臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第936號

原　　告　蔡主賜
訴訟代理人　孫志鴻律師
複　代理人　郭福三律師
被　　告　蔡文勇
　　蔡和成
共　　同
訴訟代理人　柯劭臻律師

上列當事人間請求土地重劃分配差額等事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造原為坐落高雄市○○區○○段○○段0000○000000○000000地號土地（下稱1017、1017-1、1017-2地號土地）之共有人，原告之權利範圍為2分之1，被告二人之權利範圍為2分之1（各4分之1）。1017、1017-1、1017-2地號土地前經高雄市第60期楠梓區楠都段一小段自辦市地重劃會辦理重劃，因被告長期占用緊臨楠梓新路位置，重劃後分配取得坐落高雄市○○區○○段0地號土地（面積45.73平方公尺，約13.86坪，下稱楠平段1地號土地），導致原告僅能分配後方之同段25地號土地（分配面積為53.85平方公尺，約16.39坪，另60.10平方公尺為原告向訴外人中英都市更新股份有限公司所增購）。嗣依鄰近土地於民國113年間交易價格，被告之楠平段1地號土地每坪約為新臺幣（下同）120萬元，原告之楠平段25地號土地每坪僅約90萬元，兩筆土地價差每坪約30萬元，原告依民法第824條第3項規定，請求被告應補償差額98萬5,500元【計算式：⑴原告土地價值：16.29坪×9

0萬元＝1,466萬1,000元；⑵被告土地價值：13.86坪×120萬元＝1,663萬2,000元。平均價值：（1,466萬1,000元＋1,663萬2,000元）÷2＝1,564萬6,500元；被告應補償金額：1,663萬2,000元－1,564萬6,500元＝98萬5,500元】

㈡又兩造另共有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（面積21平方公尺，約6.36坪，下稱楠都段1018地號土地），原告之權利範圍為2分之1，被告共有之門牌號碼高雄市○○區○○○路000號未保存登記房屋（下稱系爭房屋），坐落在楠都段一小段1018地號土地上，被告將系爭房地出租予第三人經營「錢來也選物販賣機」店，以該區店面租金每坪約1,300元計算，每月租金所得約8,268元（6.36坪×1,300元），原告持有土地之權利範圍2分之1，理應獲取租金2分之1即4,134元，惟被告未曾將租金所得分配予原告，故原告依民法第179條規定，請求被告應給付109年3月至114年2月（共5年）租金收入24萬8,040元（4,134元×12月×5年），及自114年3月1日起按月給付原告租金4,134元。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告98萬5,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應給付原告24萬8,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自114年3月1日起按月給付原告4,134元。

二、被告答辯：

㈠兩造係因高雄市第60期楠梓區楠都段一小段自辦市地重劃區重劃會於107年7月2日至同年8月1日辦理重劃土地分配公告期滿，依據107年8月2日土地重劃分配結果，各自取得重劃後之土地，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱自辦市地重劃辦法），自辦市地重劃範圍土地所有權人，不服重劃分配結果，應於公告期間提出異議，並對重劃會提出訴訟，然原告並未於上開公告期間提出異議，上開重劃分配結果已確定，並完成取得重劃土地登記，兩造於重劃前之共

有關係已消滅，原告依民法第824條第3項規定，請求被告補償差額，於法無據。

㈡又依104年9月21日高雄市地價及標準地價評議委員會104年第4次會議通過之第5案第60期楠梓區楠梓段一小段自辦市地重劃區重劃前後地價評議表，被告之楠平段1地號土地重劃後評定地價為每平方公尺7萬8,000元（即每坪25萬7,852元），原告之楠平段25地號土地重劃後評定地價為每平方公尺3萬2,000元（即每坪10萬5,786元），兩造重劃後土地登記面積分別為113.94平方公尺（原告）及45.73平方公尺（被告），依此計算原告重劃後配得之楠平段25地號土地總地價為364萬6,080元，被告重劃後配得之楠平段1地號土地總地價僅為356萬6,940元，原告重劃後分配土地總地價較被告更有利，另依114年1月公告土地現值計算，原告重劃後取得土地公告現值，亦較被告更有利。

㈢再被告共有之系爭房屋坐落在兩造共有之楠都段1018地號土地，及被告之楠平段1地號土地上（合稱系爭房地），系爭房屋原為訴外人蔡李香（即原告之母、被告蔡文勇之祖母、被告蔡和成之曾祖母）於民國43年間所建造之1樓平房，訴外人蔡登來（即蔡李香之長子、被告之父及祖父）與蔡李香同財共居於此，蔡李香生前另贈與原告房產分家，系爭房屋稅籍自始登記在蔡登來名下，蔡登來死亡再由被告二人繼承，因屋齡老舊失修，前經訴外人蔡文良（被告之兄）於98年間整修增建至2樓，1樓自住，二樓供訴外人蔡秀英（即被告蔡文勇之姊）居住迄今。嗣蔡文良死亡後，系爭房屋因辦理重劃閒置10餘年，迄至110年10月間始由訴外人趙毅君（蔡和成之妻）重新裝潢經營「錢來也選物販賣機」店，並未出租他人，亦無租金所得，原告主張被告將系爭房地出租予第三人，請求被告給付租金收益，亦無理由。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見訴卷第46、95頁）

