治所稱：上訴人是買土地後，蓋了倉庫，並鋪設水泥道路，當時認為附圖一編號A、B、B1、B2所示部分，均位於上訴人之土地內，並未占到戴阿隆之土地，戴阿隆也知道未占用他的土地等詞（見原審㈡卷第6頁

背面）以察，顯見上訴人鋪設系爭水泥道路、搭蓋建物時，其與戴阿隆均認為系爭地上物係在上訴人購買之土地範圍內，甚為明確，尚難認戴阿隆於斯時已知悉系爭地上物已有越界情事，或有同意上訴人使用其所有之系爭土地。以故，上訴人謂：戴阿隆等人於其鋪設系爭水泥道路、搭蓋系爭建物時，已知悉該地上物有越界情事，而未為異議，並已同意其使用系爭土地云云，即無可取。

4、基此，上訴人所舉之證據，無從使本院對其主張系爭地上物係有權占用系爭土地之事實形成確信。職是，被上訴人得請求上訴人拆除系爭地上物，將附圖一編號B2所示土地返還戴金沐；附圖一編號B 、B1、A 所示土地返還戴智強、戴雅芳。

5、無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。戴金沐係自103 年3 月14日因共有物分割取得1198地號土地所有權；戴智強、戴雅芳亦於同日因共有物分割取得1213地號土地之所有權，應有部分各2 分之1 （見原審㈠卷第11、12頁）。上訴人無權占有1198地號土地如附圖一編號B2所示，及1213地號土地如附圖一編號B 、B1、A 所示，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而上訴人鋪設之系爭水泥道路係供自己使用，業經認定如前，則上訴人辯稱：該水泥道路非僅由伊使用，不應負擔全部之不當得利云云，自不足採。準此，被上訴人請求上訴人返還自103 年3 月14日起至105 年9 月10日止，及自起訴狀繕本送達翌日（即同年月22日，見原審㈠卷第22頁）起至返還系爭土地之日止之占有利益，即屬有據。又城市地方基地之租金，依土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，以不超過土地申報總價額年息10％為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；而法定地價，依土地法第148 條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。本件上訴人所受相當於租金之利益，自得參考上開規定，並斟

酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用該土地之經濟價值及所受利益等為決定。本院審酌上訴人占用系爭土地係搭蓋倉庫、鋪設水泥道路，附近多為農地，有照片為憑（見原審㈠卷第80頁）、交通及生活機能等一切情狀，認本件以系爭土地105 年1 月之申報地價（見原審㈠卷第11、12頁）4 %，作為計算上訴人應返還其所受占有之利益基準為允當。依此，戴金沐得請求上訴人返還2,426 元；戴智強、戴雅芳得請求上訴人返還6,498 元，及均自105 年9月22 日起至返還各占有土地之日止，按月返還81、217 元之不當得利（計算式詳如附表）。

（二）反訴部分

1、土地因與公路無適宜之聯絡，致不得為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787 條第1 項定有明文。此項規定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題。倘該土地已有公路聯絡，或該土地經與自己之其他宗土地之連接，而得與公路聯絡時，即不得謂與公路無適宜之聯絡，自無賦予袋地通行權之必要。

2、審諸上訴人為坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1136地號土地）、1134、1125地號土地之所有人（分見原審㈠卷第106 、108 頁、本院卷第119 頁）；且其陳稱：依地理位置圖、地籍圖所示，現場產業道路有經過1124、1136地號土地等詞（見外放工程設計預算書圖所示）以考，足認上訴人所有之1134、1125、1136地號土地乃相鄰之土地，而對外聯絡之產業道路，既從1134、1136地號土地上半部通過，則1134地號土地，顯非袋地，應可認定。又1125地號土地，可經由1134、1136地號土地通往該產業道路，亦非袋地甚明，依上開說明，自無賦予上訴人袋地通行權之必要。職是，上訴人依民法第787 條第1 項規定，反訴主張確認伊對戴金沐之1198地號土地如附圖一編號

B2所示；戴智強、戴雅芳之1213地號土地如附圖一編號B、B1所示土地有通行權云云，洵屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767 條第1 項前段、中段、179 條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將附圖一編號B2所示土地返還戴金沐；附圖一編號B 、B1、A 所示土地返還戴智強、戴雅芳，並請求上訴人返還戴金沐2,426 元；戴智強、戴雅芳6,498 元，及均自105 年9月22 日起至返還各占有土地之日止，按月返還81、217 元，為有理由，應予准許。上訴人反訴依民法第787 條第1 項規定，請求確認伊對戴金沐之1198地號土地如附圖一編號B2所示；戴智強、戴雅芳之1213地號土地如附圖一編號B 、B1所示土地有通行權，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　黃明發

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　王韻雅

附表

土地標示：桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地							
	上訴人占用	1198地號	1213地號	起訴狀送達翌日	計算不當得利之面	每月不當得利之金額【計算式：	自分割共有物而取得系爭土地至起訴日10

（續上頁）

	附圖一之範圍及編號	占用面積（單位：㎡）	占用面積（單位：㎡）		積（平方公尺）	面積（平方公尺）x 105 年1 月之申報地價352 元/ ㎡x 4 % ÷ 12，元以下四捨五入】	5 年9 月10日之不當得利金額【計算式：面積（平方公尺）x 105 年1 月之申報地價352 元/ ㎡x 4 % ÷ 365 x ，下四捨五入】
戴金沐	B2	68.95		105年9月22日	68.95	81元（68.95x 352x 4% ÷ 12）	2,426元【68.95x 352x 4% ÷ 365x 912（自103年3月14日迄105年9月10日）】
戴智強 戴雅芳	B		121.77	105年9月22日	184.71	217元（184.71 x 352x 4% ÷ 12 ）	6,498元（184.71x 352x 4% ÷ 365x 912（自103年3月14日迄105 年9 月10日）】
	B1		0.15				
	A		62.79				