㈠兩造原為1017、1017-1、1017-2地號土地之共有人，原告之

權利範圍為2分之1，被告二人之權利範圍為2分之1。

㈡1017、1017-1、1017-2地號土地屬於高雄市第60期楠梓區楠都段一小段自辦市地重劃區土地，依107年8月2日土地重劃分結果，原告取得重劃後之楠平段25地號土地，被告二人取得同段1地號土地。

㈢另楠都段1018地號土地為兩造共有，原告之權利範圍為2分之1，被告二人之權利範圍為2分之1。

㈣被告共有之系爭房屋坐落在兩造共有之楠都段1018地號土地，及被告之楠平段1地號土地上。

四、兩造爭執事項：

㈠原告依民法第824條第3項規定，請求被告補償重劃後分得土地之價值差額98萬5,500元，有無理由？

㈡原告依民法第179條規定，請求被告返還出租系爭房地之租金收入24萬8,040元（109年3月至114年2月共5年），及自114年3月1日起按月給付原告租金4,134元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按自辦市地重劃，係由參加市地重劃之土地所有人依法自行組成重劃會，本於私法自治原則作成土地之重劃分配，重劃會依據自辦市地重劃辦法作成公告之重劃分配結果，自辦市地重劃範圍土地所有權人，如不服重劃分配結果，應於公告期間提出異議，並對重劃會提出訴訟，如未於公告期間提出異議，重劃分配結果即告確定，並依分配結果辦理重劃土地登記後，重劃前之土地關係即為消滅。

㈡經查，兩造原為1017、1017-1、1017-2地號土地之共有人，原告之權利範圍為2分之1，被告二人之權利範圍為2分之1，1017、1017-1、1017-2地號土地前經高雄市第60期楠梓區楠都段一小段自辦市地重劃會辦理重劃，依據107年8月2日土地重劃分配結果，原告於112年12月18日因土地重劃登記取得楠平段25地號土地，被告二人於113年12月3日因土地重劃登記取得楠平段1地號土地等情，此據兩造不爭執事項㈠、㈡可明，並有土地登記謄本及異動索引可稽（見審訴卷第6

3、69）。是兩造間之土地共有關係，業因重劃登記而消滅，原告再依於重劃前之共有關係請求被告補償重劃土地之價值差額，已屬無據，且重劃之土地所有人依重劃登記取得之土地，性質上應屬互易，亦非屬民法第824條第3項規定之土地分割，是原告依此請求被告補償重劃後分得土地之價值差額，於法不合。

㈢又查，原告依重劃分配取得楠平段25地號土地面積，應為53.84平方公尺，因其另向中英都市更新股份有限公司增購60.10平方公尺，故登記面積為113.94平方公尺，已據原告提出委託辦理中英都市更新股份有限公司辦理土地重劃暨增購土地買賣合約書可稽（見訴卷第103-107頁），被告陳稱原告依重劃分配取得楠平段25地號土地之面積為113.94平方公尺，並無可採。另查，被告依重劃分配取得楠平段1地號土地面積45.73平方公尺，並繳納差額地價44萬9,982元，依104年9月21日高雄市地價及標準地價評議委員會104年第4次會議通過之第5案第60期楠梓區楠梓段一小段自辦市地重劃區重劃前後地價評議表，被告之楠平段1地號土地，重劃後地價為每平方公尺7萬8,000元，原告之楠平段25地號土地，重劃後地價為每平方公尺3萬2,000元等情，亦有被告二人重劃前後土地分配清冊、高雄市政府地政局土地開發處104年10月8日函復通過之高雄市地價及標準地價評議委員會104年第4次會議紀錄、高雄市第60期楠梓區楠梓段一小段自辦市地重劃區重劃前後地價評議表（圖）等（見審訴卷第113頁、訴卷第85-92頁），可資認定。

㈣是原告取得楠平段25地號土地面積53.84平方公尺，按重劃後地價每平方公尺3萬2,000元計算，價值為172萬2,880元；被告取得楠平段1地號土地面積45.73平方公尺，按重劃後地價每平方公尺7萬8,000元計算，再扣除其所繳納之差額地價44萬9,982元，應為311萬6,958元，被告依重劃取得土地價值高於較原告，固堪認定。然上開重劃分配結果既經重劃會依法公告，因無異議而確定，並經主管機關核定後完成登

記，原告自應受拘束，是其於土地重劃登記後，再以原告取得之土地價值較高為由，請求被告補償重劃分得土地之價值差額，自屬無據。

㈤再依兩造不爭執事項㈢、㈣所示，兩造另共有之楠都段1018地號土地，原告之權利範圍為2分之1，被告二人之權利範圍為2分之1，被告共有之系爭房屋坐落在兩造共有之楠都段1018地號土地。原告主張被告將系爭房地出租予第三人經營「錢來也選物販賣機」店面，以該區店面租金每坪約1,300元計算，每月租金所得約8,268元，依民法第179條規定，請求被告給付租金所得等情，固另提出「錢來也選物販賣機」商業登記基本資料及照片為證（見訴卷第59-63頁）。然被告否認出租收取租金之事實，且「錢來也選物販賣機」店登記負責人訴外人趙毅君，乃被告蔡和成之配偶，亦據提出身分證核對無誤（見訴卷68頁）。原告既未能證明被告有租金所得之事實，則其此部分請求，亦屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第824條第3項規定，請求被告補償重劃後分得土地之價值差額98萬5,500元，及依民法第179條規定，請求被告給付租金24萬8,040元，及自114年3月1日起按月給付租金4,134元，均無理由，應予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上結論，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　蔣禪嬣